RAMATUELLE

Préserver le caractère rural authentique de Ramatuelle tout en conservant les attraits d'une station balnéaire au coeur de paysages naturels et agricoles de qualité

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

ÉLABORATION DU POS
Rendue publique par arrêté municipal du 27 juin 1986
Approuvée partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

RÉVISION N° 1
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

RÉVISION N° 2 - ÉLABORATION PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

MODIFICATION N° 1
Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014

RÉVISION N°3 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018

Provence Urba Conseil
19 route de Puyloubier
13 530 Trets
Tel : 04. 42. 61. 92. 65
provenceurbaconseil@sfr.fr

Le Rapport de présentation du plan local d'urbanisme explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, texte et document graphique. Il s'appuie sur un diagnostic attentif aux besoins de la population et des entreprises locales. Ces besoins sont pour la plupart liés à la qualité de l'environnement naturel et à une gestion économe de la terre cultivable.
Les choix de la commune sont simples et constants depuis déjà plusieurs décennies. C'est ce qui explique la stabilité du territoire de Ramatuelle et la beauté de ses paysages devenus exceptionnels sur la Côte d'Azur.
Mais aujourd'hui, avec la densification de la population, dans notre pays comme sur la planète entière, et plus encore sur les littoraux, la gestion d'un territoire est devenue de plus en plus complexe et doit prendre en compte des facteurs multiples, de mieux en mieux connus et dont chacun affirme, de plus en plus souvent, son importance par les faits.
C'est ainsi qu'un plan local d'urbanisme désormais, selon le code de l'urbanisme, doit :

> *« Organiser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde du patrimoine culturel ; les besoins en matière de mobilité. Il doit aussi garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ; l'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; la sécurité et la salubrité publiques ; la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature ; la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.» Etc.*

C'est pourquoi ce Rapport, qui présente une politique simple, conduite par une commune d'à peine plus de 2000 habitants, représente une somme de plus de 500 pages.

L'on pourra faire de ce document une lecture **in extenso**, de la première à la dernière page. La plupart des thèmes se recoupant, l'on constatera des redites ou des approches à peine différentes de problématiques très proches. Une autre façon de lire le document sera d'y chercher des réponses à des interrogations précises sur des thèmes déterminés, à partir de la **table des matières** ou de **mots clefs** sur le format numérique. Un **résumé non technique** synthétisant le document a également été effectué en partie VI du rapport de présentation.

Nota bene : dans le présent rapport de présentation, les éléments cartographiques ainsi que les illustrations ne sont pas opposables ; ce ne sont que des aides à la bonne compréhension du texte.
Les seuls documents opposables restent le règlement écrit et sa partie cartographique.

Sommaire général

Préambule

1. Les objectifs de la révision 7

2. Le cadre juridique dans lequel s'inscrit la révision 7

2.1 Le Plan Local d'Urbanisme 7
2.2 Les principes directeurs du droit de l'urbanisme 9
2.3 Les normes et les documents supra-communaux à prendre en compte ou s'imposant au PLU 12

Partie I

Diagnostic territorial **13**

1. Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement 21

2. Analyse de la situation socio-économique 111

3. Les documents supra-communaux, les normes, plans et programmes à prendre en compte ou s'imposant au PLU 178

4. Bilan du PLU et synthèse du diagnostic 191

Partie II

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de Développement durables, les orientations d'aménagement et de Programmation et le règlement **217**

1. Les choix retenus pour établir le PADD 221

2. Les choix retenus pour établir le règlement 238

3. Les choix retenus pour établir les OAP 315

4. Evolution des surfaces et zonage 319

5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programmes et normes hiérarchiquement supérieurs 322

Partie III

Les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement **373**

1. Incidences prévisibles des projets 377

2. Incidences générales 383

3. Incidences sur les sites Natura 2000 421

Partie IV

Les mesures envisageables pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 425

Partie V

L'évaluation environnementale- Volet Patrimoine Naturel 435

Partie VI

Résumé non technique 591

ANNEXES du rapport de présentation

- **Annexe n°1** : Inventaire du patrimoine architectural intra-muros de Ramatuelle
- **Annexe n°2** : Etude chromatique du CAUE
- **Annexe n°3** : Le patrimoine bâti agricole
- **Annexe n°4** : Inventaire du patrimoine archéologique de Ramatuelle
- **Annexe n°5** : Fiches de détail des Zones Humides
- **Annexe n°6** : Méthodologie de l'identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux
- **Annexe n°7** : Méthodologie de l'identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes vues depuis la mer
- **Annexe n°8** : Fiches détaillées des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- **Annexe n°9** : Sites Natura 2000
- **Annexe n°10 :** Etude complémentaire au diagnostic agricole : évolution des espaces cultivés entre 1998 et 2008 sur le territoire de Ramatuelle
- **Annexe n°11** : Justification de la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Agricoles

Préambule

1. Les objectifs de la révision

Un parti d'aménagement à conforter

L'objectif global de la révision est de conforter un parti d'aménagement adopté de longue date mais qui doit évoluer pour tenir compte d'un territoire et d'enjeux qui eux-mêmes évoluent. L'objectif est ainsi toujours de conserver à Ramatuelle les caractères d'une commune rurale authentique, de même que les attraits d'une station balnéaire dont l'originalité est la qualité de ses paysages naturels et agricoles, et de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible.

Cet objectif global est décliné dans les objectifs élémentaires suivants :

- Conforter la place de l'agriculture dans l'économie locale ; favoriser la reconquête de la terre arable au bénéfice de l'activité agricole ;
- Rééquilibrer d'une façon générale la structure de l'économie au bénéfice des activités indépendantes de la saison touristique estivale ;
- Répondre au besoin de logements pour actifs ;
- Renforcer la vitalité et l'attractivité du village, en termes d'habitat permanent, services d'intérêt général, commerces et artisanat ouverts toute l'année ;
- Préserver le caractère pittoresque du village et du paysage alentour ;
- Dans les espaces proches du rivage au sens du code de l'urbanisme, veiller particulièrement à sauvegarder la prédominance végétale et la couverture arborée des zones déjà urbanisées en évitant leur densification ;
- Consacrer une réflexion particulière à l'actuel parc habité constitué des zones « UP », en y évitant la densification du bâti ;
- Préserver les paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation, sauvegarder le réseau viaire, en conservant aux chemins une dimension rurale ;
- Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure tout à la fois un lieu de nature, de calme et de détente, à l'abri de tout boulevard du front de mer et des nuisances sonores de toutes catégories, et un lieu de tourisme balnéaire de qualité ; pour cela, prendre en compte les prescriptions et orientations du Schéma d'aménagement de la plage ;
- Préserver le paysage forestier ; sauvegarder, au bénéfice notamment des activités de détente et de la chasse traditionnelle, l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières vierges de constructions ;
- Renforcer les continuités écologiques entre réservoirs biologiques.

2. Le cadre juridique dans lequel s'inscrit la révision

2.1 Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la loi portant engagement National pour le logement (ENL) du 16 juillet 2006 et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Le PLU prévoit et organise l'avenir du territoire, en principe sur une période de 10 à 15 ans. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il peut toutefois faire l'objet de modifications, voire de révisions.

Le PLU s'insère dans un cadre règlementaire complexe.

Le P.L.U, outil d'aménagement et document d'urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et dans une moindre mesure la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine avec la substitution des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Contrairement au P.O.S., qui s'ancrait sur un existant souvent mono fonctionnel avec ses extensions périphériques, le P.L.U. vise à favoriser le renouvellement urbain, dans les zones déjà urbanisées, et la mixité tant au plan social qu'économique, dans l'optique d'un aménagement et d'un développement durables de la commune.

Le P.L.U., traduction du projet urbain de la commune, garde sa vocation d'instrument de gestion de l'espace. Etabli pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années, c'est un document « vivant », désormais conçu pour être modifié «en continu» de manière à mieux suivre les évolutions et les nouveaux projets qui verront le jour.
Si la loi SRU renforce l'obligation de projet, elle allège les contraintes formelles pour élaborer le document d'urbanisme, tant au niveau de la procédure que pour les outils réglementaires élaborés (le règlement du P.L.U. notamment).

Outil d'aménagement :

- Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement.
- Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers :

- Le P.L.U. définit les vocations des différentes zones d'un territoire à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.
- il expose les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordement aux différents réseaux…).
- Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).
- Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'aménagement concerté (Z.A.C.).

Le PLU garant d'un développement durable

Comme tous les documents d'urbanisme, le PLU constitue une déclinaison du contenu des articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme, à savoir, l'article L.101-1 (article inchangé : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire… », et l'article L. 101-2 (refonte de l'article L. 121-10 antérieur à la loi S.R.U.) indiquant que le PLU doit déterminer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les rédacteurs de la loi S.R.U. considèrent que les articles L.101-1 et L. 101-2 définissent le concept de développement durable mis en avant dans les nouveaux textes.

En outre, le P.L.U. doit être compatible avec les textes anciennement désignés sous les termes « lois d'aménagement et d'urbanisme » : loi Paysage, loi sur l'Eau, loi sur l'Air, loi Littoral, …, ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains s'ils existent.

2.2 Les principes directeurs du droit de l'urbanisme

L'élaboration du PLU doit répondre aux dispositions générales du code de l'urbanisme qui fixent les règles en matière de planification et d'affectation des sols. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

" 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi qued'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. "

Conformément aux articles L 151-2 et R 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU comporte obligatoirement 4 documents :

- Le Rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Les Orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement
- Les annexes

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ne s'applique pas au présent rapport de présentation. En effet, le décret est intervenu au cours de la procédure d'élaboration du présent PLU.

Le PLU doit aussi respecter la **directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative a l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EIPPE)** qui a été confirmée par le Grenelle 2 (loi n°2010-788 du 10 juillet 2010). En effet, cette loi a introduit les dispositions de la directive dans le code de l'urbanisme aux articles L.121-10 et R.121-14 et suivant.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis a évaluation environnementale est alors plus complet et, conformément aux **décrets du 27 mai 2005 codifié à l'article R.123-2-1** du code de l'urbanisme dans sa version antérieur au 1er janvier 2016 :

"1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une

importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents."

Conformément au décret du 23 août 2013, Ramatuelle, en tant que commune littorale et de plus comprenant un site Natura 2000 sur son territoire, doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le contenu du rapport de présentation devra se conformer à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale est saisie pour avis avant l'enquête publique ou la mise à disposition du public sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document. La saisine est rendue obligatoire par le Code de l'urbanisme (article R.121-15) et, depuis le décret n°216-519 du 28 avril 2016, l'instance compétente pour les PLU est la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

L'autorité environnementale dispose d'un délai de 3 mois, à compter de la réception du dossier pour notifier à la commune sa décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure de PLU.

Le rôle de l'autorité environnementale est d'émettre, en lien avec les services régionaux et départementaux compétents en environnement et dans un délai de 3 mois, un avis argumenté, simple mais obligatoire, portant à la fois sur :

- le rapport environnemental (complétude, qualité, efficacité)
- la prise en compte de l'environnement dans le projet de plan ou de programme arrêté, avant que ces documents ne soient mis à la disposition du public ou versés à l'enquête publique.

2.3 Les plans, schémas et documents supra-communaux à prendre en compte ou s'imposant au PLU

Le PLU s'insère dans un cadre règlementaire complexe. Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité** entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme **prennent en compte** un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

L'article L. 131-5 du code de l'urbanisme dispose également que : *« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.* »

Le territoire de Ramatuelle est uniquement concerné par :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du canton de Ste-Maxime, approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006.

Le schéma de mise en valeur de la mer - volet littoral et maritime du schéma de cohérence territoriale- n'a pas été approuvé jusqu'à présent. Le schéma de cohérence territoriale est en révision et son volet maritime sera intégré dans le cadre de cette procédure.

Le PLU de Ramatuelle se doit donc d'être compatible avec le SCoT et n'a plus normalement à justifier sa compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs au SCoT, cités aux 1° à 10° de l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme, tels que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les chartes mais aussi la loi Littoral. Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle est justifié exclusivement au regard des objectifs du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

Cependant, au-delà de la justification avec le SCoT, le choix a été fait de justifier la compatibilité du PLU révisé avec les dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi « Littoral, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ainsi que la Charte du Parc National de Port-Cros qui n'est pas évoquée dans le schéma de cohérence territoriale en vigueur■

Partie I

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Sommaire

CHAPITRE 1 – Analyse de l'état initial de l'environnement 21

I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique 23
1.1 – Histoire de la formation urbaine 23
1.1.1 – Les origines historiques 23
1.1.2 – L'organisation urbaine 24
Quelles formes urbaines et quelles centralités le POS a-t-il induit ? 27
1.2 - Les principaux éléments du patrimoine de la commune de Ramatuelle 29
1.2.1 –Le village, un ensemble urbain remarquable 29
1.2.2 – Le patrimoine bâti remarquable 33
1.2.3 - Le patrimoine archéologique 37

II – Analyse du paysage 38
2.1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune 38
2.1.1 - Géologie 38
2.1.2 - Hydrologie 39
2.1.3 Les zones humides 40
2.2 – Mode d'occupation du sol et consommation foncière 41
2.2.1 – Le mode d'occupation du sol, commune entière 41
2.2.2 – Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud 41
2.2.3 – Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 44
2.3 – Approche visuelle de la commune 48
2.3.1 - Les parties du territoire vues depuis la mer. 48
2.3.2 - Les parties du territoire vues depuis le village 48
2.4 – Analyse paysagère 50
2.4.1 - Les unités paysagères 53
2.4.2 – Les paysages en perspective 61
2.4.3 – Ramatuelle dans l'Atlas des Paysages du Var 65
2.4.5 – Des études paysagères spécifiques à la plaine viticole de Ramatuelle 75
2.5 – Diagnostic biodiversité et trame verte et bleue 77

III – Les outils de connaissance, valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti 78
3.1 - Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique 78
3.2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats) 79
3.2.1 La procédure 79
3.2.2 Les secteurs concernés pour la commune de Ramatuelle 79
3.2.3 Un projet pour le mouillage en Baie de Pampelonne 80
3.3 - Les sites classés et les sites inscrits 81
3.4- Les protections par la maîtrise foncière 81
3.5- Le Parc National de Port-Cros 84
3.6- Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann 84

IV – Les risques 87
4.1 – Le risque inondation 88
4.2 – Le risque incendie 91
4.3 – Les autres risques 101

V - Les nuisances sonores 105

VI – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU 109

CHAPITRE 2 – Analyse de la situation socio-économique 111

I – Population et habitat : les grandes tendances 111

1.1 – Population 113

1.1.1 – Une démographie en situation de dépression 113

1.1.2 – Un vieillissement progressif qui se confirme : une hausse généralisée des plus de 60 ans 115

1.1.3 - Une forte stabilité résidentielle 116

1.1.4 – Des ménages plus petits et en forte baisse 116

1.2- Caractéristiques du parc de logements 117

1.2.1- La prédominance de la résidence secondaire 117

1.2.2- Les caractéristiques du parc des résidences principales 118

1.2.3- Le rythme de production des logements 121

1.2.4- Les projets en cours 122

II – Le système économique local 123

2.1– Les emplois 125

2.1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelloise 125

2.1.2 – La structure des activités 129

2.1.3 – Le quartier mixte du Colombier, devenu un véritable quartier urbain bien intégré dans la commune 129

2.1.4 – Des projets structurants en perspective 130

2.1.5 Les déplacements 130

2.2 – L'agriculture 132

2.2.2 –Une viticulture de qualité 139

2.2.3 – Un terroir agricole «sous pression» 142

2.2.4 Un potentiel de développement non négligeable. 143

2.4 – Le tourisme 145

2.4.1 - L'offre touristique 146

III – Equipements et infrastructures routières 152

3.1 – Les équipements et les services 154

3.1.1. Le niveau d'équipement dans le Golfe 154

3.1.2 – Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d'animation et une fragilité du centre villageois 154

3.1.2 – Les équipements éducatifs 155

3.1.3 – Les équipements sportifs 155

3.1.4 – Les équipements culturels 156

3.1.5 – Les équipements et services liés à la santé 156

3.1.6 – Les réseaux d'eau potable et d'assainissement, la gestion des déchets 158

3.1.7 – Les réseaux de communications électroniques 163

3.2 – Les Infrastructures de transports 167

3.2.1 – La desserte routière et l'accessibilité 167

3.2.2 La capacité de stationnement 173

3.2.3 – Les transports en commun 174

CHAPITRE 3 – Les documents supra-communaux, les normes, les plans et programmes à prendre en compte ou s'imposant au PLU 178

I – Les dispositions législatives s'imposant au PLU de Ramatuelle 178
1.1 – Les Articles L.101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme 178
1.3 – La loi 86-2 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. 178
1.3.1 La capacité d'accueil 179
1.3.2. Les coupures d'urbanisations 180
1.3.3. Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement 180
1.3.4 Les Espaces proches du rivage et extension limitée de l'urbanisation 181
1.3.5. La bande littorale 182
1.3.6. Les espaces remarquables 182
1.3.7 L'aménagement des campings 183
1.3.8. Autres dispositions 184
1.4 - Le Grenelle de l'environnement 185
1.4.1 La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement 185
1.4.2 La loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » 185

II – Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Ramatuelle doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) 186
2.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de St-Tropez 186
2.2 – Schéma de niveau communal: le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne 189

III. Les autres documents et schémas à prendre en compte 190

CHAPITRE 4 – Bilan du PLU et synthèse du diagnostic 191

I - Bilan du PLU de 2006 191
1.1- Les enjeux soulevés par le bilan du POS de 2001 191
1.2- Un PLU de 2006 qui met un terme au phénomène du mitage 192
1.2.1- Le zonage en vigueur 192
1.2.2- L'évolution de la consommation de l'espace depuis le POS de 2001 194
1.3- Les capacités de densification du tissu urbain existant 195
1.3.1- Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat 195
1.4- Bilan des objectifs de la commune fixés pour le PLU de 2006 199

II – Synthèse et enjeux du diagnostic 201
2.1 – Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population 201
2.2 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer 202
2.3 – Un potentiel économique à diversifier 202
2.4 – Un environnement de qualité pour tous 203

III - Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de révision du PLU 205

1.1 - Habitat et population : perspectives d'évolution 205

1.1.1 Estimation des Logements au 1er janvier 2015 205

1.1.2 Estimation de la population au 1er janvier 2015 205

1.1.3 Estimation de la population à l'horizon 2030 205

1.1.4 Besoin en logement pour répondre à une croissance démographique de 1% 207

1.1.5 Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU pour couvrir les besoins en logement induits par une croissance de 1% 207

1.2 - Impact sur le paysage et l'environnement 209

1.2.1- Analyse photographique des premières conséquences de la densification des zones urbaines. 209

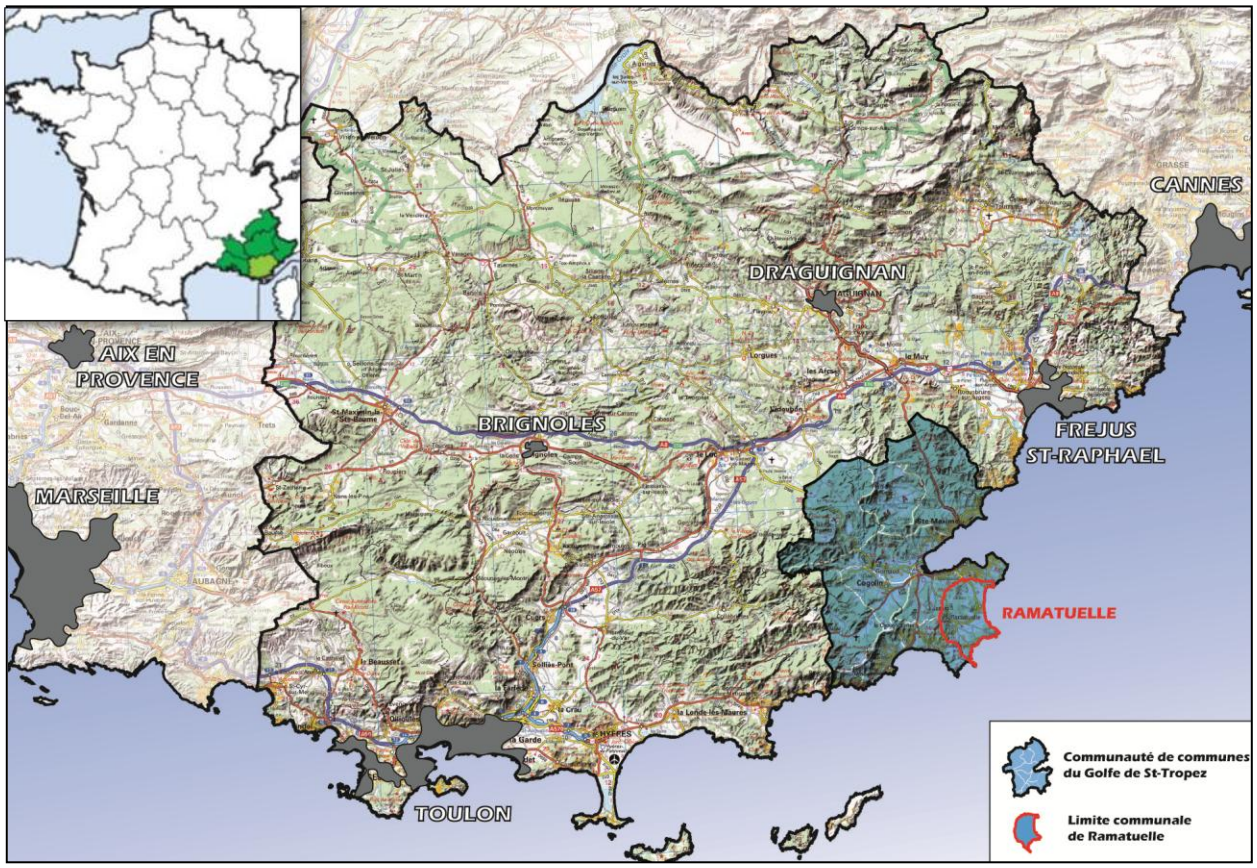
1.2.2.- Synthèse des enjeux en ce qui concerne les zones urbaines 213

1.2.3- Lacunes du plan local d'urbanisme de 2006 en ce qui concerne les zones naturelles. 214

Situation générale de la commune

Ramatuelle est une commune située dans le département du Var, dans la région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA). La commune appartient au Canton de St Tropez et fait partie du territoire du Golfe de St-Tropez (comprenant le canton de Grimaud et celui de St Tropez) qui a été le premier dans le Var à approuver son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les communes des Cantons de Grimaud et de St-Tropez dont fait partie Ramatuelle ont créées au 1er janvier 2013, la Communauté de communes du Golfe de St-Tropez, en vue de mettre en œuvre un projet commun de développement et d'aménagement au sein d'un territoire de solidarité.

Avec 2111 habitants en 2014 et 35,57 km², Ramatuelle est située au milieu du littoral varois, entre les agglomérations de Toulon et de Fréjus-St-Raphaël, à égale distance des métropoles marseillaise et niçoise.



Source : Scan 100 - IGN / Auteur : Provence Urba Conseil

CHAPITRE 1 – Analyse de l'état initial de l'environnement

Résumé des constats :

Le site de Ramatuelle se caractérise par un environnement essentiellement naturel et agricole. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent un peu plus de 80 % de l'ensemble. Un village perché dans un écrin de verdure avec une belle vue sur la campagne environnante, des paysages façonnés par l'agriculture, des éléments remarquables du patrimoine naturel, des espaces naturels bien préservés identifient la commune de Ramatuelle et lui confèrent son image de marque.

Deux grandes catégories d'espaces se distinguent :

- Les espaces naturels et ruraux formant un vaste ensemble composé de trois types, les collines à l'ouest, la plaine et le littoral à l'est. Ils sont le lieu de vocations multiples ou contradictoires : loisirs, passage d'infrastructure, « grand paysage, agriculture, réserve naturelle »
- Les espaces urbanisés, plus restreints, se présentent sous forme d'habitat groupé ou de mitage de la plaine, ou tendent à consommer les espaces naturels et agricoles sur leurs marges.

Un territoire diversifié, très qualifié avec des contraintes :

- Il est littoral, agricole, forestier
- Un environnement remarquable avec des cadres règlementaires particuliers révélant sa richesse et sa fragilité (loi littoral, site inscrit et classé…).
- Des inventaires reconnaissant sa richesse biologique (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique terrestres et marines, Natura 2000)

Des espaces davantage différenciés que hiérarchisés:

- Les espaces naturels et agricoles « ordinaires » : une fonction forestière et de « continuité écologique », « un gisement de nature et de calme », des friches où seul le pastoralisme subsiste.
- Les espaces naturels et agricoles remarquables : un terroir agricole à forte valeur ajoutée (Appelation d'Origine contrôlé), des espaces littoraux soumis à des conflits d'usage.

Un cadre de vie de qualité mais des facteurs de rupture :

- des friches pénalisant les espaces agricoles
- Des activités para agricoles ou non agricoles en bords de route
- un centre ancien, des espaces publics insuffisamment mis en valeur
- un grignotage par l'urbanisation
- une surfréquentation de certains sites sensibles (Pampelonne, Escalet…)

ENJEUX :

UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE POUR TOUS

- Maîtriser la consommation de l'espace et prévenir l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages,
- Préserver les espaces naturels remarquables (loi Littoral) ;
- Contrôler la densification de l'urbanisation dans les quartiers littoraux afin de préserver la perméabilité du sol et des espaces pour la faune et la flore ainsi que les eaux pluviales ;
- Protéger et gérer le site de la plage de Pampelonne avec la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne ;
- Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure et le panorama depuis le village;
- Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, en favorisant la mise en valeur du bâti à caractère patrimonial et assurer la pérennité du paysage viticole aux abords et visible des principaux axes routiers

UN PATRIMOINE RICHE A VALORISER

- Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure et le panorama du village;
- Préserver la qualité rurale du panorama visible depuis le village;
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt architectural et historique;
- Préserver et favoriser la mise en valeur des bâtiments à caractère patrimonial en zones naturelles et agricoles.

PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préservation et restauration des continuités écologiques ;
- Préserver les massifs boisés et le littoral (Plage de Pampelonne et les Caps) : secteurs aux plus forts enjeux écologiques ;
- Préserver et restaurer les cours d'eau qui représentent également un enjeu important à l'échelle communale (avec les ripisylves)

I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique

1.1 – Histoire de la formation urbaine

1.1.1 – Les origines historiques[1]

Le village trouverait l'origine de son nom dans celui d'une peuplade celto-ligure, les « *Camatulici* », qui habita le littoral et ses hauteurs et rayonnait jusqu'à l'embouchure de l'Argens. Selon d'autres sources, Ramatuelle qui fut occupée par les sarrasins serait une déformation de l'arabe *Rahmatu'llah* («bienfait de Dieu »). Toutefois, Pline l'ancien, qui citait le village sous le nom de « *Regis Camatullicorum* » plaçait les Camatulici sur les montagnes au nord de l'arrondissement de Toulon et pensait que ce peuple allié des Bormani (peuple littoral) occupait en temps de guerre les hauteurs du littoral.

Les Romains succédèrent aux Celtes. Ils s'installèrent au quartier des Salettes. L'ancienne ferme des Barraques est en partie de construction romaine et on y retrouva des tombeaux en brique et des médailles dont l'une à l'effigie de Faustine l'épouse d'Antonin.

À la fin de l'IXème, la commune fut occupée par les sarrasins pendant près de 60 ans, occupation qui laissa peu de traces archéologiques. Ces derniers construisirent un fort au sommet de la montagne des Cugullières entre Ramatuelle et Gassin. Ils furent chassés au X^{e} par le premier comte de Provence Guillaume I^{er}.

Le territoire de Ramatuelle est cédé en 1056 à l'abbaye de Saint-Victor de Marseille. « Le Moyen-Age fut la période de reconstruction du village détruit. Les murailles qui entouraient le village datent de cette époque.
La fin du XIV^{ème} fut marquée par toute une série de troubles et d'événements dont notamment la guerre de Charles Duras qui divisa la Provence. De 1389 à 1399, on assiste à des dévastations et des pillages par les troupes de Raimond Roger de Beaufort, sous prétexte de revendication de fiefs et de droits que les successeurs de la Reine Jeanne refusaient de lui reconnaître ». Certains émettent l'hypothèse qu'en 1395, le village, alors situé Val de Limbert, dans un endroit qui porte encore le nom de ville-vieille, fut ruiné par Raymond de Turenne puis reconstruit à sa place actuelle.

Au début du XV^{ème}, des peuples barbares terrorisèrent la région du Freinet. Les populations apeurées se retranchèrent sur les hauteurs de manière à surveiller les incursions pirates. Des tours de guet furent ainsi édifiées sur des promontoires d'où l'on pouvait scruter au loin les bateaux qui s'approchaient des côtes. »
La muraille du village fut abattue à l'issue du siège de 1592 lors des guerres de religion. Seuls le clocher et la porte sarrasine ont subsisté ».

Pendant la Seconde Guerre mondiale, le village fut occupé par les Italiens et les Allemands. Un groupe de résistants ramatuelleois s'illustra lorsque le sous-marin Casabianca aborda clandestinement la côte pour assurer le transfert d'agents spéciaux entre Alger et la métropole. La plaque de la Roche Escudelier commémore cet événement.

« Lors du débarquement des forces alliées, le 15 Août 1944, ceps de vigne, arbustes, haies de roseaux furent détruites par des bulldozers de manière à aménager dans l'arrière-plage de Pampelonne (partie sud) une piste d'atterrissage permettant une liaison avec les bases installées en Corse et en Afrique du Nord […]. Après la « Libération », il fallut de nombreuses années pour déminer la plage, reconstituer les vignobles, réhabiliter les routes. »
C'est au début du XX^{e}, qu'apparaissent les changements socio-économiques qui vont transformer le paysage de la commune :

- la disparition de la polyculture et l'extension de la vigne
- le développement du tourisme.

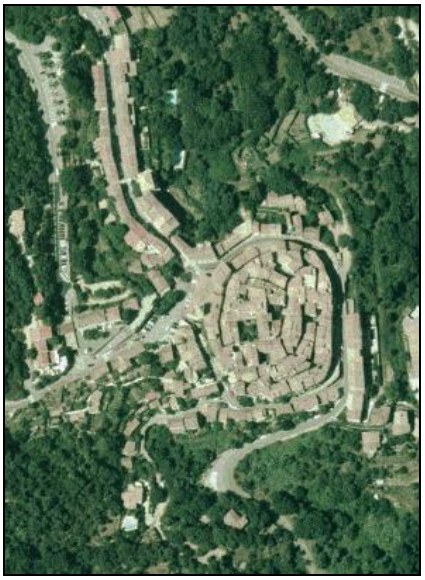
[1] *D'après le rapport du POS*

L'extension de la vigne et l'arrêt de l'exploitation « des essarts » vont donner le paysage actuel de Ramatuelle avec une vaste plaine viticole et le développement des massifs de pins parasols ou maritimes. Parallèlement, les terroirs des fermes isolées se dégradent. Plus tard, des maisons à flanc de collines seront construites ou rénovées à des fins d'habitat secondaire (« effet de balcon » sur la mer ou le village).

1.1.2 – L'organisation urbaine[2]

Au moyen-âge, en relation avec les attaques barbares, les villages de Provence furent édifiés sur les hauteurs. Ces micro-cités se distinguaient par une surdensification de l'espace bâti (maisons à étages) pour diminuer l'importance des murailles à défendre. Ainsi, « Ramatuelle s'élève sur un contrefort de la colline de Paillas, dominant ainsi toute la Baie de Pampelonne ».
« Ce petit village, regroupé en rond sur lui même et se déroulant en forme d'escargot à partir du coeur du village, s'est développé suivant un mouvement circulaire. C'est un ancien village médiéval dont les quelques traces encore visibles des hautes murailles en constituent l'héritage », et où l'accès se faisait par deux portes voûtées.

La photographie ci-après illustre la morphologie urbaine (plan circulaire, ruelles concentriques) du village de Ramatuelle.



Village de Ramatuelle

« C'est à partir de la fin du siècle dernier que la commune a commencé à se développer. Le territoire communal était encore un espace quasiment vierge de constructions, le seul signe d'urbanisation était alors le noyau villageois.

Jusqu'en 1855, l'aspect du village demeura pratiquement inchangé. Seules quelques remises ou étables se construisaient en bordure des routes. La commune était toujours très pauvre et ne possédait ni hôtel de ville car l'ancienne mairie était restée en ruine depuis la Révolution, ni école, ni presbytère... L'historien E. Garcin, qui décrivit le village de Ramatuelle en 1835, en fit un tableau peu reluisant dans son dictionnaire historique et topographique de la Provence: « ce village présente encore, à peu de choses près, le même aspect qu'au temps de la Ligue . Ses maisons basses et noires, ses rues étroites et en partie fort raides, en rendent la vue et le séjour fort tristes. Cependant, les habitants sont, en général, laborieux et sobres, mais leur civilisation est fort arriérée ».

[2] *D'après un extrait du rapport de présentation du POS*

A partir de 1855, grâce à Jean-Baptiste Marqués, nouveau maire de l'époque, d'importantes transformations changèrent la physionomie du village. La priorité fut donnée au développement de moyens de communication, puis dans un second temps à celle de la construction d'un immeuble servant de classe pour les garçons et d'Hôtel de Ville. Par la suite une nouvelle école de garçons ainsi qu'une cantine scolaire furent réalisées au début du XX° siècle. En 1984, un nouveau groupe scolaire étant construit, l'ancienne école fut transformée en Hôtel de Ville ».

Dans les années 1930, le village a commencé à se développer pour atteindre sa taille actuelle. Le premier lotissement réalisé sur l'arrière-plage de Pampelonne date de 1927. De nombreux éléments sur le patrimoine de la commune ont été recueillis dans l'ouvrage « Si Ramatuelle nous était contée » de Jean Bonnaure – 1994 ».

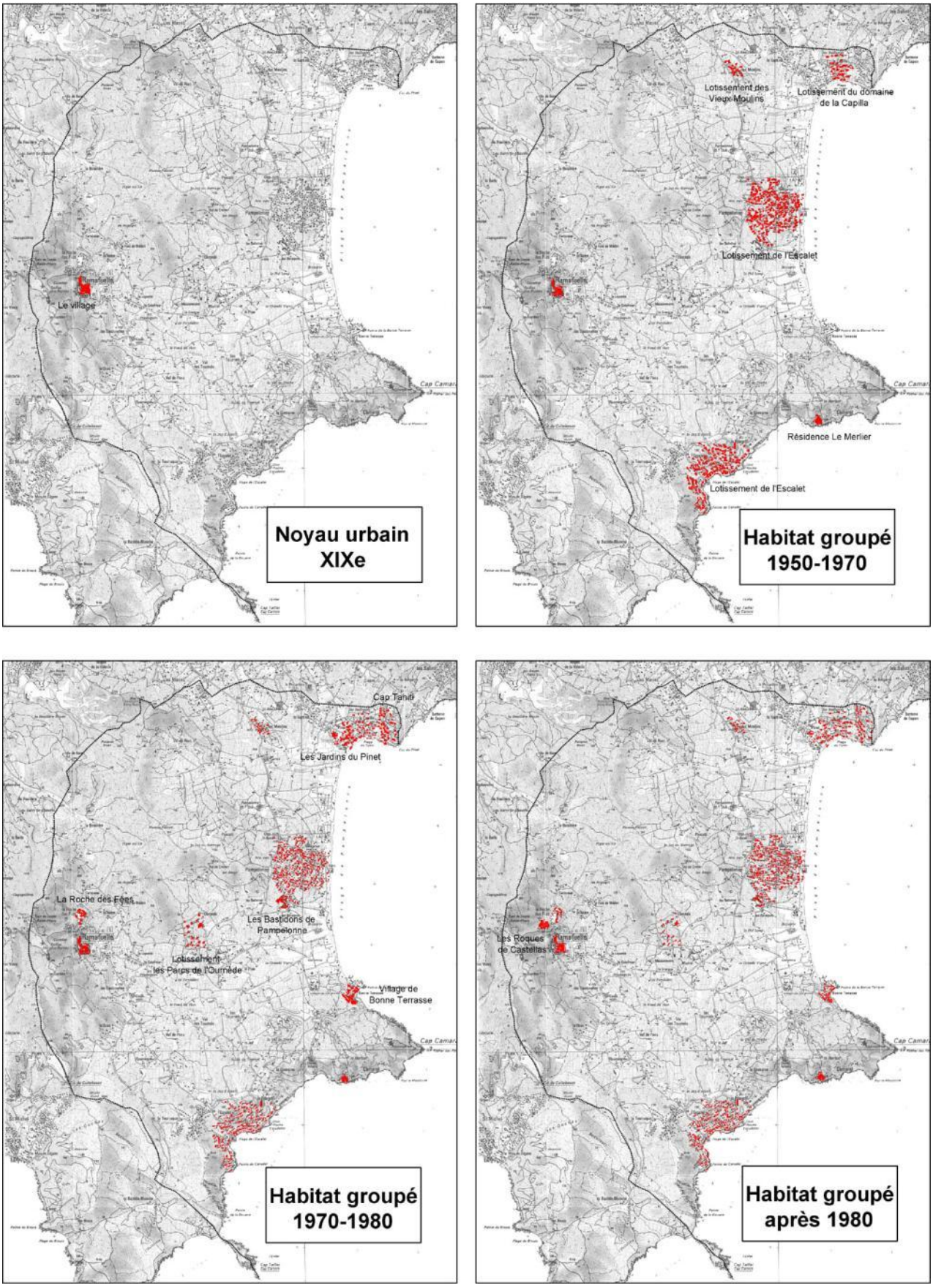
Après la Seconde Guerre mondiale, l'évolution des modes de vie ainsi que l'avènement du tourisme ont fait que, durant les années 50-60, le village commença à recevoir des populations nouvelles attirées par la particularité du site et de ses paysages. Aussi l'urbanisation s'est-elle poursuivie progressivement jusqu'en 1976 sur l'intérieur de Camarat, la pointe du Canadel, La Tourraque, l'arrière-plage de l'Escalet, de Bonne Terrasse, de Pampelonne (entre la RD93 et le littoral, à Salagrue). Ainsi en moins d'une décennie de nombreux lotissements ou groupes d'habitations ont été réalisés :

- lotissement du Domaine de la Capilla en 1956,
- le lotissement des Vieux Moulins en 1957,
- le lotissement de la Baie de Pampelonne en 1959,
- le lotissement de l'Escalet en 1959,
- lotissement de la Baie de Bon Porté en 1973,
- lotissement de la Bergerie en 1974,
- lotissement des parcs de l'Oumède en 1978,
- Résidence de la Roche des fées en 1979
- Résidences des Roques du Castellas et du Vallon des Sources en 1989.

Plus des trois quarts du parc ont été construits entre 1975 et 1982. La dynamique de cette augmentation s'appuie sur les résidences principales qui ont augmenté de 50,7% entre 1975 et 1982 et les résidences secondaires qui ont enregistré + 110% d'évolution.

La fonctionnalité de la commune est liée à l'importance des espaces à vocation mixte (résidence principale-résidence secondaire) notamment dans la partie Sud (l'Escalet, La Touraque) et l'arrière-plage de Pampelonne, réputés pour être exclusivement résidentiels. L'habitat permanent se trouve toutefois concentré dans le centre ancien et son extension.

D'une manière générale, le bâti est de faible densité et s'intègre relativement facilement dans le paysage. Les espaces naturels du massif des Maures, véritable barrière physique, enserrent et bordent ainsi l'urbanisation.



Evolution du bâti groupé depuis le XIX^e^

Quelles formes urbaines et quelles centralités le POS a-t-il induit ?

Approuvé en 1987 et révisé en 2001, le Plan d'Occupation des Sols a créé les zones NB d'habitat diffus qui ont induit le développement d'un habitat résidentiel peu dense en bordure des espaces agricoles et en lisière de forêt. Ainsi, de nouvelles formes urbaines se sont développées sur le territoire.

Les figures ci-après illustrent bien les différents types de formes urbaines produites à Ramatuelle.

Quatre types se dégagent:

- Le centre ancien et ses prolongements XIXème constituent un ensemble urbain remarquable, pittoresque et caractéristique des villages perchés. Cette forme d'urbanisation économe en espace présente une densité d'environ 70 logements et services divers à l'hectare. On y retrouve tout un ensemble de services publics et privés, conforté à proximité par des équipements complémentaires (école, équipements sportifs et culturels). Son fonctionnement, le traitement des espaces publics peuvent encore être améliorés. Les contraintes environnementales et paysagères ne permettent pas d'envisager son extension.

- Les zones urbaines mixtes et denses, en prolongement du village, à proximité des équipements publics (Vallon des Sources, Roche des fées).

  Elles présentent une densité encore intéressante (26 à 28 logements à l'hectare). Le regroupement, la faible hauteur, ont contribué à la bonne intégration au paysage de cette partie haute du territoire de Ramatuelle. Les contraintes environnementales et paysagères ne permettent pas d'envisager la reconduction de ce type d'urbanisation dans un environnement proche du village.

- Les zones urbaines de lotissement (type Escalet et Pampelonne).

  Elles sont représentatives d'une offre immobilière des années 1970 à 1990 pendant lesquelles les critères « vue sur la mer » et « domaines privés » prédominaient sur les démarches d'intégration et de conception urbanistique, au détriment de la qualité urbaine et sociale et de la centralité.

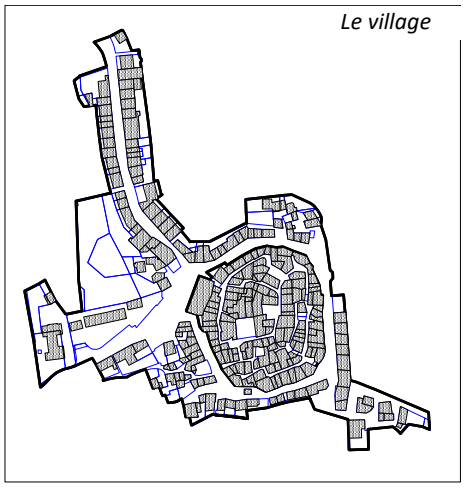
  La consommation d'espace est importante : la densité n'avoisinant que 6 à 7 logements à l'hectare. Relativement éloignées du village et des pôles d'emploi, elles sont plus favorables à la résidence secondaire qu'à la résidence permanente.

  Leur faible ancienneté ne permet pas d'envisager leur renouvellement urbain dans un futur proche.

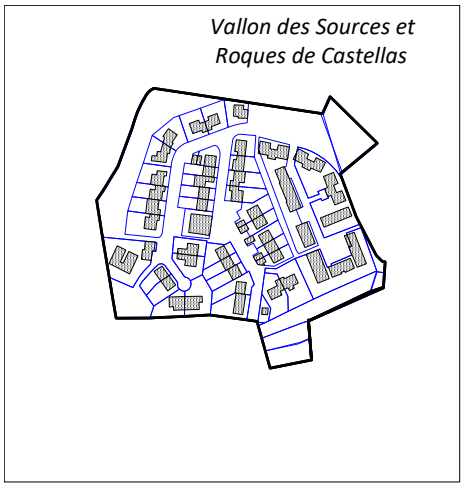
  Ces lotissements en questions connaissent depuis quelques années un phénomène d'évolution progressive au fil des achats des villas des années 1950 à 1990, qui sont détruites et remplacées par de nouvelles constructions. Ce phénomène entretient l'activité du bâtiment sans consommer de nouveaux espaces.

- Les zones NB

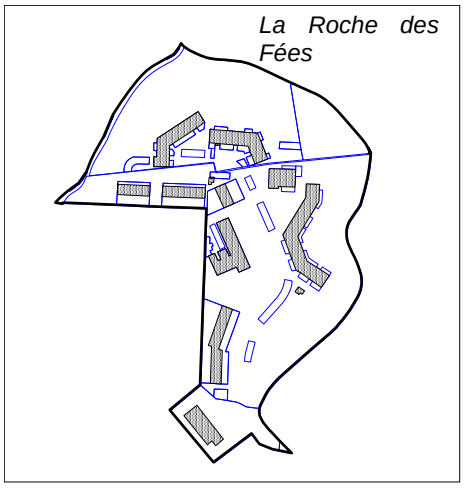
  A l'exception des zones NB de type de celle du Pinet qui relèvent davantage de la logique des zones U précédentes, les zones NB, délaissées par les opérateurs, ont été urbanisées au gré des opportunités foncières, généralement en bordure des espaces agricoles et en lisière des massifs forestiers. Les densités sont très faibles, environ 1 logement à l'hectare. Cette faible densité alliée à un cadre de qualité dû aux boisements denses dans lesquels elles se sont implantées leur confère un caractère de parc résidentiel qui, s'il reste en l'état, ne produit pas un impact paysager trop prégnant. Leur impact sur le fonctionnement de l'écosystème, avec le débroussaillement obligatoire et le cloisonnement de l'espace par les clôtures n'est toutefois pas négligeable.



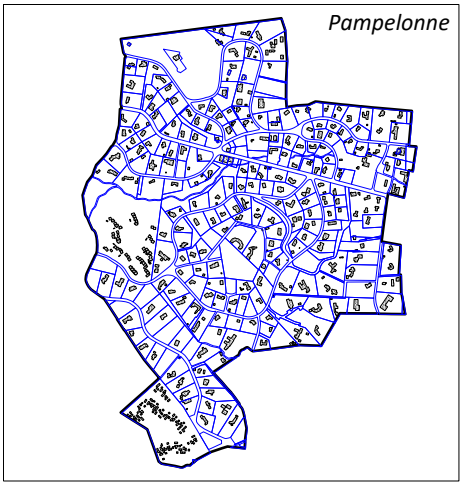
Zone U
Habitat groupé ancien
268 logts et divers sur 3,8 ha
70 logements et divers/ha



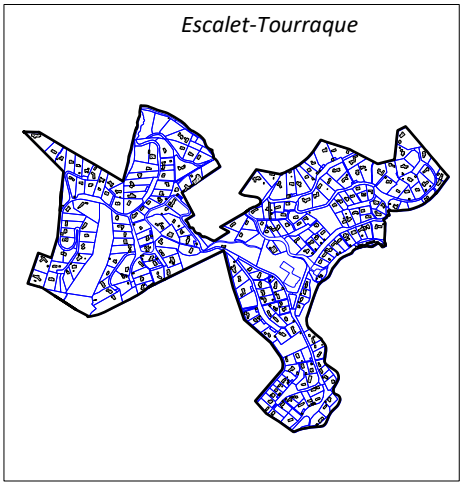
Zone U
Lotissement communal et HLM
64 logts sur 2,4 ha
26 logements/ha



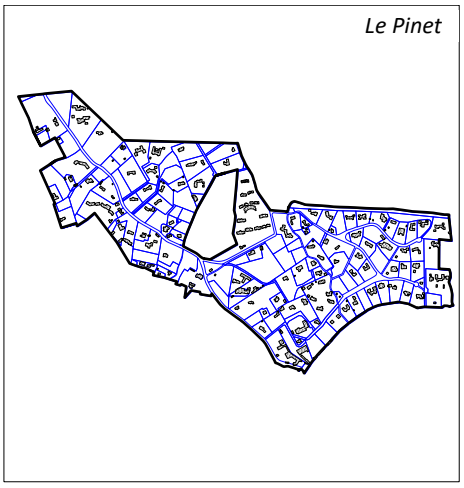
Zone U
Lotissement communal
102 logts sur 3,6 ha
28 logements et divers/ha



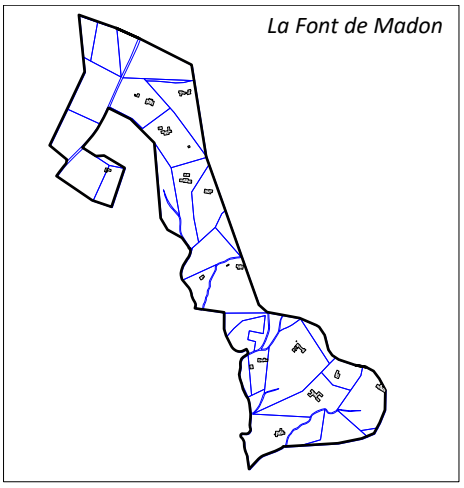
Zone U
Lotissement
536 logts et divers sur 72,7 ha
7 logements et divers/ha



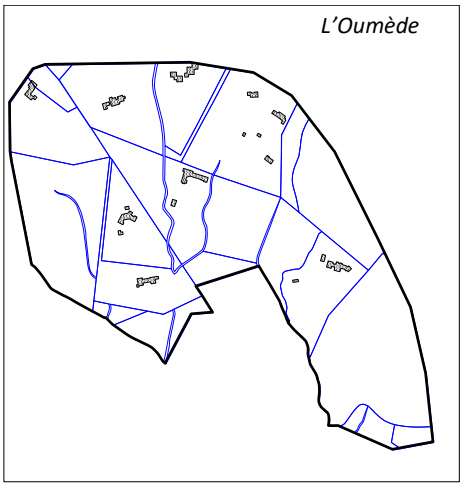
Zone U
Lotissement
439 logts et divers sur 68,8 ha
6 logements/ha



Zone NB
Lotissement
284 logts sur 55,8 ha
5 logements et divers/ha



Zone NB
Habitat dispersé
24 logts sur 23,8 ha
1 logement/ha



Zone NB
Parc résidentiel
20 logts sur 22,9 ha
0,9 logement/ha

1.2 - Les principaux éléments du patrimoine de la commune de Ramatuelle

1.2.1 –Le village, un ensemble urbain remarquable

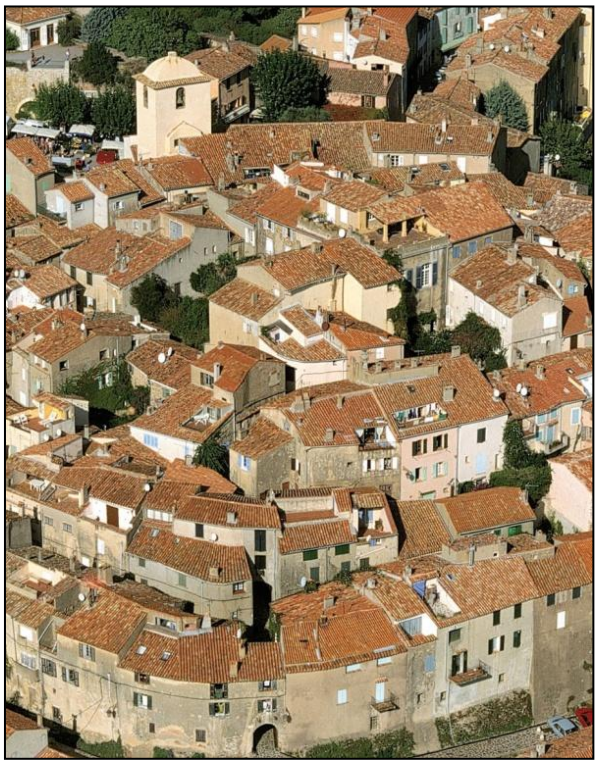
Ramatuelle présente un cadre de vie préservé et singulier. Le village peut être qualifié d'ensemble urbain remarquable : « l'architecture du noyau villageois est typique des villages méditerranéens laissant apparaître des porches, des escaliers, des passages, des placettes, des ruelles étroites empierrées. »
Perché sur son piémont, au milieu d'espaces boisés et des vignobles, ses maisons lui servent d'enceintes. Le village reste contraint dans ses limites historiques et offre une façade urbaine unie, élancée et majestueuse.

Il s'insère ainsi parfaitement dans son écrin de verdure qui accentue son caractère rural et pittoresque. Le village forme un belvédère qui offre une vue dégagée sur l'ensemble du grand paysage. Il y a donc ici une relation forte entre l'élément urbain et naturel qui permet des points de vue croisés sur le grand paysage alors même que ce paysage permet de mettre en valeur l'unité du centre historique.

Ramatuelle dans son écrin de verdure, le village bien inscrit dans son environnement naturel

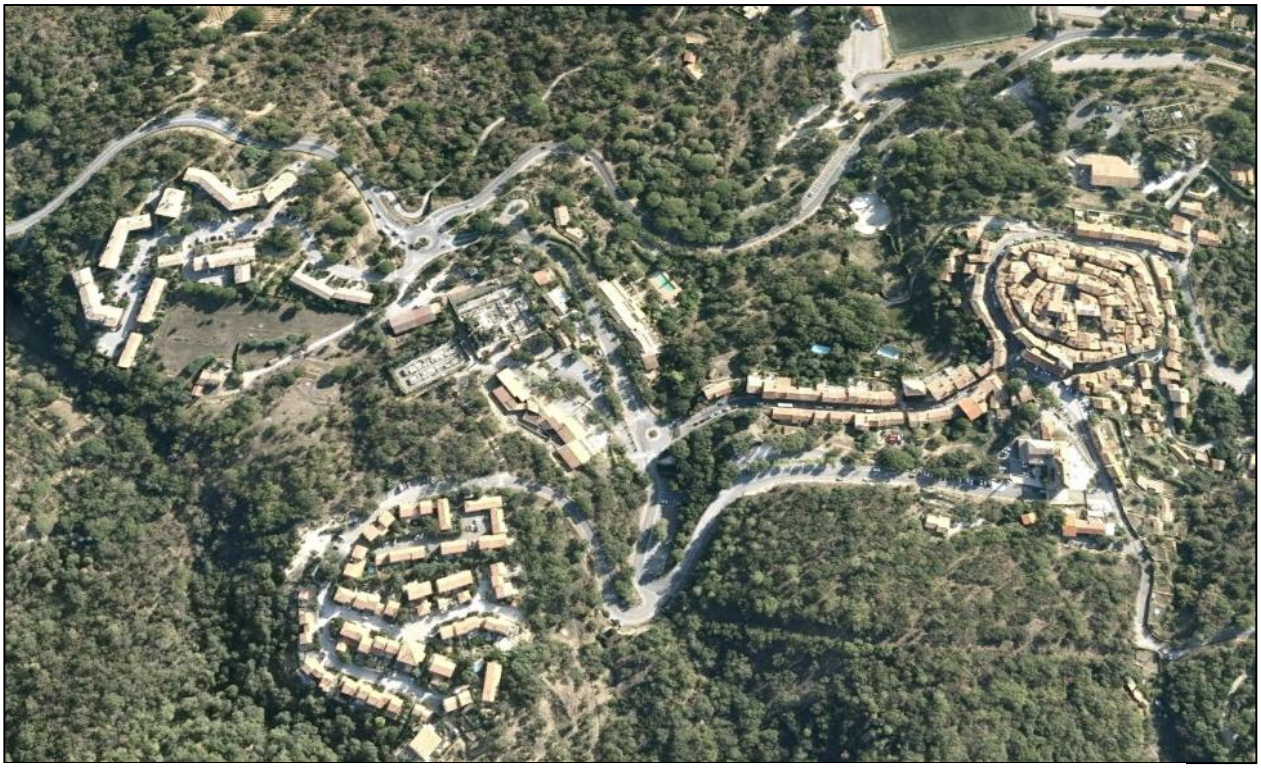
Le visage que présente aujourd'hui Ramatuelle est le résultat d'une politique d'urbanisation communale qui s'est faite par la création de hameaux nouveaux en discontinuité du noyau villageois. Cette sanctuarisation des abords du village perché a permis d'éviter des greffes urbaines malheureuses qui seraient venues dénaturer le caractère et la cohérence de cet ensemble urbain pittoresque.

Si le village et les vues sur le grand paysage ont pu être préservés, la croissance urbaine n'en a pas pour autant été stoppée.



Une façade urbaine unie et majestueuse bien préservée

A l'arrière du village, versant nord, les lotissements de la Roche des fées, réalisés en 1979 ainsi que celui de Castellas, réalisés sous forme de hameaux nouveaux, s'insèrent parfaitement dans le paysage (la couleur, la volumétrie, la densité sont similaires à celles du vieux village) (source : rapport de présentation du POS) sans altérer l'unité urbaine du village remarquable.



Lotissements de la roche des fées et les roches de Castellas en discontinuité

Ailleurs, l'urbanisation de très faible densité s'organise en «parc habité» sur les sites de piémont (l'Oumède, Val de Rian). Même si la plupart des habitations sont bien insérées dans le paysage, l'urbanisation des collines tend à un certain mitage des espaces boisés et agricoles.

Néanmoins, Ramatuelle trouve encore toute sa particularité dans son patrimoine bâti mais aussi et surtout dans la qualité de ses paysages. La végétation luxuriante et l'étendue des vignobles, qui recouvrent une grande partie de la plaine agricole, procurent une ambiance fraîche verdoyante et fleurie qui met en valeur les lieux. Ces éléments réunis donnent l'image d'un paysage rural entretenu et mis en valeur. » « La plaine agricole est ponctuée par un bâti traditionnel (fermes, mas) de qualité qui témoigne du passé agricole de la commune. Ce bâti, qui est en général entretenu et restauré, s'accompagne d'espèces végétales caractéristiques de la Côte d'Azur (palmiers, pins parasol) ». Néanmoins, une tendance au mitage s'observe dans la plaine Sud.

Ramatuelle: Un village remarquable

1.2.2 – Le patrimoine bâti remarquable[3]

Les principaux sites d'intérêt historique (édifices civils) ou architectural (bâti religieux ou traditionnel), qu'il convient de sauvegarder ou de mettre en valeur, sont décrits ci-après :

- **La porte Sarrazine :** cette porte, ayant conservé son aspect d'origine, donne accès sur la rue des Moulins Roux et la rue des Sarrazins. De l'intérieur, on peut distinguer encore la glissière et la herse (ou sarrasine) ainsi que des gonds installés depuis 1792 pour fermer la porte à l'aide de deux vantaux. De l'extérieur, on aperçoit deux bras en pierre qui servaient à supporter une échauguette : guérite de guet souvent placée au-dessus d'une porte.
- **L'Eglise Notre-Dame :** adossée aux anciens remparts avec son portail en serpentine datant de 1620, l'église Notre-Dame se situe au coeur du village. Son clocher devait être une ancienne tour de guet et à l'intérieur se trouve un buste de Saint-André, patron de Ramatuelle, taillé dans une souche de figuier.
- **La Chapelle Sainte-Anne :** appelée aussi chapelle des Pénitents, est la seule de quatre anciennes chapelles à avoir été épargnée. Construite au XVI^{ème} siècle, longtemps désaffectée, elle fut restaurée durant les années mille neuf cent soixante. Elle jouxte le cimetière actuel. Un service religieux y est célébré pour la fête de Sainte-Anne.
- **L'oratoire de Saint André** : erigé sur un piédestal carré de 1,30 mètre de côté, l'extrémité de sa croix avoisine les 7 mètres de haut. La statue de la Vierge tenant l'Enfant Jésus dans ses bras est encore en place dans sa niche. Autrefois, une petite chapelle était attenante : celle-ci fut détruite par un incendie de forêt en août 1936.
- **Les moulins de Paillas** : Implantés en bordure de crête, sur la route du même nom, les moulins de Paillas sont aujourd'hui des ruines d'anciens moulins à vent qui furent utilisés jusqu'à la fin du XlX^{e} siècle. Les moulins sur la commune ont pendant très longtemps été utilisés. On en distinguait cinq types (moulin manuel rotatif datant du II^{e} siècle av. J.-C., moulin à eau et à blé, moulin par percussion utilisé pour la transformation des céréales, moulin à sang utilisant la force animale, cheval ou âne, pour l'extraction de l'huile d'olive, moulin à vent et à blé). Concernant les moulins à vent et à blé, ils sont regroupés dans trois quartiers différents[4]
    - Les moulins de Pampelonne (situés au quartier des moulins, route des plages), sont apparus dans la première moitié du XVII ième siècle.
    - Les « moulins roux » ont aussi été nommés, à cause de leur situation par rapport au village, les moulins d'en bas (ou d'habas). Attestés à partir de 1635, ces deux moulins appartenaient alors à la commune.

  Les derniers vestiges visibles de ce patrimoine local, les moulins de Paillas appelés aussi autrefois moulins de Castallas, sont situés en limite de Gassin et de Ramatuelle. Aujourd'hui, sur les cinq moulins, un sert d'habitation, un en ruine, un autre, avec son terrain, est légué à la commune en 1997. Il a été entièrement restauré et se retrouve désormais en état de fabriquer de la farine comme autrefois. Un quatrième a été récemment découvert lors de fouilles archéologiques. Le cinquième a été détruit dans les années 1960 pour être remplacé par une balise aéronautique.

[3] *Source Rapport de présentation du POS*
[4] *Source : Revue municipale, article « Les Moulins de Ramatuelle », 1997, pages 48 à 50.*

Moulin de Paillas

L'existence des moulins de Paillas fait partie intégrante du patrimoine historique et culturel de la commune. A ce titre, les moulins dans ce quartier doivent être protégés, mis en valeur, voire requalifiés conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- **Le château de Pampelonne** : proche de la plage, cet édifice dont l'origine remonte aux années 1830 était un bâtiment de ferme. La propriété viticole fut préservée et la construction transformée en maison de maître. Son caractère architectural demeure aujourd'hui le témoignage de l'histoire et des pratiques rurales durant la période couvrant à la fois le XIX^{ème} et la première moitié du XX^{ème} siècle, antérieurement à l'essor de l'économie touristique après la Seconde Guerre mondiale. Une chapelle privée est intégrée à l'édifice, le décor du ciel au-dessus de l'autel représente une vierge et des angelots.
- **Le château Volterra** : construit de 1906 à 1912, le château Volterra fut la propriété de riches britanniques et s'appelait à l'origine Château Camarat. En 1926, il fut racheté par Monsieur et Madame Simone Volterra qui organisèrent de nombreuses réceptions, marquées par la présence de Raimu, Josephine Baker, Colette, Jean Cocteau...et oeuvrèrent beaucoup pour le village. Installé sur le site de Camarat et surplombant ainsi la baie de Bonporteau, ce château est l'un des plus prestigieux domaines de la Côte d'Azur.
- **Le château de Saint Amé** autrefois caractérisé par un vaste parc à la libanaise, très abîmé par son propriétaire actuel qui en a abattu les plus beaux cèdres, témoigne avec ses annexes d'une époque du tourisme de Ramatuelle. A ce titre, l'ensemble mérite d'être protégé, mis en valeur voire requalifié conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
- **La fontaine** : comme la plupart des villages de France, Ramatuelle possède une fontaine classiquement érigée sur la place principale. Des gueules béantes de ses deux lions en fonte s'écoule un filet d'eau, qui constituait jusqu'en 1954 la seule alimentation en eau potable du village. La fontaine, anciennement lieu d'animation du village, est peu mise en valeur.
- **Les anciennes prisons** situées dans la rue qui descend du clocher le long des remparts, les prisons furent construites sous Napoléon III dans le style arabisant : la tradition avait un moment établi qu'elles furent un hammam construit par les Sarrasins, ce que dément le cadastre de 1809 où elles ne figurent pas.

- **Le mémorial des Anciens des Services Spéciaux** de la Défense Nationale (A.S.S.D.N.) inauguré le 3 mai 1959, ce monument national unique en France a été dessiné par l'architecte Gaston Castel, et exécuté par Marcel Courbier, sculpteur ami de Jean Moulin. Il rappelle le souvenir des membres des services spéciaux tués durant la Seconde Guerre mondiale : leurs missions les conduisirent souvent depuis la France libre vers Ramatuelle, par les sous-marins français, Casabianca, Aréthuse, Le Marsouin, La Perle. Un groupe de résistants s'illustra lorsque ces sous-marins abordèrent clandestinement la côte pour assurer le transfert d'agents des services spéciaux entre Alger et la métropole. A l'Escalet, des plaques commémorent ces événements.
- **Le phare de Camarat** situé sur le cap Camarat, est le deuxième plus haut phare de France, sa source lumineuse étant située à 129,80 mètres au-dessus du niveau de la mer. Mis en service depuis 1831, électrisé en 1946 puis automatisé depuis 1977, il est télécontrôlé à partir du phare de l'Ile de Porquerolles. Ce site offre un point de vue panoramique très élargi, dominant la baie de Pampelonne et celle de Bonporteau.

  Le phare du Cap Camarat a été récemment inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région du 19 septembre 2012. Sont inscrites les parties suivantes du phare: - le phare en totalité

  - les façades et toitures des deux logements

  - le mur de clôture et le portail d'entrée.

- **La caserne des douanes du Cap Taillat** située sur les terrains du Conservatoire du littoral, ce bâtiment datant du XIXéme siècle a été partiellement restauré. Témoin de la vie d'autrefois sur cette frontière maritime, il fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune et, à ce titre, doit être protégé, restauré et mis en valeur conformément aux dispositions de la loi Paysages du 8 janvier 1993 transcrites dans l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
- **La motte castrale de Ville-Vieille** au quartier de l'Oumède qui constituerait le village initial de Ramatuelle (dossier en cours).

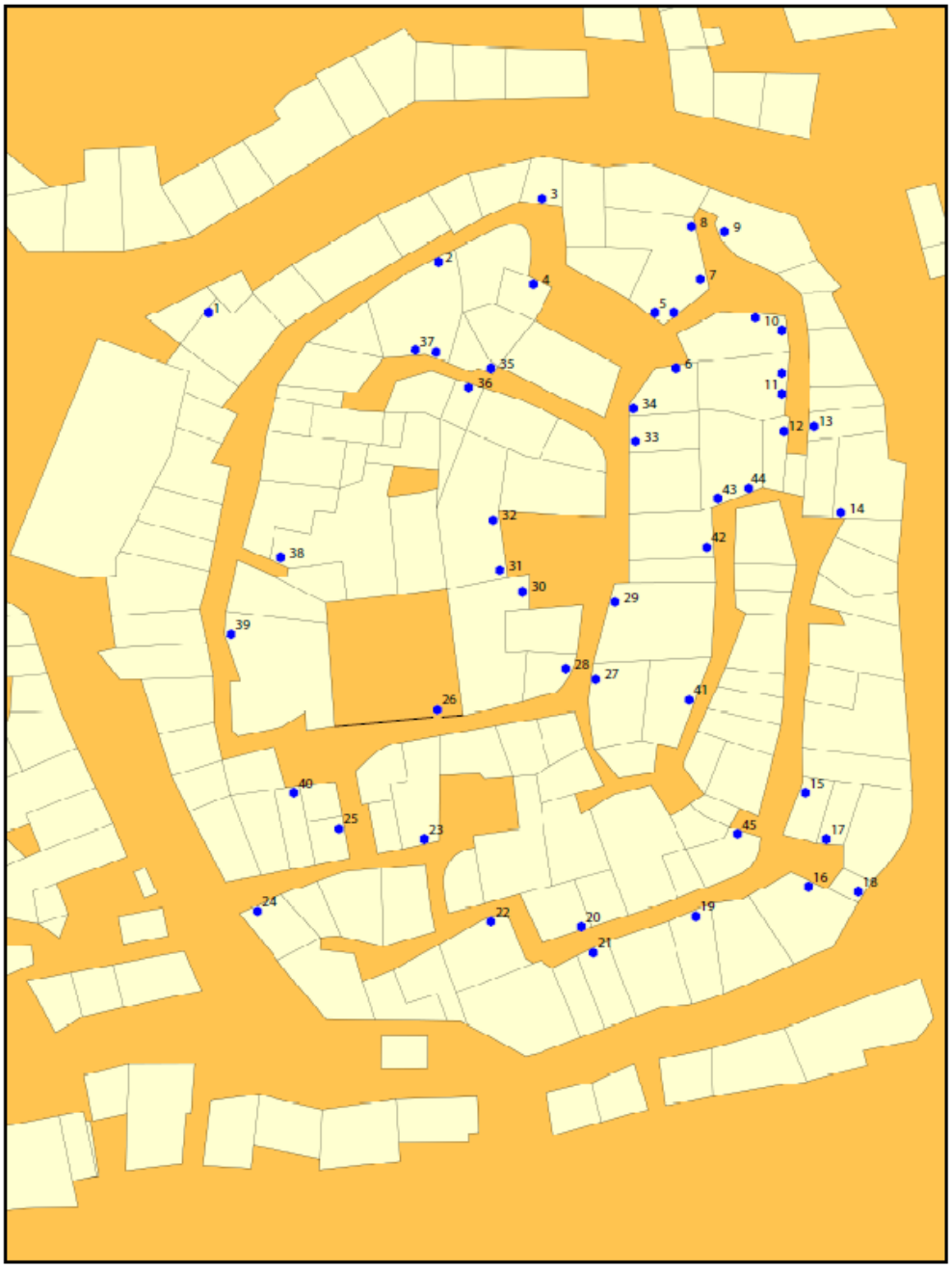
1.2.2.1 - Le patrimoine intra-muros du village

A la demande de la commune, un inventaire architectural intra-muros du village a été réalisé par le service « *Patrimoine* » de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez. Cet inventaire identifie les éléments architecturaux intéressants (portes, fenêtre, éléments de décors, millésimes, …) du village et les référencie sous forme de fiches comprenant les emplacements, descriptions, et d'éventuelles préconisations. Il résute de cet inventaire une connaissance beaucoup plus fine du patrimoine architectural ancien qu, dans le village intra-muros, s'est logiquement révélé très riche, avec des éléments pouvant dater de près d'un demi-millénaire. Il a aussi été relevé une tendance à la banalisation mettant en danger ces éléments jusqu'alors non recensés. La mise en œuvre des dispositions de l'article 11 du règlement devra permettre d'en assurer la protection, voire la mise en valeur.

Communauté de communes Golfe de Saint-Tropez

Commune de Ramatuelle

Plan de situation des éléments architecturaux retenues Plan N° 1



L'inventaire complet est annexé (annexe n°1) au présent rapport de présentation.

1.2.2.3 – Etude chromatique et palette de couleurs du centre ancien

Toujours dans le cadre des études préalables à la évision du plan local d'urbanisme, la commune a fait réaliser en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Var une étude chromatique. Le but de l'étude était d'établir :

- Analyse de la perception du village à partir des grands paysages ;
- Analyse des traces chromatiques existantes ;
- Élaboration d'une palette de couleurs déclinée sur l'ensemble des éléments du patrimoine architectural (façades, modénatures, menuiseries, ferronneries du centre ancien).

L'étude complète est annexée (annexe n°2) au présent rapport de présentation.

En substance, l'étude a permis de révéler une richesse des teintes de façades progressivement perdue de vue et banalisée sous l'effet des enduits industriels « *prêts à l'emploi* ». Ainsi loin des teintes fades et aseptisées, les façades du centre ancien pouvaient autrefois, lorsqu'elles donnaient sur la rue, être vivement colorées à l'aide de pigments naturels. Elles reflétaient la personnalité du propriétaire de l'immeuble et contre-balançaient l'ambiance parfois sinistre des rues peu ensoleillées. Côté plaine en revanche les façades, non perçues depuis la rue par le regard du passant, restaient des plus simples, colorées seulement de la teinte du sable récupéré dans les ruisseaux alentours.

1.2.2.3 - Le patrimoine bâti agricole

L'intérêt patrimonial du vignoble dans le paysage ramatuellois est renforcé par la présence de ce qui en constitue le symbole bâti : la bastide. S'il en existe aujourd'hui encore des exemplaires particulièrement bien préservés et servant toujours de siège à uneexploitation agricole, nombreuses sont celles qui, devenues simples résidences, ont fait l'objet de transformations ou de rénovations ayant peu ou prou dénaturé la qualité de mise en œuvre des bâtiments et rendu illisible leur ancienne destination.

Un inventaire de l'ensemble des bastides encore existantes sur la commune de Ramatuelle a donc été réalisé dans le but des les préserver au regard de leur intérêt patrimonial des constructions et du maintient de l'activité agricole. Des fiches ont été réalisées pour identifier le bâti agricole à préserver et pour donner des prescriptions et des recommandations relatives au patrimoine bâti et paysager de chaque construction.

La présentation de l'inventaire est annexée (annexe n°3) au présent rapport de présentation.

1.2.3 - Le patrimoine archéologique

De nombreux sites archéologiques attestent de l'occupation de Ramatuelle dès le néolithique. Des vestiges de cette présence ont été trouvés dans les quartiers des Bouis, de Salagru et des Sellettes.
Le « porter à connaissance de l'Etat » fournit la liste des vestiges actuellement repérés sur la commune. Cette liste ainsi que leurs localisations sont en annexe n°4 du présent rapport de présentation.
En matière de protection du patrimoine archéologique, « le porter à connaissance » rappelle que la liste des sites ne peut être considérée comme exhaustive. Avant tous travaux concernant le sol et le sous-sol de ces sites sensibles, il faut prévenir le Service Régional de l'Archéologie de Provence-Alpes-Côte d'Azur afin de lui permettre de prendre les mesures de sauvegarde nécessaire.

II – Analyse du paysage

2.1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune[5]

2.1.1 - Géologie

Sur la partie sud-orientale de la commune on trouve des formations cristallophylliennes et granitiques.

La sédimentation marine de ce secteur est dominée, d'une part, par l'existence de larges et peu profondes plates-formes rocheuses sous-marines sur lesquelles se développent des biocoenoses à Algues calcaires conduisant à des sables coquilliers et, d'autre part, par d'importants apports de sables terrigènes qui forment de nombreuses plages.

La géologie superficielle de la commune est composée essentiellement de deux types de matériaux: les gneiss et les alluvions récentes et éluvions (arênes granitiques).
Les gneiss occupent plus l'intérieur des terres alors que les alluvions sont plus présentes en bordure du littoral.
Concernant les fonds rocheux, ils sont particulièrement développés sur deux sites de la commune : le cap Taillat et le cap Camarat.
Ces caps se composent de grandes plates-formes immergées entre 30 et 60 mètres, favorisant ainsi le développement de grandes étendues de sables coquilliers formés essentiellement d'Algues (litophyllum incrustan) et limitées par une « ligne de vase » de calcite et de quartz.
Le cap Taillat est composé de micaschiste, en opposition au granite de Camarat présent sur la plage de l'Escalet. Les cactus et les agaves attestent de l'ancienneté de l'action humaine.
Le cap Camarat montre la présence de gneiss dans le granite dont le réseau de diaclases est très irrégulier. Le maquis broussailleux à flore classique domine, arbousiers et bruyères en arbres s'imposent. Plus vers l'intérieur des terres, c'est le chêne vert et le chêne liège qui dominent, leur forte occupation étant liée à la sécheresse de l'air marin.

Parmi l'ensemble des compartiments littoraux qui sont présents dans cette région, la commune possède la barrière littorale la plus étendue, la baie de Pampelonne. Celle-ci est alimentée par les cours d'eau qui drainent le massif granito-gneissique de Ramatuelle. Les sables quartzeux érigent un cordon littoral barrant le fond de la baie, ainsi que la plage sous-marine qui s'étale vers le large. Longue de 4 500 mètres, la plage de Pampelonne est la plus vaste de la Provence métamorphique. A l'étage du haut de la plage, où la dune est presque totalement effacée par le piétinement, se substitue une zonation anthropique, en fonction du remaniement ; autour d'îlots résiduels s'organise la flore typique des sables coquilliers établie en auréoles.

En termes géologiques, le territoire communal représente un potentiel intéressant qui se mesure dans une assez riche diversité de paysages (côtes granitiques, plages de sable terrigènes).

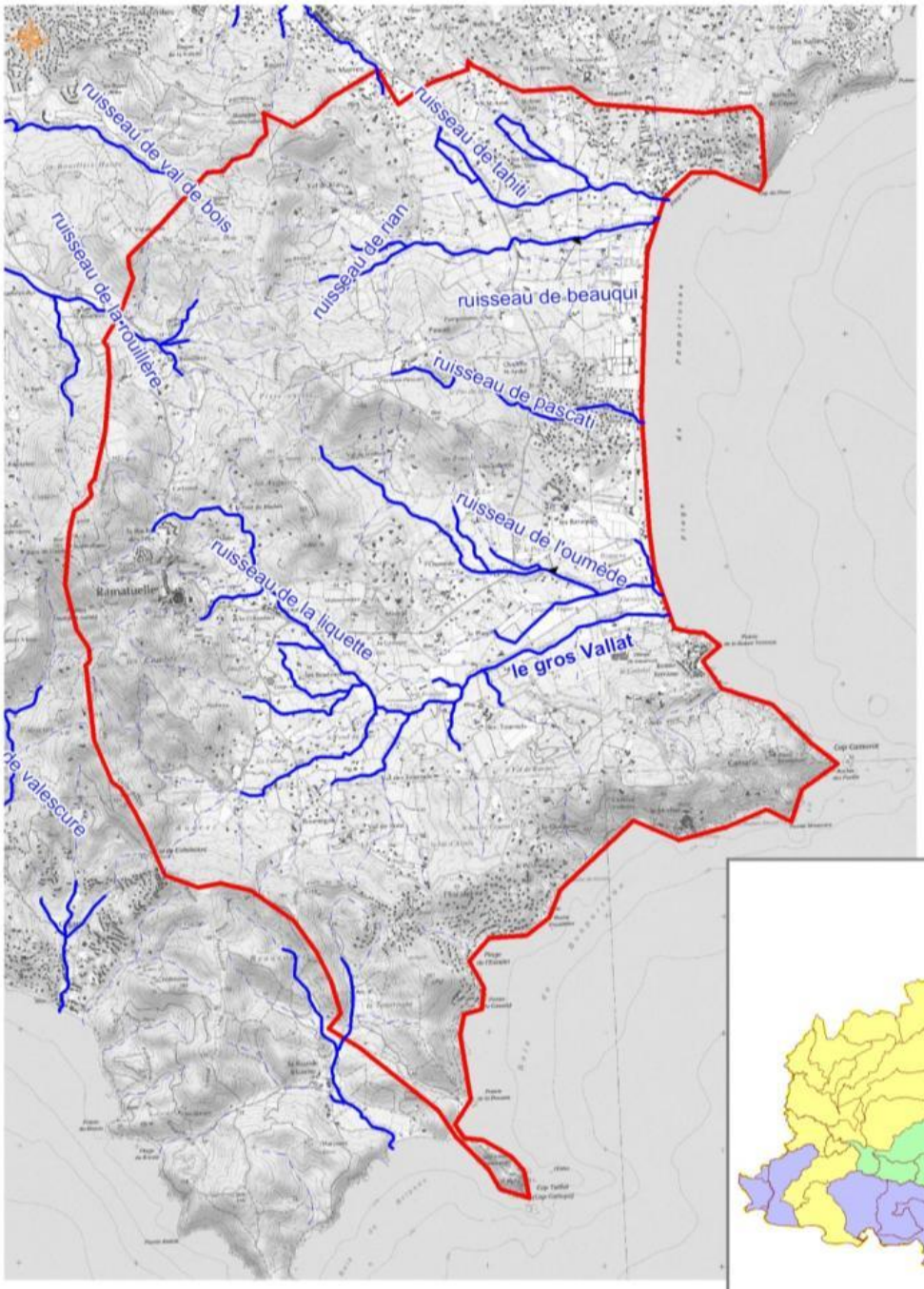
En termes écologiques, les espaces côtiers offrent un couvert floristique très riche composé de maquis boisé, Lavande maritime, Garou, Ciste de Montpellier, Calycotome mais aussi de pins maritimes et pins d'Alep dont l'enracinement superficiel puissant est mis en évidence par l'érosion. D'autres espèces du genre chêne-liège, Lentisque, Myrte sont sculptés par le vent et revêtus de Salsepareille. Les chênes pubescents et le pin parasol préférant les lieux plus abrités dressent leur silhouette sur les pentes boisées des vallons inclinés vers le Sud. A ce cortège floral s'ajoutent des plantes caractéristiques des milieux humides et des sables côtiers.

En termes économiques, la variété et la qualité des paysages de Ramatuelle sont source de valeur ajoutée au regard de l'activité touristique. De plus, la composition du sol et le climat méditerranéen sont favorables à la viticulture.

[5] *Source : Rapport de présentation*

Milieux aquatiques à Ramatuelle

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de 2006 et 2012 de la commune de Ramatuelle



Sources : Scan 25, IGN, fournis par le SIVOM du Pays des Maures - Réseau hydrographique - Cartographie: Biotope, 2011

LÉGENDE :

Limites communales de Ramatuelle

Sous-secterus hydrographique

Région hydrographiques en PACA

- Côtiers Méditerranéens
- Îles Marines
- L'Isère
- La Durance
- Le Rhône (Saône-Isère-Durance exclues)

Réseau hydrographique

- A sec
- En attente de mise à jour
- Fictif
- Inconnu
- Intermittent
- Permanent

1 0 1 2

Kilomètres

Echelle: 1:53 000

2.1.3 Les zones humides

Une zone humide est une localisation plus ou moins grande, ou l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel (vie animale et vie végétale). Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure encore, ou parfois l'eau peu profonde recouvre les terres.

Pour la Convention de Ramsar les zones humides sont des étendues, des marais, des tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, ou l'eau est stagnante ou courante, douce ou saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas 6 mètres. Cette convention s'applique donc sur des milieux humides très variés : rivières et lacs, lagunes côtières, mangroves, tourbières et mêmes récifs.

Il existe aussi des zones humides artificielles telles que les bassins de pisciculture ou d'élevage de crevettes, des étangs agricoles, les terres agricoles irriguées, des étendues de terres salées, des réservoirs, des gravières, des terrains d'épandage et des canaux.cf.

Dans le département du Var, un inventaire des zones humides a été fait par le Conseil Départemental du Var (*cf.carte ci-après*). La surface des parcelles concernées est au minimum de 1 ha. Deux zones humides sont identifiées dans le territoire de Ramatuelle :

- Le site à forte valeur écologique de "**Pampelonne Les Barraques**", se caractérise par des prairies inondables de l'arrière littoral où subsistent de nombreuses espèces protégées ;

- Les vallons des Maures littorales à écoulement temporaires, présentent une forte richesse biologique.

(cf. fiches détaillées des zones humides en annexe n°5 du présent rapport de présentation)

2.2 – Mode d'occupation du sol et consommation foncière

(cf. carte ci-après, état juin 2002)

2.2.1 – Le mode d'occupation du sol, commune entière

Typologie d'occupation		hectares	poids/ commune
1	Habitat dense	191,5	6%
1	équipement	9,7	0,3%
1	Urbanisation diffuse	155,4	5%
1	Zones d'activités touristiques et commerciales	146,7	4%
2	Habitat diffus dans territoire agricole	94,2	3%
2	Friches	225,6	7%
2	territoire agricole	708,7	21%
3	Habitat résidentiel dans espace boisé	225,0	7%
3	Zones boisées	1646,7	48%
	Total (hors routes et ruisseaux)	**3403,5**	**100%**

Typologie d'occupation		hectares	poids/ commune
1	Territoire urbanisé et anthropisé	503,3	15%
2	Territoire agricole dominant	1028,5	30%
3	Territoire boisé dominant	1871,7	55%
	Total (hors routes et ruisseaux)	**3403,5**	**100%**

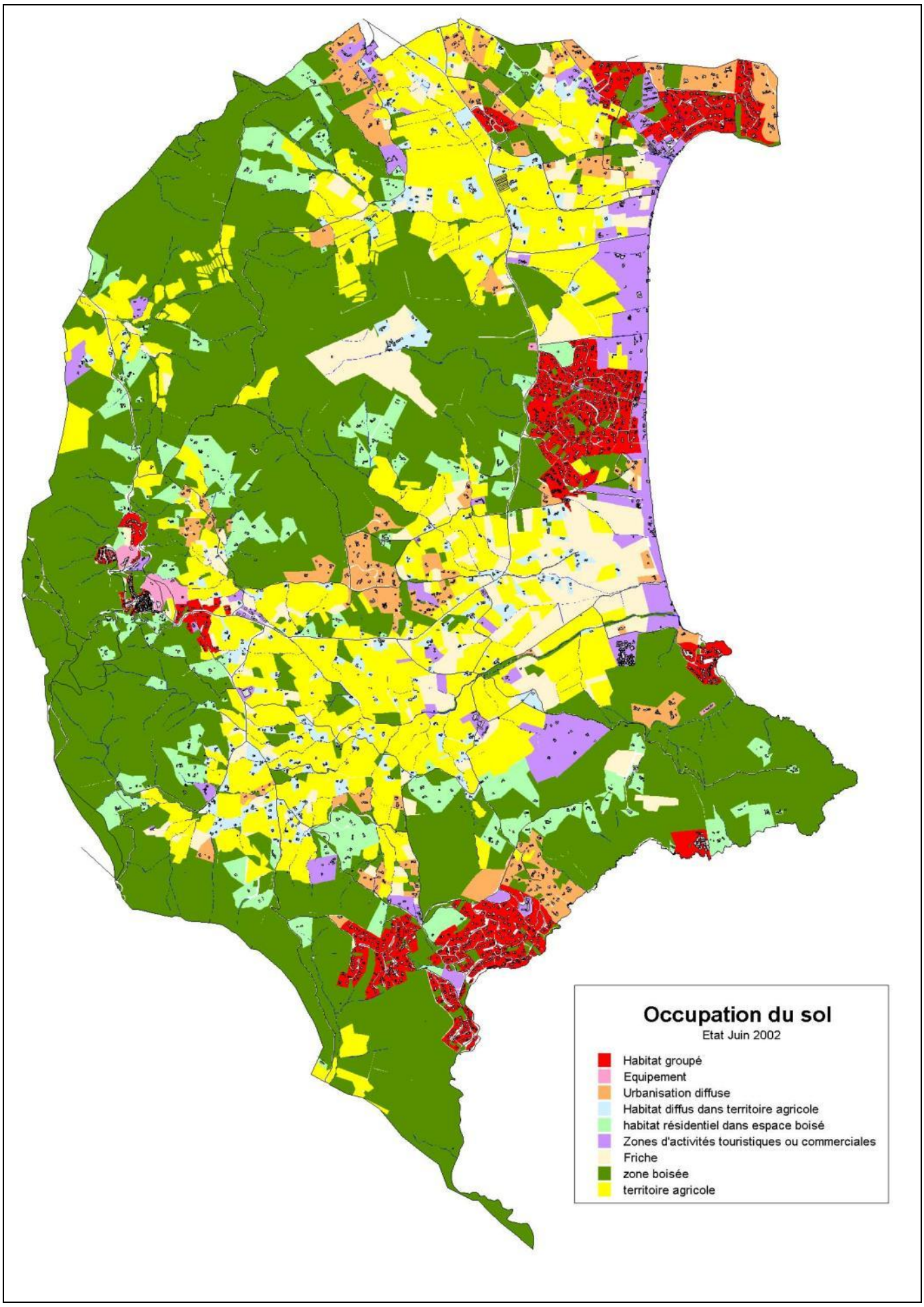
Un peu plus de la moitié du territoire communal est recouvert par des boisements, dont une partie est occupée par de l'habitat dispersé.
Les terres agricoles réparties principalement dans les deux plaines littorales Nord et Sud, représentent presqu'un tiers de la surface communale, ce qui est considérable comparativement aux autres communes voisines et à la moyenne départementale.
Le reste de la commune (15 %), concerne les milieux fortement anthropisés, composés de trois secteurs de même importance, d'habitat dense, d'habitat diffus et des zones d'activités artisanales, et touristiques.

2.2.2 – Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud

Typologie d'occupation		hectares	poids / plaine	poids/ commune
1	Habitat dense	0,8	0,1%	0%
1	Urbanisation diffuse	21,3	3%	1%
1	Zones d'activités touristiques et commerciales	26,4	4%	1%
2	Habitat diffus dans territoire agricole	54,3	8%	2%
2	Friches	135,4	19%	4%
2	territoire agricole	391,4	56%	12%
3	Habitat résidentiel dans espace boisé	12,5	2%	0%
3	Zones boisées	56,9	8%	2%
	Total plaine agricole	**699,1**	**100%**	**21%**
	Total (hors routes et ruisseaux)	**3403,5**		

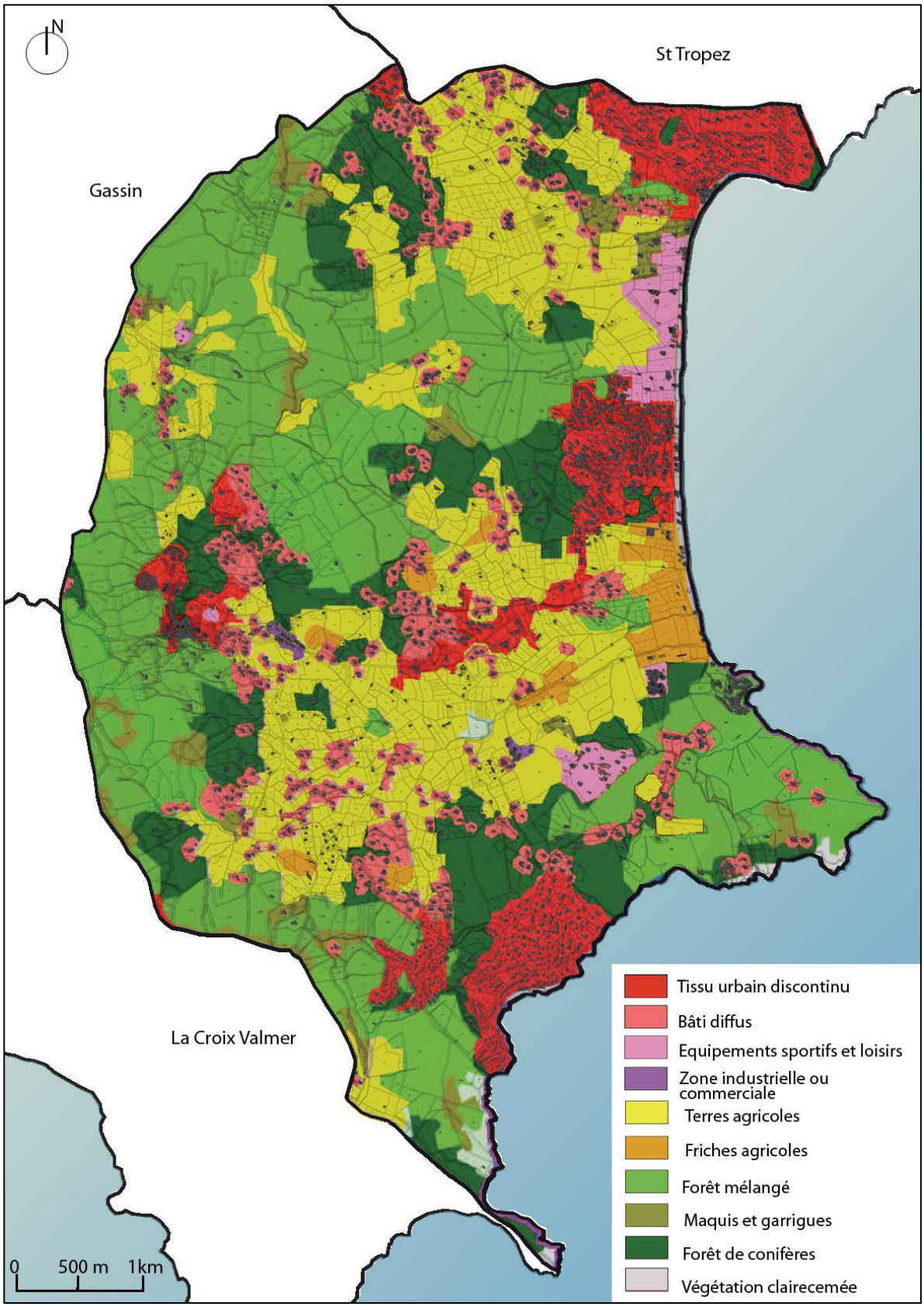
Typologie d'occupation		hectares	poids / plaine	
1	Territoire urbanisé et anthropisé	48,5	7%	
2	Territoire agricole dominant	581,1	83%	
3	Territoire boisé dominant	69,5	10%	
	Total plaine agricole	**699,1**	100%	

La plaine agricole Sud est une unité de grande taille représentant un peu plus d'un cinquième de la surface communale.
Un examen détaillé de cette entité, très prégnante dans le paysage et la perception de la commune, montre que l'intégrité cette plaine est menacée.


Occupation du sol
Etat Juin 2002
Habitat groupé
Equipement
Urbanisation diffuse
Habitat diffus dans territoire agricole
habitat résidentiel dans espace boisé
Zones d'activités touristiques ou commerciales
Friche
zone boisée
territoire agricole

Les friches (non comptées les parties anciennement reconquises par des boisements) qui, certes, concernent la partie basse non classée en AOC, représentent près d'un cinquième de la plaine.
Les autres altérations et le mitage de la plaine sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériel liés à certaines activités, d'activités liées au tourisme, et de parcelles boisées.
L'activité agricole, essentiellement viticole ne représente plus que 56 % de l'ensemble de la plaine.

Occupation du sol en 2006 (Source : Occsol 2006 - CRIGE)



2.2.3 – Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », est venu préciser le contenu du rapport de présentation, nouvellement codifié à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, en exigeant de ce dernier qu'il présente désormais une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette analyse doit ainsi être en lien avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui sont fixés dans le PADD en application de l'article L. 151-5.

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui opère une mise en conformité de la partie règlementaire du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 susvisée et de la loi du 27 juillet 2010 sus énoncée, a retranscrit cette obligation d'examen de la consommation des espaces naturels. L'article R. 123-2 alinéa 2 dispose que le rapport de présentation est tenu de :

> *" […] présente[r] une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers[…]"*

2.2.3.1- Méthodologie

Les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire Ramatuellois ont été identifiés par photo-interprétation sous SIG (Système d'Information Géographique), sur la base des orthophotos de 1998 et de 2011. L'orthophoto de 2011 est la dernière disponible à la date de l'étude. L'orthophoto de 1998 permet la comparaison sur un intervalle de 13 ans entre les deux clichés.
Ont été considérés :

- ***Comme espaces forestiers** : les grands ensembles boisés composés d'arbres situés en zone naturelle, y compris ceux inscrits dans un jardin privé,*
- ***Comme espaces naturels :** les bosquets d'arbres en zone naturelle et les bosquets ou les friches arborées en zone agricole en y excluant les jardins privés aménagés*
- ***Comme espaces agricoles :** les espaces cultivés (vignes, verger, céréales,...), les prairies de pâture, les friches herbacée ou arbustive situées dans la plaine agricole*

Les cartographies de 1998 et 2011 ont été comparées, pour localiser les espaces ayant été artificialisés entre ces deux dates.

2.2.3.2- Seulement 1,5% du territoire de Ramatuelle artificialisé en 13 ans

Entre 1998 et 2011, la commune de Ramatuelle a perdu environ 52 ha d'espaces naturels, forestiers ou agricoles, soit une réduction de moins de 2%. Les espaces naturels, forestiers ou agricoles sont ainsi passés de 76,5% à 75% de la superficie du territoire communal.

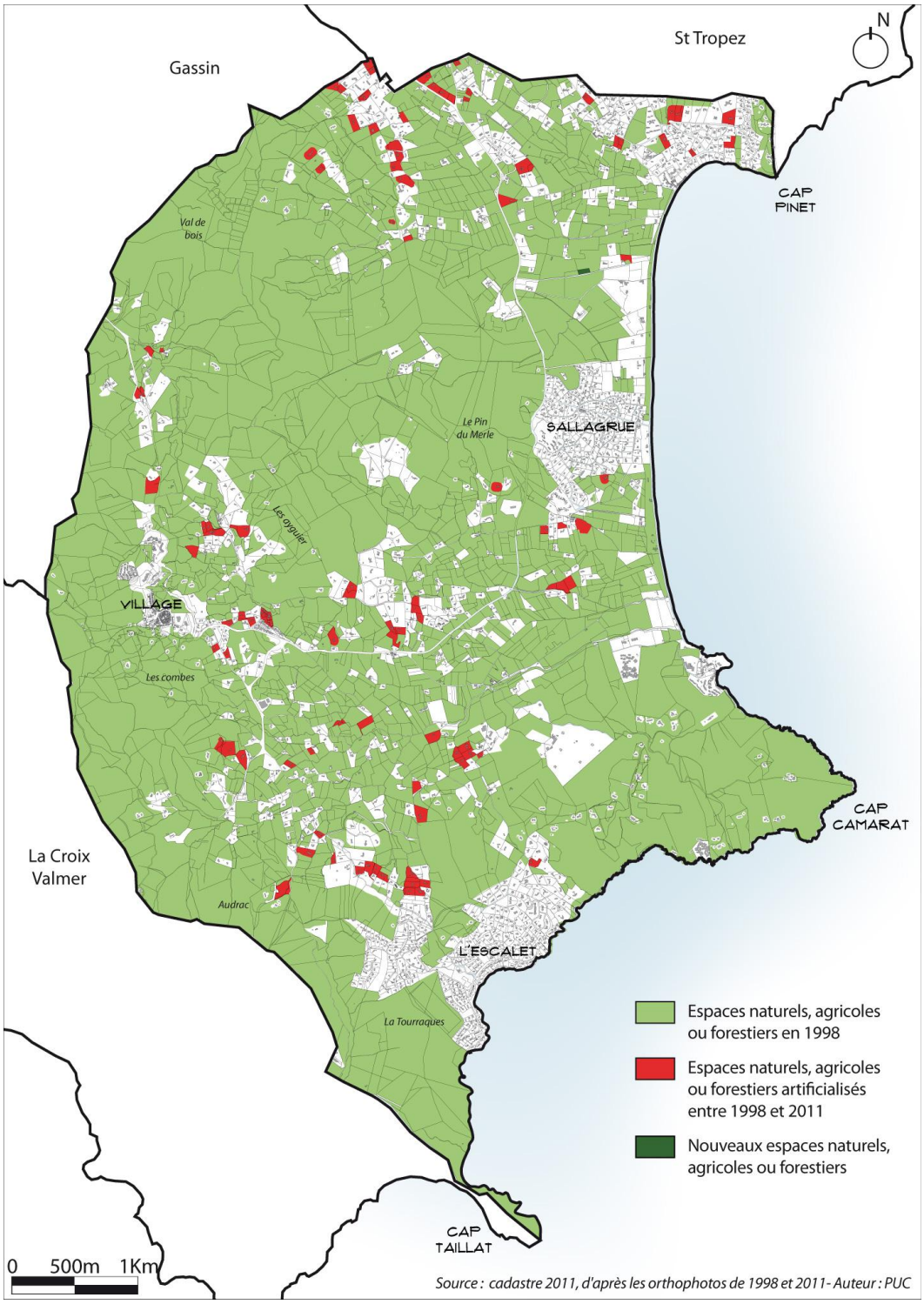
La consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire de Ramatuelle ces 13 dernières années est dont relativement faible. La commune a su conserver son caractère rural avec les trois quarts de son territoire compris dans un espace naturel, forestier ou agricole.

	1998		2011		Evolution	
	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Espaces naturels	244,18	9,0%	217,99	8,2%	-26,18	-10,72%
Espaces forestiers	1 614,04	59,3%	1 592,54	59,6%	-21,51	-1,33%
Espaces agricoles	864,99	31,8%	860,80	32,2%	-4,19	-0,48%
Total	**2 723,21**	**100,0%**	**2 671,33**	**100,0**	**-51,88**	**-1,91%**

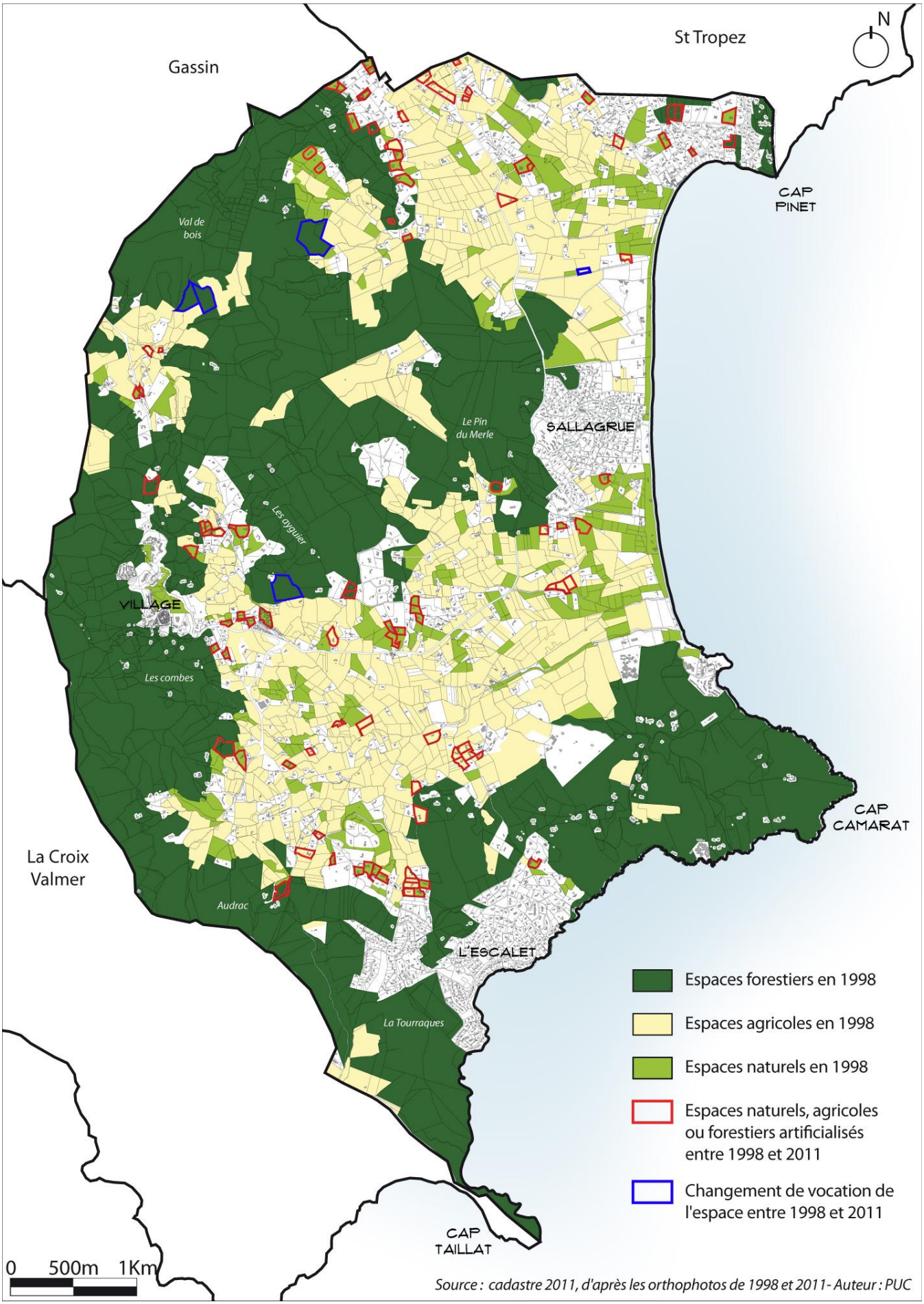
La faible régression des espaces agricoles est la conséquence directe du PLU de 2006 qui a reclassé des espaces boisés en espaces agricoles afin de conforter la dynamique viticole. Ainsi, depuis le dernier document d'urbanisme, certains secteurs ont été déboisés au profit de la vigne, notamment les secteurs de Val de Rian, la Rouillère et La Liquette (14,5 ha de forêt se sont transformés en vignobles). Cet accroissement de l'espace agricole au détriment de la forêt compense ainsi les pertes de terres agricoles dans la plaine au profit de l'urbanisation.

L'essentiel des surfaces perdues se trouve compris dans l'habitat diffus, en dehors des secteurs à identité naturelle reconnue. Ce sont ainsi les espaces naturels qui ont le plus régressé en 13 ans, car ils comprennent les friches arborées en limite de la plaine agricole et de l'habitat diffus qui sont des espaces sensibles face à l'urbanisation et la pression foncière.

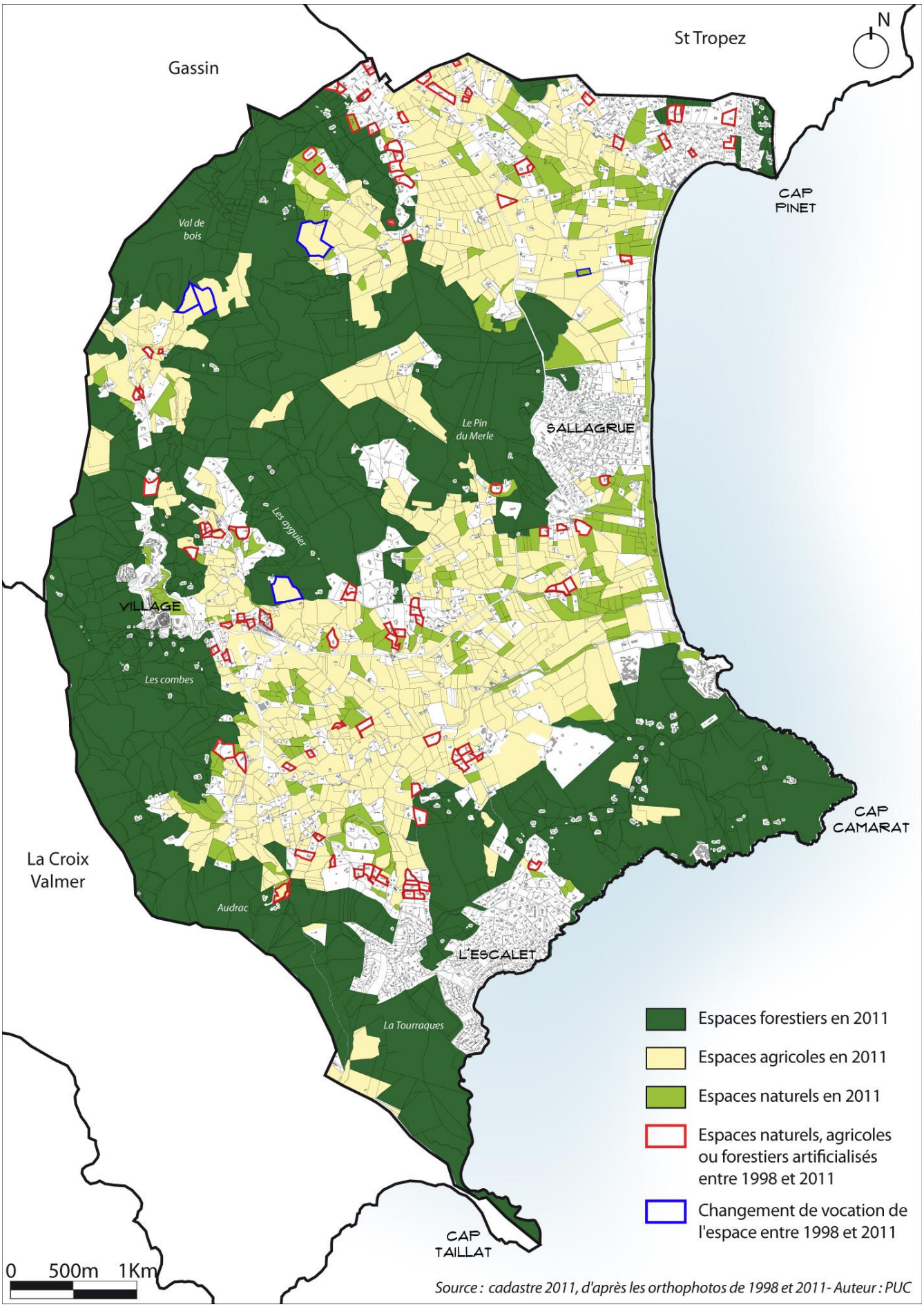
Evolution des espaces naturels, forestiers ou agricoles entre 1998 et 2011



La répartition des espaces naturels, forestiers et agricoles en 1998



La répartition des espaces naturels, forestiers et agricoles en 2011



2.3 – Approche visuelle de la commune

Cette approche permet, au stade du diagnostic de préciser la lecture paysagère de la commune et de répondre dans la phase suivante de construction du P.A.D.D. aux exigences des lois Paysage et Littoral, notamment les articles L. 121-8, L.121-16, L121-21, L. 121 et L. 121-23.

Méthode :

Deux types d'approches visuelles du territoire communal ont été privilégiés :

- Une approche linéaire depuis l'espace maritime, à une distance significative du littoral, pour éviter l'effet d'obstacle du cordon dunaire et des premiers reliefs.
- Une approche ponctuelle depuis le point focal du territoire que représente le village, offrant une situation de belvédère recherchée par les très nombreux visiteurs qui fréquentent Ramatuelle tout au long de l'année.

Cette double lecture du territoire participe du processus de délimitation des espaces proches du littoral au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : en effet par croisement des deux cartographies correspondantes, elle détermine les parties du territoire en co-visibilité avec la mer.

Résultat :

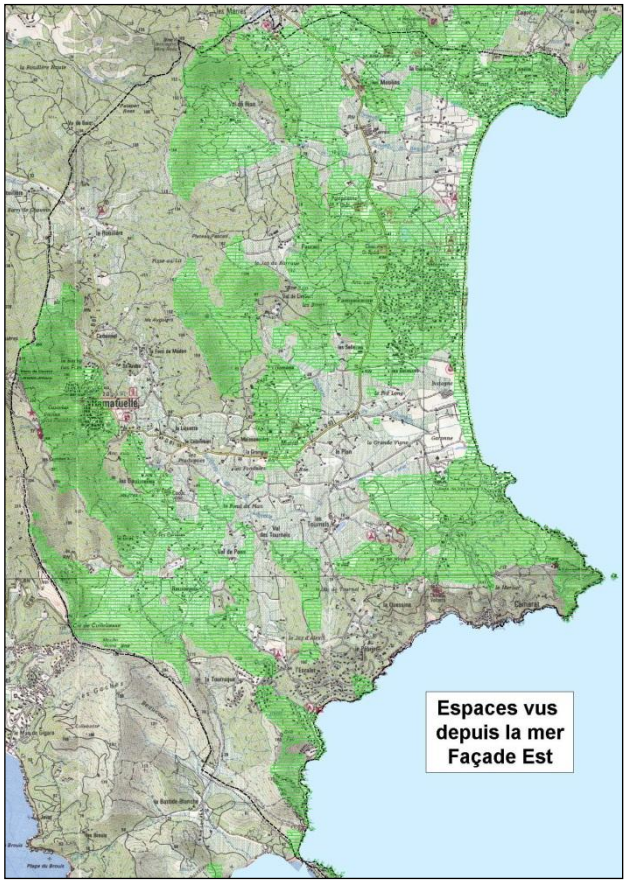
2.3.1 - Les parties du territoire vues depuis la mer.

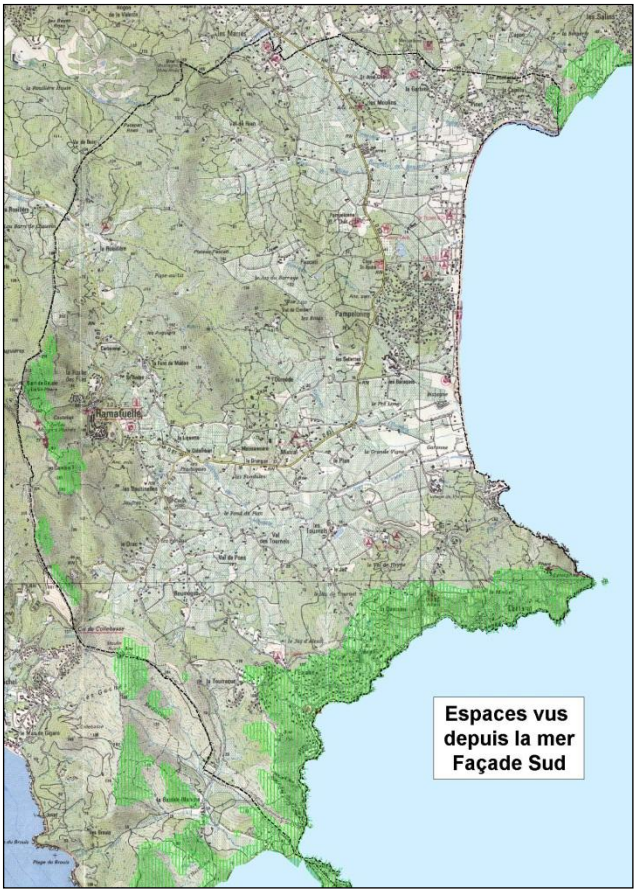
- Façade maritime Est :
  En parcourant cette façade, du cap Pinet au cap Camarat, en passant devant Pampelonne, hormis le plateau de Pascati et les parties agricoles proches du rivage, masquées par le cordon dunaire, les espaces perçus, de manière significative, occupent une bande d'une profondeur d'environ 2500 m, décroissant dans le sens Nord-Sud. La plaine agricole Nord est totalement inscrite dans ces espaces, contrairement à la grande plaine qui se développe entre le village et Pampelonne.
  Le village et ses abords ne sont vus depuis la mer que dans la partie Sud de Pampelonne et de manière peu prégnante compte tenu de la distance.
  cf. panoramique village → plaine → plage dans la première planche photo de l'analyse paysagère.

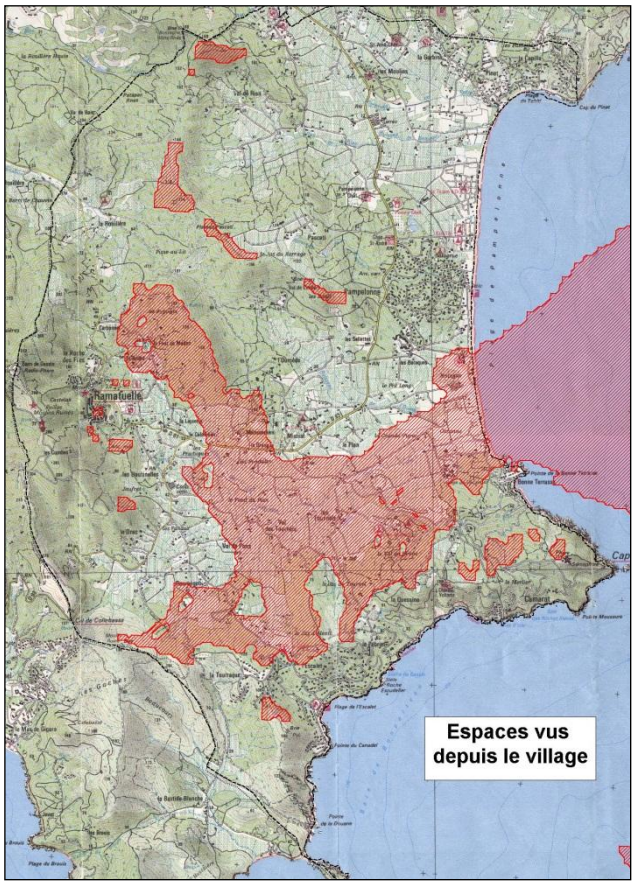
- Façade maritime Sud :
  Façade, depuis le cap Camarat au cap Taillat : les espaces vus se limitent au versant Sud des reliefs de l'Escalet (du rivage à la ligne de crête).

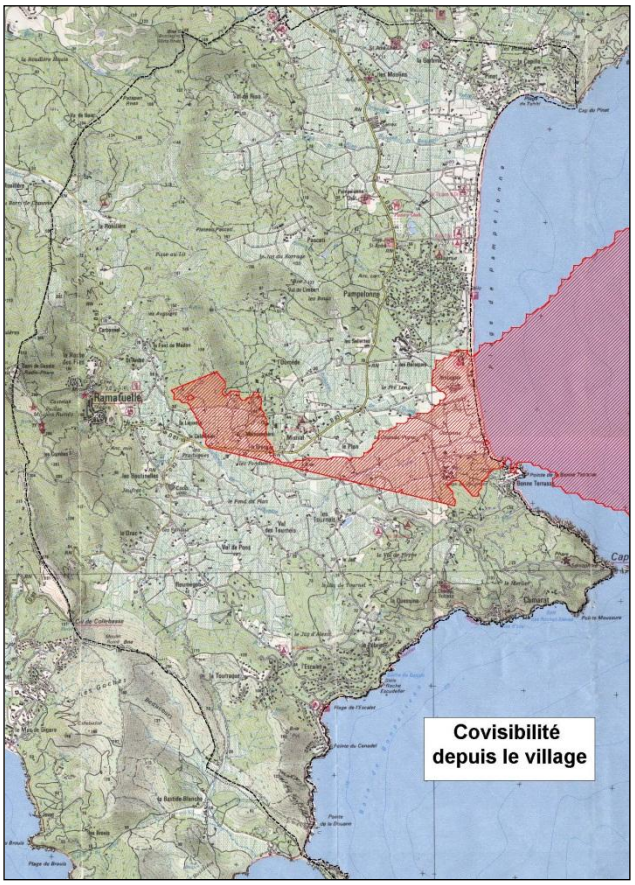
2.3.2 - Les parties du territoire vues depuis le village

- Elles concernent essentiellement la plaine et ses prolongements sur les contreforts des collines de l'Oumède et de l'Escalet.
- Les parties du territoire en covisibilité avec la mer, depuis le village sont très limitées, du fait du relief : elles couvrent uniquement le piémont Sud-Ouest de l'Oumède et la basse plaine (secteur de la Grande Vigne).


Espaces vus
depuis la mer
Façade Est


Espaces vus
depuis la mer
Façade Sud


Espaces vus
depuis le village


Covisibilité
depuis le village

2.4 – Analyse paysagère

Le territoire communal de Ramatuelle se caractérise par un environnement encore largement agricole et naturel, c'est à dire préservé de l'urbanisation dense que d'autres secteurs littoraux du Golfe de St-Tropez, tels que les Issambres ou Ste-Maxime ont connu.

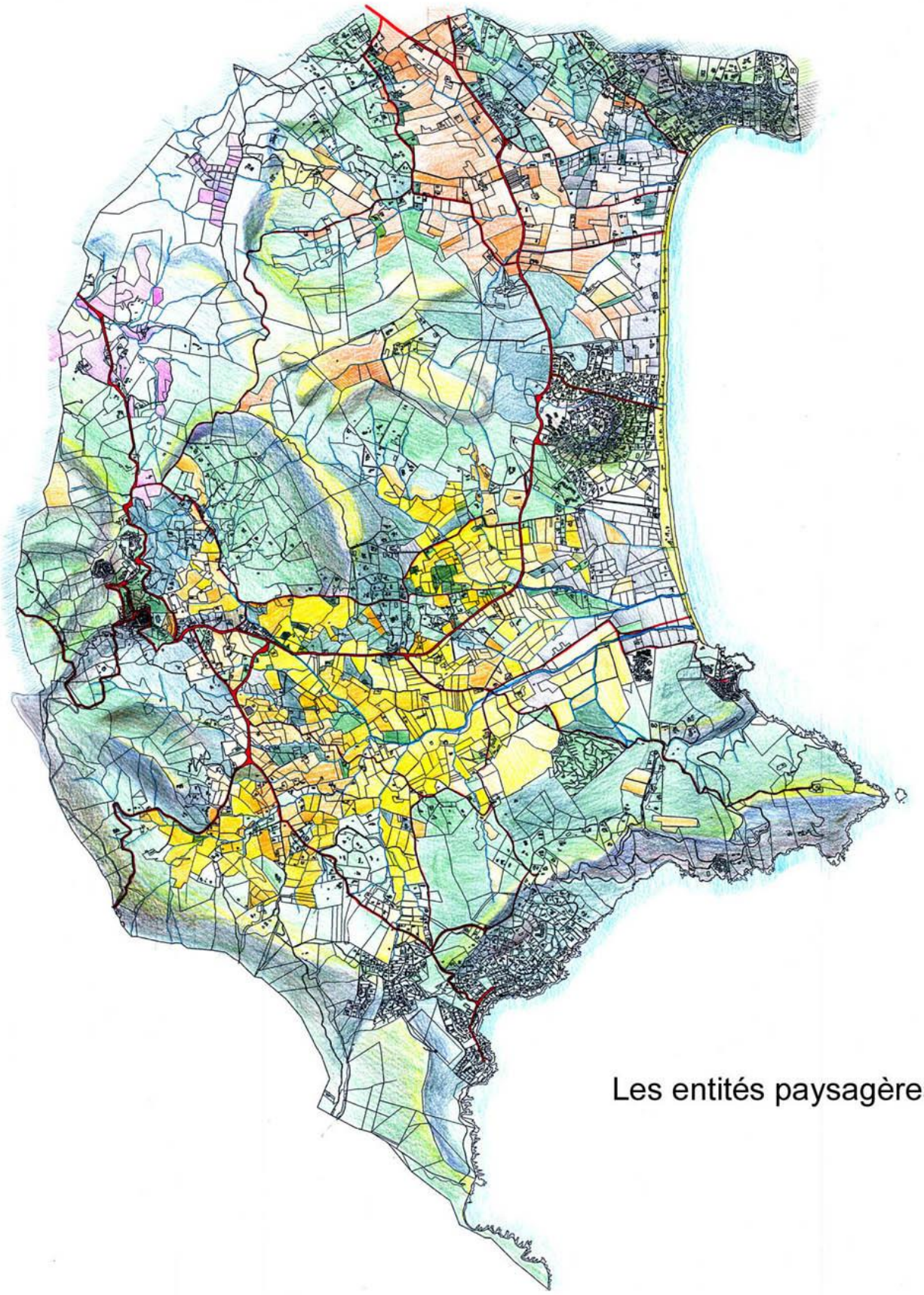
La ligne de crête des collines boisées matérialise avec vigueur la limite terrestre à l'Ouest du territoire communal de Ramatuelle et sa façade maritime au Sud. Le couvert végétal uniforme et de qualité des contreforts de ces collines, ainsi que celui du plateau de Pascati et de la croupe des Ayguiers au centre de la commune, donne une épaisseur spatiale à son territoire. Plutôt que d'être des obstacles à la vue, les reliefs sont autant de plans successifs du proche au lointain qui structurent la profondeur du champ visuel, recentrent le regard sur le territoire habité.
Se détachant de la masse d'un vert sombre des sommets boisés les bâtiments faisant repères (Château de la Messardière, sur le territoire de St-Tropez, château Volterra, « *château* » Charavel sur la colline de Salagrue), les rares lotissements en lisière de massif ou au franchissement d'un col (La Tourraque) sont autant de points d'appel, de repères visuels. Les points de vue en balcon, incitent dans un sens à « entrer dans le territoire » ou inversement à se situer dans l'espace par rapport au village ou aux groupements d'habitations secondaires.

« Globalement les routes principales offrent un paysage de qualité constitué essentiellement par les vignobles et les boisements naturels avec le village perché en point d'appel. Les caractéristiques relativement réduites des voies actuelles et la bonne gestion de l'affichage publicitaire contribuent également à cette qualité »[6].

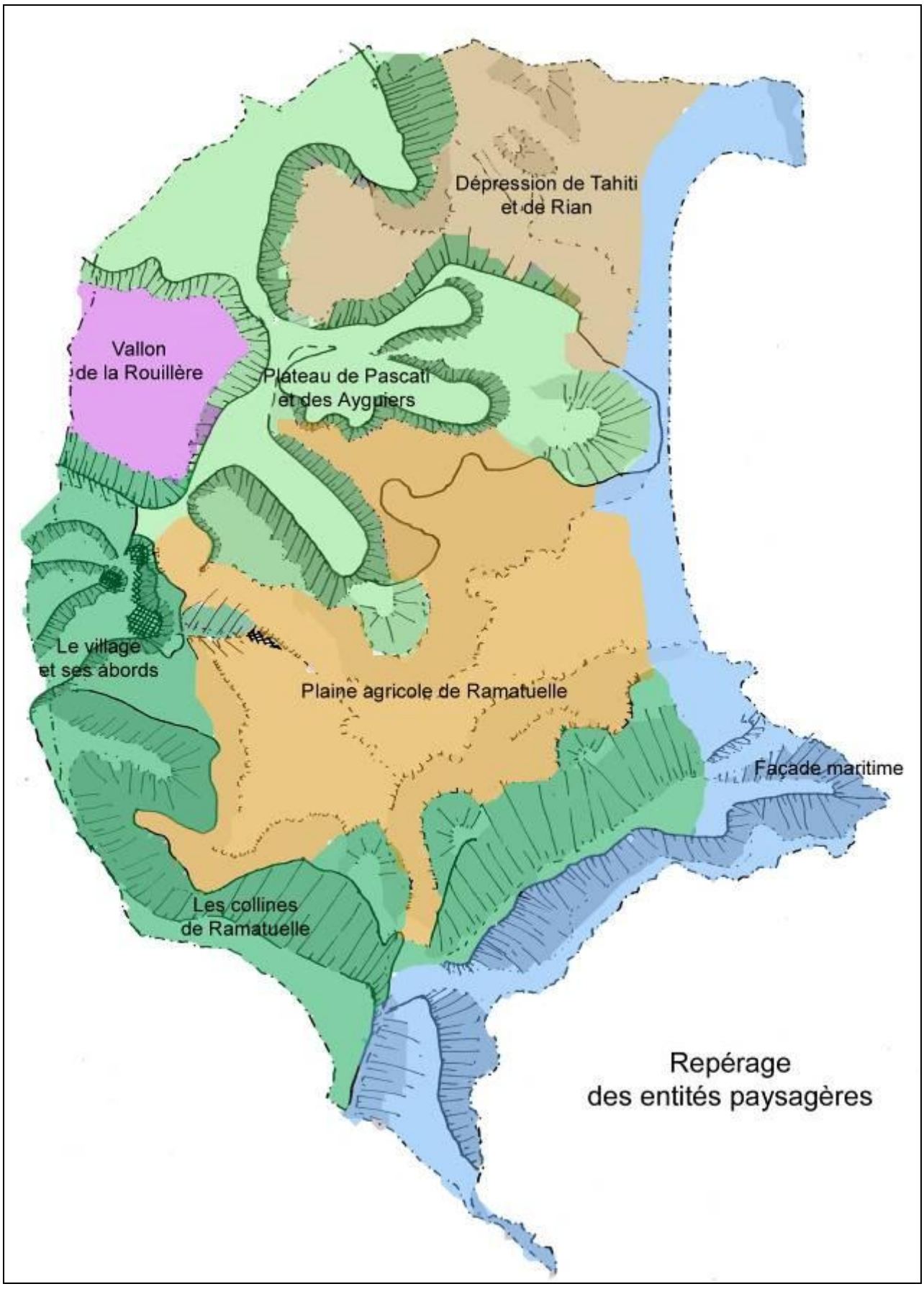
Une continuité dans la gestion des espaces ouverts et des grands espaces boisés s'est traduite dans les dispositions des précédents plans d'occupation des sols par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. C'est peut-être ce qui explique en partie la création de zones NB en limite des massifs boisés à faible densité d'occupation du sol, pour préserver les espaces naturels et les parcelles agricoles, voire pour conforter l'emprise des zones naturelles sur le territoire habité en créant une zone de transition, sorte de parc habité.
Par le passé, la commune a ouvert à l'urbanisation des terrains situés sur le littoral où la pression immobilière était plus forte et sur lesquels la plus-value due aux financements privés était telle qu'ils prenaient en charge la viabilisation des parcelles, la construction des dessertes. Fortement perçue de la mer, l'emprise visuelle de lotissements assez denses constitue en soi une dégradation des espaces littoraux,
Pourtant leur localisation en marge de la commune et leur présence masquée depuis l'intérieur du territoire par le relief ou par le couvert végétal n'a pas d'influence sur le grand paysage de Ramatuelle en général, ni même sur le paysage vu depuis le village.

La carte de synthèse (voir ci-après) des entités paysagères commentée complète l'étude paysagère du territoire communal de Ramatuelle réalisée par « Carrés Verts » et validée par le conseil municipal en Mars 2001, en reconsidérant la composition des entités paysagères du territoire précédemment identifiées, dans leur aptitude à nourrir le projet communal d'aménagement et de gestion durable.
Elle contribue à évaluer les impacts paysagers et environnementaux des projets d'aménagements à venir sur la commune, sur les sites particulièrement sensibles du littoral et des espaces naturels, pour une mise en conformité des objectifs de développement futur de la commune avec les mesures de protection et impératifs fixés par les lois et règlements d'aménagement du territoire, en particulier au regard de la loi littoral et des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat.

[6] *Etude paysagère du territoire communal de Ramatuelle, annexe au rapport de présentation du plan d'occupation des sols, Carrés verts, Mars 2001*



Les entités paysagères


Dépression de Tahiti
et de Rian
Vallon
de la Rouillère
Plateau de Pascati
et des Aygulers
Le village
et ses abords
Plaine agricole de Ramatuelle
Façade maritime
Les collines
de Ramatuelle
Repérage
des entités paysagères

2.4.1 - Les unités paysagères

La carte de synthèse des entités paysagères met l'accent sur le rapport étroit entre les unités morphologiques, telles les dépressions alluviales, les plaines et les massifs collinaires, et la structuration des entités et sous entités paysagères.
Ce document restitue une représentation qualitative de l'environnement agricole et naturel du territoire communal de Ramatuelle dont il souligne la cohésion en six grandes entités paysagères. Sa lecture doit se faire conjointement avec les informations de la carte d'occupation du sol, qu'elle dynamise.

Le territoire s'organise comme suit :

- Le Confront Maritime qui se décline en une façade littorale Sud et une façade littorale Est (Plage et arrière-plage de Pampelonne.
- La Plaine Agricole de Ramatuelle
- Le village et ses abords, installé dans l'entité plus vaste des collines de Ramatuelle
- Le Vallon de la Rouillère
- Le plateau de Pascati et des Ayguiers
- Le bassin littoral du Beauqui et Tahiti : la plaine de Pampelonne

Le confront maritime :

Le confront maritime de Ramatuelle matérialise les limites de son territoire communal au Sud et à l'Est. La façade littorale Sud, non visible depuis le territoire, peut être qualifiée de zone de protection du patrimoine naturel. « Cette côte rocheuse granitique entre les Caps Camarat et Taillat (Site Classé) présente un aspect sauvage avec falaises, criques… malgré la présence des lotissements tels que l'Escalet… »[7]
La façade Est, constituée du grand site de la plage de Pampelonne, est une entité paysagère et naturelle non seulement de la commune de Ramatuelle, mais plus largement de l'ensemble de la presqu'île et du golfe de St-Tropez.
Comme débouché du territoire de Ramatuelle, l'Anse de Pampelonne est peu ou pas perçut depuis l'intérieur, du fait de la présence du Plateau de Pascati et de la crête des Ayguiers.
Si l'extension de l'arc tendu du cordon sableux de Pampelonne vue depuis la crête des collines au Sud de la commune est exceptionnelle, les relations visuelles qui lient la plage et l'arrière-plage avec les reliefs intérieurs proches ou lointains contribuent pour une large part à la qualité du paysage du site de Pampelonne. A cet égard, l'évolution des lotissements et autres quartiers bâtis sur les collines qui bordent la plage est déterminante.

Les zones sanctuaires du cap Taillat au cap Camarat :
L'intégrité du sanctuaire linéaire côtier littoral Sud est fragilisée par l'emprise des lotissements de la baie de l'Escalet. Les espaces naturels protégés de cette baie constituent par ailleurs des destinations attractives et subissent une pression touristique croissante tant depuis la terre que depuis la mer. Depuis l'aire de stationnement située à l'extrémité Sud-Ouest du lotissement de L'Escalet, on a un cône de vu important sur le site classé du Cap Taillat. Dans le sens opposé l'impact visuel de la zone bâtie depuis le site classé, le sentier du littoral, la plage de l'Escalet et a fortiori depuis la mer est très fort.
Un autre accès au littoral de la zone naturelle des caps est possible à l'extrême Est de la zone des caps par le hameau de Bonne Terrasse ainsi que par la route du phare de Camarat. La morphologie de la côte granitique, découpée en criques et caps en fait un lieu marquant par la diversité et la qualité des points de vue qu'elle ménage sur le domaine maritime et sur le linéaire côtier.
La distance relative entre les zones de stationnement et le bord de mer ne fait que pondérer l'attractivité du littoral en période estivale. Des cheminements piétonniers à travers le maquis pour rejoindre le sentier du littoral sont créés de fait par le piétinement.

[7] *Etude paysagère du territoire communal de Ramatuelle validée par le conseil municipal en Mars 2001*

L'Etat est impliqué dans la gestion du Domaine Public et le sentier des douaniers est accessible sur l'ensemble du linéaire côtier de la commune en application de la servitude de passage sur le littoral de l'article L. 121-31 du code de l'urbanisme.
Une reconnaissance de la valeur patrimoniale de la façade littorale Sud de la commune de Ramatuelle comme sanctuaire écologique du patrimoine végétal d'intérêt local a conduit à des dispositions de classement et de protection de l'environnement qui entérinent aussi ses caractères spécifiques d'espace proche du littoral.

Les deux caps sont concernés par des Z.N.I.E.F.F - celle de type I du cap Lardier au cap Taillat (8373Z00) et du cap Camarat (8374Z00) ainsi que par la ZNIEFF marine du cap Lardier au cap Camarat (85M45) - qui mettent en évidence d'une part la richesse des écosystèmes en faune et flore rares. Elles attirent l'attention sur la nécessité d'une continuité de la protection sur l'ensemble du linéaire côtier et de création de zones moins accessibles comme autant de zones de calme vitales pour la fixation d'une faune diversifiée.

Les lotissements de L'Escalet forment un ensemble à caractère résidentiel d'habitat individuel de densité moyenne à forte, sur plus d'un tiers de la côte, dont la desserte constitue aussi le débouché maritime au Sud de la commune.
Sous la pression immobilière, l'urbanisation a franchi le col de L'Escalet et la présence des toits au sein du massif forestier fait effet d'annonce de l'extension urbaine sur le versant Sud, même si les plis du terrain empêchent que ne soit perçu de loin depuis le village le débordement de l'urbanisation de l'Escalet dans le vallon de la Tourraque.
L'emprise du bâti dans la bande littorale de 100 mètres est un facteur de fragilisation voire de dérive du massif protégé en poches écologiques discontinues.
La pression foncière s'est traduite dans le POS de 1987 par une certaine tendance à l'extension de l'urbanisation de l'Escalet vers l'Est, vers le cap Camarat désormais classé, vers le secteur du Pebriet et de la Quessine et du château Volterra, le long de la piste D.F.C.I. en crête. La privatisation progressive des parcelles peut dans certains cas induire l'aménagement de la piste en voie privée tandis que l'impact visuel du bâti risque d'altérer la ligne de crête en vision lointaine.

Sur le versant au Nord du massif des caps, la pression immobilière peut être forte à partir des zones de friction entre zones NB et zones boisées ND et EBC du POS telles celles de Val des Tournels, de Roumégou et du Nord de l'Audrac, ou en continuité du secteur urbanisé (zoneU) de Bonne Terrasse.

La façade littorale Est **:** elle est la façade maritime du territoire habité de Ramatuelle organisée autour du site de l'anse très ouverte de la plage de Pampelonne. Son extension linéaire exceptionnelle de 4,5 kilomètres de sable, le contraste visuel qu'offre en vue lointaine cet arc sableux tendu à ras des flots avec les deux reliefs rocheux des caps du Pinet au Nord et de Camarat au Sud, font de la plage de Pampelonne un élément structurant du grand paysage de la commune de Ramatuelle.

L'Anse et la plage de Pampelonne : le caractère remarquable du site de Pampelonne, au coeur de la presqu'île de St-Tropez, réside dans l'unité encore à peu près préservée du grand paysage. Constitué de deux côtes rocheuses reliées par un cordon sableux, le site se détache sur un fond de scène composé, à l'Ouest, hormis la colline de Salagru et ses lotissements, par des paysages principalement viticoles et forestiers et par des crêtes boisées à l'horizon, au Sud par le cap Camarat vierge de constructions, au Nord par le cap Pinet et ses environs où existe une urbanisation diffuse mais assez bien intégrée dans un couvert végétal encore prédominant. L'intérêt de cet ensemble paysager dépend pour une très large part de l'évolution des versants urbanisés des collines littorales qui constituent son « *avant-scène* ».
En effet, les relations visuelles avec les espaces agricoles ou forestiers encore épargnés par le mitage en arrière de la plage de Pampelonne - sous entités du Val de Rian, versant du Château de Pampelonne, rebords Est et Nord du plateau de Pascati, boisements en pins pignons du Pin du Merle et des Sellettes - construisent véritablement l'image de marque du site ; mais cette image de marque, cette harmonie paysagère, n'ont pu prospérer que dans la mesure où a été contenue la

densification du bâti sur les versants littoraux urbanisés, et où ont pu y être maintenues un certain nombre de coulées vertes, même limitées, qui contribuent à la prédominance végétale d'ensemble.

La plage

D'une longueur d'environ 4,5 kilomètres, Pampelonne est l'une des plus longues plages d'un seul tenant du littoral méditerranéen français situées à l'Est du Delta du Rhône. Cette unité contraste fortement avec les côtes rocheuses granitiques du cap Camarat et du cap Pinet.
Malgré la progression de l'urbanisation à proximité de la plage, le site donne une impression générale d'espace relativement naturel, notamment de par le couvert végétal encore prédominant des zones de lotissements.
En arrière de la plage, se dessine le cordon dunaire. Bien que fortement dégradé et nettement fragile, cet espace remarquable participe encore à l'ambiance du site de Pampelonne et à une impression de paysage sauvage dans la moitié Sud.

Depuis la plage, la vue se porte sur la Baie de Pampelonne ainsi que sur les deux caps enserrant le linéaire sableux. Le phare de Camarat et le château de la Messardière constituent des points d'appel visuels. A côté de ces perceptions visuelles intéressantes, le regard se heurte aux emplacements de campings, villas des lotissements, établissements de plage. A certains endroits, le regard peut être porté vers la végétation d'arrière-plage : cordon dunaire, cannes de Provence, vignes, boisements.
Depuis la mer, les perceptions visuelles permettent de lire nettement le grand paysage de Pampelonne : se détachent les reliefs boisés de l'Ouest du territoire communal dominant les plaines viticoles, les zones d'habitat diffus dans un couvert végétal dense, et le linéaire sableux devancé par les roches claires des caps.

Les principaux points noirs de cette unité paysagère sont liés aux constructions légères qui ont investi la plage. Celles-ci constituent en effet un impact important sur le paysage de la plage de Pampelonne elle-même. L'impact visuel est aggravé hors saison estivale durant laquelle sont laissés à l'abandon ces établissements et leurs matériaux hétéroclites, ce qui donne à la plage une image de quasi bidonville. En effet, les bâtiments les plus proches du rivage sont régulièrement détruits par la mer en hiver, générant et subissant l'érosion marine alors que certaines constructions, d'une surface excessive, restreignent la surface de plage à la disposition du public.

L'arrière-plage

Le paysage de proximité se traduit par des espaces aux occupations dominantes assez affirmées et perceptibles. Ceci permet de distinguer trois unités paysagères, déterminantes de l'image emblématique de l'ensemble du site :

- la dépression de Tahiti au Nord : paysage de vignoble

  Le paysage de vignoble autour des ruisseaux de Beauqui et Tahiti est remarquable. Il est limité visuellement à l'Ouest et au Nord par les collines boisées.

  Un alignement de palmiers signale le château de Pampelonne et trois échappées visuelles permettent de découvrir la mer sur une section de un kilomètre de la RD 93.

  A l'Est, le vignoble fait place à de l'habitat individuel installé en sous-bois sous les versants du cap Pinet. Cela rend le chemin de Tahiti peu lisible et confidentiel. Les chemins des Tamaris et du Moulin sont plus authentiques dans le paysage viticole et les cannaies des ruisseaux. Paradoxalement, plus on s'approche de la mer, et moins le visiteur la perçoit.

  La juxtaposition de petites parcelles en friche, de parkings, d'ombrières, de pinèdes, d'emplacements de campings annonce la plage qui est perçue au dernier moment.
- l'éperon urbanisé de Pascati au centre

  Ce micro relief d'environ 50 mètres d'altitude abrite un lotissement de plus de 150 villas dont l'impact visuel est très atténué par le couvert boisé composé de chênes lièges, de cistaies et de maquis.

Dans ce secteur, la RD 93 s'insère dans un couloir boisé de deux kilomètres de pinède à pin pignon et de suberaie. Il faut parcourir 300 à 500 mètres pour bénéficier d'un panorama axé sur la mer. Cette mise en scène remarquable se perd ensuite au profit de premiers plans peu valorisants constitués d'ombrières de parking, de haies végétales cloisonnant des emplacements de camping, des merlons de terres, des réseaux aériens.

- la dépression du Gros Vallat au Sud : prairies, champs et zones humides

  La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage.
  Depuis le carrefour de la route vers le hameau de Bonne Terrasse, la mer s'impose en point d'appel en arrière-plan.
  On l'oublie ensuite pour s'immerger dans le vignoble où s'intercalent quelques parcelles de prairie et deux ruisseaux soulignés par leur ripisylve.
  A l'approche de la plage, ce paysage de qualité, ouvert et structuré, fait place à une juxtaposition de friches, écran visuel de pinèdes qui ferment progressivement l'horizon, dédales de cannaies, terrains vagues utilisés comme parking. Les parkings sont des aménagements précaires non bitumés, ce qui les rend compatibles avec le maintien des espèces botaniques présentes, mais dont l'image de terrains vagues mérite une requalification.
  L'accès à la mer n'est pas lisible, ni organisé. La plage se découvre au-delà d'un cordon dunaire partiellement mis en défens. Ce dernier présente quelques espèces en cours de cicatrisation alors que la majeure partie de l'épaisseur dunaire est considérablement dégradée.

Certains espaces de stationnement en arrière de la plage se présentent, de la même manière que les établissements de plage, comme des points noirs paysagers, espaces en déshérence dès lors que la saison estivale prend fin. Si leur organisation sur terre battue joue en faveur d'un maintien des espèces botaniques, elle nécessiterait en termes d'image des aménagements complémentaires – signalétique et équipements de qualité en matériaux naturels.
La question de la réversibilité paysagère au regard des saisons se pose, aussi bien sur les établissements de plage que sur les espaces de stationnement.

Les équipements publics (postes de secours, locaux techniques, …) expriment une certaine prégnance liée à leur faible qualité architecturale et leur manque d'insertion complète dans le site.

Plaine agricole de Ramatuelle

La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue, au Nord de la baie, une originalité sur la côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage.
Cette plaine alluviale occupe 700 hectares soit un cinquième de la superficie totale du territoire communal. D'une profondeur de près de trois kilomètres, elle est limitée visuellement à l'Ouest par le massif boisé de Paillas
La plaine viticole est ponctuée par un bâti traditionnel de qualité (fermes, mas, château, ponceaux) datant principalement du XIX^{e}, généralement assez bien entretenu et restauré, s'accompagnant d'une végétation caractéristique (palmiers en alignement ou sujets isolés notamment).
Le village est un des points d'appel de référence par rapport auquel on se situe dans l'espace. Le phare du cap Camarat est également visible depuis la partie au Nord de la dépression du Gros Vallat, c'est à dire des contreforts du plateau de Pascati (Mistral, l'Oumède, Les Baraques).
On distingue une basse plaine alluviale moins dynamique - à l'exception du domaine des Tournels - du point de vue de l'exploitation agricole : c'est une zone où la toponymie est évocatrice, Le Plan et Le Fond du Plan, où la viticulture voisine avec le camping des Fondues, la zone d'activité commerciale des Tournels et le camping des Tournels.

En direction du littoral vient une zone de contact avec l'arrière-plage, où la logique environnementale et le développement économique et urbain sont en concurrence. Elle regroupe les parcelles en friches sur 135 hectares soit quelque 19% de la surface totale de la plaine agricole.
Vient ensuite la plaine viticole de Ramatuelle. Les surfaces réellement exploitées en vigne occupent près de 400 hectares soit 56 % de la surface totale de la plaine agricole.
Le gros Vallat concentre au lieu dit du Fond du plan un réseau très ramifié d'affluents, de drains et de fossés d'origine anthropique, qui atteste de l'ancienneté et du soin apporté à la mise en culture viticole du terroir.
Le système naturel de collecte des eaux se signale par les ripisylves qui bordent les talus et connectent de petits lambeaux boisés pour former une trame végétale.
Les plantations de bord de ruisseaux limitent la vue et donnent le sentiment de clos et de Jas agricoles. La richesse de situations des parcelles tient aux variations de niveaux et d'orientation des micro-versants des Tournels, du Val et du Jas de Tournels, du Jas d'Alexis, de Val de Pons, de Roumégou, de L'Audrac, ou de la Combe Jauffret, des Boutinelles, de Meissonnière, de L'Oumède et du Val de Limbert
L'anthropisation de la plaine est forte et sa vocation agricole n'a pas empêché une urbanisation diffuse également répartie sur le territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques.
Mais, signe de la qualité des vignobles, le label « *paysage de reconquête* » leur avait été décerné par le ministère de l'Environnement en 1993. Ce label accordé pour une durée de quatre ans avait pour objectif de reconnaître et encourager la qualité de l'espace et ainsi pouvait être utilisé pour valoriser la reconquête locale des paysages et produits[8].

Le village et ses abords

Les collines de Ramatuelle : limite communale Ouest, le massif boisé de Paillas ferme le bassin paysager de Ramatuelle. Cet arc de collines orienté plein Est constitue l'écrin végétal du village de Ramatuelle qui s'établit à mi-pente soit à près de 100 mètres d'altitude.

La ligne des crêtes des collines de Ramatuelle va du Col de Collebasse jusqu'aux Moulins de Paillas et au site du radio-phare, qui culmine à 322 mètres. Des vues lointaines vers l'anse de Pampelonne, le village de Gassin et la baie de Cavalaire replacent le territoire communal de Ramatuelle dans un contexte intercommunal.

Le massif forestier de cette sous-entité est défini presque dans sa totalité comme espace terrestre à préserver. Il est concerné par la ZNIEFF de type II de la « Chênaie de Ramatuelle et de Gassin ».
Dans cette zone, la chênaie cède la place au pied du versant à un moutonnement de pins parasols qui viennent tutoyer la route faisant une transition entre le massif naturel et la plaine agricole. Ces atouts paysagers et la proximité de la desserte routière sont susceptibles de conditionner, en piémont, une urbanisation sous forme de hameau nouveau, bien intégré à l'environnement, non seulement du point de vue paysager mais aussi en termes d'habitat bioclimatique.

Le paysage urbain :
Installé à 100 mètres d'altitude, le village est à la limite supérieure du territoire habité. La crête des Ayguiers, contrefort Ouest du Plateau de Pascati à 150 mètres N.G.F. fait face au village et limite la mise en rapport direct avec le littoral.
Le dégagement visuel est borné au Nord par le Plateau de Pascati et la crête de la façade communale au Sud. Le regard glisse sur l'émeraude sombre du versant essentiellement boisé de La Font de Madon encore boisé malgré la présence d'habitat individuel, rebondit sur le piémont viticole de la Meissonnière, pour scruter la plaine agricole jusqu'au littoral de l'Anse de Pampelonne. Le panorama met en scène la circulation visuelle mais aussi fonctionnelle entre le village et son territoire de vie.

[8] *Idem précédente*

Le village-centre forme un ensemble urbain remarquable. Il est composé de trois éléments morphologiques, le noyau villageois originel circonscrit par son enceinte habitée, l'avenue G. Clemenceau qui part en direction du cimetière vers le Nord, et un promontoire sur lequel est installée la mairie. Ces trois éléments structurants sont distribués autour d'un espace intermédiaire, la Place de l'Ormeau. Le traitement actuel des espaces publics, et de la Place de l'Ormeau ne permet pas d'établir un lien organique, fonctionnel et esthétique entre ces sous-espaces.
D'une façon générale, le relief sur lequel est implanté le noyau villageois ancien ne lui a pas permis de croître en ménageant une continuité organique. Cette difficulté due au relief continue à pénaliser le développement du chef-lieu, et ceci à différents titres.

Les nouveaux quartiers de La Roche aux Fées et du Castellas sont venus doubler le noyau villageois initial au Nord, sans continuité. En venant du Nord par la RD 61, le front urbanisé de la Roche des Fées préfigure l'arrivée au village historique sans pour autant en constituer l'entrée de ville.
La lisibilité de l'accès au centre du village est brouillée par des « entrées de ville » trop distantes du centre pour une agglomération de cette taille, mal connectées à la morphologie très ramassée du village médiéval. L'interprétation métaphorique du passé défensif du noyau villageois initial prédisposerait le projet d'un village présentant une façade habitée unique orientée à l'Est pour dominer son territoire, et au Nord pour « contrôler » ses entrées privilégiées.
Les accès à valoriser en termes de qualité de mise en scène et de découverte du patrimoine bâti et de la position du village dans son site sont l'accès par le Nord (RD 61) et par l'Ouest en provenance de Gassin.
Mais le plan de circulation inversé par rapport aux accès logiques et la généralisation des sens uniques brouillent la lecture des paysages urbains de Ramatuelle.
En venant du Nord on sera obligé de dépasser le village pour revenir par le Sud. Le village apparaît sur son socle boisé, puis disparaît. La montée vers le village par le Sud ne permet pas le recul nécessaire à une mise en perspective du village médiéval dans son site.
L'option prise de contraindre les visiteurs à abandonner leur véhicule pour accéder au centre ancien n'a pas entraîné un aménagement en conséquence des espaces publics pour guider ou initier les piétons aux qualités du village comme patrimoine architectural. Ainsi malgré une circulation automobile fortement réduite au niveau de la Place de l'Ormeau et de l'avenue G. Clemenceau, une trop grande place est donnée aux voitures en stationnement à proximité du village.
Le vaste parking au Nord de la mairie synthétise la situation du village en balcon ouvert sur le territoire. L'espace est mal divisé entre les stationnements et le promenoir en balcon au-dessus des toits de l'avenue G. Clemenceau. Les frondaisons des grands chênes empêchent une mise en rapport saisissante avec le territoire. De même, les jardins en terrasses abandonnés entre le soutènement du parking et la façade arrière du village-rue ne donnent lieu à aucune mise en scène. Le traitement et le dimensionnement de l'escalier permettant de relier le parking à l'avenue G. Clemenceau, ne permet pas de l'identifier comme un cheminement public d'accès au village.
L'absence d'uniformité du traitement des revêtements du sol et de mise en scène paysagère du promenoir-belvédère, n'oriente pas les piétons en direction du centre. Vus du parc de stationnement, la façade antérieure de la mairie, le tunnel sous dalle très inesthétique sont en décalage qualitatif avec l'ouverture saisissante sur le grand paysage. Il en va de même du mur de soutènement imposant sous la façade principale de la mairie.
Les discontinuités et les points noirs de l'aménagement urbain et du traitement paysagers des espaces publics du village brouillent les atouts paysagers que le village aurait à valoriser quant à sa situation dans le territoire et sa valeur patrimoniale architecturale et paysagère.

En définitive, pour échapper aux contraintes du relief en termes d'organisation urbaine, tout autant que pour préserver l'aspect pittoresque du village perché historique qui représente un ensemble urbain remarquable, la commune doit localiser une nouvelle opération d'habitat permanent suffisamment à l'écart du centre ancien, en privilégiant les critères qui furent retenus à l'origine lors de l'implantation du village - une exposition favorable, en dehors de l'espace agricole – tout en ménageant une relation privilégiée avec le centre, promenade piétonne par exemple.

L'urbanisation récente sur la commune est caractérisée essentiellement par des zones résidentielles concentrées principalement sur le littoral : l'Escalet, le Merlier, Bonne Terrasse, Pampelonne, Pinet...
La plupart de ces ensembles bâtis sont constitués de lots relativement grands, excepté le Merlier et Bonne Terrasse. Noyés dans les pins parasols, ils donnent parfois une impression de « mitage » surtout depuis le littoral

Le vallon de la Rouillère

Enclave viticole sur le territoire communal de Ramatuelle, la dépression de la Rouillère se prolonge sur la commune de Gassin, de part et d'autre du ruisseau du même nom qui s'écoule vers le Golfe de St-Tropez.

La séquence d'approche par l'actuelle route départementale n°61 permet de prendre connaissance de l'identité de Ramatuelle comme terroir.
Le défilement des parcelles de vignes réparties sur les terrasses alluviales de part et d'autre de la route et l'absence de panneaux publicitaires en dehors des noms des domaines viticoles est comme une annonce de l'identité du terroir viticole de Ramatuelle.
En effet, la commune a su conserver le grand parcellaire de ses domaines agricoles, dont l'essentiel des surfaces est en appellation d'origine contrôlée « *Côtes de Provence*. »
L'entrée sur les terres du Domaine de la Rouillère, le franchissement d'une rupture de pente par deux lacets, la vision de vignes en coteaux, marquent une transition spatiale et le passage sur la commune de Ramatuelle. La pente boisée qui tranche franchement avec les exploitations viticoles de la plaine, les sinuosités de la route avant l'arrivée au palier du col de la Planète à 100 mètres d'altitude, ponctue la séquence d'approche du village de Ramatuelle. Au carrefour de Carbonel, on a le choix de progresser vers le village ou de bifurquer à l'Est vers le vaste plateau de Pascati à 100 mètres .N.G.F.[9] également.
C'est aussi de là que l'on aperçoit le village à distance, dans un rapport franc entre le front du néo-village du quartier de la Roche aux Fées et son socle végétalisé.

Ainsi le passage par l'entité de la Rouillère entre les communes de Gassin et de Ramatuelle est déterminant pour la lecture du terroir de Ramatuelle, et la construction de son image dans le rapport au territoire communal, attaché à une exploitation agricole de qualité.

Le Plateau de Pascati et des Ayguiers

Il s'agit d'un ensemble digité de plateaux au milieu du territoire communal, essentiellement couvert de forêts de chênes lièges et de maquis en crête et d'une végétation mixte au bas des versants, panachant les chênes lièges et des boisements anciens de pins parasols en piémont.
Ses versants sont orientés soit à l'Ouest (La Font de Madon face au village, le Val de Limbert) ou à l'Est (l'Oumède, Pascati, Pampelonne, Val de Rian). Il s'avance aussi sur la plaine au Sud avec le secteur de Meissonnière et sur la plage de Pampelonne à l'Est avec la colline urbanisée de Salagrue où le bâti de densité moyenne, peu visible depuis l'intérieur du territoire, est très perçu depuis la mer.

Formé du plateau de Pascati à proprement parler et de la croupe des Ayguiers, cet ensemble cohérent prolonge un massif collinaire qui s'étend sur la commune de Gassin. Les crêtes forment la limite de séparation des eaux vers le Golfe de St-Tropez vers le Nord-Ouest par la dépression de la Rouillère et des ruisseaux de la dépression de Tahiti, de Beauqui et de Rian, qui drainent le territoire communal vers de l'anse de Pampelonne dans une direction Sud-Est.
Les versants orientés soit à l'Ouest (La Font de Madon face au village, au Val de Limbert) ou à l'Est (l'Oumède, Pascati, Pampelonne, Val de Rian).

[9] *N.G.F. : nivellement général de la France, dont le zéro est fixé par convention au niveau de la mer.*

Le recul des versants sous l'action de ces ruisseaux sporadiques est à l'origine de la formation de quasi-cirques sur le pourtour du Plateau de Pascati. Le Val de Rian, le Vallon de Pascati, Le Val de Limbert, offrent des conditions de sites exceptionnelles, où les vues proches sur le territoire mettent en scène une juxtaposition harmonieuse entre deux types de milieux, agricole et naturel, ouvert et fermé. La première impression est celle d'espaces fermés, peu perçus du reste du territoire.
Or en gravissant les pentes des contreforts du Plateau de Pascati on aperçoit le littoral au Nord de l'Anse de Pampelonne et le cap du Pinet, voire le golfe de St-Tropez.
La pression sur le massif boisé depuis les limites des domaines agricoles se traduit par des demandes de déclassement de zones ND naturelles pour le défrichement des parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée et l'extension des vignobles.
On peut depuis le village prendre la mesure de l'impact visuel de nouvelles parcelles agricoles gagnées sur la forêt, à l'Est du domaine de la Rouillère entre les pistes de Valisson et du Val de Bois.
Le défrichement de parcelles en vue d'une mise en culture moderne, implique des terrassements et la formation de talus, la pose de drains en béton, qui ne résolvent pas toujours le ravinement des sols. Aux lieux dits de Pisse-au-lit et du Val de Bois, la piste D.F.C.I. a dû être doublée voire triplée par endroits, du fait de l'effet combiné des ornières dues aux engins motorisés (Quads notamment) et au ravinement de surface, entraînant une dégradation de l'espace forestier en bord de piste.

Le bassin littoral de Beauqui et Tahiti

Cette entité paysagère est marquée par une certaine densité d'urbanisation de la zone de la plage de Tahiti et du cap du Pinet, sous l'influence de l'agglomération de St-Tropez. Ainsi, lorsque l'on se rend au Pinet et alors que l'on dépasse l'enceinte du château de Saint-Amé, on est désorienté par le panneau d'indication « centre-ville » au croisement des voies, dans la direction opposée de celle d'où l'on vient.
Un réseau d'espaces verts au sein des lotissements de La Capilla et du Pinet ou à leur périphérie forme la trame végétale du quartier et y limite la densification des surfaces artificialisées. D'une manière générale l'accès à la mer, dans le secteur de Tahiti est peu lisible. Les murs de clôture des propriétés privées interdisent la mise en rapport visuel avec la mer, que l'on n'aperçoit qu'au dernier moment, au-delà des parkings et bâtiments d'exploitation du service public de plage.

La route départementale 93 reliant l'agglomération tropézienne au secteur des plages de Pampelonne est l'axe de liaison le plus fréquenté notamment en saison estivale. La route au gabarit élargi s'élève doucement jusqu'au niveau des Marres en limite communale de Ramatuelle, puis descend progressivement sur Pampelonne. Le terrain légèrement bombé permet d'apercevoir la mer par endroits.
Contrastant avec l'urbanisation de la commune de St-Tropez, la plaine viticole drainée par les ruisseaux de Tahiti et de Beauqui de part et d'autre de la RD 93, met à distance les secteurs plus urbanisés des collines des Marres, du Pinet et de la Capilla au Nord et à l'Est.
Pourtant, la plaine est en pleine mutation, attestée par l'importance des parcelles agricoles en déprise et des friches proches du littoral ou en prolongement de secteurs déjà urbanisés.
Alors même que la carte d'occupation de sol affecte à la plaine une forte proportion de parcelles agricoles, la carte de synthèse paysagère nous montre que le caractère agricole de la plaine est en recul, concurrencé par une urbanisation diffuse antérieure au plan d'occupation des sols, des friches et, plus près du rivage, par des équipements liés à la fréquentation touristique de la plage.
Le bassin littoral de Tahiti est une entité mixte urbanisée que l'on identifie mal, malgré des atouts paysagers réels, comme sa plaine agricole surplombant la basse plaine, la présence du domaine et du Château de Pampelonne et son allée de palmiers des Canaries (créant une perspective dans l'axe de la voie) avec comme points d'appel, la proximité de la mer et l'intégrité des contreforts du plateau de Pascati.

Son positionnement est stratégique pour une valorisation économique, du fait de son accessibilité depuis le Golfe de St-Tropez et de sa position dominante par rapport à la plaine de Pampelonne et

des plages. La présence d'établissements hôteliers nombreux, l'existence d'un embryon de trame viaire secondaire, incitent au développement touristique contrôlé du secteur.

2.4.2 – Les paysages en perspective

Le confront maritime :

Le littoral est stratégique dans le projet de développement socio-économique de la Commune et appelle une règlementation particulière en termes d'aménagement du territoire et de protection des espaces naturels sensibles. Un équilibre est à trouver entre accessibilité pour les usagers et conservation des milieux par la création de zones hors d'atteinte du grand public, notamment pour les caps.
L'extension de l'urbanisation en zone littorale est un des facteurs de fragilisation des massifs naturels protégés. Cette extension, dans les limites des zones urbaines actuelles, est à maîtriser, notamment pour maintenir la couverture végétale et éviter la minéralisation des paysages.

Site de Pampelonne : plage et arrière-plage :

Les ambiances végétales qui accompagnent les accès à Pampelonne sont donc riches et diverses : vigne, cannaie, prairie, boisement, cordon dunaire. L'anthropisation est très forte et le paysage se dégrade à mesure que l'on se rapproche de la mer.
Les enjeux paysagers du site consistent :

- A rétablir une lisibilité et une qualité des espaces d'arrière-plage (agricole, naturel, zone humide...) sur une « épaisseur » variable au gré du parcellaire alors qu'ils sont ressentis aujourd'hui comme des îlots « délaissés », à l'abandon ou surfréquentés en haute saison.
- A cadrer des perspectives vers la mer depuis les voiries d'accès à partir de la RD 93 et préserver ces mises en scène jusqu'à la plage.
- A réhabiliter le milieu dunaire
- A renforcer le couvert végétal dans les zones urbanisées.

Site classé « *des trois caps* » :

Littoral par définition, le site classé englobe les versants Nord et Sud de la chaîne de collines qui relie les caps Camarat, Taillat, et Lardier sur la commune de La Croix-Valmer. Le site a été délimité en tenant compte des différents enjeux qui participent à la qualité environnementale spécifique de ce confront maritime Sud :

- Préserver les espaces naturels remarquables que constituent les caps proprement dits, en termes de paysage mais également en raison de leur fonction d'abri pour la faune sauvage, renforcée par les îlots inhabités qui les prolongent ;
- Préserver les approches des caps par l'intérieur du territoire comme par le littoral, encore épargnées par l'urbanisation diffuse environnante, notamment sur les versants Sud de la baie de l'Escalet où s'exerce une poussée du bâti depuis les lotissements créés entre les années 1950 et 1970.

La plaine agricole de Ramatuelle

Le maintien d'un terroir ne semble pas compromis même si les surfaces cultivées sont fortement colonisées par de l'habitat diffus à contrôler.
Le sentiment d'identité de ce terroir est renforcé par la référence visuelle au village en de nombreux points de la plaine et par son marquage par les voies communales et les lisières des massifs boisés, à intégrer dans un parcours patrimonial de découverte du terroir de Ramatuelle.

« Ainsi, la qualité paysagère de cet espace dépend du maintien de la vocation agricole et de la limitation de l'extension du mitage. Le bâti traditionnel et la végétation qui y sont liés sont à valoriser et à protéger ».[10]
Les ripisylves et les fossés de drainage forment une trame verte à conserver non seulement pour son rôle structurant des ambiances végétales de la plaine mais surtout pour leur fonction de réseau d'échanges écologiques entre les versants et la zone sensible infra-littorale
Les secteurs de la Font de Madon et de Meissonnière, classés en zones NB dans le POS actuel, en covisibilité directe avec le village, présentent une densité faible d'urbanisation à maintenir afin de préserver les vues paysagères à partir du village.
Par ailleurs, « la qualité paysagère de ces secteurs et de celui de l'Oumède est due en particulier à la juxtaposition d'espaces boisés et viticoles. L'extension de l'urbanisation dans ces zones serait dommageable pour l'intégrité paysagère de ces espaces et risque, conjuguée à l'abandon de la viticulture, à terme de modifier le paysage, d'appauvrir la biodiversité et d'engendrer des problèmes de protection contre les incendies»[11].

Le village et ses abords.

Les points de vue croisés entre le village et son territoire sont nombreux et fondent l'identité paysagère de la Commune.
L'extension de l'urbanisation « en queue de comète » le long de la RD61, à l'entrée de l'agglomération, pourrait altérer la lisibilité du site villageois. Village perché traditionnel ayant conservé jusqu'à présent son aspect originel et son socle de verdure et bénéficiant d'un panorama rural exceptionnel sur la Côte d'Azur.

Par ailleurs, une réflexion est à mener sur l'opportunité de travailler une liaison piétonnière du village vers le plateau de Pascati par un franchissement du socle de la Roche aux Fées (cela permettrait également de mieux gérer les écoulements pluviaux, de favoriser un entretien du versant boisé).
Le paysage urbain du village de Ramatuelle présente un certain nombre de points noirs qui nécessitent une requalification par des traitements paysagers adaptés afin d'améliorer la qualité de vie urbaine et les conditions de découverte du centre ancien.

Le vallon de la Rouillère - Le plateau de Pascati et des Ayguiers

L'unité et la continuité du massif boisé du plateau de Pascati pourraient être compromises si une mise en culture du secteur de Valisson finissait par relier les bassins agricoles de la Rouillère et du Val de Rian. Il est essentiel d'éviter la partition du massif forestier en niches écologiques isolées, afin de lui conserver sa place dans l'écosystème et son identité d'espace naturel comme fond de scène, garant de l'épaisseur spatiale du territoire communal.
La volonté de conforter l'activité viticole et de conserver la continuité des massifs s'inscrit dans la problématique qualitative communale engagée depuis longtemps où les territoires agricoles et naturels sont gérés comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part.

[10] Idem précédent
[11] *Idem précédent*

Paysages

Paysages urbains

Contrastant avec la qualité des paysages naturels et agricoles, des espaces publics (entrée du village, tunnelret parapet de la Mairie, boulevard du 8 mai, place de l'Ormeau... sont en décalage qualitatif.

La trop grande place donnée aux voitures pénalise le plaisir du piéton dans sa découverte du centre ancien.

2.4.3 – Ramatuelle dans l'Atlas des Paysages du Var

L'Atlas des paysages du Var fut réalisé en Octobre 2007 grâce à une collaboration entre la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement, ancienne DREAL) et la DDE (Direction Départementale des Equipements) et avec la participation de nombreux acteurs du paysage apportant chacun sa propre perception paysagère. Il s'agit d'un outil de connaissance de la diversité paysagère du département.

Dans cet Atlas, le département du Var est composé de 27 entités paysagères définies selon des données physiques (géomorphologie, géologie, climat,...), des données géographiques (mode d'occupation du sol, occupation humaine dans l'histoire) ainsi que des perceptions de différents acteurs interrogés. La commune s'inscrit dans l'entité de "La Presqu'île de St-Tropez" comprenant également les communes de St-Tropez, de La Croix-Valmer et d'une partie du territoire de Gassin.

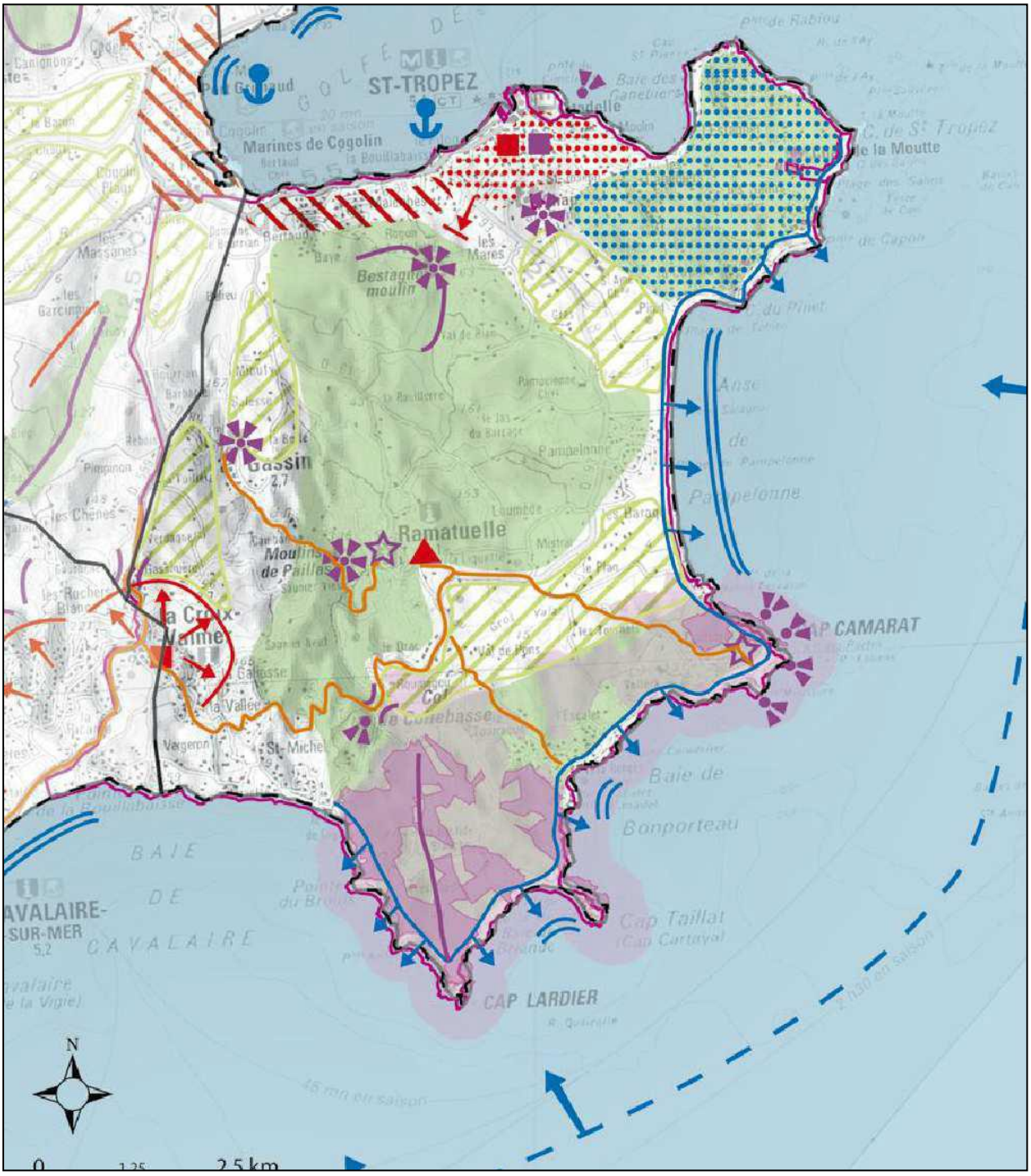
L'Atlas Départemental des Paysages du Var, réalisé en 2007, définit des enjeux paysagers localisés sur tout le département (*cf. carte page suivante*). Cet Atlas inscrit Ramatuelle dans un ensemble mixte alliant forêt et agriculture dont l'enjeu est la gestion et le maintien des équilibres entre ces deux ensembles. Il s'agit également, pour cet atlas, de maintenir l'équilibre des principales structures rurales de qualité afin de préserver l'harmonie et l'identité des terroirs, de valoriser les paysages de route de qualité présent sur la commune en maintenant la qualité des voies et de leurs abords ainsi que la diversité des points de vue et des paysages découverts. L'Atlas souligne aussi la silhouette du village remarquable qu'il convient de préserver, tout comme le panorama depuis le village et le sentier du littoral qui offre des perceptions privilégiées de paysages remarquables et typiques.

Constats	*Enjeux / Effets*
1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES	
Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité
Principale structure rurale de qualité	Équilibre / Harmonie et identité des terroirs
2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS	
Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols
Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres
Ripisylve remarquable	Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace
Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu
3. URBANISATION	
Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine
Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine
Entrée d'agglomération dégradée	Requalification urbaine et paysagère / Nouvelle image, nouveaux usages
Secteur d'extension urbaine	Mutations rapides, à guider dans un projet urbain / Limitation de la banalisation
Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement
Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels
Arrêt ou coupure d'urbanisation	Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration
4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES	
Porte d'entrée du département	Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante et identitaire
Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts
Installation ou infrastructure à fort impact paysager	Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie

5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE	
Site protégé	
Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public
Site inscrit	
Projet de classement (Gros cerveau, Coudon, Plaine des Maures, Concors)	
Propriété du Conservatoire du Littoral	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	
Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager	
Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine
Élément non protégé	
Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers
Ligne de crête forte	
Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	
Écran ou seuil paysager (gorges, col…)	Changement de perception (resserrement ou basculement) / Compréhension de l'événement visuel
6. LITTORAL ET MER	
Structure littorale ou portuaire	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé
Secteur de plage aménagé	
Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et écologique
Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquable	Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux
Perception de la côte depuis les navettes maritimes	

Les Enjeux localisés de la Presqu'île de St-Tropez (cf. légende page précédente)

Source : Atlas des Paysages du Var



Un enjeu paysager fondamental du plan local d'urbanisme révisé réside notamment dans le maintien d'un équilibre entre la dynamique qui anime les zones urbaines anciennement ouvertes à la résidence secondaire, plus que jamais rares et prisées avec la mondialisation, et la préservation d'un paysage rural de qualité, aux structures paysagères cohérentes, harmonieuses et caractéristiques d'un terroir à forte identité.

C'est ainsi que, globalement, une attention particulière doit être portée à l'évolution de toutes les zones perceptibles depuis les principaux axes de découverte de la presqu'île de St-Tropez : en débouchant de l'agglomération tropézienne par la route départementale n°93, dite « *Route des*

plages », les collines qui dominent le quartier des Marres, à l'Ouest. Puis à l'Est, toute l'écume des vagues de constructions qui sont montées à l'assaut des espaces proches du rivage et ont débordé par-dessus les lignes de crête, jusqu'à la route départementale : l'éminence qui autrefois constituait une zone industrielle à énergie éolienne, et depuis est occupée par un lotissement dit « *des Moulins* » ; la zone centrale de Pampelonne - Salagru ; le haut des quartiers de la Quessine et de la Tourraque. Dans ces zones l'objectif, en accord avec les préoccupations du XXIème siècle, sera de renforcer au fil des rénovations la discrétion du bâti, au bénéfice du site inscrit à l'inventaire national.

Le développement de la plaisance, et plus particuièrement de la grande plaisance, conduira par ailleurs à porter une attention spécifique aux espaces proches du rivage tels qu'ils sont perçus depuis la mer. Il est en effet devenu patent que les plus belles unités de plaisace recherchent les plus beaux paysages pour venir y mouiller. Or, la grande plaisance alimente non seulement, pour une part incontournable, l'économie des stations balnéaires qui constituent le pôle mondial de tourisme de la presqu'île de St-Tropez, mais aussi les ports de la côte française alentour qui se consacrent à l'entretien de ces unités.

L'accompagnement de cette économie dans le sens d'une durabilité suffisante, face à une concurrence internationale exacerbée, implique de revenir sur des logiques anciennes et de favoriser une meilleure intégration du bâti au paysage littoral - une telle démarche ne pouvant qu'améliorer le cadre de vie de tous.

2.4.4 – Des études paysagères spécifiques sur le confront maritime, ensemble paysager à enjeux pour Ramatuelle

L'analyse de l'unité paysagère du "Confront maritime" de Ramatuelle souligne l'importance des relations visuelles qui lient la plage et l'arrière-plage avec les reliefs intérieurs proches ou lointains et conclut qu'à ce titre, l'évolution des lotissements et autres quartiers bâtis sur les collines qui bordent la plage et le littoral est déterminante. En effet, les quartiers littoraux, à caractère résidentiel d'habitat individuel de densité moyenne, s'inscrivent aujourd'hui dans un ensemble paysager encore relativement préservé grâce à l'intégration de l'urbanisation dans un couvert végétal encore prédominant.

Urbanisation pavillonnaire de la colline boisée de Pampelonne intégrée dans le couvert végétal

Urbanisation inscrite dans les collines boisées du quartier de l'Escalet

Cependant, une densification de ces quartiers risque d'altérer l'harmonie paysagère de cet ensemble paysager, notamment par l'impact visuel du bâti sur les lignes de crêtes en vision lointaine, mais aussi par la minéralisation du paysage dans ces espaces proches du rivage sous l'effet d'une multiplication des volumes avec étage difficilement intégrés sur les pentes.
De même, les photographies prises depuis la mer illustrent le fait que les couleurs de façades jouent un rôle important dans l'intégration du bâti : plus sa couleur est claire, moins son intégration dans l'environnement naturel est assurée. Des couleurs sombres, ou se rapprochant de la terre ou de la roche environnantes se fondent plus facilement sous les frondaisons ou dans les secteurs rocheux du bord de mer.

Impact des bâtiments à étage – intégration des bâtiments en rez-de-chaussée : quartier Salagru

Impact des bâtiments à étage: quartier de l'Escalet

Ainsi, afin de préserver ce paysage remarquable du confront maritime de Ramatuelle, il est nécessaire de maîtriser l'évolution de ces quartiers littoraux par le maintien de la couverture végétale pour éviter la minéralisation des paysages d'une part et la préservation des lignes de crêtes d'autre part.

Pour cela, deux études paysagères spécifiques ont été réalisées sur le confront maritime et plus précisément sur les différents quartiers littoraux. Elles ont eu pour objectif de délimiter précisément les secteurs à préserver afin de ne pas porter davantage atteinte aux paysages littoraux.

Ces deux études paysagères portent sur :

- l'identification du couvert arboré à préserver dans les quartiers littoraux,
- l'identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes vues depuis la mer.

2.4.4.1 Identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux

Cette étude vise à identifier et localiser le couvert végétal à préserver dans les quartiers littoraux. Il s'agit d'identifier le couvert arboré dans son ensemble et non arbres par arbre car c'est bien l'ensemble du couvert végétal qui crée une unité et une harmonie paysagère et permet l'intégration du bâti sur les versants littoraux.

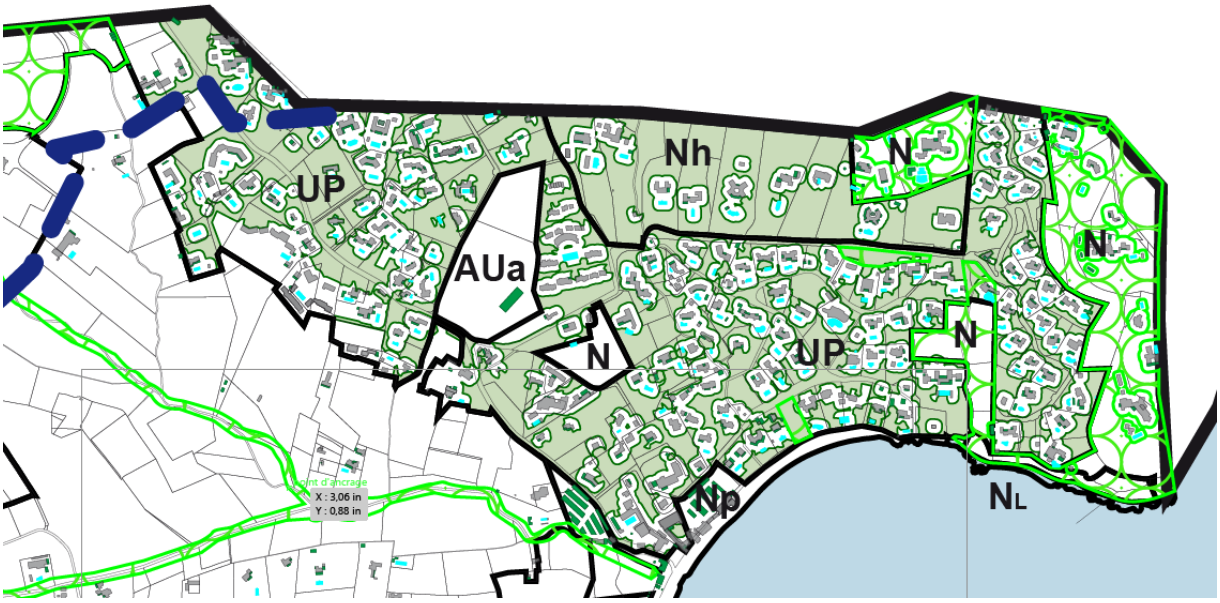
C'est également l'ensemble du couvert végétal arboré qui permet de maintenir une certaine biodiversité dans ces collines urbanisées du littoral et qui participe à la création d'un corridor écologique en "pas japonais". L'ensemble du couvert végétal forme ainsi des espaces naturels relais avec une potentialité d'accueil d'espèces plus faibles que les corridors écologiques linéaires mais qui peuvent jouer un rôle pour la survie de certaines espèces qui les utilisent pour leur déplacement.

La méthodologie mise en place pour cette étude est présentée en annexe du présent rapport de présentation.

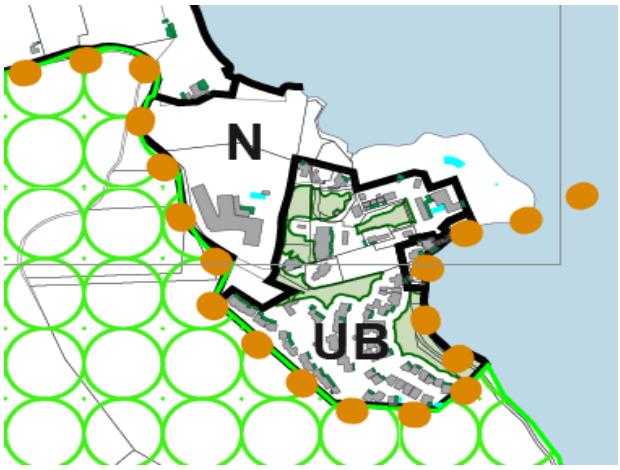
Cette étude a ainsi, permis d'identifier et de cartographier précisément le couvert arboré des quartiers à enjeux paysagers importants : les quartiers du Pinet, de Pampelonne, de Bonne Terrasse, du Merlier et de l'Escalet.

Les résultats cartographiques de l'étude

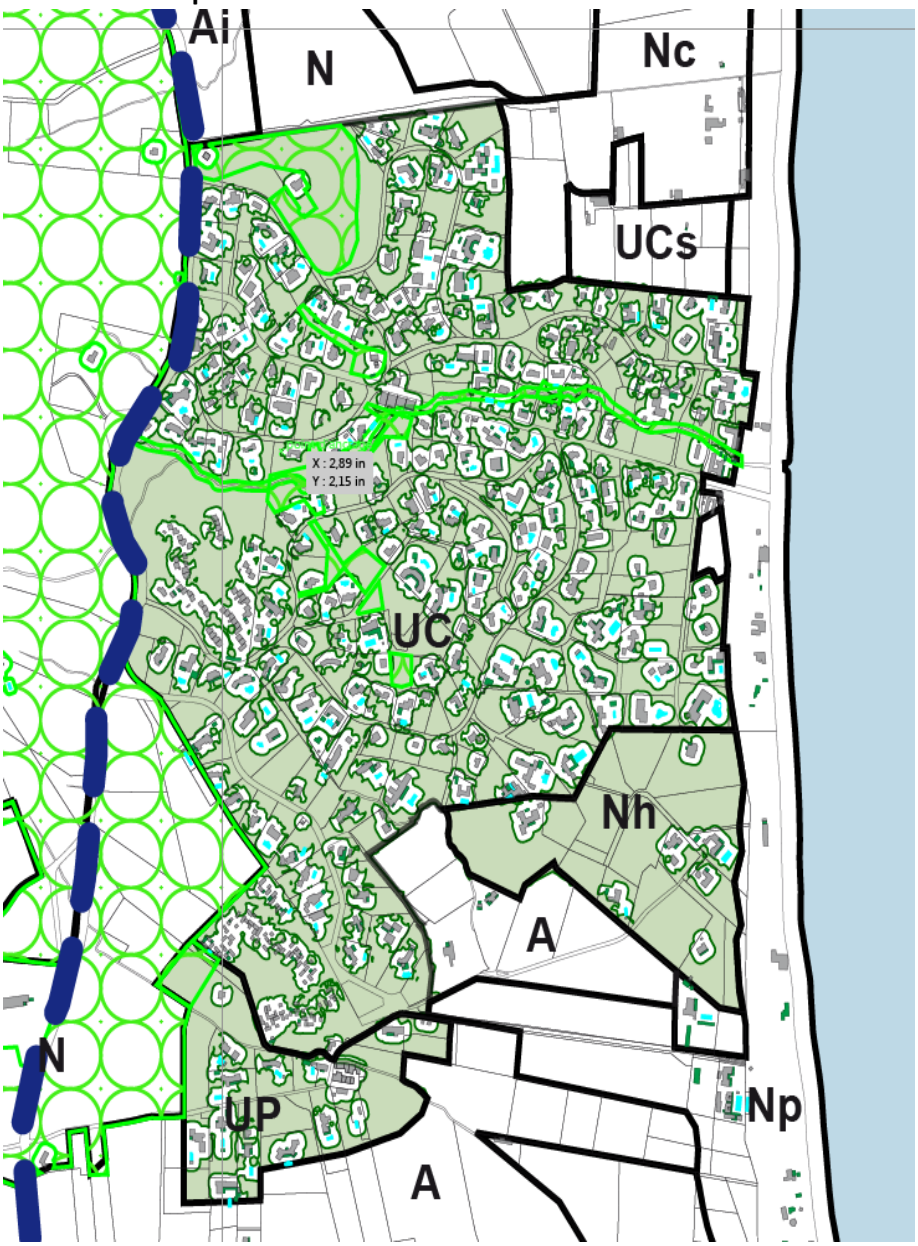
Secteur du Pinet



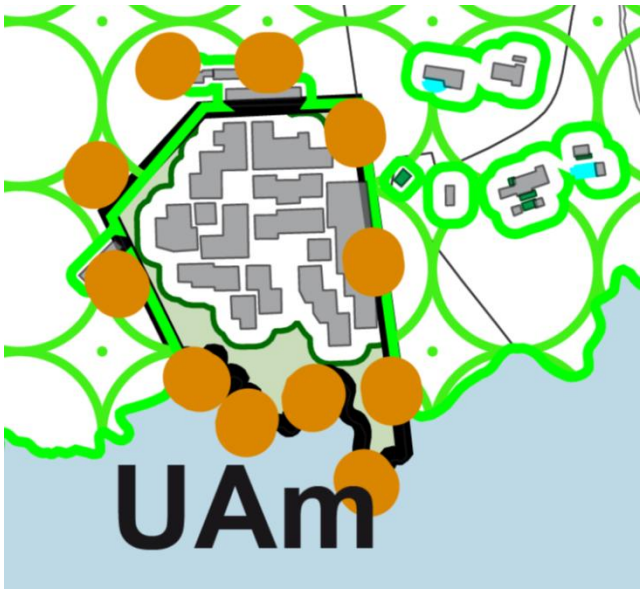
Secteur de Bonne Terrasse



Secteur de Pampelonne



Secteur du Merlier



2.4.4.2 Identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes visibles depuis la mer

L'observation du littoral Ramatuellois depuis la mer (principal point de vue des plaisanciers), a permis de mettre en exergue l'impact de certains bâtiments sur le paysage littoral, comme le Chateau de Charavel par exemple. En effet, en vision lointaine, certains bâtiments impactent fortement le paysage littoral en rompant la ligne d'horizon formée par les lignes de crêtes des premières collines littorales. Ces bâtiments, implantés sur les reliefs des collines, se distinguent ainsi de l'ensemble paysager des collines bâties arborées et forment des points noirs rompant l'harmonie de l'unité paysagère.

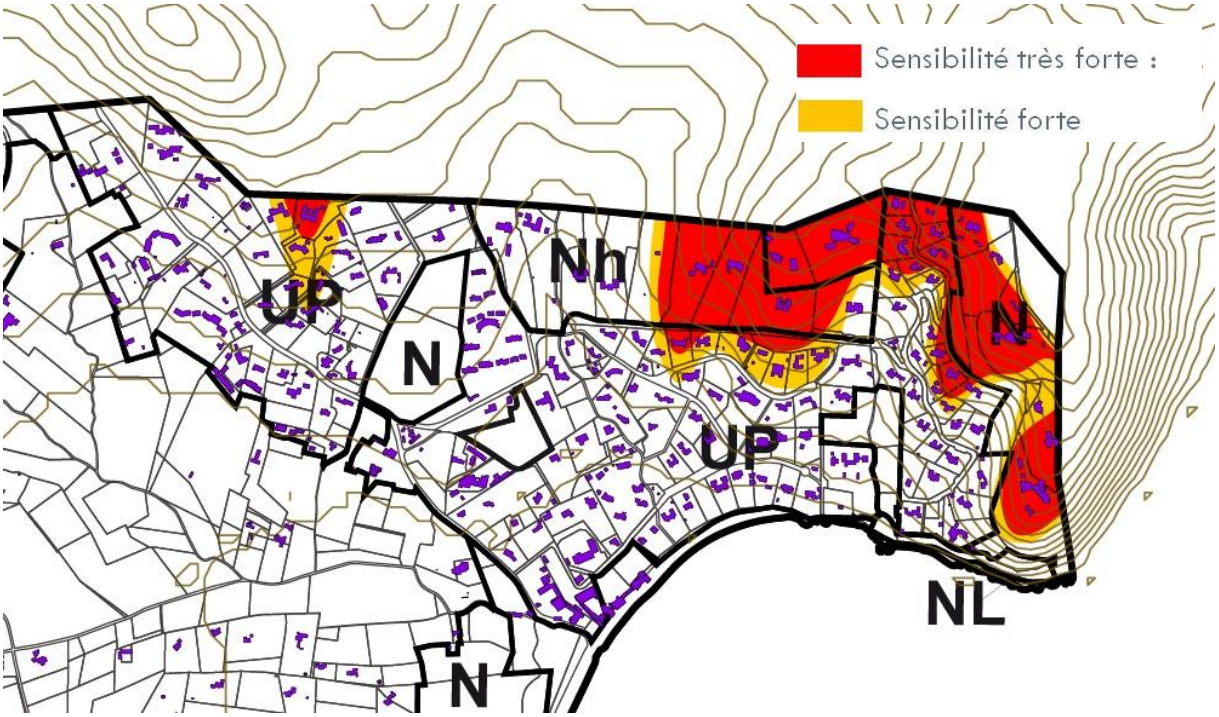
Cette étude vise donc à identifier cartographiquement la sensibilité paysagère des différents quartiers pouvant impacter les lignes de crêtes par des constructions nouvelles. Cette sensibilité paysagère des lignes de crêtes comprend 3 niveaux différents :

- sensibilité très forte,
- sensibilité forte,
- sensibilité moyenne.

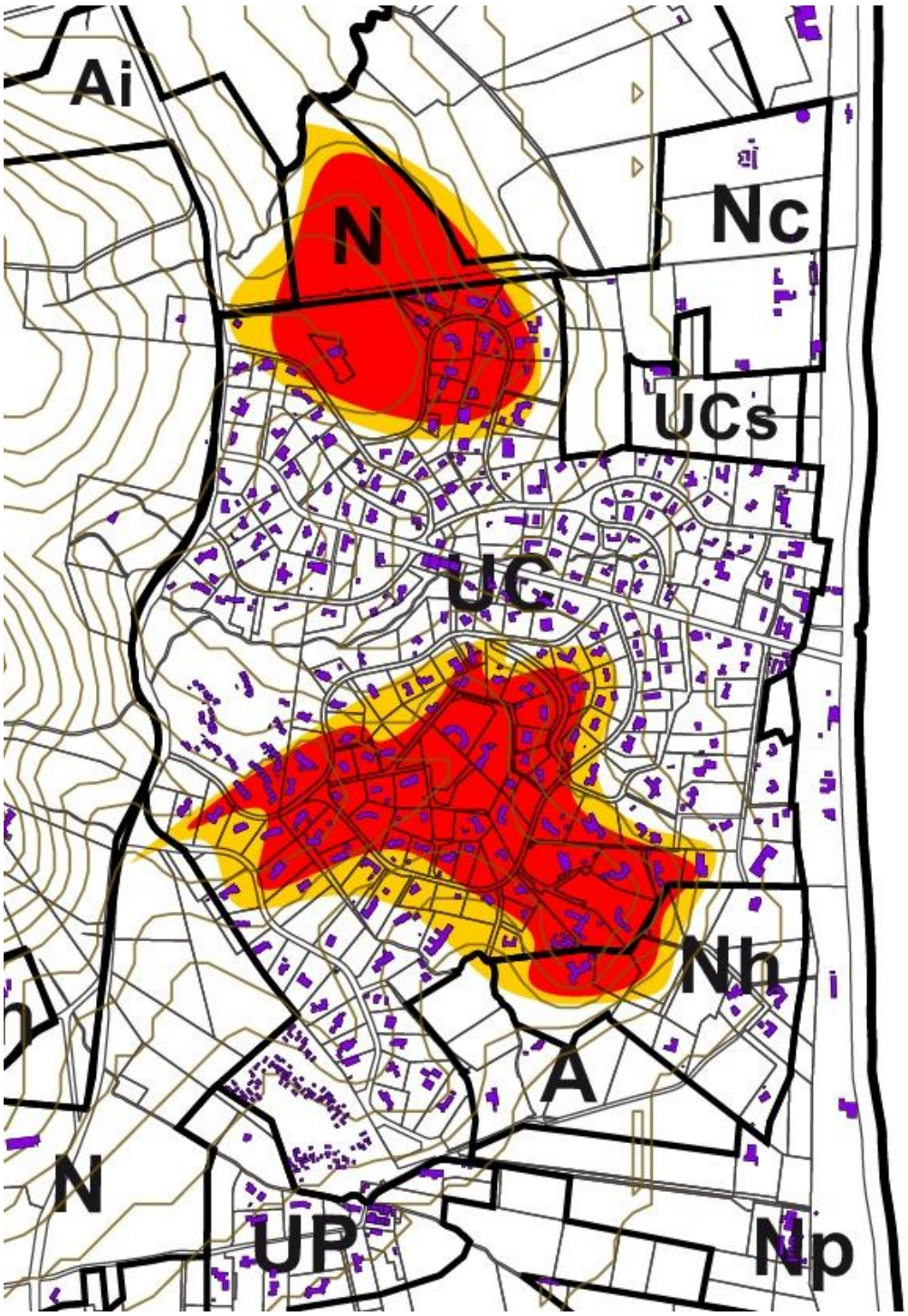
La méthodologie mise en oeuvre pour cette étude est détaillée en annexe n°4 du présent rapport de présentation.

L'étude identifie une sensibilité paysagère des lignes de crêtes sur 3 secteurs de Ramatuelle perçus depuis le rivage :

- le secteur du Pinet



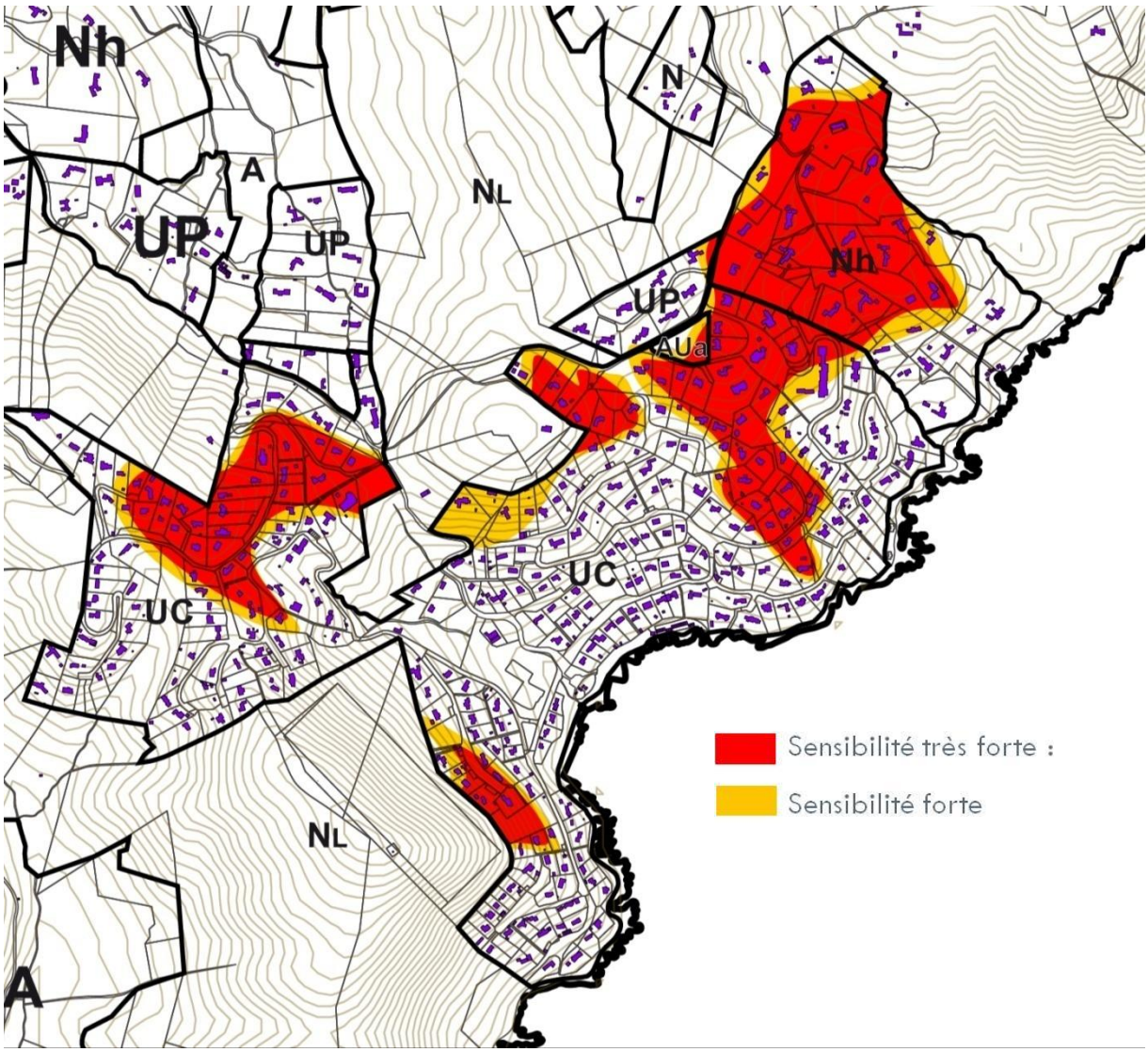
- le secteur de Pampelonne



Sensibilité très forte :

Sensibilité forte

- le secteur de l'Escalet.



Depuis les différents panoramas du village, on n'observe aucun secteur urbanisé comportant des possibilités de construire pouvant impacter les lignes de crêtes.

Panorama depuis le village

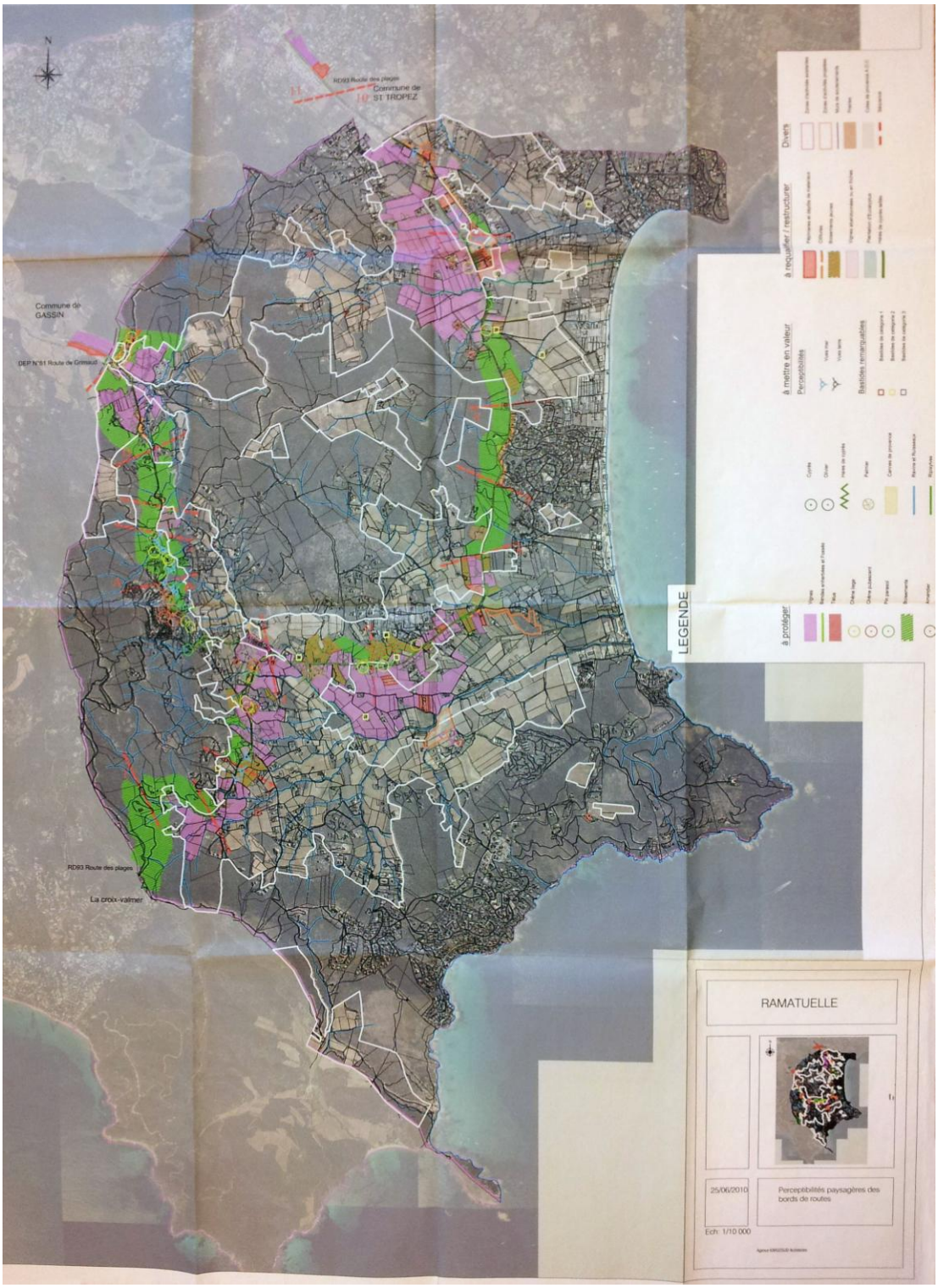
2.4.5 – Des études paysagères spécifiques à la plaine viticole de Ramatuelle

Une étude paysagère pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes communales a été réalisée. Un diagnostic paysager a permis de mettre en évidence l'ancrage historique des paysages viticoles ainsi que les sensibilités et les fragilités paysagères.

Une carte de la sensibilité des abords de routes a été réalisée identifiant les éléments de paysage à protéger (vignes, bandes enherbées et fossés, arbres isolés, boisements, ripisylves, canniers) ainsi que les perceptibilités remarquables à mettre en valeur.

Carte des perceptibilités paysagères des bords de routes

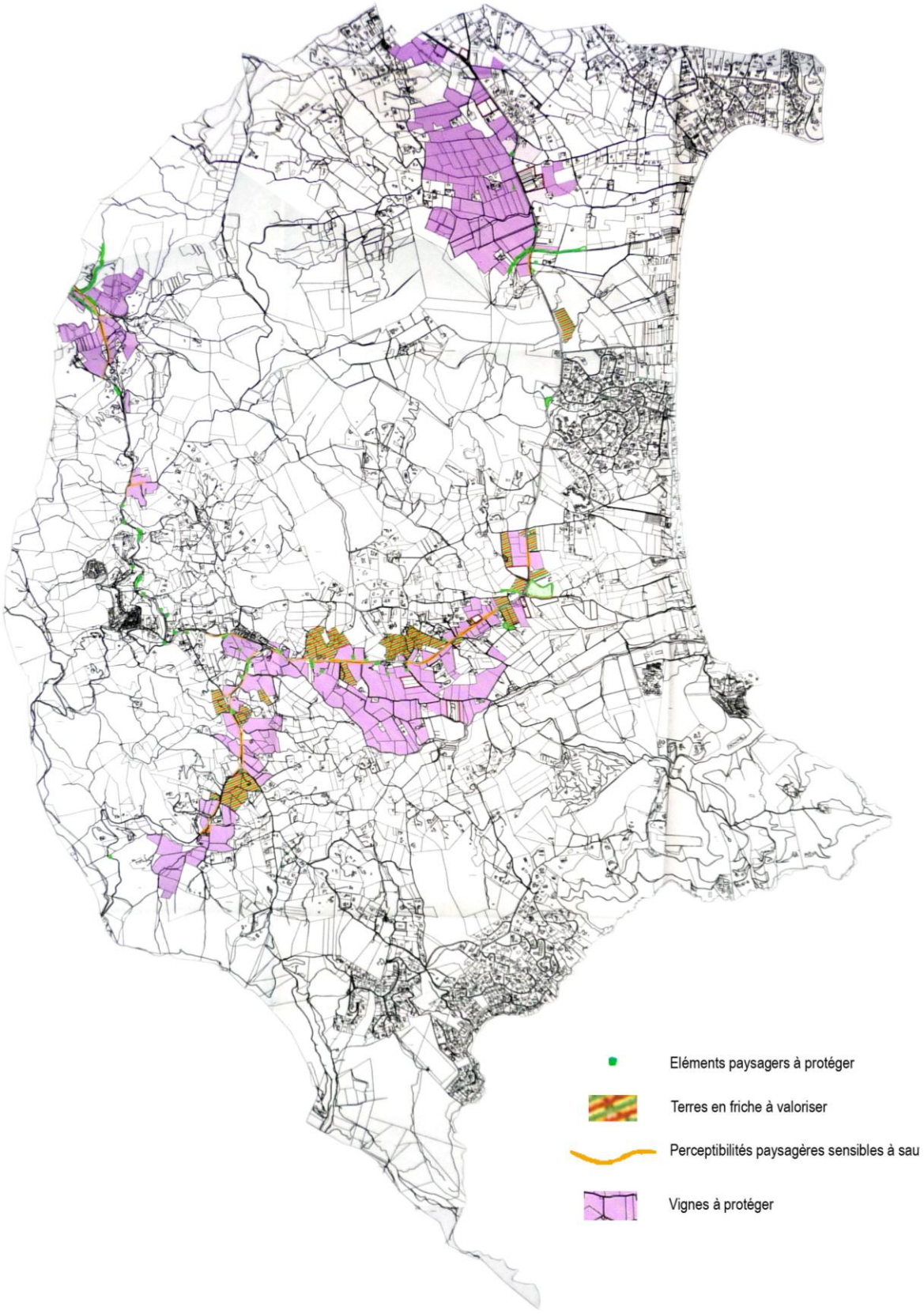
Source : Agence KARGOSUD



Cette étude a permis d'identifier les enjeux relatifs à la preservation et à la mise en valeur du paysage viticole des bords de routes. Ces enjeux ont été retranscrits sous forme de la carte de synthèse ci-dessous :

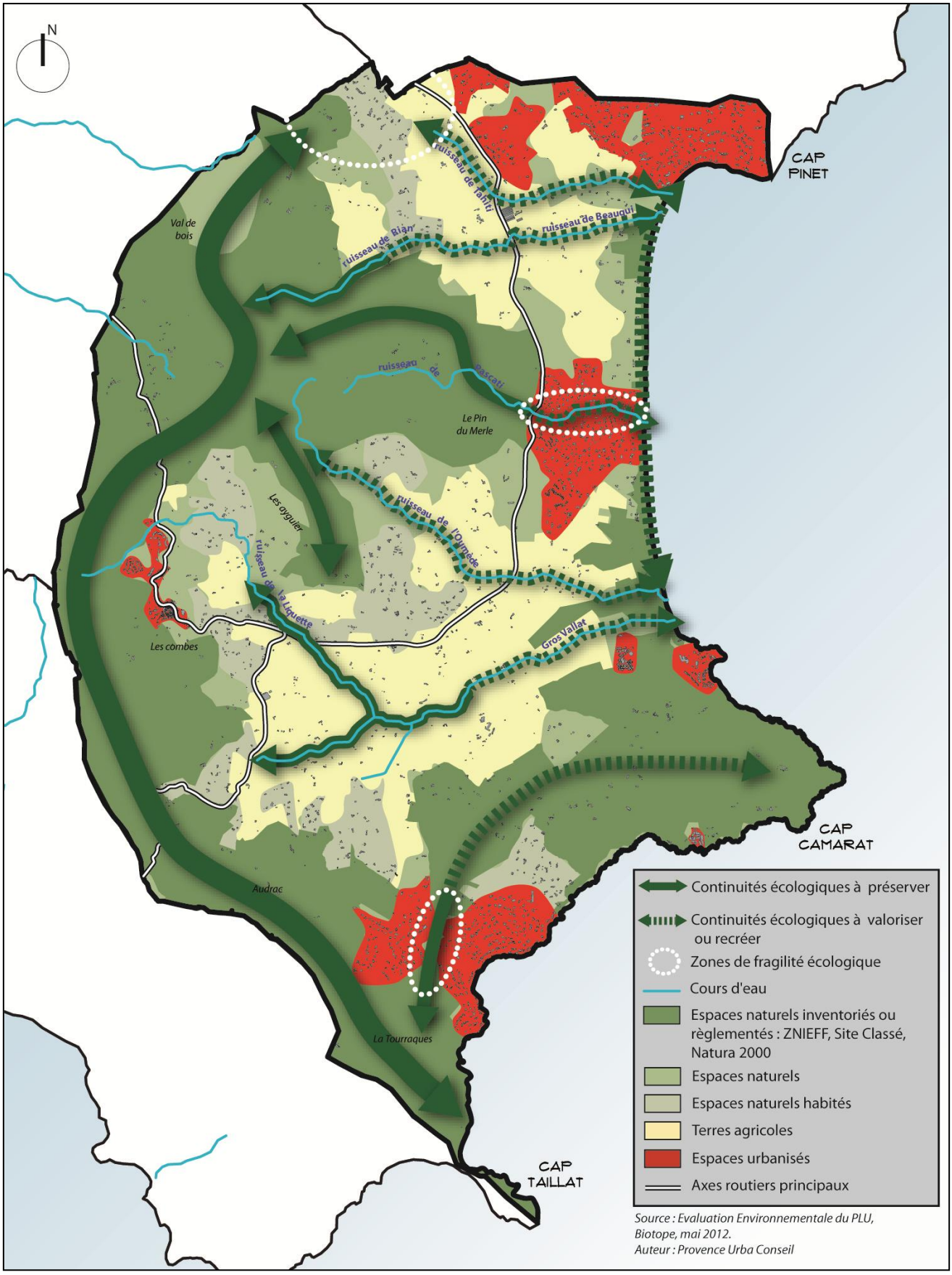
Carte des elements lies aux recommandations & mesures de protection

Source : Agence KARGOSUD



2.5 – Diagnostic biodiversité et trame verte et bleue

(cf. Infra : Evaluation environnementale - Volet Patrimoine Naturel, partie 2 : Etat initial et enjeux environnementaux, Biotope).



Source : Evaluation Environnementale du PLU, Biotope, mai 2012.
Auteur : Provence Urba Conseil

III – Les outils de connaissance, valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti

3.1 - Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF constituent un inventaire scientifique et un outil de connaissance. Elles indiquent la présence d'enjeux importants pour la protection de la nature et permettent une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale (faune / flore, écosystèmes) dans l'élaboration de projet pouvant avoir un impact sur la nature.

Les inventaires ZNIEFF[12] sont sans portée juridique directe mais ils sont considérés par l'administration, les associations et les juridictions administratives comme importants dans l'appréciation de l'état initial de l'environnement.

L'inventaire ZNIEFF de première génération a été édité en 1988. Il a été mis à jour en 2003. Les nouvelles données apportent :

- l'intégration des données de connaissance supplémentaires
- un changement d'échelle (passage au 1/25 000ème).
- une précision dans la définition et l'argumentation des zones

Suite à la mise à jour réalisée en 2003, 5 ZNIEFF sont désormais identifiées sur le territoire de Ramatuelle.

ZNIEFF I terrestre	NOM	Superficie (ha)	Fiche	Carte
83-100-117	CAP DE ST-TROPEZ	58,4	nd	X
83-100-164	CAPS LARDIER, TAILLAT ET CAMARAT	870,8	nd	X

ZNIEFF II terrestre	NOM	Superficie (ha)	Fiche	Carte
83-103-100	MAURES DE LA PRESQUE ILE DE ST-TROPEZ	1 830,7	nd	X
83-104-100	PLAGE DE PAMPELONNE	77,9	nd	X

ZNIEFF II marine	NOM	Superficie (ha	Fiche	Carte
83-022-000	PLAGE ET HERBIER DE POSIDONIES DE PAMPELONNE	1 633	X	X

La ZNIEFF marine de type I "Pointe d'Andati-Cap Camarat" existe également sur le littoral Sud de la commune, mais seule la commune de La Croix Valmer est concernée.

(cf. fiche détaillée des ZNIEFF en annexe n° 8 du présent rapport de présentation)

[12] *Les ZNIEFF de type I sont généralement d'une superficie limitée. Elles sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national.*
Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

3.2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats)

3.2.1 La procédure

Le projet Natura 2000 vise à instaurer, dans l'Union Européenne, un réseau de sites remarquables par la diversité de leur faune et de leur flore sans pour autant bannir toute activité humaine. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque Etat membre. En effet, les espaces naturels sont souvent concernés par des activités économiques (productions agricoles et forestières, tourisme rural) et de loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air…) qui contribuent à leur entretien et à la qualité de la vie rurale.

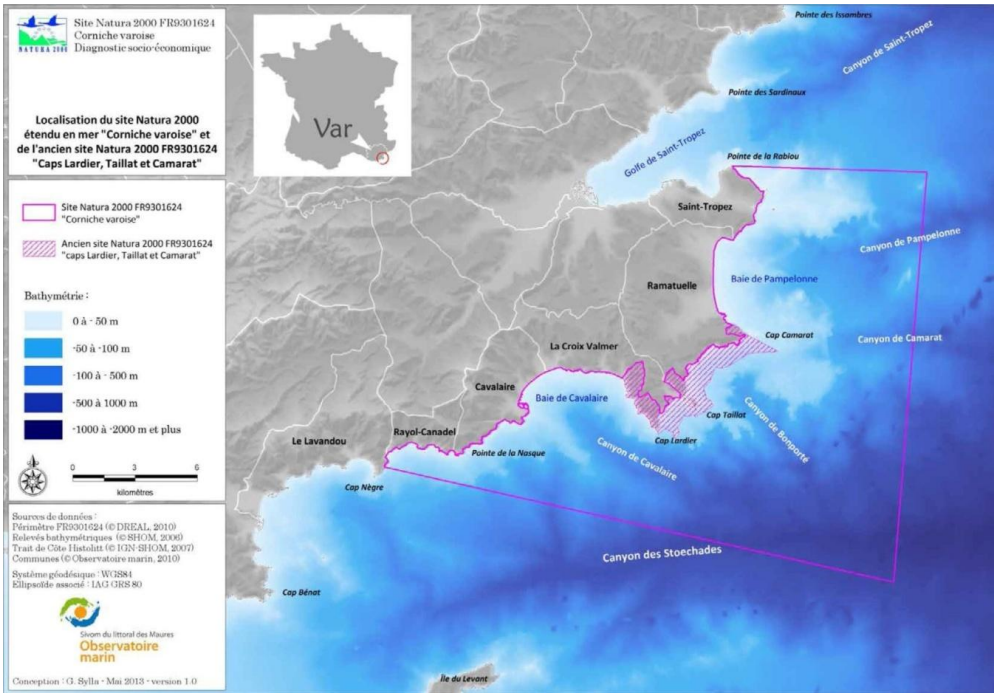
Ce réseau écologique européen cohérent de sites naturels est mis en place en application des directives « Oiseaux » et « Habitats ». Il est composé des Zones de Protection Spéciale (ZPS) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La commune de Ramatuelle est concernée par la directive « Habitats » 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Cette directive prévoit notamment la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

3.2.2 Les secteurs concernés pour la commune de Ramatuelle

La commune de Ramatuelle est concernée par la zone Natura 2000 de la « corniche varoise » (FR9301624), désignée au titre de la Directive Habitat. Ce site Natura 2000 correspond à une extension sur le domaine maritime du Site Natura 2000 "Cap Lardier, Cap Taillat, Cap Camarat" dont le document d'objectif (DOCOB) ont été validés en 2000.

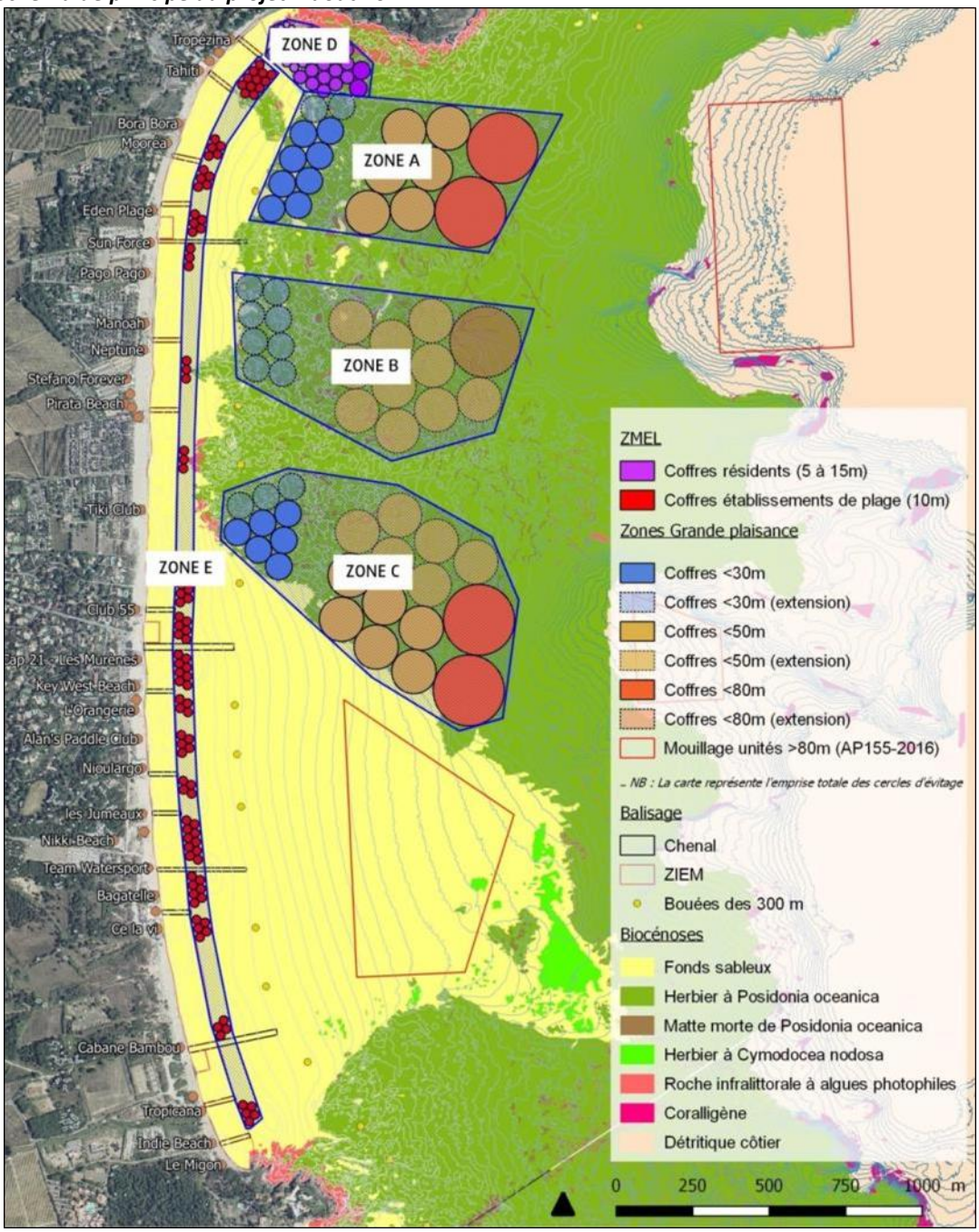
Le document d'objectif Natura 2000 "Corniche Varoise" a été approuvé par le Préfet maritime de Méditerranée et le Préfet du Var le 31 mars 2014. La phase de mesures de gestion préconisées dans le DOCOB est donc en cours de réalisation par le service Observatoire Marin de la Communauté de communes, désigné animateur du document d'objectif. Il est prévu une première phase d'animation de 3 ans, ponctuée par une réunion annuelle de présentation de l'état d'avancement des mesures de gestion.
(cf. présentation détaillée du site Natura 2000 en annexe n° 9 du présent rapport de présentation)



3.2.3 Un projet pour le mouillage en Baie de Pampelonne

Sur le territoire de Ramatuelle et plus particulièrement sur la plage de Pampelonne, la mesure relative à l'aménagement de dispositifs d'amarrages fixes adaptés aux navires de plaisance et de grande plaisance est déjà bien avancée. En effet, un projet est en cours afin de réglementer le mouillage dans la baie de Pampelonne et un schéma de principe a été défini. Dans ce secteur conjuguant à la fois enjeux économiques forts liés à une très forte activité touristique et enjeux environnementaux avec notamment la présence d'un l'Herbier de Posidonie fragilisé par les ancres et le râpage des chaînes favorisant l'implantation d'algue invasive, l'idée est de concilier l'avenir des activités humaines et la conservation des habitats de la baie de Pampelonne.
Pour cela, le projet consiste à autoriser le mouillage libre sur les fonds sableux de la baie de Pampelonne et à interdire le mouillage sur ancre dans les herbiers de Posidonies. Une Zone de Mouillage et d'Equipements Légers (ZMEL) à système d'ancrage écologique est à l'étude dans le secteur Nord de la baie où l'herbier est présent et où le mouillage sur ancre n'est pas compatible avec son maintien.

Schéma de principe du projet – août 2017



3.3 - Les sites classés et les sites inscrits

Les sites classés

Ce sont des mesures de protection forte du patrimoine naturel ou bâti. Le classement garantit le maintien en l'état des lieux et évite toute opération d'aménagement et la réalisation de travaux lourds et dégradants sauf autorisation expresse du ministre concerné ou du préfet pour les travaux soumis à permis de construire.

Sites classés surfaciques				
CODE DIREN	NOM	PROCEDURE	DATE DE CLASSEMENT	SUPERFICIE (ha)
93083053	Les trois caps méridionaux (Lardier, Taillat ou Cartayat, Camarat), DPM et arrière pays	D	6 mai 1995	2076,42
Sites classés ponctuels				
CODE DIREN	NOM	PROCEDURE	DATE DE CLASSEMENT	SUPERFICIE (ha)
93083008	Ormeau sur la place publique. Cet arbre mort en 1983 a été remplacé par un olivier	A	20 avril 1925	0

Le site inscrit

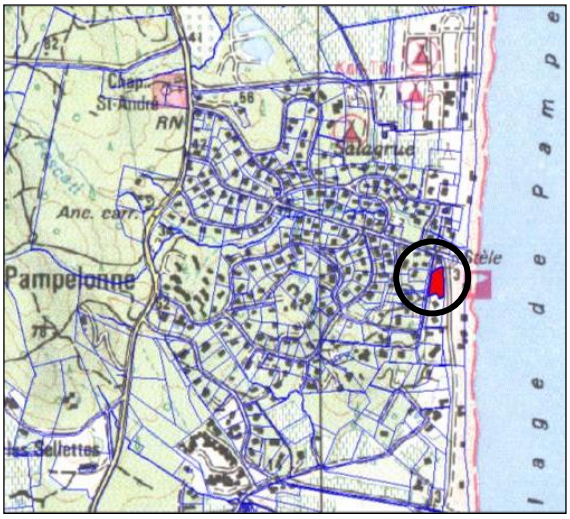
Il concerne l'ensemble de la Commune : les sites inscrits sont des monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique un intérêt général. Le classement a pour but la conservation de milieux, de paysages dans leur état actuel, de village et de bâtiments anciens. Tous travaux d'aménagement sont soumis à l'avis de l'administration. L'ensemble du territoire communal de Ramatuelle est en site inscrit avec une superposition de 4 différents sites inscrits :

- Site Inscrit de la Presqu'île de St-Tropez par décret du 15 février 1966
- Site inscrit concernant l'ensemble du village de Ramatuelle par arrêté ministériel du 3 janvier 1959
- Site inscrit du Cap Cartaya ou Taillat (ce site est compris dans le site classé du Cap Lardier - Cap Cartaya - Cap Camarat) du 12 janvier 1942
- Site inscrit du Cap Camarat (se situe dans le site inscrit de la presqu'île de St Tropez) du 3 janvier 1959

3.4- Les protections par la maîtrise foncière

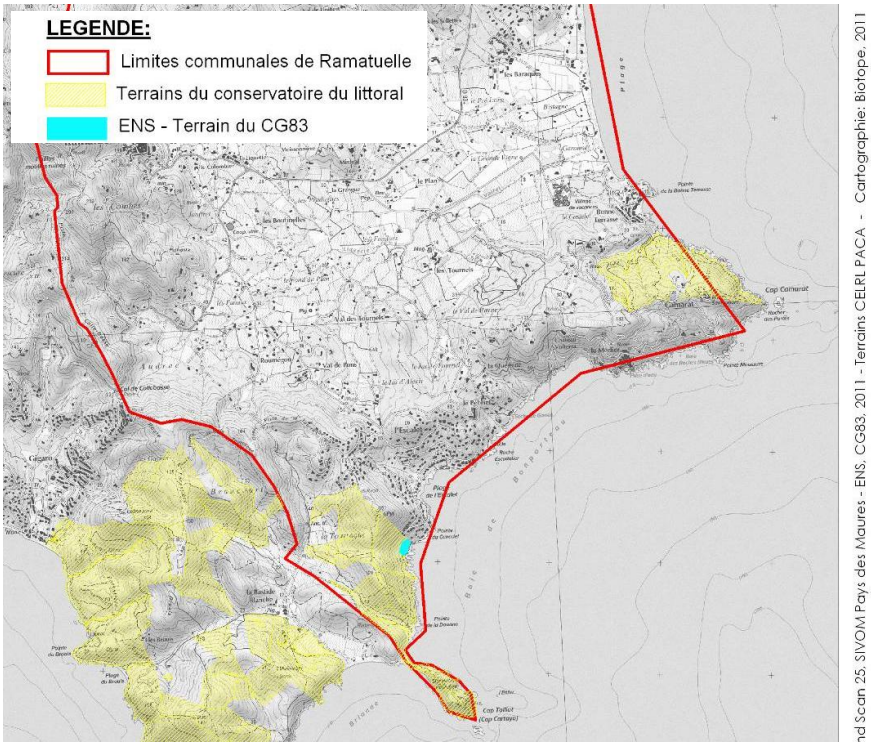
Les Espaces naturels sensibles du département :

la parcelle cadastrée section AH n°428 (3 325 m2) a été acquise par le département au titre de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles. Compte tenu de sa localisation enchâssée dans un ensemble bâti, et de ses caractéristiques – sous-sol occupé par les déchets inertes produits par la démolition d'immeubles dans les années soixante – et de sa surface aménagée en square, la vocation « naturelle » de cette parcelle était problématique et ne semblait correspondre ni à la politique mise en œuvre par le département pour la gestion des crédits issus de la TDENS, ni aux principes édictés par le code de l'urbanisme pour la gestion de ces espaces. Elle a été échangée par le département contre une parcelle communale incluse dans le site classé des « Trois caps » et forme l'interface avec le lotissement de l'Escalet et le cap Taillat *(cf.carte p. suivante)*.



Parcelle échangée par le département :

Espace Naturel Sensible du Conseil Départemental et propriété du Conservatoire du Littoral



Les propriétés du Conservatoire du Littoral : créé en 1975, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, établissement public administratif, a pour mission d'acquérir des sites naturels, portions de rivages marins ou lacustres, présentant des intérêts biologiques et paysagers importants afin de les soustraire à divers types de spéculations, en particulier immobilière, et de les gérer en préservant leur richesse naturelle. « Après acquisition, le terrain, devenu « domaine propre du Conservatoire » est géré par les collectivités locales ou associations concernées. Cette gestion repose sur une limitation de l'accès au public, la mise en oeuvre d'aménagements paysagers et, éventuellement, la restauration des milieux naturels »[13].

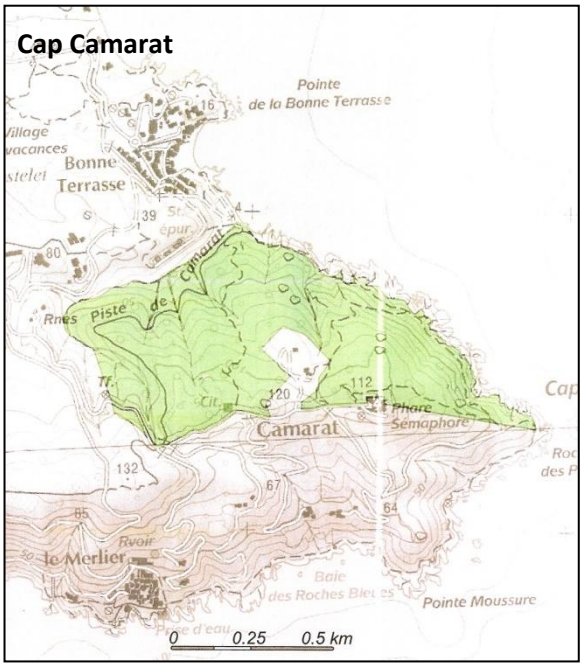
	SUPERFICIE (ha)
Cap Camarat	49
Cap Taillat *Domaine public attribué en gestion*	79 64
Pampelonne	11
Lieu dit Combes Jauffret (fin 2018)	14

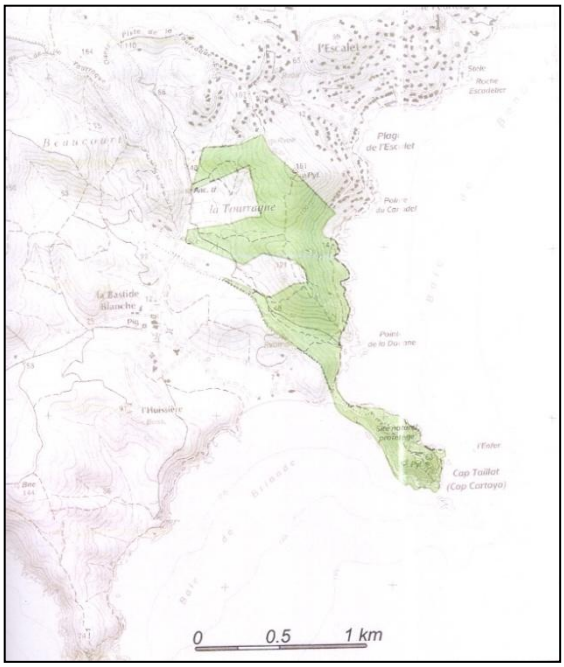
Un périmètre de préemption au bénéfice du conservatoire du littoral a été institué par arrêté préfectoral du 21 juin 2006, dans l'arrière-plage de Pampelonne. Une dizaine d'hectares ont été acquis dans ce périmètre par le conservatoire du littoral , le plus souvent à l'amiable. (*cf. carte p. suivante*)
Ces actions s'inscrivent dans une démarche de reconquête des friches et de réinstallation de l'agriculture amorcée grâce au parti d'aménagement adopté par la commune avec le plan local d'urbanisme du 18 mai 2006.

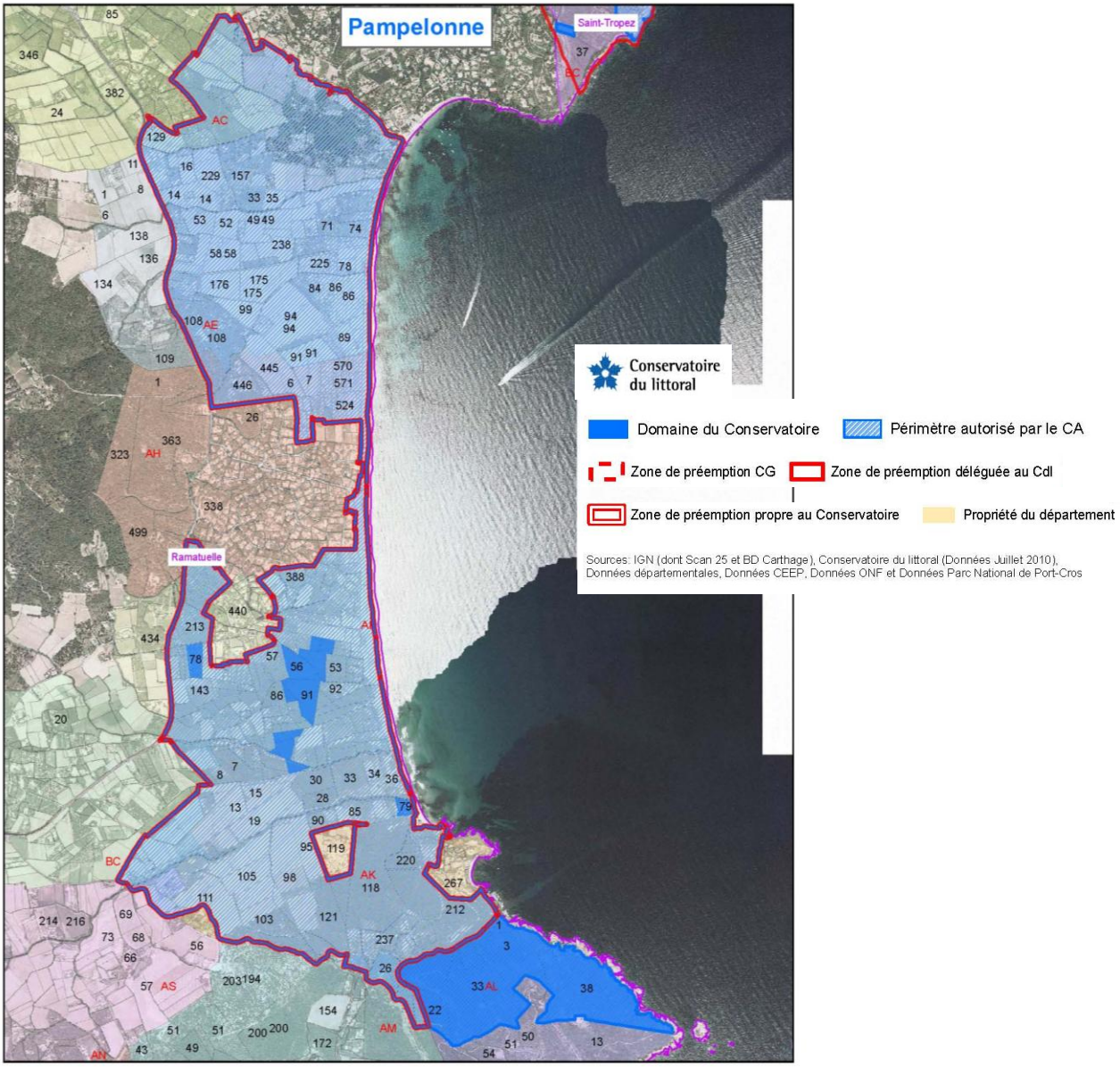
Deux sites du Conservatoire du Littoral situés sur le Cap Camarat et le Cap Taillat sont donnés en gestion au Conservatoire d'Espaces Naturels de Provence Alpes Côte d'Azur (CEN PACA) par une convention afin de poursuivre le programme de restauration du milieu suite à l'incendie de 2007 et de conforter un programme en faveur du maintien de la Tortue d'Hermann mis en place par le CEN PACA et la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Le CEN PACA est une association à but non lucratif, reconnu d'intérêt général, qui a pour mission la préservation du patrimoine naturel de la région PACA.

[13] Institut français de l'environnement (2000) : Tourisme, environnement, territoire : les indicateurs, 260 p.

Terrains gérés par le CEN PACA - *Source : Porté à Connaissance, Auteur : DREAL 23.03.2011*







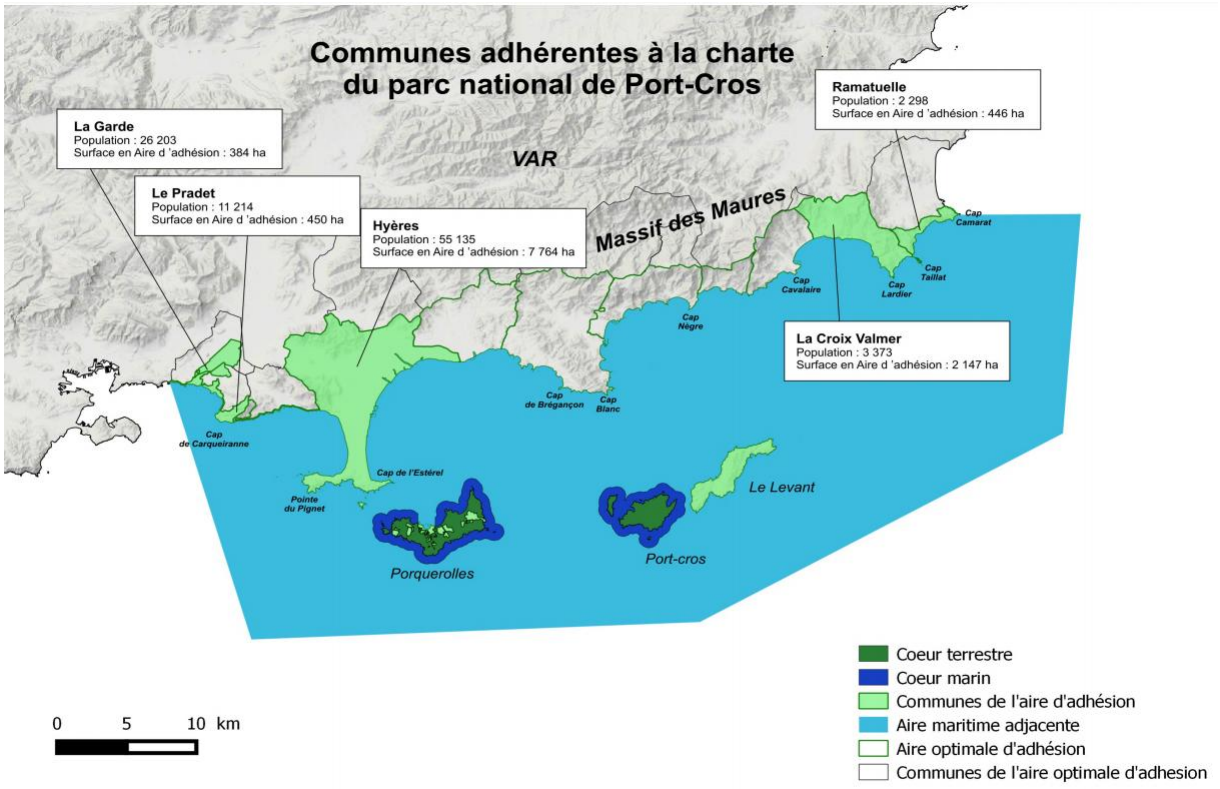
3.5 – Le Parc national de Port-Cros[14]

Créé le 14 décembre 1963, le Parc national dont les cœurs Port-Cros et Porquerolles occupent 1700 ha de terres émergées et 2900 ha de surfaces marines, est le plus ancien parc marin en Europe et en France.

En 2012, le Parc national a été réformé en profondeur. A l'issue d'une concertation avec les acteurs locaux, l'espace du parc national se trouve totalement reconfiguré. Il comporte aujourd'hui :

- **deux « cœurs »,** espaces de protection et d'accueil du public constitués de l'île de Port-Cros et des espaces naturels, propriétés de l'Etat et de l'île de Porquerolles ainsi que leur frange marine jusqu'à une distance de 600 m,
- **une « aire d'adhésion »,** espace de projet de développement durable élaboré avec les communes de La Garde, Le Pradet, Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer et Ramatuelle,
- **une « aire maritime adjacente »,** réplique en mer de l'aire d'adhésion qui couvre l'espace marin au droit de La Garde à Ramatuelle et étendue jusqu'à 3 milles marins au sud des îles d'Hyères.

Le premier juillet 2016, un arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur consacrait le nouveau périmètre du parc national de Port-Cros, y intégrant les communes signataires de la charte du Parc national de Port-Cros : Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer, La Garde, Le Pradet et Ramatuelle pour 446 hectares, soit environ 10% de son territoire.



Le Parc national administre le Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles, chargé de la sauvegarde de la flore sauvage et des variétés fruitières menacées de Méditerranée. Le Parc national de Port-Cros est chargé, depuis 1999, d'une mission de coordination pour la mise en place et le suivi du Sanctuaire International pour les Mammifères Marins (Pélagos) qui est le fruit d'un accord tripartite entre l'Italie, la Principauté de Monaco et la France. Le rôle de la partie française de l'accord, gérée par le Parc national de Port-Cros est d'animer et coordonner les initiatives et actions en faveur des mammifères marins en lien avec les différents acteurs concernés

[14] *http://www.portcros-parcnational.fr*

(services de l'Etat, collectivités territoriales, professionnels des transports, de la pêche et du tourisme, scientifiques et associations).

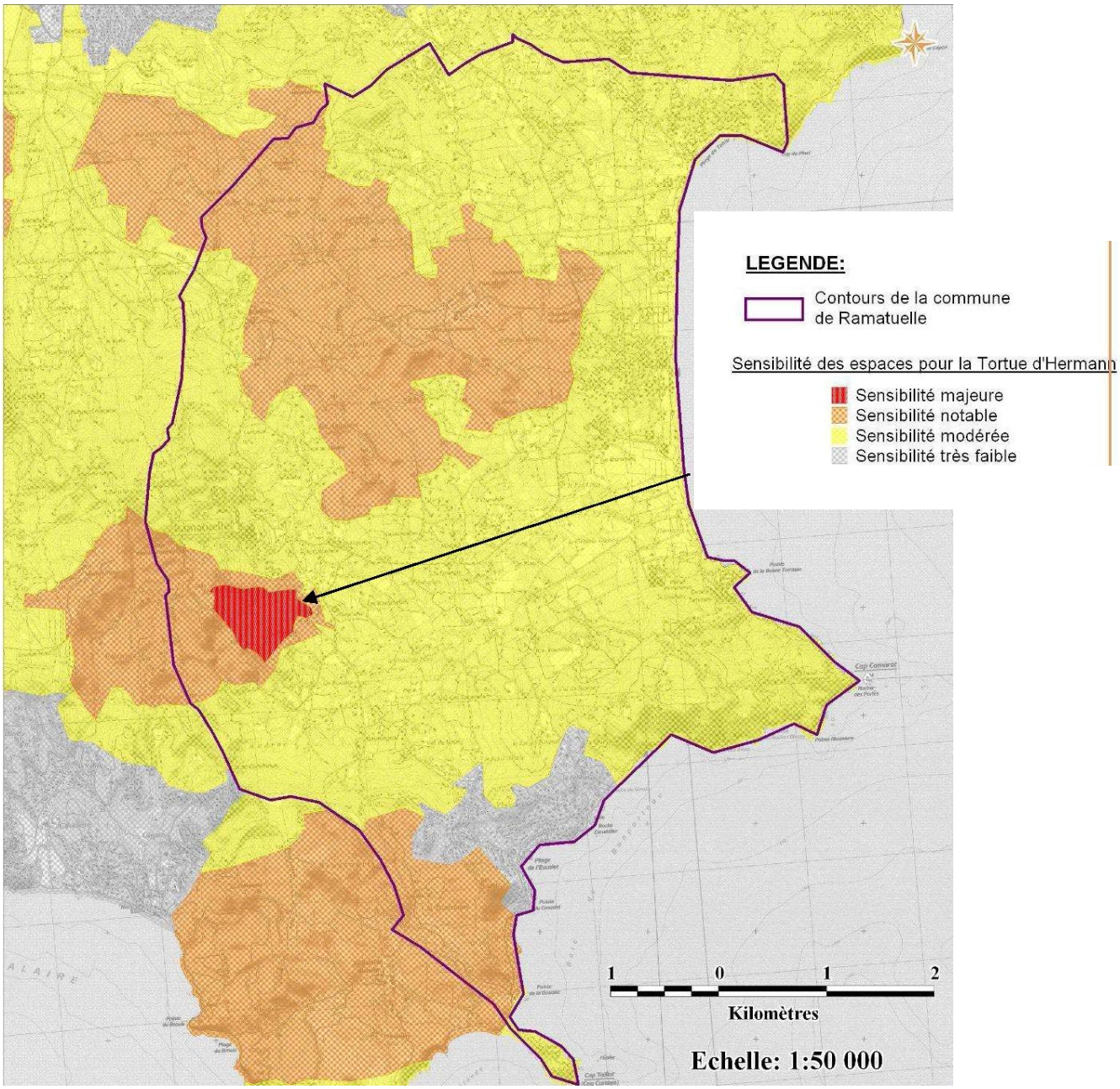
Le sud de Ramatuelle appartient à l'aire d'adhésion du Parc National de Port-Cros et doit, à ce titre, être compatible avec la charte du Parc.

3.6- Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

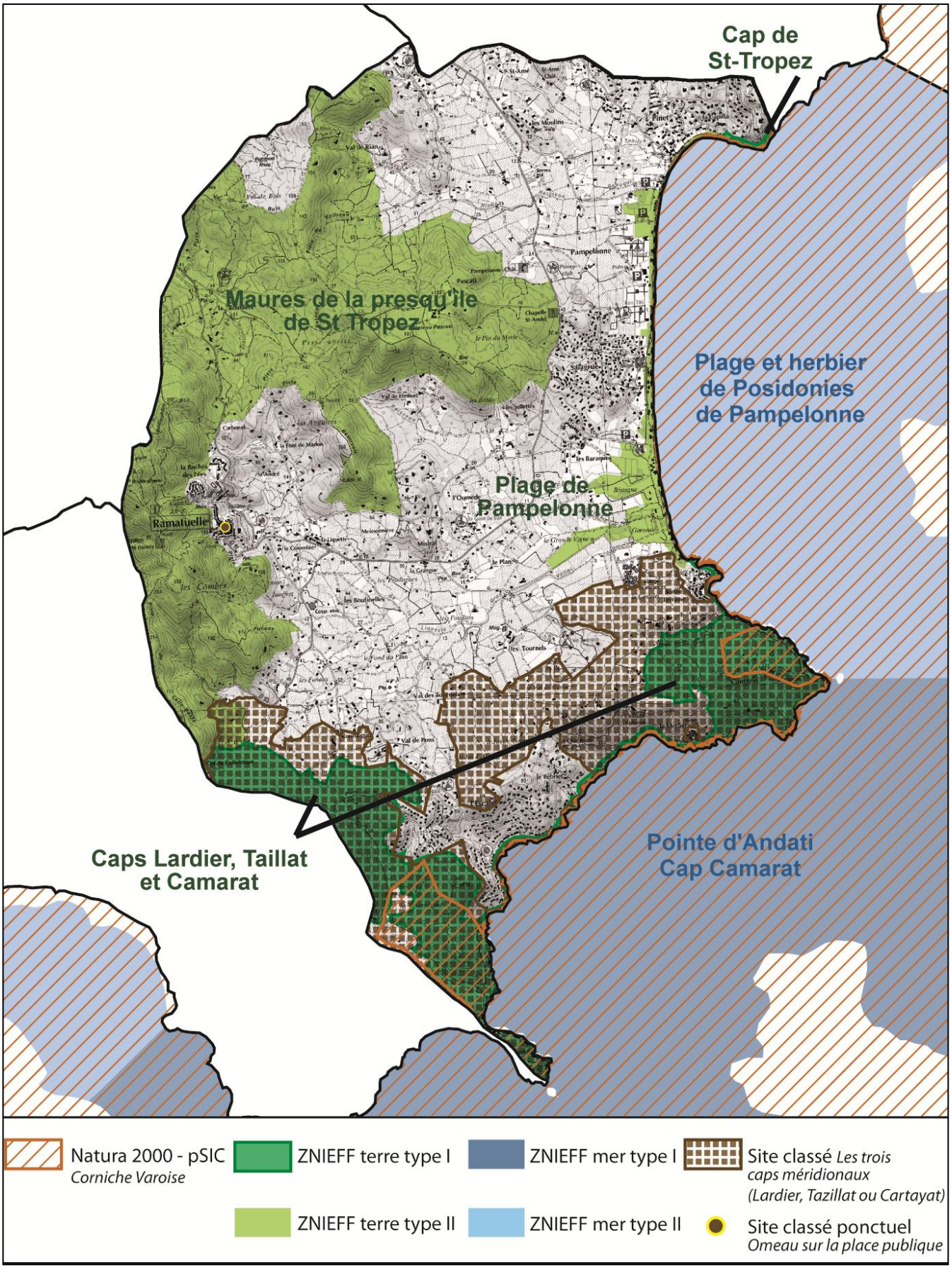
La commune de Ramatuelle possède sur son territoire, une sensibilité moyenne à faible pour la protection de la tortue d'Hermann. Seul le secteur des Combes, au Sud du village, semble avoir une sensibilité supérieure. Il convient toutefois de noter qu'une étude très approfondie dans le cadre de la mise au point d'un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement a permis d'acquérir dans ce secteur une connaissance de terrain exceptionnellement fine, qui n'est pas disponible ailleurs.

Plan d'Actions en faveur de la tortue d'Hermann - Carte de Sensibilité

Source : données CEEP 2009 - Réalisation : Biotop, mai 2012



Synthèses des Inventaires et protections de l'environnement naturel



Source : DREAL PACA / Auteur : Provence Urba Conseil

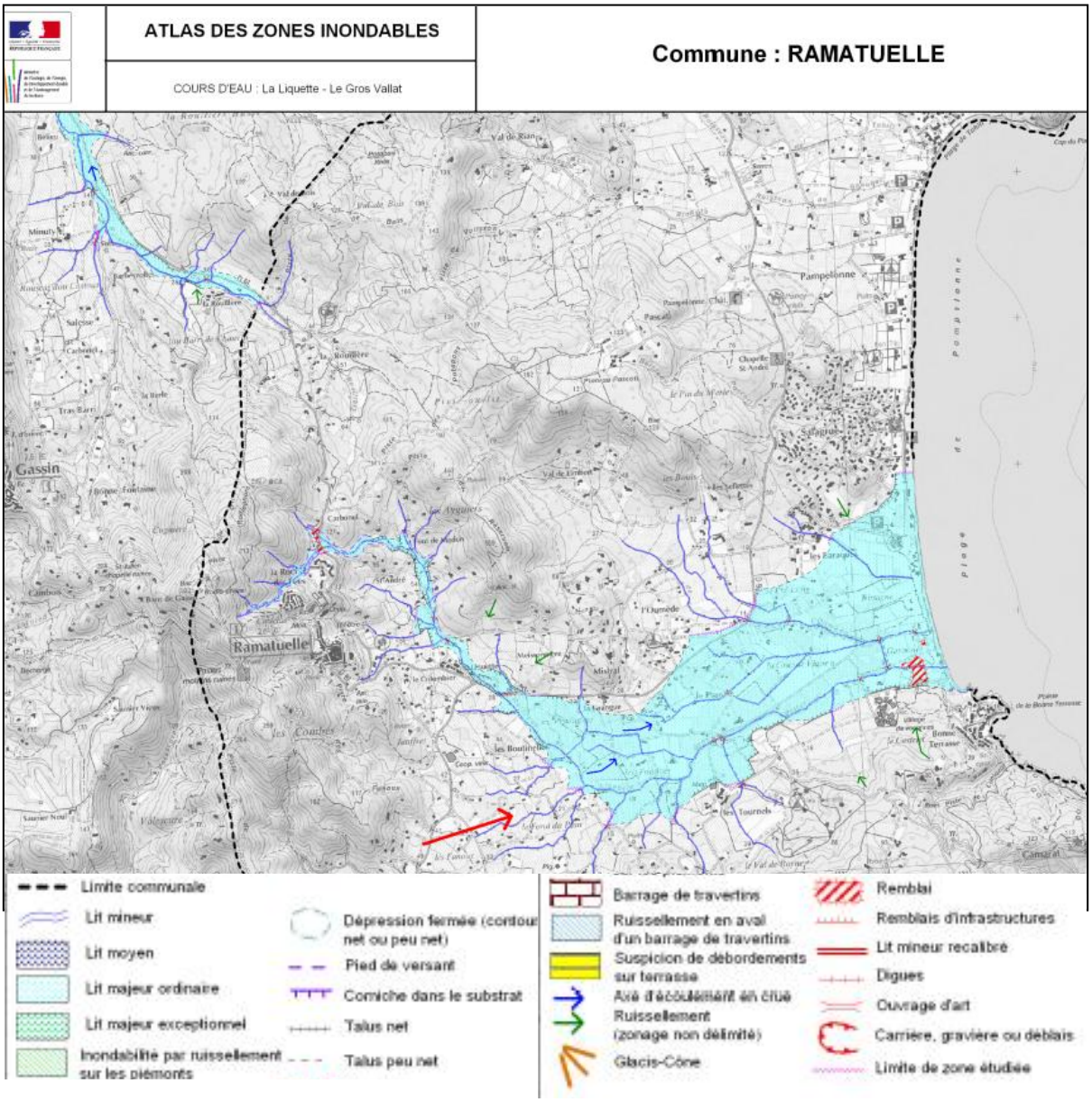
IV – Les risques

RESUME DES CONSTATS POUR LES RISQUES :

- Un risque de submersion progressive de la plage de Pampelonne du essentiellement aux changements climatiques ce qui crée une menace sur les constructions existantes;
- Un risque inondation dont l'aléa reste méconnu mais qui touche principalement l'habitat des zones agricoles et a un impact direct sur le sud de la plage de Pampelonne
- Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque feu et pour les plus denses, par un aléa fort;
- 87% du territoire est concerné par le risque mouvement de terrain du au retrait et gonflement des argiles;
- Les 2 RD qui traversent le territoire sont classées bruyantes : la RD 93 et la RD61.

4.1 – Le risque inondation

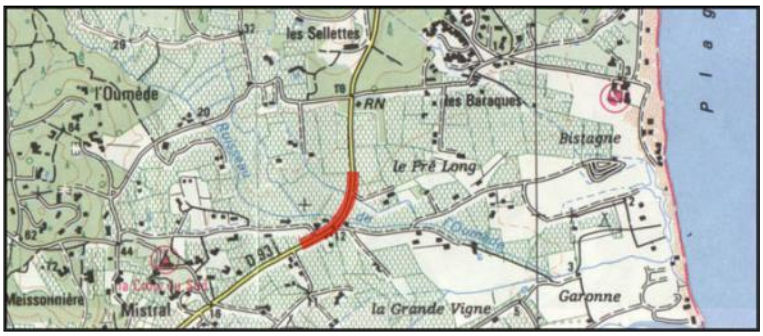
L'atlas des zones inondables[15] fait apparaître un risque potentiel d'inondation sur la commune (lit majeur de la Liquette et du gros Vallat, ruissellements…). Sont notamment concernés le bord des cours d'eau de la Liquette et des vallats, l'arrière de la plage de Pampelonne, ainsi que la plage elle-même.



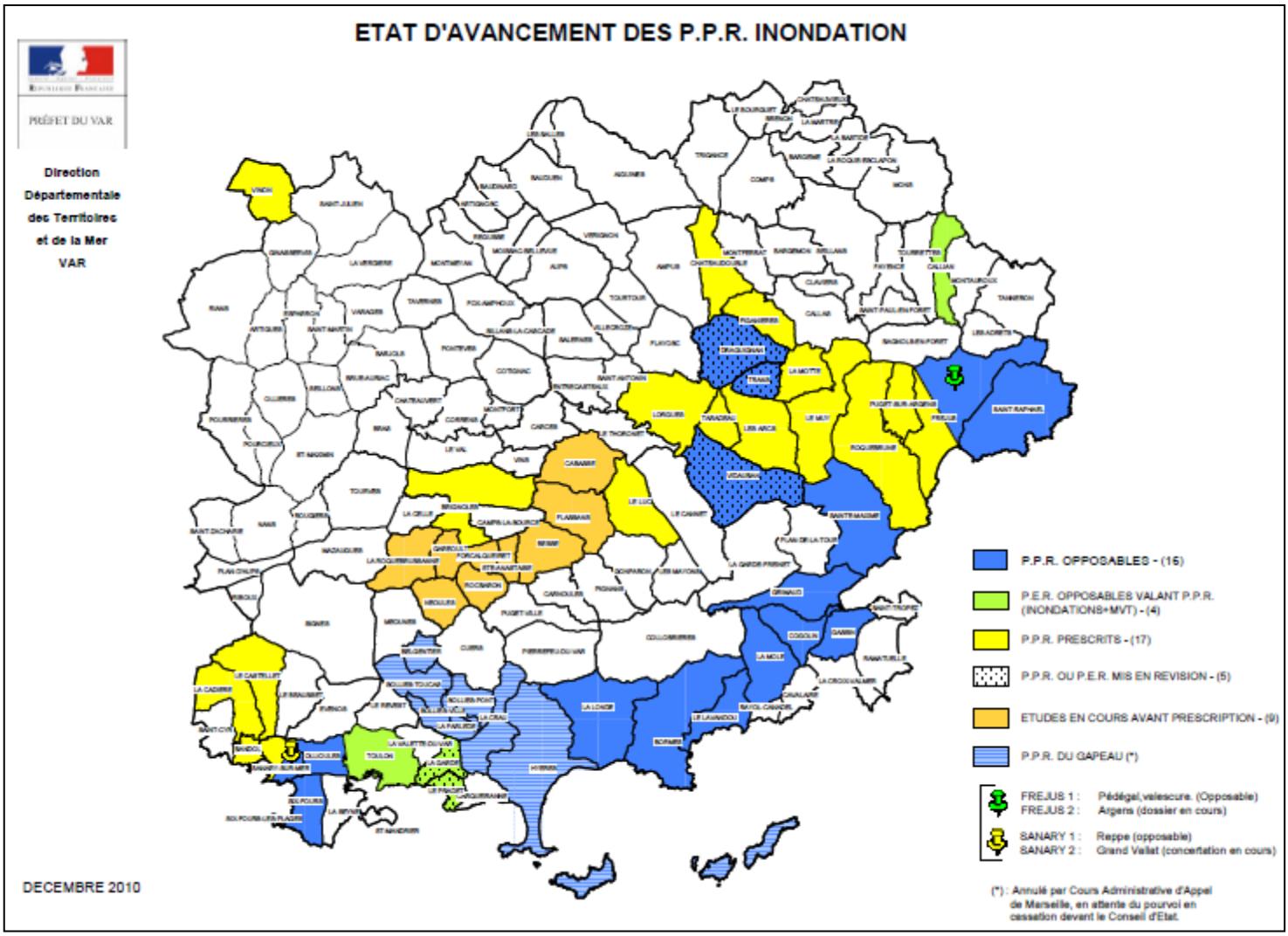
Cependant, les Atlas des Zones Inondables n'ont pas de valeur règlementaire en tant que telle et ne peuvent donc en aucun cas être opposables aux tiers. Seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère règlementaire. Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées ; elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des collectivités locales et de leur application.

[15] Il y est précisé que bien que très complet, il n'est probablement pas exhaustif et ne doit pas être utilisé de façon limitative. Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

L'atlas indique aussi un risque d'inondation d'une périodicité de cinq ans sur un tronçon de la RD 93 comme l'indique la carte ci-dessous. Des travaux du Département sont en attente afin de prévenir ce risque sur ce tronçon.

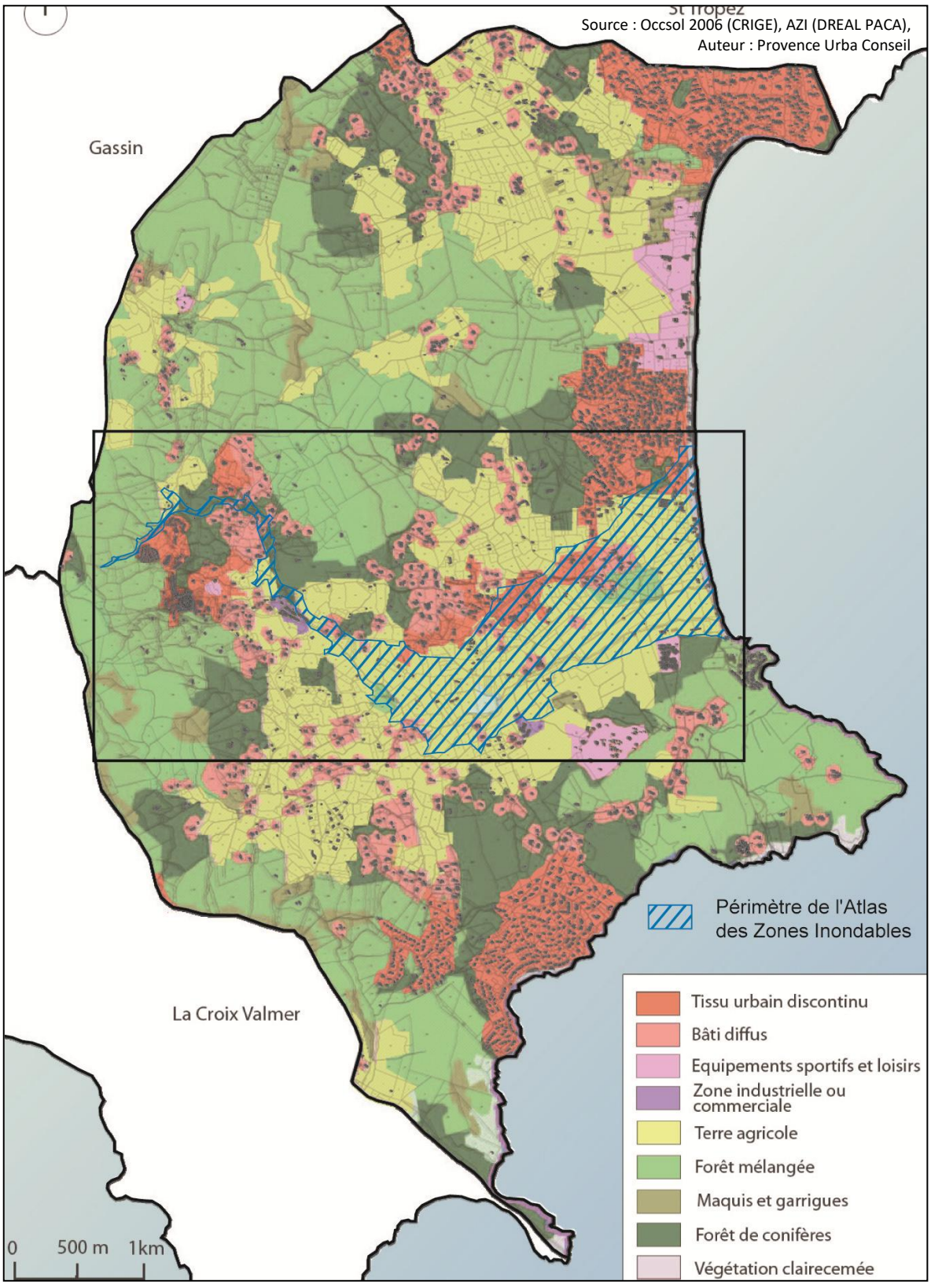


Il n'existe pas de PPRI prescrit sur Ramatuelle.



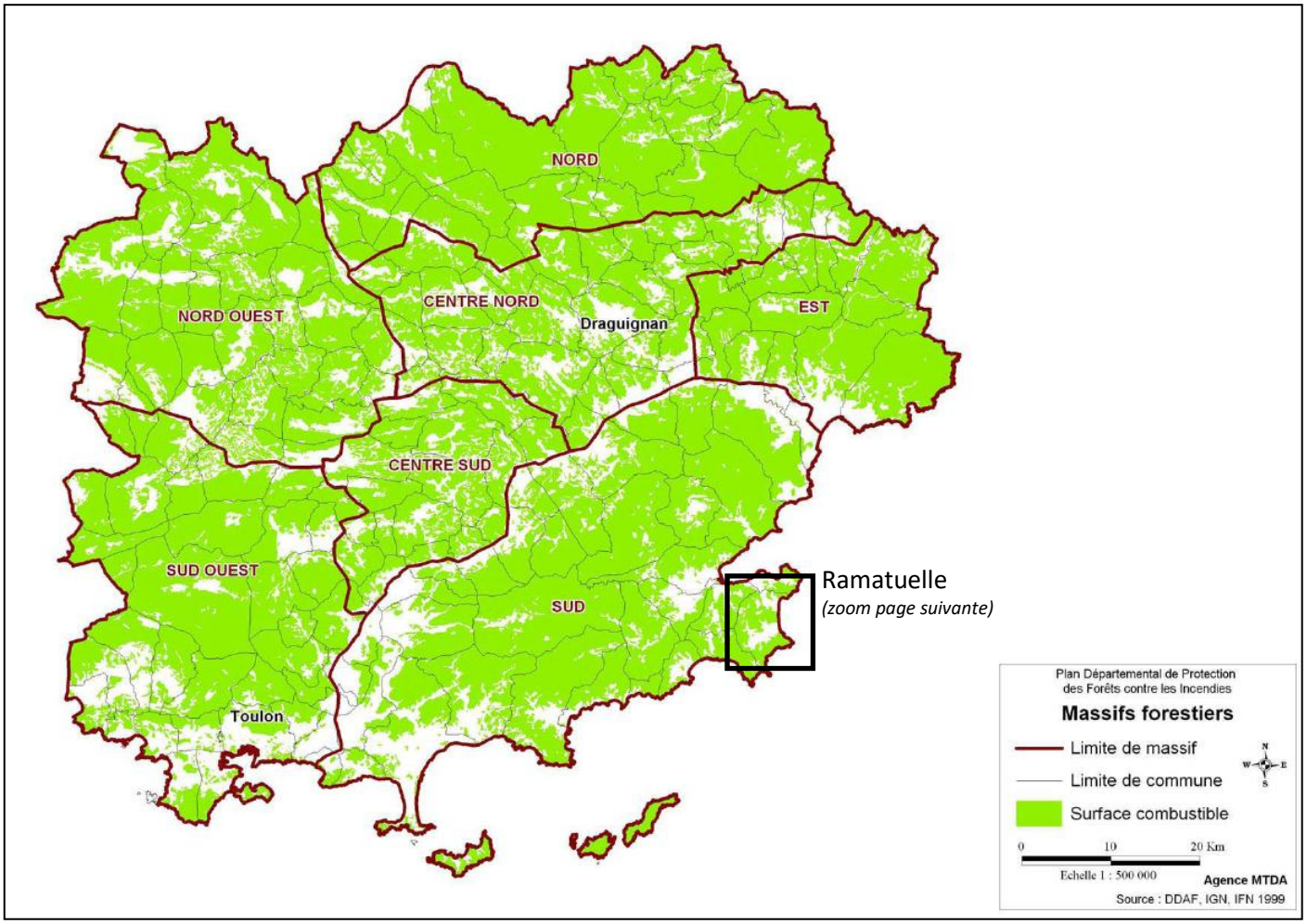
Le risque inondation sur la commune de Ramatuelle concerne essentiellement les espaces agricoles du Sud du territoire. Les zones urbaines du PLU ne sont touchées qu'à la marge. Cependant, malgré un classement agricole par le PLU en vigueur, il existe de nombreuses habitations dans le secteur à risque (cf carte ci-dessous).

De plus, un risque de submersion marine, dû aux changements climatiques, existe également sur le littoral de Ramatuelle. Ce risque semble plus important au niveau de la partie Sud de la plage de Pampelonne, qui représente le point le plus bas.



4.2 – Le risque incendie

La circulaire interministérielle n° 87-71 du 20 août 1987 ainsi que la lettre du Préfet du Var du 1er septembre 1989, insistent sur la prise en compte de la protection de la forêt méditerranéenne qui constitue en terme écologique une grande richesse patrimoniale. Ces deux documents sont annexés au présent rapport. Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI) révisé et arrêté par le préfet du Var le 29 décembre 2008, confirme que le Var est un des départements les plus exposés au risque incendie, notamment en termes de nombre d'éclosions et de surfaces parcourues par le feu.



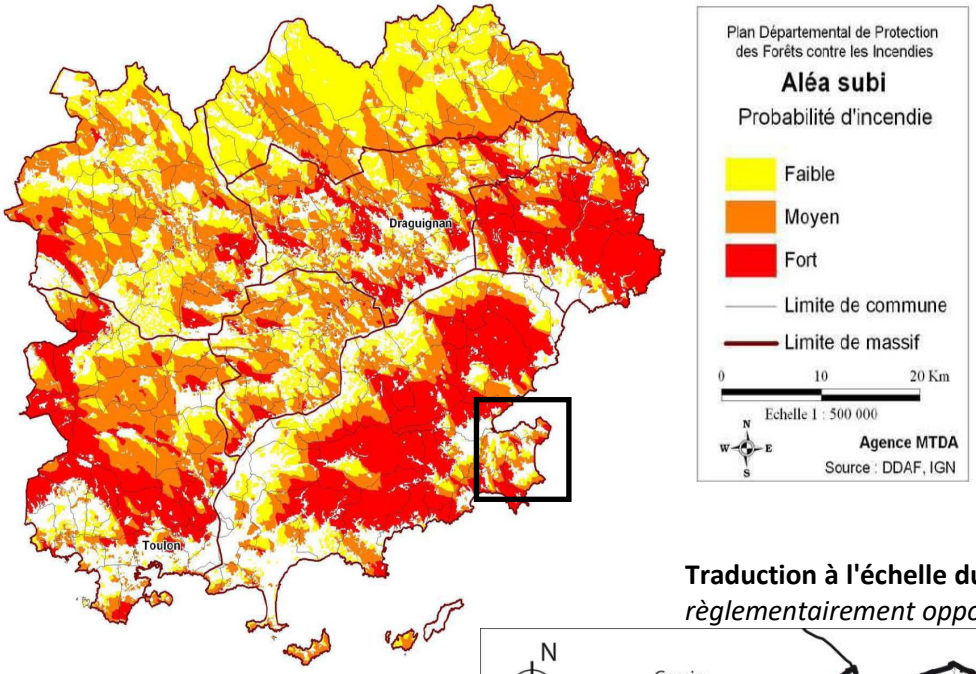
La commune de Ramatuelle s'inscrit dans le massif forestier Sud et est recouverte à plus de 45% d'espace combustible dont la majorité est composée de futaies mixtes, de feuillus et de conifères. Ces zones sont morcelées sur le territoire communal (*cf. Carte ci-dessus et zoom page suivante*), de même que les essences forestières sont mélangées.
Le village est bordé à l'Ouest par des futaies de feuillus et de conifères tandis qu'à l'Est, ce sont des espaces verts urbains. L'ensemble de la commune est ainsi soumis à un risque feu de forêt. Plusieurs incendies ont d'ailleurs touché la commune, dont les principales dates de 1978, 1983 et 2006 (*cf. carte page suivante*). Les points sensibles sont les maisons individuelles et les campings. Les sinistres accentuent le ruissellement, l'érosion et les mouvements de terrain.

D'après le schéma départemental, la commune est exposée à des risques importants d'incendie de forêt (carte ci-après des zones d'aléas subis) et nécessite des mesures de prévention particulières.

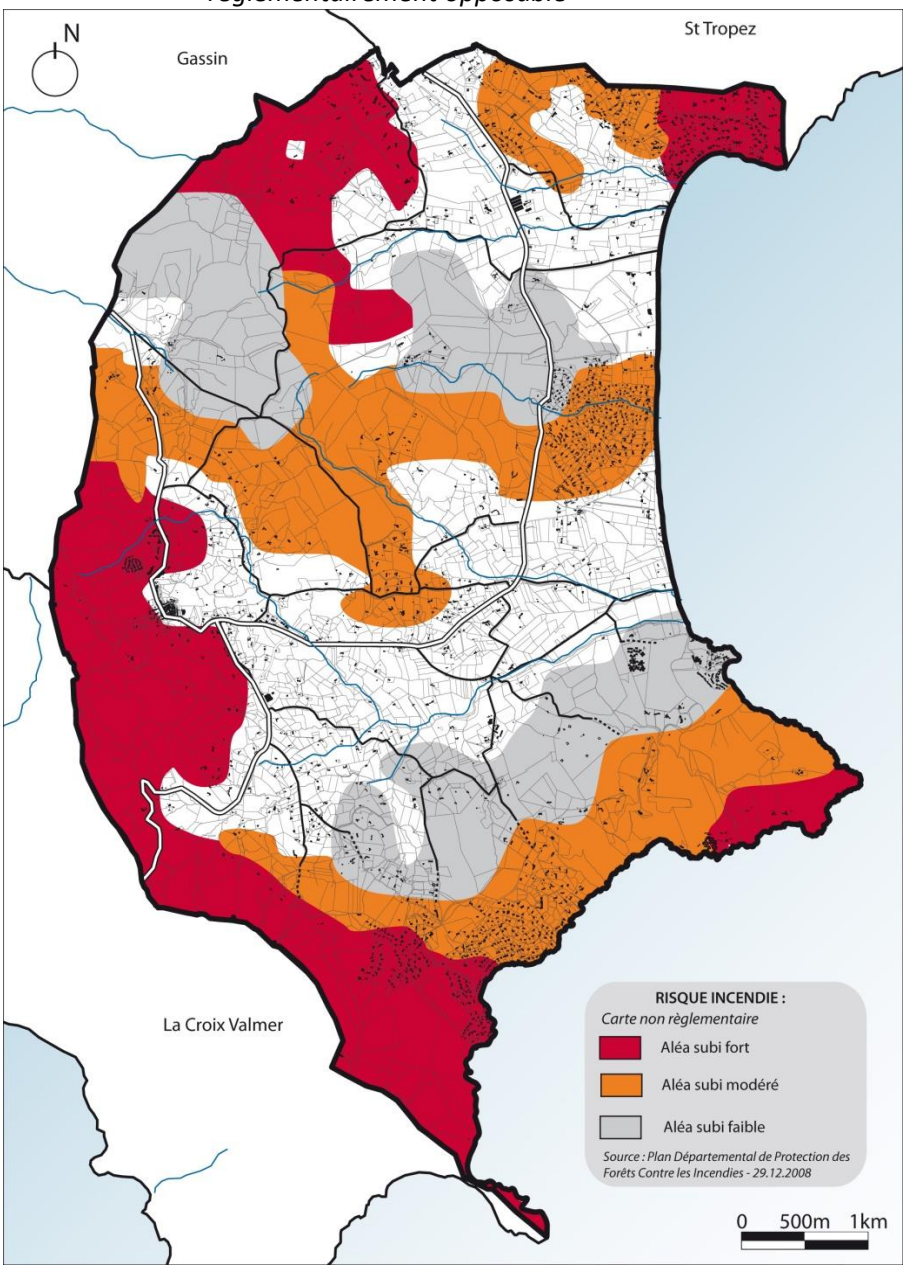
Les espaces combustibles sur la commune de Ramatuelle

Source : Scan25-IGN2008, Auteur : DDTM83

L'aléa subi



Traduction à l'échelle du territoire, *carte non règlementairement opposable*

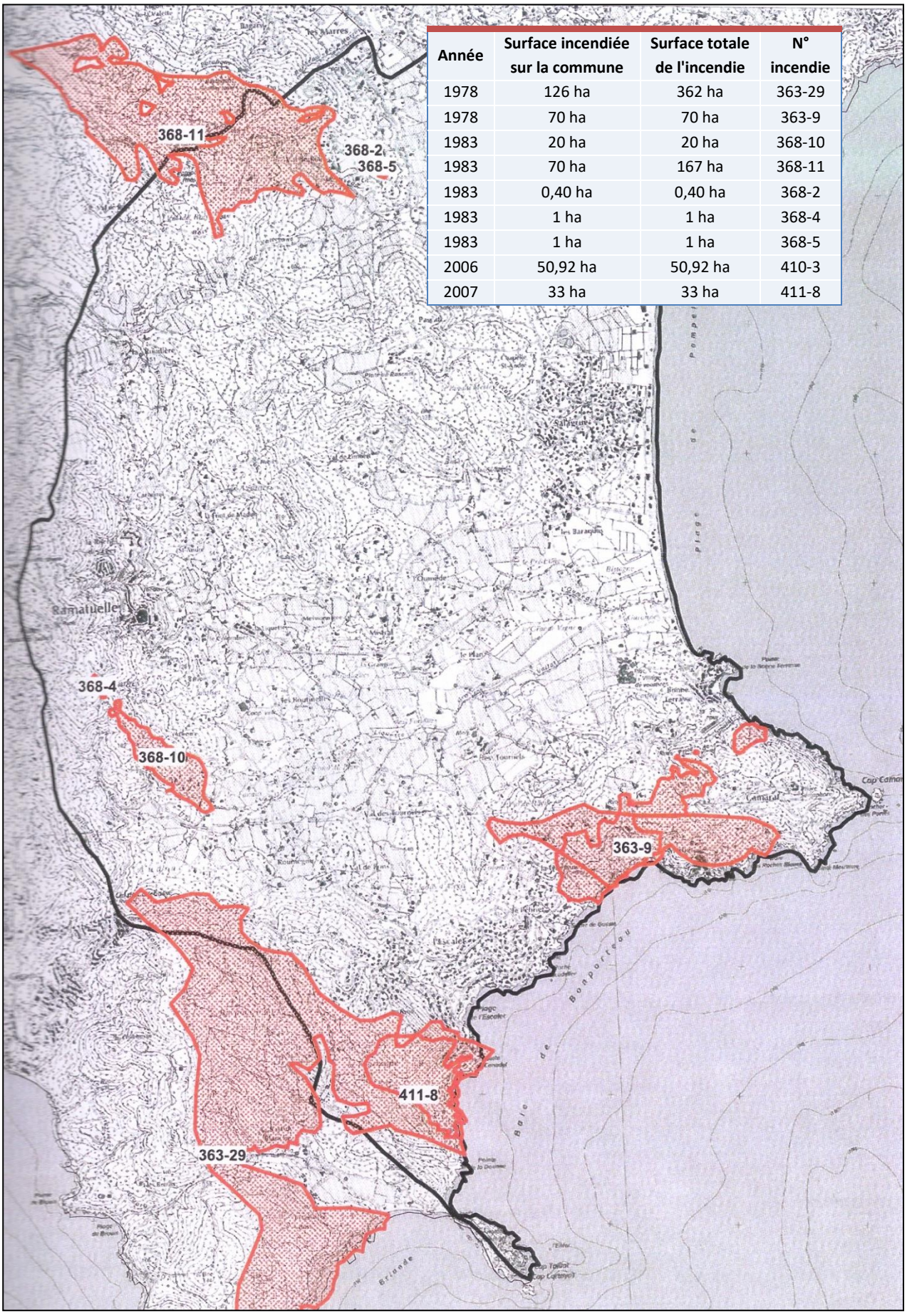


Auteur : Provence Urba Conseil

Les périmètres incendiés sur la commune de Ramatuelle

Source : Scan25-IGN2008, Auteur : DDTM83

Année	Surface incendiée sur la commune	Surface totale de l'incendie	N° incendie
1978	126 ha	362 ha	363-29
1978	70 ha	70 ha	363-9
1983	20 ha	20 ha	368-10
1983	70 ha	167 ha	368-11
1983	0,40 ha	0,40 ha	368-2
1983	1 ha	1 ha	368-4
1983	1 ha	1 ha	368-5
2006	50,92 ha	50,92 ha	410-3
2007	33 ha	33 ha	411-8

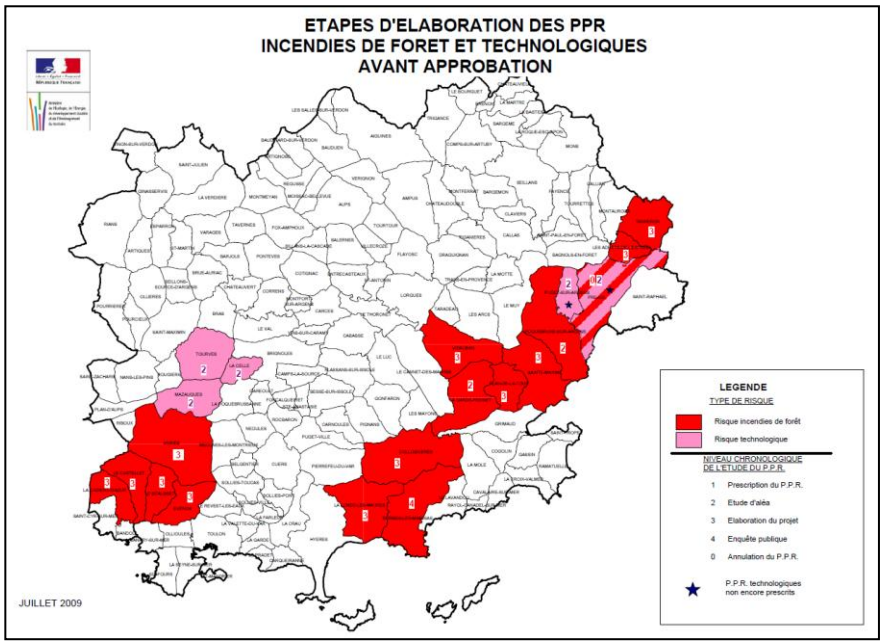


Dans le cadre du Programme Intercommunal de Débrousaillement et d'Aménagements Forestiers (PIDAF) approuvé le 11 février 1987, de nombreuses initiatives, tant communales qu'intercommunales, dans le cadre du SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de St-Tropez, ont été mises en oeuvre pour organiser la prévention des feux de forêt dans la commune. A titre d'exemples :

- Sur le massif forestier de Paillas : le programme de « mise en protection du massif de Paillas » entre 1993 et 1995 a permis à Ramatuelle de bénéficier d'un aménagement forestier pilote. Ce programme a créé autour du village une zone débroussaillée dite de « défense passive » d'une centaine d'hectares régulièrement entretenue.
- Un maillage de coupures de combustibles pare-feu, travaux de débroussaillement qui représentent plus de 100 hectares, points d'eau et pistes DFCI sont installés sur l'ensemble du territoire communal et gérés par le SIVOM du Pays des Maures *(cf. carte p. suivante).*
- Mise en oeuvre de « techniques douces », petit feu d'hiver et troupeau de vaches savoyardes en transhumance ou d'ovins locaux qui consomment le sous-bois.
- Les actions de surveillance du Comité Communal des Feux de Forêt et du SIVOM qui multiplient les initiatives dans ce domaine (patrouilles motorisées obligatoires, ou équestres en relation avec le département, etc..).
- Dans les zones à urbaniser situées au contact d'espaces naturels, des dispositifs de protection contre le feu sont mis en place par la commune tels qu'un programme pluriannuel de contrôle systématique de la zone de débroussaillement de 50 mètres autour des constructions – Programme de conrôle et d'entretien systématique du réseau de bornes d'incendie... en accord avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

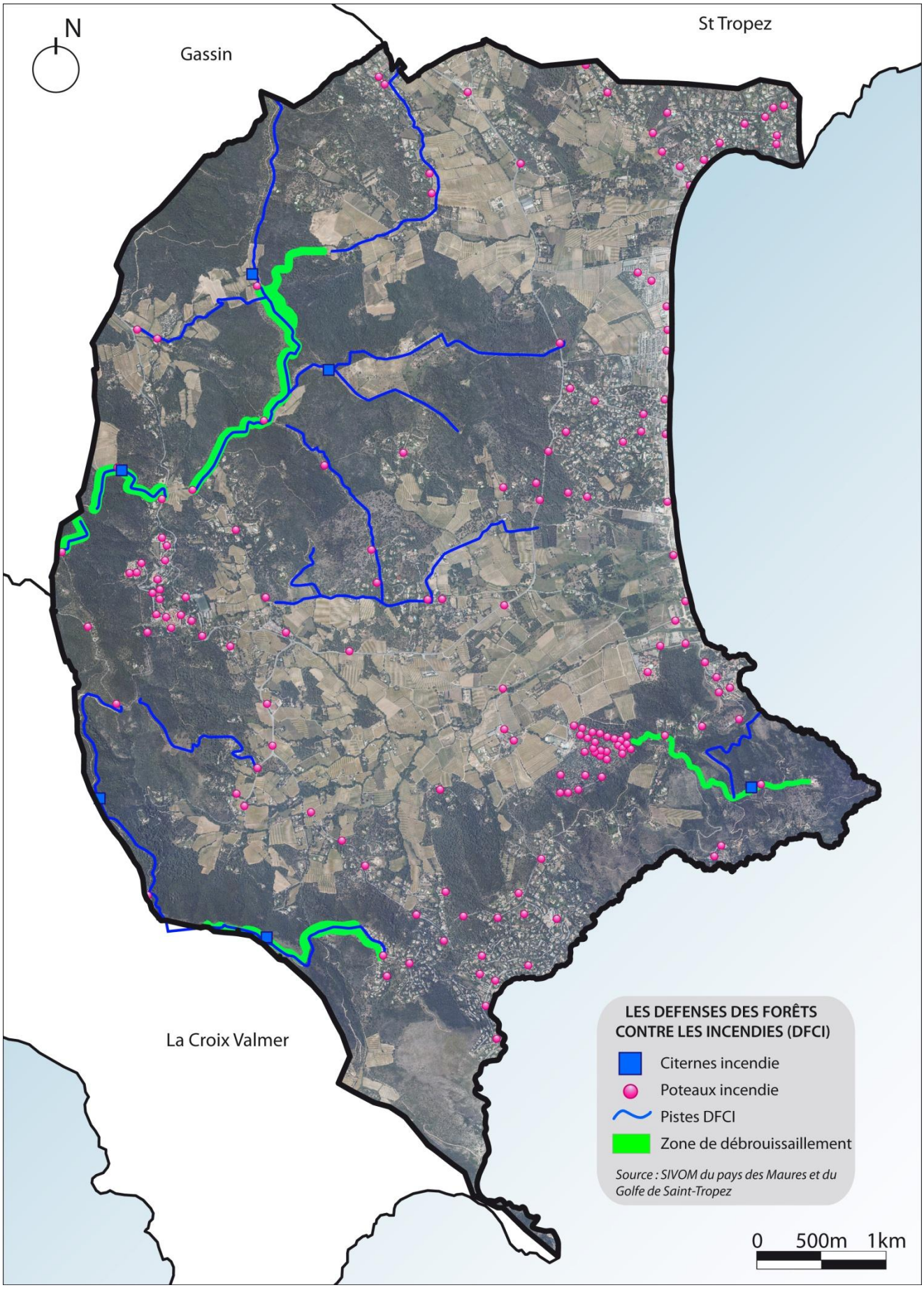
La révision du PIDAF du SIVOM du Pays des Maures et du Canton de Ste-Maxime a été approuvée par le préfet du Var le 30 juin 2010.
La commune s'insère de plus dans le périmètre de la charte forestière des Maures. Cette charte permet aux décideurs de posséder une réflexion partagée en terme de politique forestière et forme un cadre privilégié d'aides publiques spécifiques. La Charte lutte contre le risque incendie à travers notamment un travail sur la thématique « Coordination pour la Défense des Forêts Contre l'Incendie ».
En parallèle, Ramatuelle s'est dotée d'un **Comité communal des feux de forêt (CCFF)**, travaillant en étroite collaboration avec les sapeurs-pompiers de St-Tropez / Gassin, chargé de la surveillance du massif et d'intervenir en cas de départ de feu. Ce dispositif de contrôle est complété pendant la saison estivale par **une patrouille équestre**.

Toutefois, la commune n'est soumise à aucun Plan de Prévention de Risque Incendie (PPRIF). Aucun PPRIF n'est prescrit sur Ramatuelle et aucune n'étude n'est en cours en ce sens, comme l'indique la carte de la DDTM du Var ci-après.

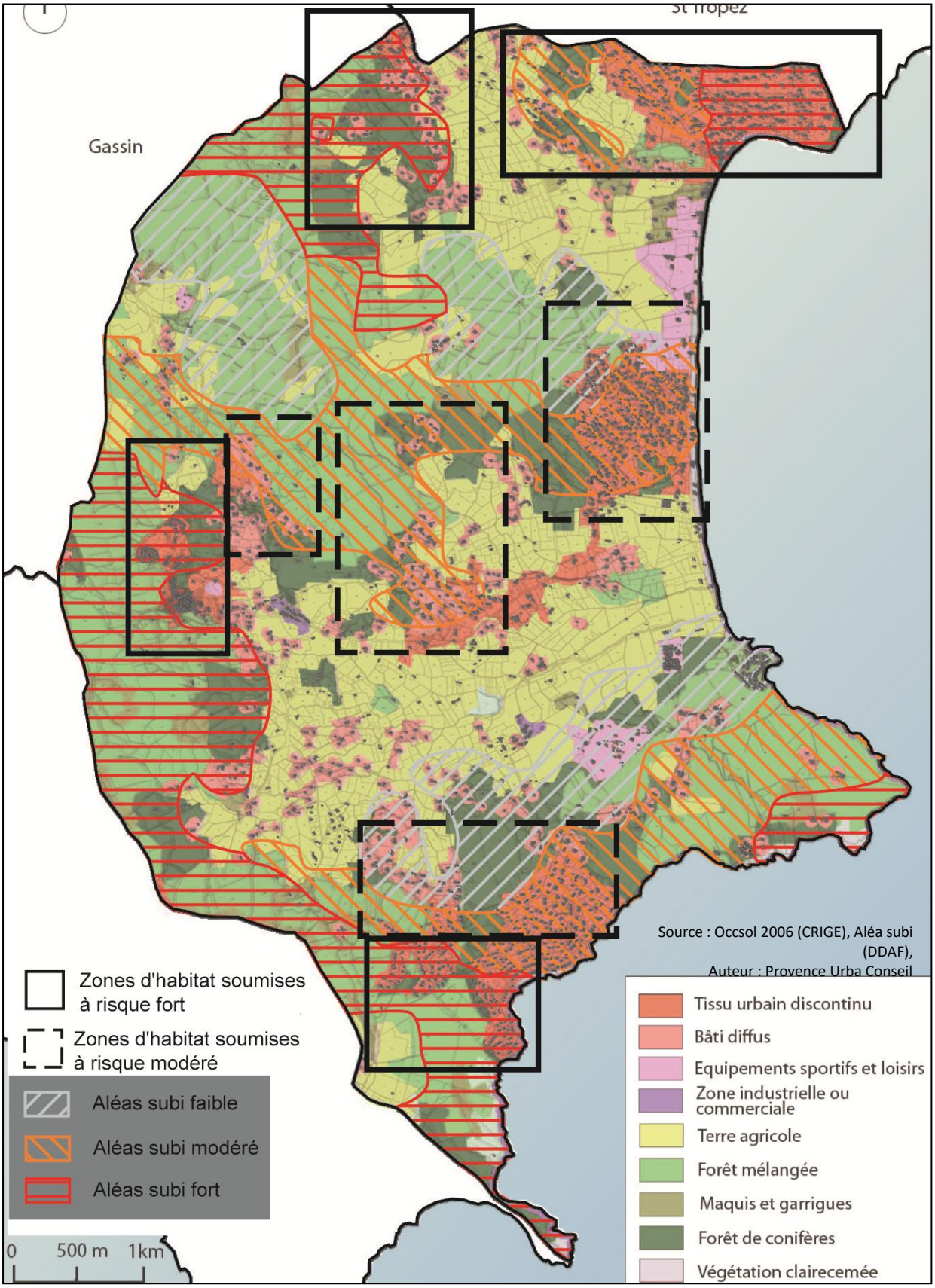


Les DFCI sur la commune de Ramatuelle

Source : SIVOM - Auteur : PUC

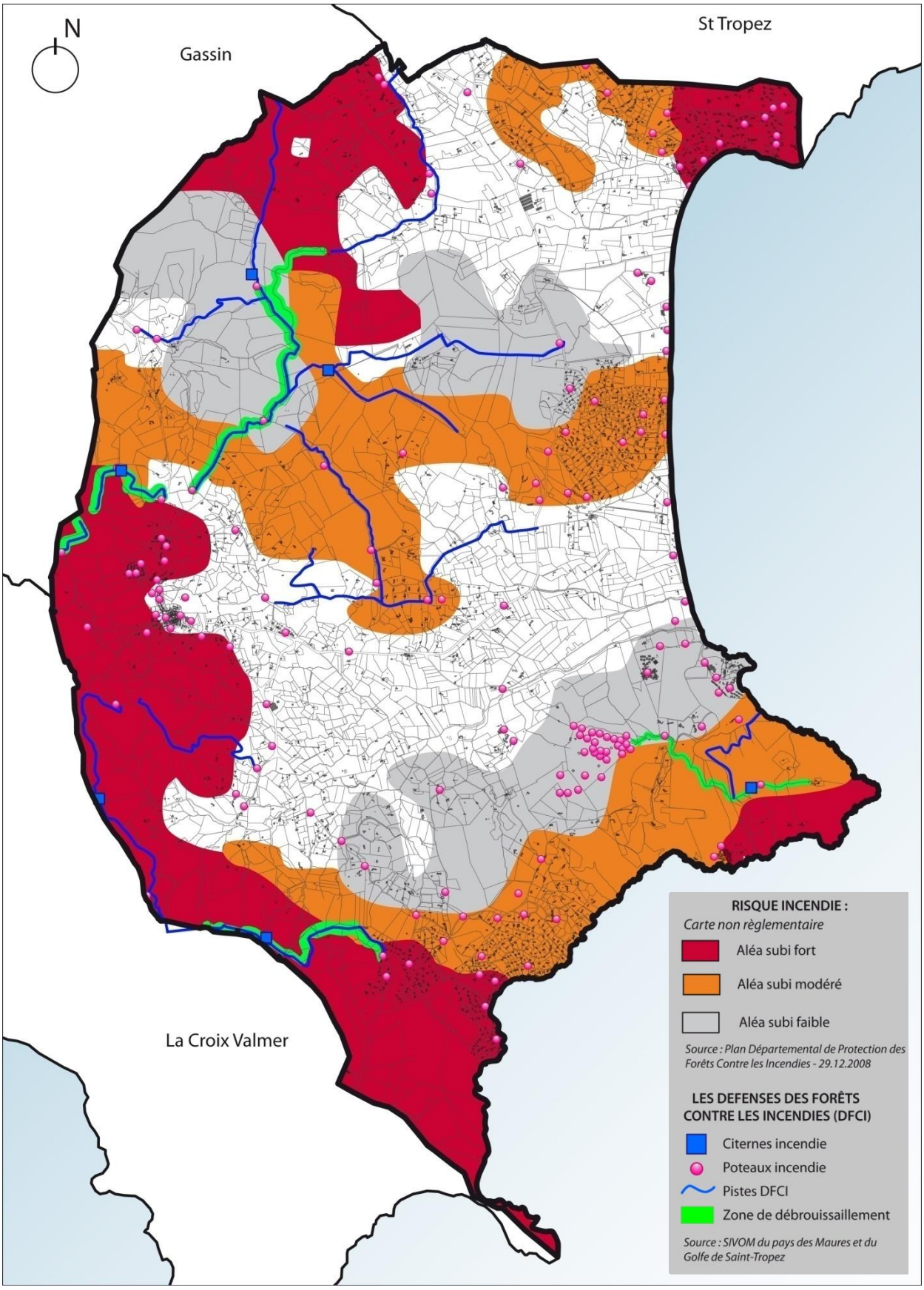


Sur la carte ci-dessous, on constate que les principales zones urbaines denses sont touchées par l'aléa subi fort, en particulier le village et les lotissements Nords et Sud dont ceux de la Roche des Fées, du Pinet, de l'Escalet,... Les secteurs d'habitat diffus sont soumis, quant à eux, à un risque plus modéré.



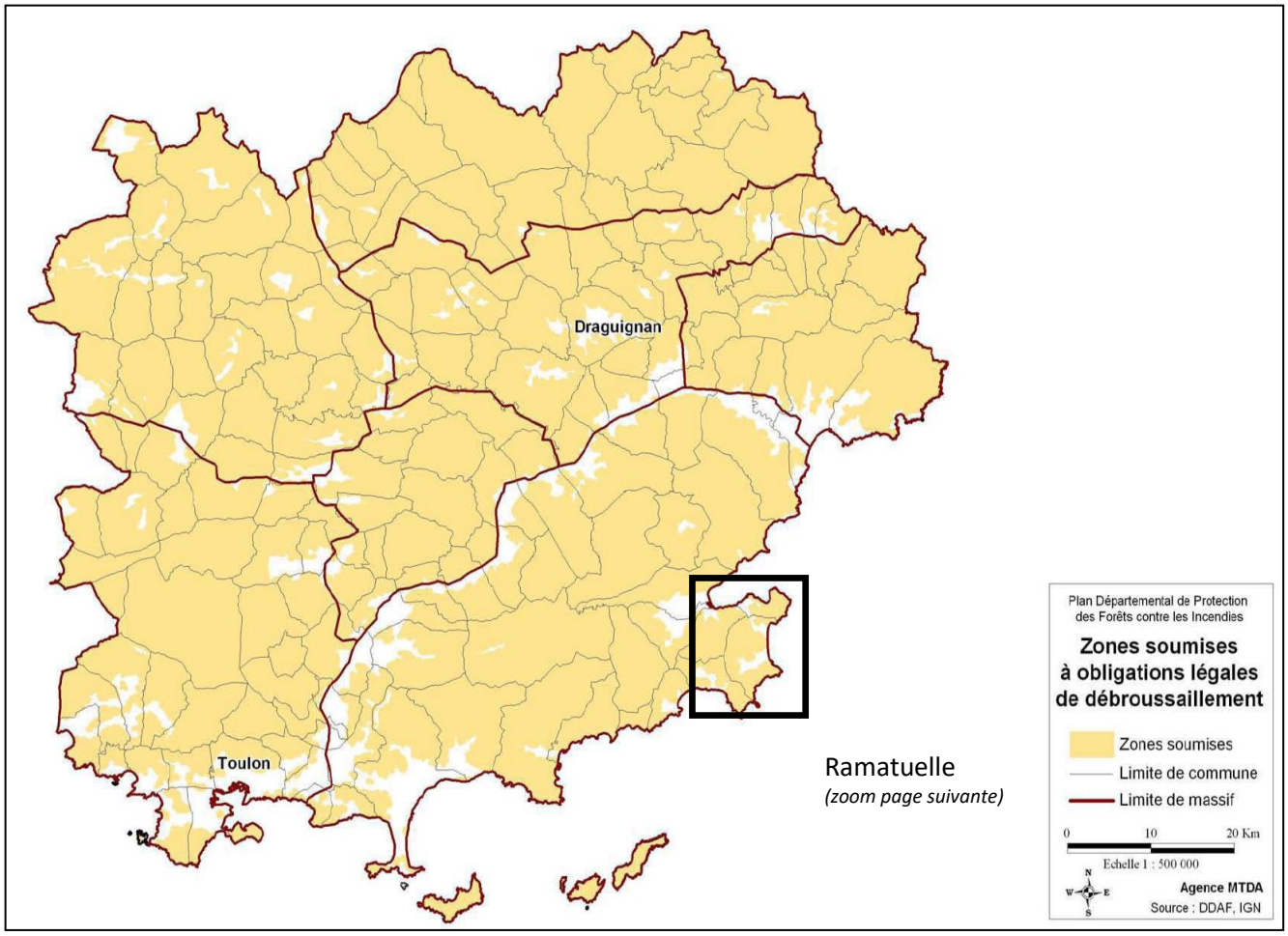
Cependant, les mesures de Défence des Forêts Contre les Incendies (DFCI) prises par la commune permettent d'atténuer les risques sur ces secteurs grâce à la présence de nombreux dispositifs de défense : pistes DFCI, poteaux incendie...

Superposition des DFCI et de l'aléa subi



La commune est soumise à l'obligation légale de débroussaillement. En effet, la loi d'orientation sur la forêt définit l'obligation de débroussailler. Elle concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétation. Le débroussaillement doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriétés :

- aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres.
- de part et d'autre des chemins d'accès aux bâtiments, sur une largeur de 10 mètres.



L'arrêté préfectoral n°322 du 20 avril 2011 définit le règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var et ainsi sur la commune de Ramatuelle. Les modalités d'application des Obligations Légales de Débrouissaillement sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourus par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brûlée par an, le risque moyen annuel (% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne), l'évolution du nombre annuel des feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mise en œuvre. Le département est ainsi divisé en 3 classes d'exposition au risque incendie et Ramatuelle est située en classe 1 : massifs très sensible.

Conformément à l'article L134-15 du code forestier (nouveau), lorsque les terrains sont concernés par une obligation de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L134-5 et L134-6 de ce même code, cette obligation est annexée aux Plans Locaux d'Urbanisme.

PREFECTURE DU VAR
ZONE D' APPLICATION DE LA REGLEMENTATION D.F.C.I
ZONE EXCLUE DE LA REGLEMENTATION D.F.C.I
ANNEXE 2
ZONE EXCLUE
ZONE EXCLUE
Ramatuelle
Pampelonne
Plage de Pampelonne
Cap du Pinet
Cap Camarat
Pointe de la Bonne Terrasse
SIG

4.3 – Les autres risques

L'aléa mouvement de terrain : la commune est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Ce phénomène est renforcé par les ruissellements torrentiels qui surviennent après de fortes pluies; il est amplifié sur les versants incendiés.

Sur le territoire de Ramatuelle, un secteur de Cap Camarat (talus amont droit) est identifié par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) comme sensible aux risques de glissement (cf. carte ci-dessous). Cependant, cet aléa n'entraînerait pas de dommages ni sur les biens, ni sur les personnes.

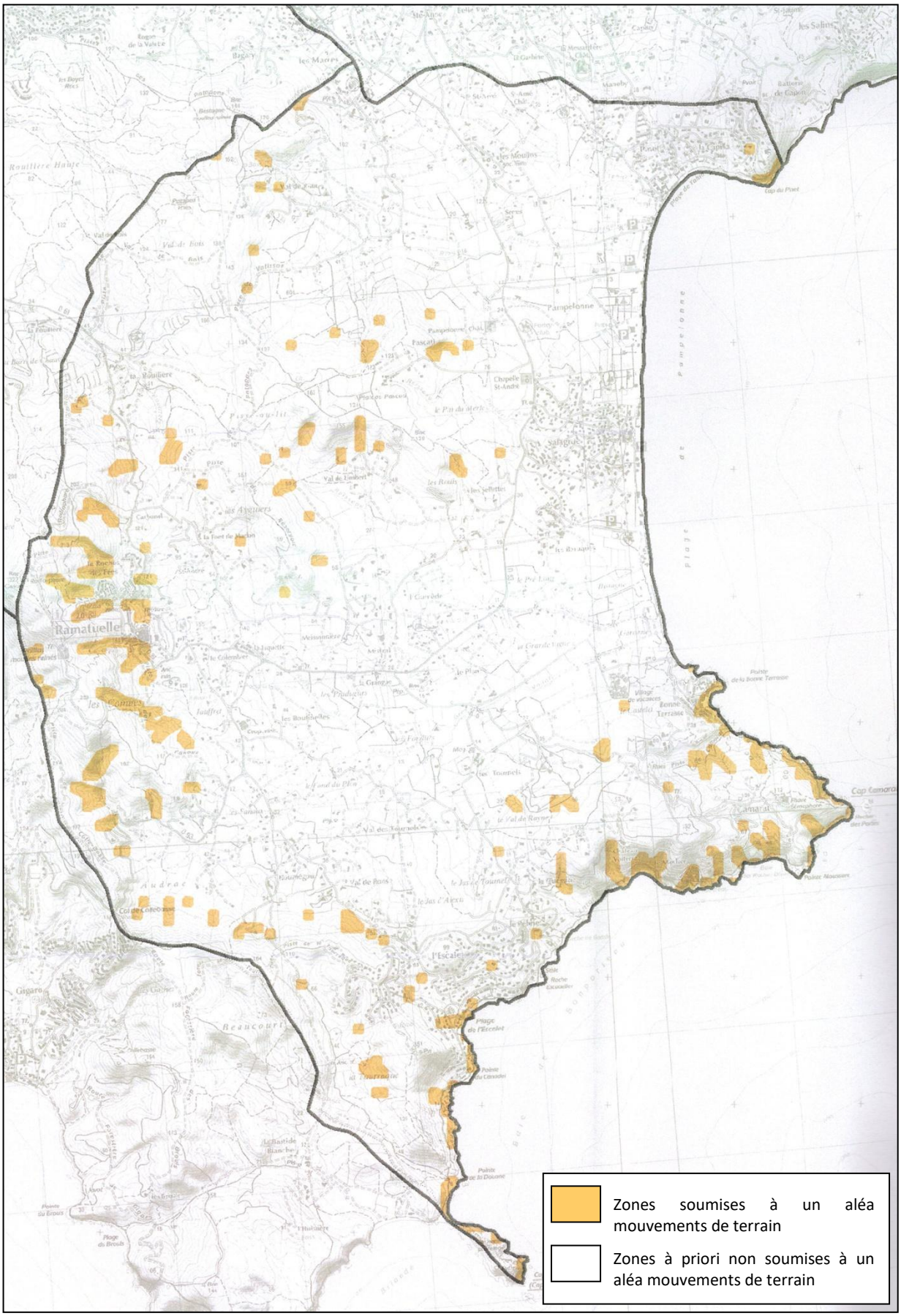
Carte des mouvements de terrains - Source : BRGM

Concernant le risque mouvement de terrain dû à la nature géologique des sols, quelques secteurs présentent des risques de chûtes de pierres et de blocs et des risques de coulées de boue (*cf. carte page suivante non règlementaire*) :

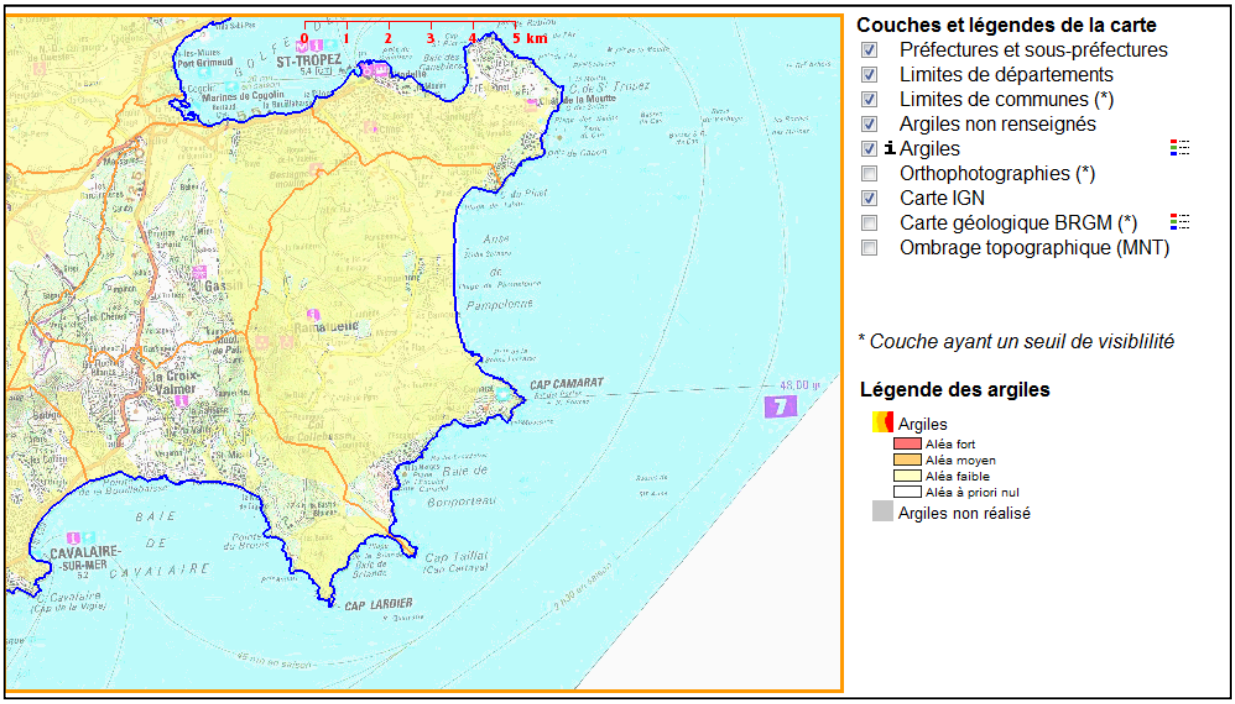
- Les talus du village : ce dernier étant en hauteur, il est accessible par des routes pour lesquelles des talus ont été réalisés dans la roche et ce sont ces talus qui présentent des risques de mouvement de terrain. Les roches métamorphiques sont des roches indurées qui sont très friables et altérées, elles sont par conséquent très sensibles aux chutes de pierres et de blocs, aux ravinements ou encore aux glissements de terrain superficiels le long des routes.
- Le littoral est lui aussi soumis à l'aléa chutes de blocs, notamment au niveau de la Pointe de la Bonne Terrasse, ainsi qu'au Cap Camarat, à la pointe de Moussure, à la pointe de Canadel, à la pointe de la Douane et au Cap Taillat. Les falaises littorales, souvent altérées et soumises à l'action de la mer (houle, embruns...) sont particulièrement sensibles aux mouvements de terrain de type chutes de blocs.
- *Le village : des mouvements de terrain de type « coulée de boue » sont susceptibles au village. En effet, des ravinements peuvent se produire sur tous les talwegs provenant des crêtes qui, en période de fortes pluies, peuvent générer des coulées de boue par charriage des roches altérées en amont.*

Aléa mouvements de terrain - Carte d'information préventive, non règlementairement opposable

Source : Porté à connaissance

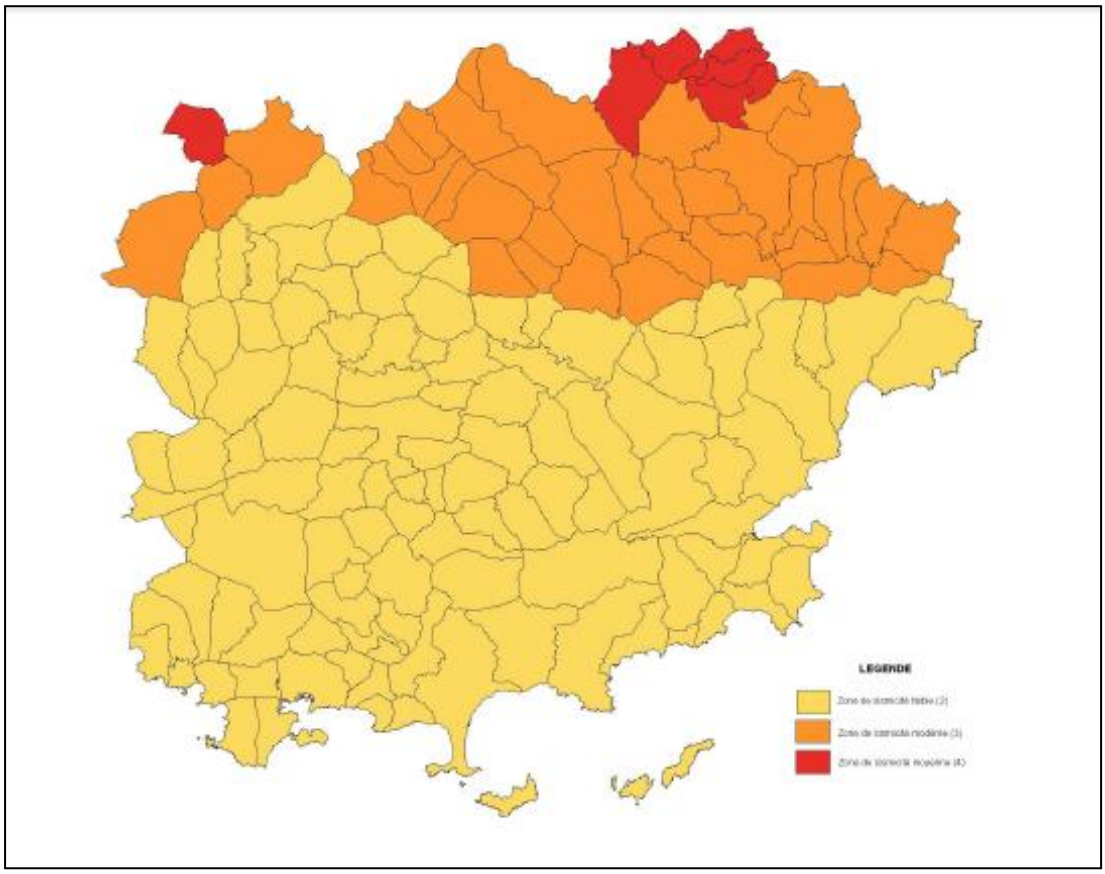


L'aléa retrait gonflement des argiles : la commune est aussi concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Une grande partie du territoire communal est soumise à un aléa moyen.

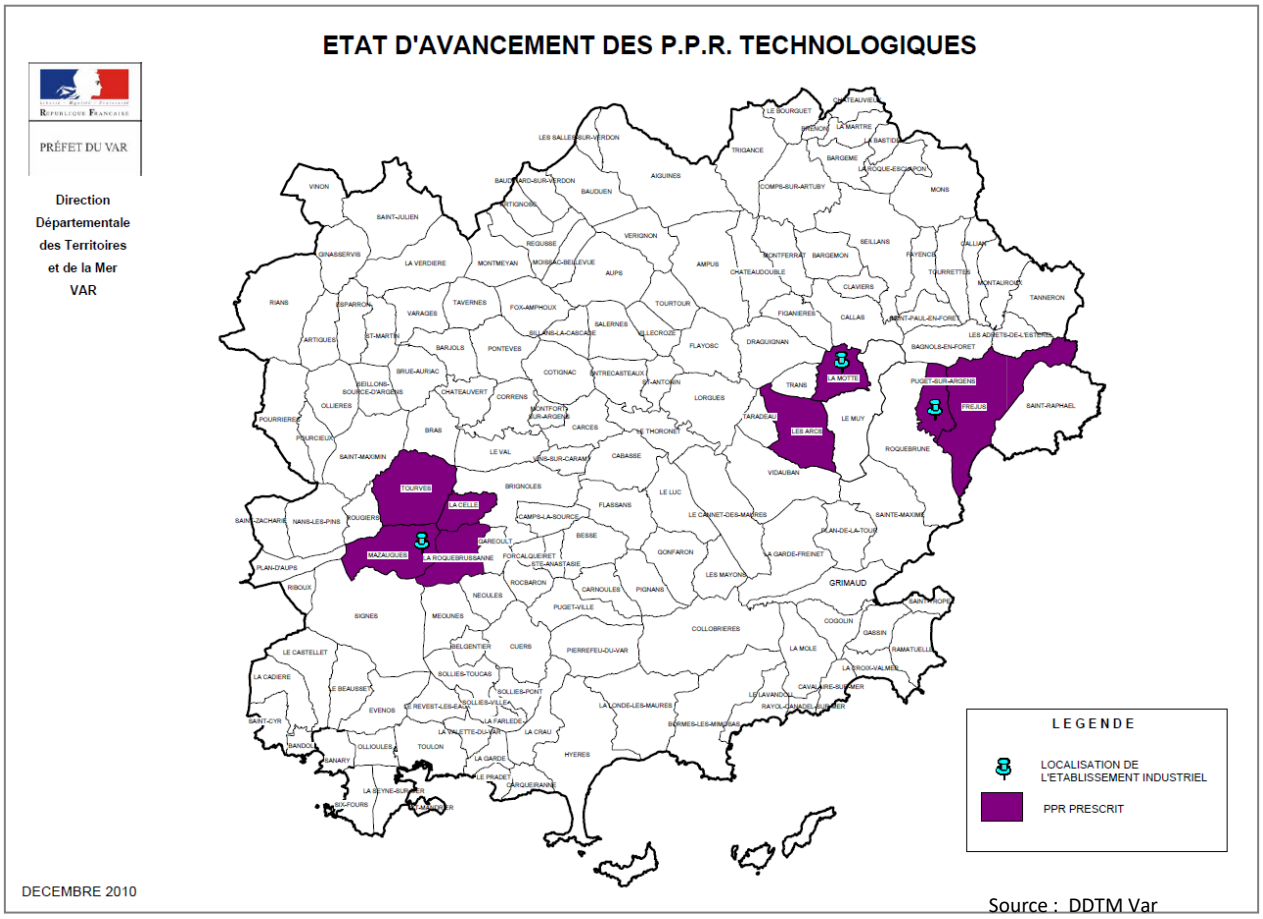


Les formations argileuses affleurent sur près de 87% de la surface communale totale.

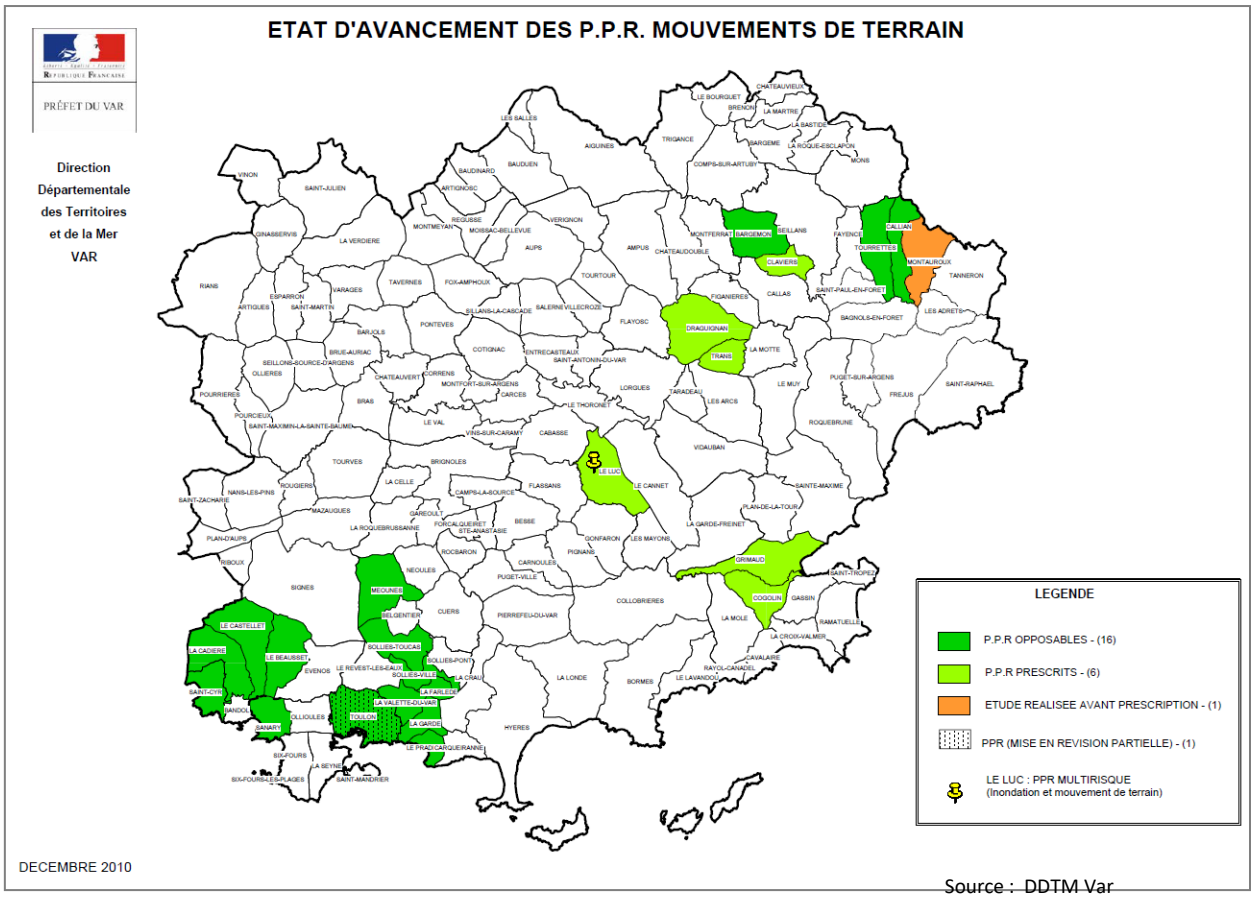
Le risque sismique : la commune est située en zone 2 de sismicité faible. Dans cette zone, les règles de construction paraisimiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).



La commune de Ramatuelle n'est concernée ni par le risque technologique, ni par le risque mouvement de terrain. Ainsi, elle n'est soumise à aucun PPR dans ces domaines.



Source : DDTM Var



Source : DDTM Var

V - Les nuisances sonores

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports : les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995). Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996). Ce même article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux.

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée).

Doivent être classées :

- toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour qu'il s'agisse d'une route nationale, départementale ou communale,
- toutes les voies ferrées dont le trafic est supérieur à 100 trains par jour,
- toutes les voies de bus en site propre (TCSP) comptant un trafic moyen de plus de 100 bus/jour .

Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- en catégorie 1 : 300 m.
- en catégorie 2 : 250 m.
- en catégorie 3 : 100 m.
- en catégorie 4 : 30 m.
- en catégorie 5 : 10 m.

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	**65 < L ≤ 71**	**3**	**100 m**
65 < L ≤ 70	**60 < L ≤ 65**	**4**	**30 m**
60 < L ≤ 65	**55 < L ≤ 60**	**5**	**10 m**

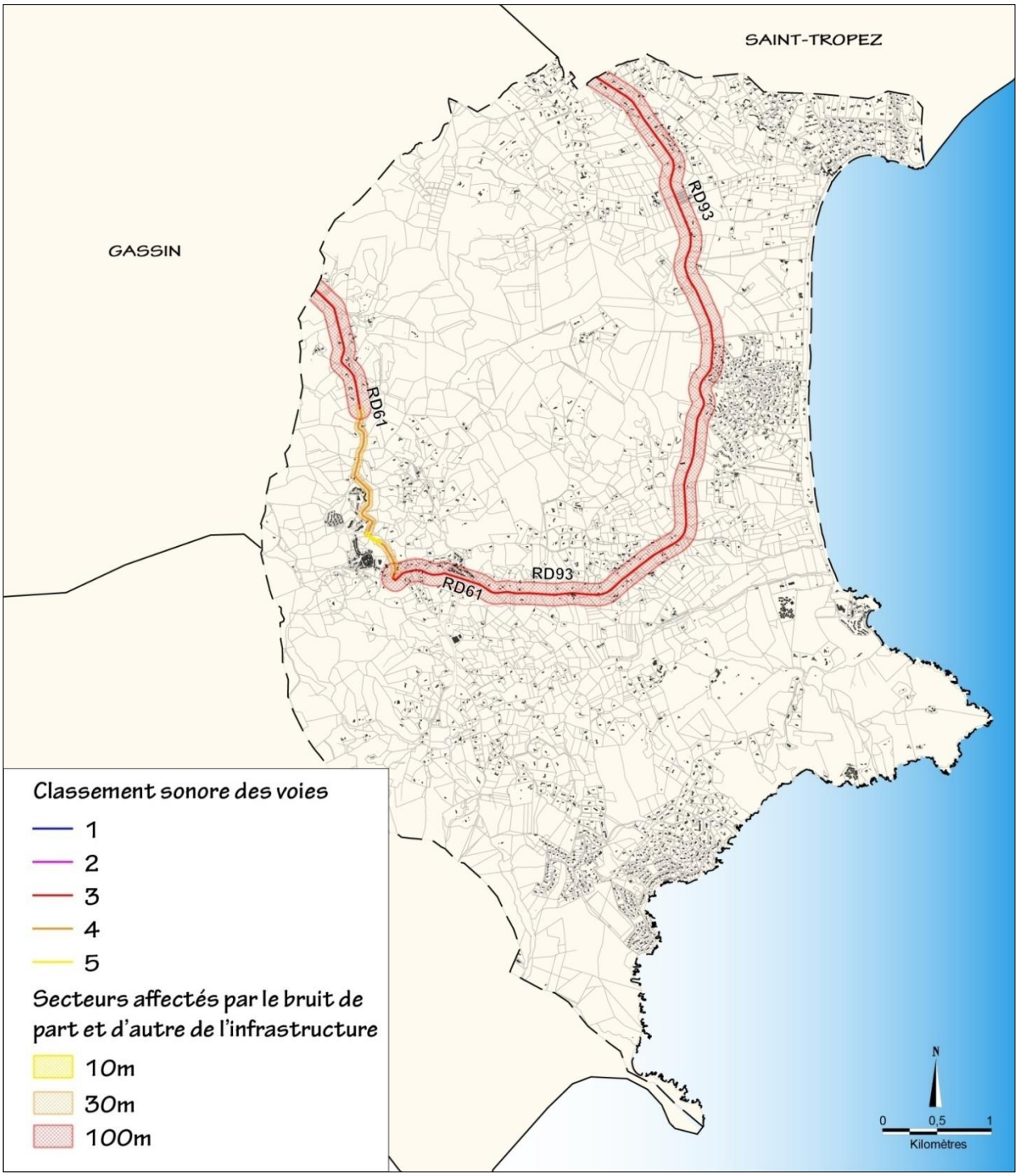
Les ITT sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances.

Deux voies classées bruyantes traversent la commune de Ramatuelle (*cf. carte page suivante*). Elles figurent au classement sonore des voies bruyantes du Var :

- **La RD 93 classée en catégorie 3**
- **La RD 61 classée en catégorie 4, 5 et 6.**

Infrastructure concernée	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Trafic moyen journalier estimation 2030 TMJA
RD61	3	100	7671.18
	4	30	7671.18
	5	10	5510.36
RD93	3	100	9039.13

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur Ramatuelle



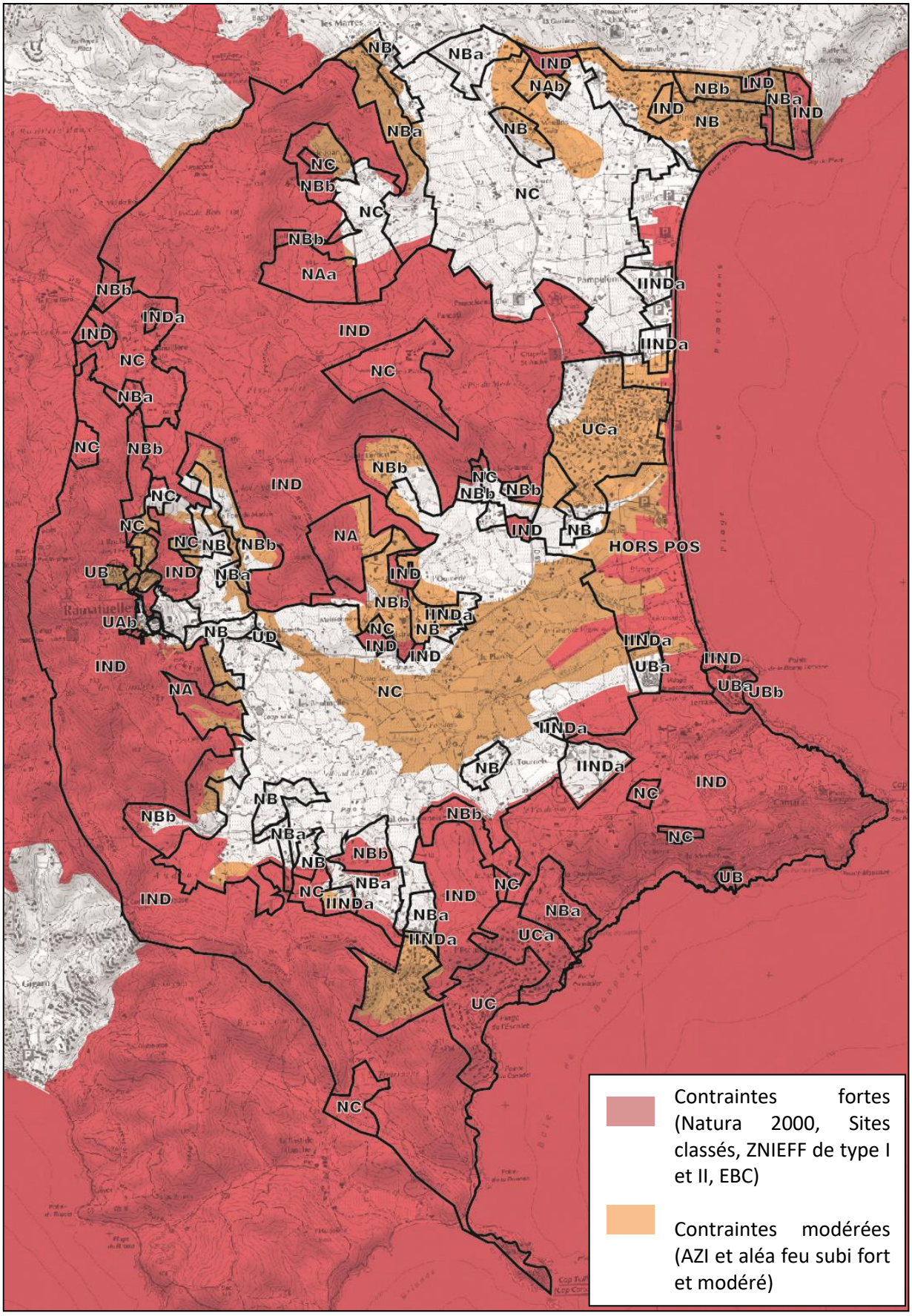
Source : DDTM du Var - SEF/PECV

De part et d'autre de la chaussée sont délimités des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.

Le classement en catégorie 3 induit une obligation pour les constructeurs de bâtiments de respecter une valeur d'isolement acoutistique minimale des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs. Ces valeurs sont définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoutisque des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Le classement en zone 4, 5 ou 6 n'induit, quant à lui, aucune obligation.

Ce classement est défini par l'Arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) des routes départementales (RD) du département du Var du 1er Août 2014.

Cumul des contraintes et des enjeux environnementaux sur le territoire



Sources : DREAL PACA, aléa subi pour le risque incendie et POS
Auteur : Provence Urba Conseil

VI – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

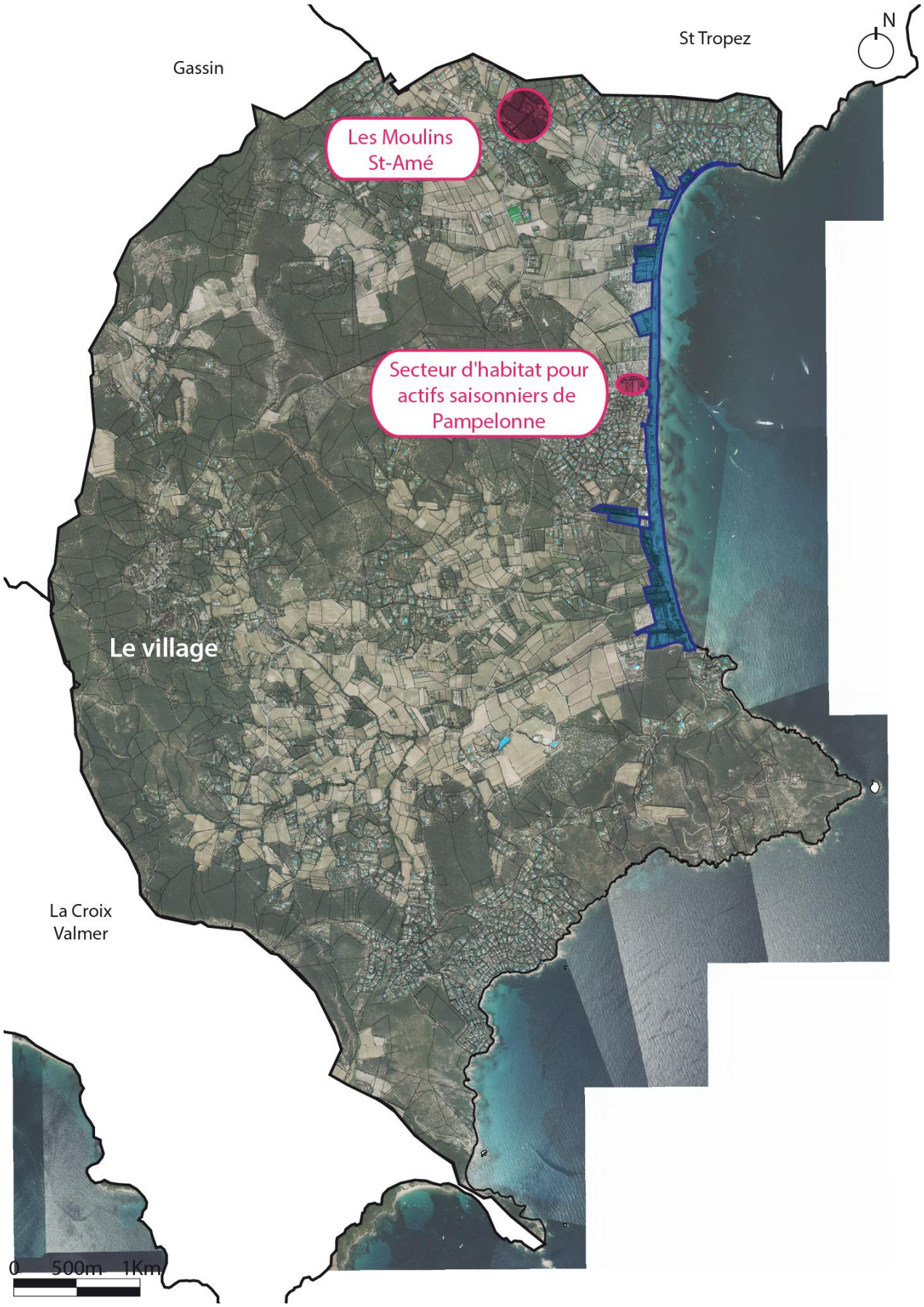
- **Le secteur d'habitat pour actifs saisonniers de Pampelonne :**
  Le PLU maintient le secteur destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau (habitat démontable) créé par le PLU de 2006 en arrière de la plage de Pampelonne entre le lotissement de Pampelonne et une vaste zone de campings, mais toujours pas aménagé. Ce type d'habitat fait partie des objectifs de mixité et de diversité de l'habitat. IL fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale au profit de la commune.

- **Le quartier les Moulins-Saint-Amé :**
  Située au nord de la commune, entre les quartiers St-Amé et les Moulins, cette zone d'intérêt écologique particulier, se situe dans des secteurs en friches.
  Le château de Saint Amé autrefois caractérisé par un vaste parc à la libanaise, très abîmé par un propriétaire précédent qui en a abattu les plus beaux cèdres, témoigne avec ses annexes des formes du tourisme au début du XXème siècle dans la commune. A ce titre, l'ensemble mérite d'être protégé, mis en valeur voire requalifié conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- **La plage et l'arrière-plage de Pampelonne** :
  A la fois concerné par le PLU et par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé par décret du 15 décembre 2015, ce secteur naturel, classé espace remarquable, est très fréquenté et soumis à de fortes pressions. L'enjeu sur cette zone est de maintenir une activité économique et touristique tout en protégeant et valorisant le cordon dunaire, la plage et l'arrière-plage. Ce site représente un intérêt écologique fort.

- **L'extension de la zone agricole dans la zone naturelle**
  Pour répondre aux besoins de développement des exploitations tout en permettant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et des espaces naturels remarquables, la commune entre dans une politique de reconquête des friches agricoles. Ce sont des secteurs d'extension agricole le plus souvent en milieu naturel et boisé, réaffectés en zone agricole en raison de la qualité agronomique de leur sol. Ils sont généralement aussi concernés par les Espaces Boisés Classés qui seront alors supprimés. Ces espaces devront garder leur valeur paysagère et toutes les constructions devront y être interdites.

Localisation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU



CHAPITRE 2 – Analyse de la situation socio-économique

I – Population et habitat : les grandes tendances

RESUME DU DIAGNOSTIC POPULATION

- Une croissance démographique qui ralentit depuis 1982 et une population qui diminue entre 2009 (2 240 habitants) et 2014 (2 111 habitants).
- Un vieillissement progressif avec une forte hausse de la tranche des 60-75 ans, devenant majoritaires sur le territoire (25,1 %) et dépassant désormais les 45-59 ans (22,8%).
- Une baisse de la natalité depuis 2006 et un solde naturel négatif depuis 2008 (-0,1%par an) pour la première fois depuis 1960.
- Baisse significative des effectifs scolaires ayant motivé une fermeture de classe du groupe scolaire.
- Une forte stabilité résidentielle : 80% des habitants de Ramatuelle en 2014 étaient déjà présents à Ramatuelle en 2003.
- Des ménages petits et une taille des ménages en baisse constante (en moyenne, 2,8 personnes en 1968 et 2 en 2014).
- Une population permanente « réelle » en moyenne de 6 000 habitants (avec les « *résidents alternés* »), environ 2 300 habitants en période creuse et 20 000 habitants en période estivale.

CONSTAT HABITAT

- Un parc de logement de 3 941 habitations en 2014.
- Une production de logements qui ralentit depuis 1999 (croissance de 7,1% du parc entre 1999 et 2011 contre une croissance de 19,5% entre 1990 et 1999)
- Des résidences principales très minoritaires (26 %)
- Des résidences principales surtout en habitat individuel (75% du parc principal)
- Une majorité de propriétaires (56% en 2011), mais une part des logés gratuitement importante (20% en 2011 et 24% de locataires)
- Peu de petits logements (13%) au regard de la forte proportion des petits ménages (71% de ménages d'une ou deux personnes en 2011).
- Un parc social insuffisant (2% du parc des logements principaux)
- Des prix immobiliers à la vente et à la location supérieurs aux prix pratiqués en moyenne dans le reste du Golfe
- Pas d'établissement spécialisé dans l'accueil des personnes âgées, mais la construction par la commune d'une résidence adaptée aux besoins des personnes à mobilité réduite et personnes âgées et l'organisation d'un service complet de maintien à domicile par le Centre Communal d'Action Sociale.
- Une carence de logements pour les employés saisonniers
- Une augmentation très importante du nombre de logements vacants

La faible production de résidences principales ces dernières années conjuguée aux prix immobiliers élevés sur Ramatuelle entraîne une perte de population pour la commune. Certains ménages, notamment les plus jeunes, ne trouvent plus à se loger sur Ramatuelle.

ENJEUX :

DIVERSIFICATION ET MEILLEUR EQUILIBRE DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT

Prendre en compte les besoins réels de la population afin de favoriser le maintien d'une population permanente sur la commune et une structure démographique équilibrée :

- Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (catégorie socioprofessionnelles, âges, familles avec enfants)
- Favoriser la réalisation de logements collectifs diversifiés en adéquation avec la taille et les besoins des ménages, (unipersonnels ou des familles avec enfants)
- … et notamment les logements locatifs, et sociaux
- Répondre aux besoins en logements des populations spécifiques que sont les travailleurs saisonniers
- Poursuivre une politique du logement permanent

1.1 – Population

1.1.1 – Une démographie en situation de dépression

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 253	1 209	1 762	1 945	2 131	2 240	2 111
Densité moyenne (hab/km²)	35,2	34,0	49,5	54,7	59,9	63,0	59,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

	1975	1982	1990	1999	**2008**	**2014**
Ramatuelle	1209	1762	1945	2137	**2298**	**2111**
Golfe de St-Tropez (canton de Ste-Maxime)	29 865	35 943	43 399	48 461	**55 607**	**54 640**
Var	626 093	708 331	815 449	898 001	**1 001 408**	**1 038 212**

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

En 2014, Ramatuelle compte 2111 habitants. Après une phase de forte croissance démographique (+ 553 habitants entre 1975 et 1982), la commune connaît un fléchissement de son rythme de croissance annuel qui passe de 5,5% entre 75-82, à 1% entre 1990 et 1999 pour devenir négatif après 2008 et jusqu'en 2014 (-0,01%).
La période 1990-1999 était caractérisée par la convergence des taux de croissance de Ramatuelle, du Golfe et du département. Celle de 1999-2009, avait marqué le fléchissement de Ramatuelle par rapport au reste du département et du canton de Ste-Maxime. Durant la période la plus récente, la population permanente du canton de Ste-Maxime lui-même connaît une régression par rapport) celle du Var.

Pour ce qui concerne Ramatuelle, la commune a connu entre 1975 et 1982 un dynamisme démographique qui s'est ensuite essoufflé. Alors que son taux de croissance démographique était le plus haut du golfe à la fin des années 1970, il est devenu négatif après 2008 avec une nette diminution de la population (perte de 144 habitants entre 2006 et 2011).

Il est nécessaire de mettre en parallèle l'évolution de la population ramatuelloise avec les opérations d'aménagement réalisées à l'initiative de la commune en faveur du logement permanent. En effet, Ramatuelle étant une station balnéaire soumise à une très forte spéculation foncière, le libre fonctionnement du marché immobilier tend à exclure les habitants permanents de son territoire. La commune a donc mis en œuvre, à partir de la fin des années 1970, deux opérations publiques d'envergure au profit du logement permanent :

- 1979 : opération de La Roche des Fées, création de 102 logements en accession aidée à la propriété ;
- 1989 : opération du Castellas et du Vallon des Sources qui a permis la construction de 44 logements en accession aidée à la propriété et de 20 logements locatifs sociaux.

Ce rappel historique révèle que la croissance de la population Ramatuelloise est liée aux opérations publiques pour le logement permanent. Lorsque la municipalité réalise des opérations publiques, la population augmente et, a contrario, la population se stabilise et finit par diminuer lorsque se dissipe l'effet des opérations publiques.

De fait, la commune n'a plus réalisé d'opération publique depuis la fin des années 1980. Ce qui est en parfaite corrélation avec la dépression démographique que connaît Ramatuelle depuis les années 2000.

	Taux annuel de croissance de population dû au mouvement naturel					Taux annuel de croissance de population dû au mouvement migratoire				
	1975-82	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006	2006-2011
Ramatuelle	0,44	0,28	0,21	- 0,1	- 0,1	5,06	0,96	0,81	0,7	-1,2
Golfe de St-Tropez	0,08	0,24	0,19	0,1	0	2,59	2,14	1,03	1,8	- 0,1
Var	0,06	0,18	0,12	0,1	0,1	1,71	1,60	0,96	1,3	0,5

Sources INSEE 2008

Alors que les parts du mouvement naturel et de l'apport migratoire dans la croissance démographique sur le Golfe et le département s'équilibraient depuis 2006, l'évolution de la population ramatuelloise connaît tout à la fois durant cette même période un flux migratoire négatif non compensé par un solde naturel légèrement négatif.

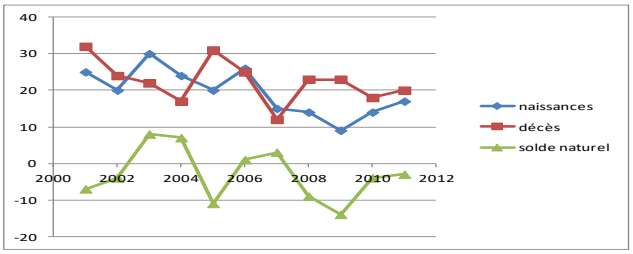
POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	5,5	1,2	1,0	0,5	-1,2
due au solde naturel en %	0,1	0,4	0,3	0,2	0,2	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	5,1	1,0	0,8	0,3	-1,1
Taux de natalité (‰)	11,5	14,9	12,3	11,1	10,2	7,4
Taux de mortalité (‰)	10,2	10,5	9,5	9,0	8,5	8,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

Evolution du solde naturel, des naissances et des décès entre 2001 et 2011 à



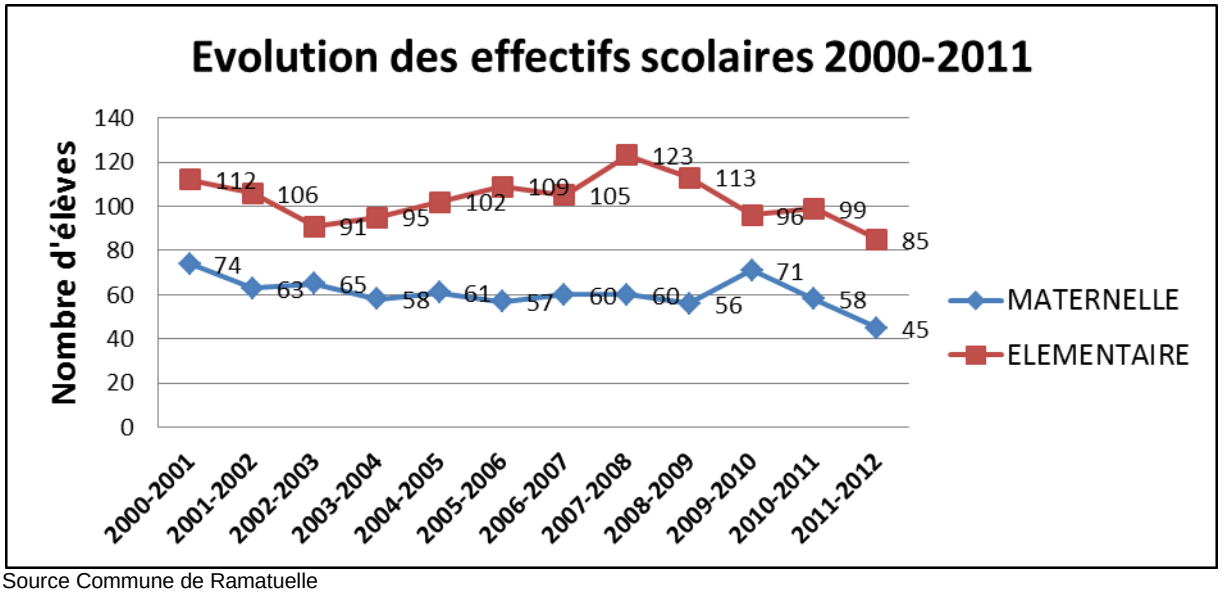
Ramatuelle

Source INSEE et commune – 2009 - 2011

Depuis 2000, le solde naturel sur la commune de Ramatuelle était irrégulier mais globalement décroissant. Il a été négatif en 2005 et reste négatif depuis 2008.

Evolution des effectifs scolaires

Les effectifs scolaires sont en baisse depuis 10 ans. Ce sont plusieurs dizaines d'élèves que le groupe scolaire a perdus depuis 2008. Cette perte d'effectifs est constatée dans les deux catégories d'écoles : maternelle et primaire.



Source Commune de Ramatuelle

L'école maternelle a perdu sur les 10 dernières années 29 écoliers. Mais la perte la plus significative est constatée sur les deux dernières années (-26 élèves) Cette tendance correspond à la baisse des naissances enregistrée depuis 2008. Quant à l'école élémentaire, elle a perdu une classe en 2016.

1.1.2 – Un vieillissement progressif qui se confirme : une hausse généralisée des plus de 60 ans

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2014	%	2009	%
Ensemble	**2 111**	**100,0**	**2 240**	**100,0**
0 à 14 ans	257	12,2	308	13,7
15 à 29 ans	226	10,7	271	12,1
30 à 44 ans	369	17,5	392	17,5
45 à 59 ans	482	22,8	580	25,9
60 à 74 ans	530	25,1	464	20,7
75 ans ou plus	246	11,7	225	10,0

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Le vieillissement de la population ramatuelloise constaté dès 1999 se poursuit. Après 2008, c'est la catégorie des plus de 60 ans qui augmente le plus nettement (hausse de 20% pour la tranche 60-74 ans) correspondant aux retraités. En 2014, les 60-75 ans sont devenus la classe d'âge la plus nombreuse.

Les projections INSEE à l'horizon 2040 confirment les tendances actuelles et prévoient un vieillissement de la population pour toutes les communes du canton de Ste-Maxime.

Projection de population par âges avec le scénario central

Scénario central	Projection de population					Part (%)		Evolution 2007-2040		
	2007	2010	2020	2030	2040	2007	2040	en nombre	en %	Tx annuel moyen (%)
Ensemble	**55 600**	**56 400**	**58 800**	**60 600**	**62 000**	**100,0**	**100,0**	**6 400**	**11,5**	**0,3**
0-14 ans	8 700	8 600	8 300	8 100	8 100	15,6	13,1	- 600	- 6,9	- 0,2
15-19 ans	2 800	2 800	2 800	2 700	2 600	5,0	4,2	- 200	- 7,1	- 0,2
20-29 ans	4 900	4 900	4 700	4 800	4 700	8,8	7,6	- 200	- 4,1	- 0,1
30-49 ans	15 200	14 800	13 300	12 900	12 900	27,3	20,8	- 2 300	- 15,1	- 0,5
50-59 ans	8 200	8 100	8 700	7 700	7 600	14,7	12,3	- 600	- 7,3	- 0,2
60 ans ou plus	15 800	17 200	21 000	24 500	26 100	28,4	42,1	10 300	65,2	1,5
dont 80 ans ou plus	*3 200*	*3 700*	*4 800*	*6 500*	*8 200*	*5,8*	*13,2*	*5 000*	*156,3*	*2,9*

Source : Insee, Omphale 2010 - scénario central de projection

1.1.3 - Une forte stabilité résidentielle

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2014

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	**1 035**	**100,0**	**2 106**	**3,9**	**1,9**
Depuis moins de 2 ans	*113*	*10,9*	*220*	*3,1*	*1,6*
De 2 à 4 ans	*160*	*15,4*	*334*	*3,1*	*1,5*
De 5 à 9 ans	*159*	*15,3*	*349*	*3,2*	*1,5*
10 ans ou plus	*604*	*58,4*	*1 204*	*4,4*	*2,2*

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

En 2014, 73,7% des habitants occupaient le même logement cinq ans auparavant. Ce taux, indique une très faible rotation de la population dans le parc de logements qui offre très peu d'opportunités pour un parcours résidentiel usuel.

1.1.4 – Des ménages plus petits et en forte baisse

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2014	%	2009	%	2014	2009
Ensemble	**1 037**	**100,0**	**1 046**	**100,0**	**2 085**	**2 211**
Ménages d'une personne	***376***	***36,3***	***345***	***32,9***	***376***	***345***
hommes seuls	*173*	*16,7*	*181*	*17,3*	*173*	*181*
femmes seules	*203*	*19,6*	*164*	*15,7*	*203*	*164*
Autres ménages sans famille	***31***	***2,9***	***21***	***2,0***	***66***	***50***
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	***631***	***60,8***	***681***	***65,1***	***1 643***	***1 816***
un couple sans enfant	*356*	*34,3*	*336*	*32,1*	*742*	*689*
un couple avec enfant(s)	*224*	*21,6*	*240*	*22,9*	*788*	*874*
une famille monoparentale	*51*	*4,9*	*105*	*10,0*	*112*	*252*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

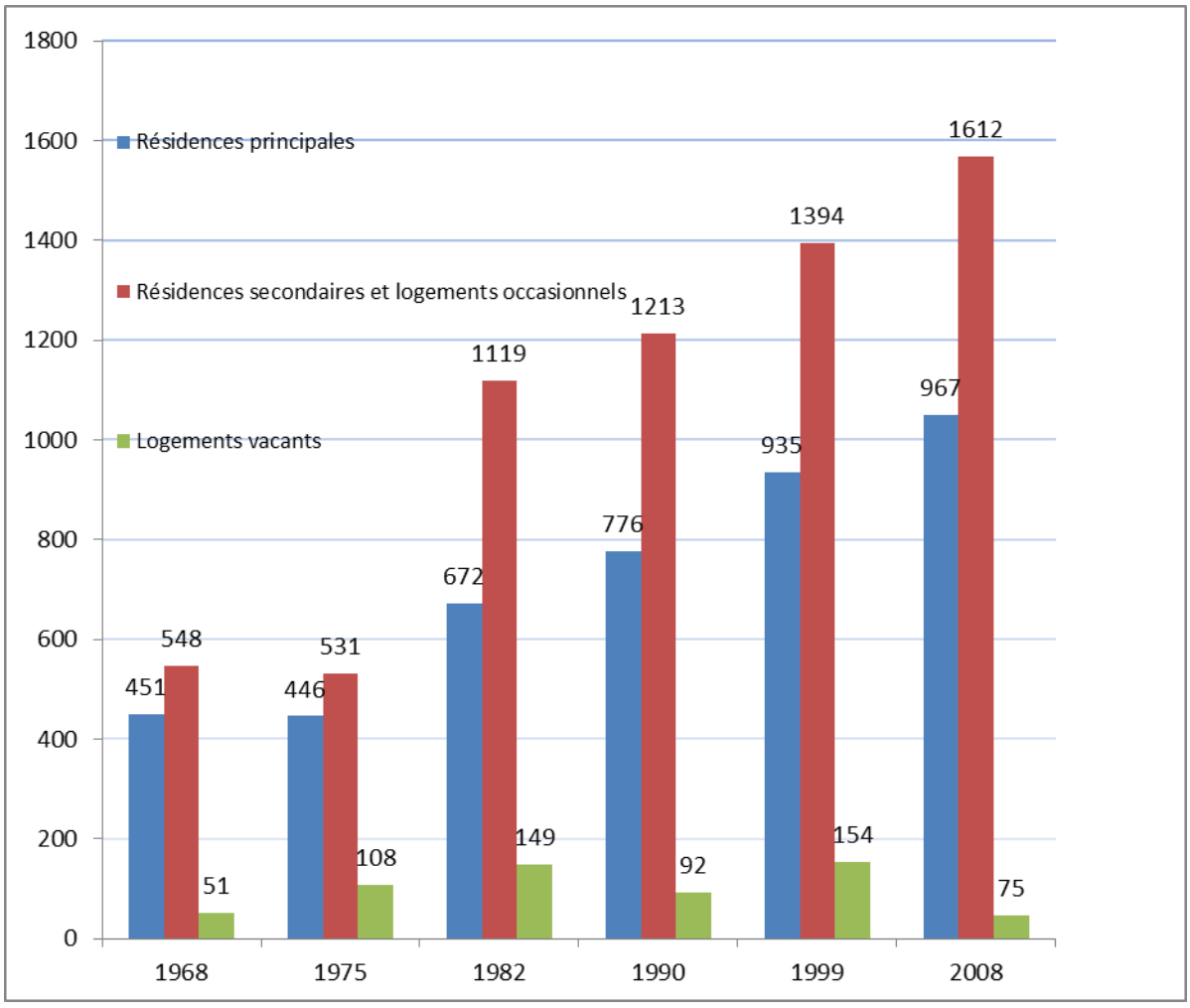
L'ensemble des évolutions enregistrées entre 2009 et 2014 confirme la phase de dépression démographique que traverse la commune en ce qui concerne sa population permanente : diminution du nombre de coupes avec enfants et des familles monoparentales ; augmentation du nombre de

couples sans enfants et de personnes seules. La pénurie de logements et leur coût ont ici des marqueurs particulièrement révélateurs. Le libre fonctionnement du marché du logement interdit aux jeunes ménages qui travaillent sur la commune d'y habiter, et tend à exclure les foyers vulnérables de par leurs caractéristiques sociales.

1.2- Caractéristiques du parc de logements

1.2.1- La prédominance de la résidence secondaire

Dans le Var et le Golfe, il existe un équilibre relatif entre logements individuels et collectifs. La commune de Ramatuelle présente quant à elle un profil différent : 81% de maisons individuelles et seulement 19% de logements collectifs. Cette structure du logement est à mettre en relation avec une forte prédominance de la résidence secondaire.
Depuis 1968, le parc de logements secondaires et occasionnels a toujours été supérieur à celui des résidences principales. L'environnement agréable et la persistance du tourisme balnéaire en sont les moteurs. Ce parc des résidences secondaires et occasionnelles n'a cessé de progresser depuis 1975, il a triplé en 30 ans.



	2014	%	2009	%
Ensemble	**3 941**	**100,0**	**4 419**	**100,0**
Résidences principales	*1 035*	*26,3*	*1 051*	*23,8*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*2 728*	*69,2*	*3 287*	*74,4*
Logements vacants	*178*	*4,5*	*81*	*1,8*
Maisons	*3 151*	*80,0*	*2 171*	*49,1*
Appartements	*719*	*18,2*	*504*	*11,4*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

1.2.2- Les caractéristiques du parc des résidences principales

Un parc de résidences principales vieillissant

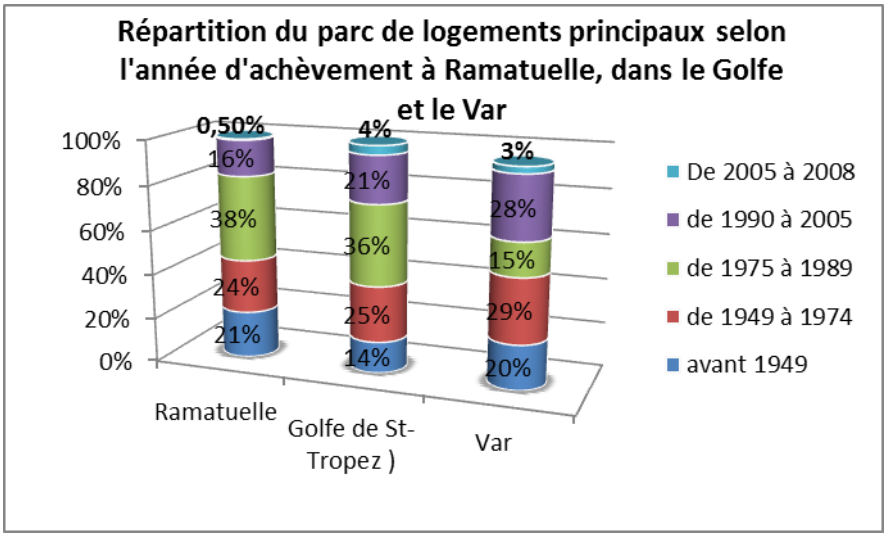
	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2005
Ramatuelle	222	252	402	171
Golfe de St-Tropez cantons de St-Tropez et de Grimaud)	3 498	6 492	9 234	5 416
Var	89 386	129 841	124 511	84 829

Source : INSEE RGP 2008

La situation de Ramatuelle et du Golfe est particulière au regard du département :

- La part des logements récents y est sous représentée (16,5%) ;
- la majorité du parc de logements principaux a été réalisée entre 1949 et 1989 (62%). Depuis 1990 il s'est construit très peu de résidences principales sur Ramatuelle : 176 sur 18 ans. Peu de petits logements au regard de la forte proportion des petits ménages.

Répartition des logements selon la taille en 2011(hors Mobil-home)



	2014	%	2009	%
Ensemble	**469 954**	**100,0**	**445 526**	**100,0**
1 pièce	*25 289*	*5,4*	*22 773*	*5,1*
2 pièces	*71 287*	*15,2*	*63 682*	*14,3*
3 pièces	*130 266*	*27,7*	*122 144*	*27,4*
4 pièces	*132 392*	*28,2*	*128 142*	*28,8*
5 pièces ou plus	*110 719*	*23,6*	*108 785*	*24,4*

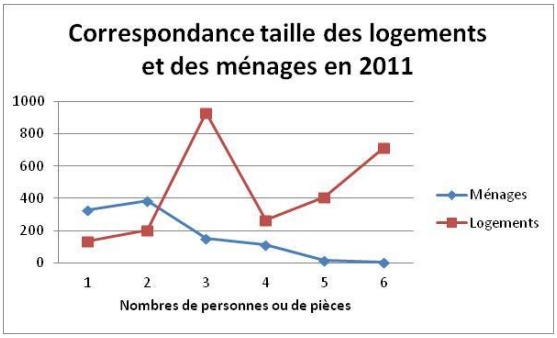
Var

	2014	%	2009	%
Ensemble	**1 035**	**100,0**	**1 051**	**100,0**
1 pièce	*53*	*5,1*	*42*	*4,0*
2 pièces	*169*	*16,3*	*153*	*14,6*
3 pièces	*271*	*26,1*	*270*	*25,7*
4 pièces	*231*	*22,3*	*253*	*24,1*
5 pièces ou plus	*312*	*30,2*	*332*	*31,6*

Ramatuelle

Source INSEE - RGP

D'une manière générale, dans le département, les logements de trois et quatre pièces représentent plus de 55 % du parc des résidences principales. A Ramatuelle, la taille des logements diffère par rapport au département en raison de la forte proportion des logements de 6 pièces ou plus. Il est permis de formuler l'hypothèse que cette caractéristique est liée à une certaine propension des couples de résidents alternés, sans enfant au domicile mais disposant de vastes villas, à les déclarer comme résidences principales. Le tassement de ce phénomène durant la dernière période pourrait être mis en relation avec une progression des achats de résidences par des étrangers très fortunés. En tous les cas, le phénomène serait là encore en cohérence avec la diminution et le vieillissement de la population permanente.



Une propriété occupante majoritaire et des logés gratuitement en augmentation

Lorsque l'on analyse les statuts d'occupation des résidences principales à Ramatuelle, on constate que la part des **propriétaires** est légèrement majoritaire : **50,8 %.** La part des **locataires** est très inférieure à celle que l'on observe dans le Var (**26,6%** contre 37,6 %) et celle des **logés gratuitement** considérablement supérieure (22,6% contre 3,5 §), en augmentation entre 2009 et 2014.

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**1 035**	**100,0**	**2 106**	**17,9**	**1 051**	**100,0**
Propriétaire	*526*	*50,8*	*1 084*	*25,6*	*586*	*55,8*
Locataire	*276*	*26,6*	*525*	*9,0*	*253*	*24,1*
dont d'un logement HLM loué vide	*21*	*2,1*	*45*	*17,4*	*21*	*2,0*
Logé gratuitement	*234*	*22,6*	*497*	*11,2*	*211*	*20,1*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**469 954**	**100,0**	**1 013 302**	**13,6**	**445 526**	**100,0**
Propriétaire	*276 912*	*58,9*	*611 494*	*17,3*	*263 645*	*59,2*
Locataire	*176 753*	*37,6*	*368 463*	*7,9*	*165 098*	*37,1*
dont d'un logement HLM loué vide	*34 765*	*7,4*	*86 029*	*13,1*	*35 184*	*7,9*
Logé gratuitement	*16 289*	*3,5*	*33 345*	*11,8*	*16 783*	*3,8*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Ces statistiques sont le reflet de la pénurie des logements locatifs à l'année dans la commune, le libre fonctionnement du marché privilégiant la location touristique saisonnière et la « *mise à disposition* » des mêmes logements le restant de l'année. Ces statistiques sont le reflet d'une très grande pénurie de logements locatifs à l'année dans la commune, qui paraît conduire à des solutions en marge des pratiques usuelles.

Un parc social insuffisant

	LOGTS sociaux 1990	Taux logements sociaux 1990	LOGTS sociaux 2000	Taux logements sociaux 2000	LOGTS sociaux 2011	Taux lgmts sociaux 2011	Taux d'évol 1990/00	Taux d'évolution 2000/2011
Ramatuelle	20	3%	20	2%	20	1,9%	0%	0%
Golfe de St-Tropez	1 081	6%	1 354	6%	1614	6%	25%	19%
Var	30 018	9%	35 677	9%	41689	9%	19%	16,8%

Source : DDE du Var, enquête annuelle « Le patrimoine locatif social au 1er janvier 2011 »

Le parc locatif de la commune est constitué à 26% de logements privés. Avec seulement 1,9% de logements locatifs sociaux, Ramatuelle se situe largement en dessous de la part occupée par l'habitat social dans le canton et dans le département. Le parc de logements sociaux locatifs stagne depuis 1990 malgré une forte demande. Ainsi, il existe seulement 21 logements sociaux sur la commune. Celle-ci possède en outre un parc de 48 logements loués à un tarif intermédiaire constitué dans le cadre de sa politique du logement et de revitalisation du village chef-lieu.
De manière générale le territoire du Golfe souffre d'un déficit certain de logements sociaux. Le besoin total identifié en logements sociaux neufs est de 400 sur le territoire du schéma de cohérence territoriale. (*Source : SCoT des cantons de Grimaud et de St-Tropez*)
A noter que la commune de Ramatuelle n'est pas soumise à un taux minimal de logements sociaux par lalégislation en vigueur.

En raison de l'orientation économique principale de la commune, le tourisme, et du territoire vaste et peu urbanisé, les salariés saisonniers sont susceptibles de rencontrer des difficultés de logements.

Le phénomène des logements vacants

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a plus que doublé. Ce « *parc de logements* » inutilisés équivaut à plus de trois fois l'ensemble des logements acquis par la comune au fil des années, ou au nombre des logements réalisés dans le cadre des opérations communales d'aménagement de 1989 (Roques du Castellas et Vallon des Sources) et 2017 (Combes-Jauffret).

	2014	%	2009	%
Logements vacants	178	4,5	81	1,8

Dans le contexte de crise du logement qui sévit dans la presqu'île de St-Tropez, ce niveau de logements vacants ne peut qu'interpeler.

Le problème spécifique du logement des salariés saisonniers

Dans les zones à l'activité touristique développée, les locations saisonnières sont destinées aux vacanciers et ne sont que peu accessibles aux actifs saisonniers. Le manque de logements adaptés et les loyers trop élevés provoquent une certaine fuite du personnel qualifié. C'est ce qui se produit sur la commune de Ramatuelle.

En 2002, une étude a été menée sur les principales caractéristiques du travail saisonnier dans l'Est Varois[16]. Il s'agit d'une évaluation de terrain menée auprès des entreprises, des acteurs institutionnels des représentants et travailleurs concernés par la problématique du travail saisonnier. Au cours de cette étude, 75% des employeurs concernés affirment que les difficultés de logement sur la zone constituent aujourd'hui le principal obstacle à la venue d'une main d'œuvre saisonnière extérieure. A partir de cette étude, un plan d'action a été mis en place dont l'évaluation des conditions de mise en place d'un « village des saisonniers » sur la zone. Il s'agit de regrouper en un lieu l'ensemble des informations et des services dont les travailleurs peuvent avoir besoin. Cette étude démontre la nécessité de mettre en place une gestion adaptée du travail saisonnier.

1.2.3- Le rythme de production des logements

Un rythme de construction qui ralentit et une production majoritaire de logements individuels

Nombre de constructions neuves par an sur Ramatuelle depuis 2007 :

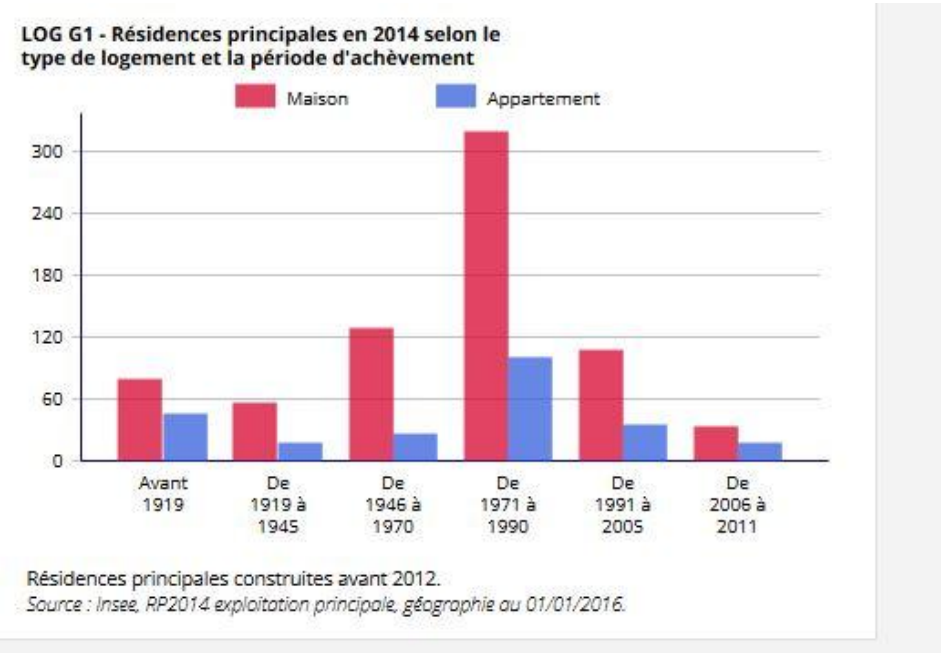
Années	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Constructions neuves	15	24	22	16	5	10	4	123 *

Source : données communales des permis de construire depose
** dont 106 logements induits par le PC de Combes Jauffret mais dont le projet est en cours et les constructions non commencées*

Le rythme de construction de logements s'est considérablement réduit depuis les années 1990. Si depuis 1949 la production de résidences secondaires a toujours été plus importante que celle de résidences principales, la tendance s'est inversée entre 1999 et 2005 avec 63 résidences principales construites contre 42 logements secondaires. Cette tendance est conforme à l'équilibre prescrit par le SCOT entre production de résidences principales et secondaires. Mais depuis 2005 le déficit de résidence principale réintroduit un déséquilibre dans la production de logement.

Le ralentissement du rythme de construction se confirme depuis les années 2000, la production stagne avec une moyenne annuelle qui se maintient à 17 logements par an pour la période récente 2007 et 2011 comme l'illustrent les données ci-dessous. La croissance a ici été limitée par une traduction plus précise dans le plan local d'urbanisme en 2006 des dispositions de la loi de protection et de mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 éclairées par la jurisprudence.

[16] Cette étude est réalisée par le Cabinet ACCEDO (Marseille) et commandée par le DDETFP du Var.



1.2.4- Les projets en cours

Le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret

Déclaré d'utilité publique, le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret réalisé à l'intiative de la commune et livré à la fin de l'année 2017 a été conçu pour répondre aux différents besoins de logement permanent, suivant un principe de mixité sociale.
Les logements sont adaptés à tous les types de composition familiale, tout en se liitant à la dimension du hameau traditionnel :

- une surface de plancher globale d'environ 7500 m2,
- un ensemble de 103 logements très économes et sains pour leurs occupants, dont la répartition correspond aux différents besoins de la population, soit :
    - *33 logements en accession aidée à la propriété dans le care d'une formule « prêt social location accession »,*
    - *30 logements en accession non aidée mais à prix plafonné,*
    - *40 logements locatifs sociaux.*

La réalisation du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret dédié à la résidence principalea pour objectif de rétablir une stabilité démographique et un meilleur équilibre entre les générations, en réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic développé ci-avant.

II – Le système économique local

RESUME DU DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

LES EMPLOIS

- Un taux de chômage en hausse, bien qu'inférieur à la moyenne du département
- Une forte saisonnalité des emplois : des taux de chômage présentant un écart de près de 8 points entre l'été et l'hiver, 10% salariés de Ramatuelle sont en Contrat à Durée Déterminée, une part toutefois plus faible que pour le Golfe (12%) et le Var (11%).
- Un niveau moyen de revenus élevé mais masquant de fortes inégalités
- Un taux de scolarisation élevé jusqu'au baccalauréat
- Une importance des emplois du tertiaire et de la construction reflétant l'économie touristique et résidentielle de Ramatuelle (et du Golfe) et une agriculture mieux représentée que dans le Département : 4,6% des emplois à Ramatuelle contre 2% dans le Golfe et le département.
- Une majorité d'entreprises de très petite taille orientées vers les activités commerciales et de services
- Près de deux tiers des établissements appartiennent au secteur du commerce, du transport ou des services
- Une économie agricole qui conserve un poids significatif et un nombre d'emplois agricoles en hausse
- Un tissu économique qui s'est diversifié avec l'essor du quartier mixte d'activités et d'habitat du Colombier.

AGRICULTURE – VITICULTURE

- Prés de 20% du vignoble AOC pour à peine 8% de la surface du canton de Ste-Maxime.
- 96,7% de la SAU en vigne (51% dans le Var) dont 83% en AOC.
- Un secteur d'activité porteur (4,6% des emplois de Ramatuelle et 3,2% des actifs ramatuellois) et favorable à la dynamique touristique et environnementale du territoire.
- Une viticulture compétitive de par l'image de marque du terroir, la qualité de la production et l'efficacité des circuits de commercialisation.
- Un terroir moins touché par la déprise agricole que dans le reste du canton ou du département.
- Les trois quarts des surfaces cultivées perdues transformées en friche, soit une perte réversible.
- Une tendance à la replantation et à l'extension du vignoble au détriment de la forêt sous l'effet d'investissements extérieurs au monde agricole.

LE TOURISME

- L'offre d'hébergements la plus complète du canton de Ste-Maxime et la deuxième en nombre de lits.
- L'importance de l'offre d'hébergement en camping.
- L'importance du tourisme balnéaire sur la plage de Pampelonne.
- Une activité économique marquée par la saisonnalité des emplois.
- Une plage souffrant de dysfonctionnements (stationnement mal organisé dans certains secteurs, accessibilité difficile pour les personnes à mobilité réduite) et de détériorations (érosion du milieu dunaire, hypertrophie des surfaces bâties, bâtiments trop proches du rivage et régulièrement détruits par la houle).

ENJEUX :

SOUTENIR ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Conforter l'agriculture présente et la préserver à travers une valorisation optimale du terroir situé dans l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée ;
- Valoriser le paysage rural, y compris le patrimoine bâti agricole remarquable, en tant qu'élément de l'image de marque des productions agricoles ;
- Délocaliser les activités à vocations non agricoles hors des espaces emblématiques du terroir ;
- Favoriser les activités complémentaires des exploitations agricoles ;
- Améliorer le cadre de vie des agriculteurs en permettant l'évolution de leur habitat et de leurs exploitations;
- Encourager et valoriser une agriculture de qualité en favorisant des pratiques respectueuses de l'environnement et de la biodiversité ;
- Soutenir la diversification des productions agricoles.

DIVERSIFIER L'ECONOMIE

- Maintenir le dynamisme économique de la commune en veillant à diminuer la précarité engendrée par la très forte saisonnalité des activités et le niveau des dépenses de logements;
- Développer et favoriser la diversité du commerce de proximité au centre-village et notamment l'artisanat traditionnel;
- Maintenir et conforter la politique communale de préservation de l'activité agricole;
- Favoriser l'agritourisme ;
- Rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie ;
- Soutenir la création d'activités complémentaires ou indépendantes du tourisme « *de plage* » : balnéothérapie, thalassothérapie, soins à la personne, casino, autres activités tertiaires, culturelles, …

2.1– Les emplois

2.1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelloise

Un taux d'activité en augmentation

	Population active				Taux d'activité			
	1982	1990	1999	2011	1982	1990	1999	2011
Ramatuelle	825	936	1 047	**979**	57%	58%	57%	**71%**
Golfe de St-Tropez	16 383	19 828	21 497	**24 989**	56%	55%	54%	**74,5%**
Var	284 437	335 123	367 258	**434 041**	49%	50%	49%	**70,2%**

Source : Insee RGP 1999 et RGP 2008

Le canton de Ste-Maxime, en relation avec le vieillissement de sa population, connaissait une baisse légère mais constante de son taux d'activité depuis 1982. Toutefois, l'économie locale avait regagné en dynamisme depuis l'an 2000 et le taux d'actif à Ramatuelle, dans le golfe ou le département avait fait un véritable bond entre 1999 et 2011, passant de 57% à 71% à Ramatuelle et témoignant de l'attractivité de la commune en matière d'activités économiques.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2014	2009
Ensemble	**1 281**	**1 448**
Actifs en %	***77,9***	***71,4***
actifs ayant un emploi en %	*66,5*	*63,9*
chômeurs en %	*11,4*	*7,5*
Inactifs en %	***22,1***	***28,6***
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*5,3*	*6,8*
retraités ou préretraités en %	*7,2*	*9,6*
autres inactifs en %	*9,6*	*12,2*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Depuis 2009, le dynamisme économique de la commune s'est confirmé avec un taux d'activité en hausse, mais une population active en diminution, refflet des difficutés des actifs à se loger.

Un taux de chômage en hausse

Le taux de chômage est en hausse (11,4%) mais reste inférieur à celui du département (15,1%). Globalement, le dynamisme économique est à relativiser au regard de la forte saisonnalité de l'emploi. Les chiffres des demandeurs d'emploi sur une année du canton de Ste-Maxime illustrent très bien ce phénomène de l'emploi saisonnier du secteur. Le Var est d'ailleurs le premier département employeur de saisonniers d'été. Les recrutements sur le canton de Ste-Maxime ont essentiellement lieu entre janvier et juillet : 70% des Déclarations Préalables à l'Embauche et des offres ont lieu durant ces mois d'après Pôle emploi[17]. Ce sont principalement des contrats temporaires (entre 1 et 6 mois = 66% des offres), les contrats à durée indéterminée représentent moins d'un contrat sur 5.

[17] Extrait de "5 jours pour l'emploi", Présentation du diagnostic du territoire du canton de Ste-Maxime, juin 2013

Evolution du profil des actifs ramatuellois : davantage d'agriculteurs et moins d'ouvriers

	2014		dont actifs ayant un emploi		2009		dont actifs ayant un emploi	
RAMATUELLE								
Ensemble	**1003**	**100%**	**831**		**1039**	**99%**	**913**	
dont								
Agriculteurs exploitants	46	4,6%	46	100%	29	2,8%	29	100%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	163	16,3%	158	97%	164	15,8%	155	95%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	92	9,2%	86	93%	88	8,5%	88	100%
Professions intermédiaires	208	20,7%	158	76%	193	18,6%	155	80%
Employés	353	35,2%	261	74%	371	35,7%	316	85%
Ouvriers	142	14,2%	122	86%	185	17,8%	168	91%

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

	2014		dont actifs ayant un emploi		2009		dont actifs ayant un emploi	
VAR								
Ensemble	**444657**	**99%**	**377017**		**426812**	**99%**	**370937**	
dont								
Agriculteurs exploitants	3284	0,7%	3164	96%	3960	1%	3903	99%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	42342	9,5%	38906	92%	38021	9%	35237	93%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	52622	11,8%	50114	95%	48953	11%	46920	96%
Professions intermédiaires	108624	24,4%	97306	90%	102477	24%	93189	91%
Employés	150337	33,8%	124021	82%	145849	34%	123167	84%
Ouvriers	81911	18,4%	63506	78%	83255	20%	68520	82%

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

Le canton et Ramatuelle ont une répartition des actifs selon les catégories socio-professionnelles structurellement différente de celle du département.

La part des professions indépendantes (artisans, commerçants et chefs d'entreprise) différencie nettement le profil des emplois de Ramatuelle et celui du département. Cette catégorie relativement stable représente 16,3% de la population active de Ramatuelle contre seulement 9,5% de la population active départementale. L'économie résidentielle et touristique dans la commune favorise cette catégorie.

Une deuxième catégorie distingue l'économie ramatuelloise, celle des agriculteurs exploitants, en progression depuis 2009 et qui représente 4,6% des actifs en 2014 contre seulement 0,7% dans le

Var. Son évolution confirme la compétitivité de ce secteur d'activité porté par une viticulture de qualité.
En revanche la catégorie des ouvriers a diminué dans la commune, suivant une tendance départementale autant que nationale, et elle est moins représentée que dans le Var (14,2 contre 18,4%). Cette évolution ne fait que confirmer la structure résidentielle et touristique de l'économie.
Globalement, hormis un certain regain de l'agriculture, l'évolution de la structure des emplois marque une dépendance accrue à l'égard du tourisme et de la fonction résidentielle, ce qui constitue un facteur de fragilité tant en termes de production d'emplois permanents que de vie sociale à l'année.

Un niveau moyen et une structure de revenus élevés qui masquent de fortes disparités.

Malgré des emplois globalement peu qualifiés par rapport au département, les salaires moyens sont plus importants à Ramatuelle que dans le Var.

Revenus moyens

Var

	2013
Nombre de ménages fiscaux	466 634
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 036 730,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19 933
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	57,2

Ramatuelle

	2013
Nombre de ménages fiscaux	933
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 036,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 179
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	67,0

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2014.

Les 10% de salaires les plus élevés sont nettement plus élevés à Ramatuelle que dans le reste du Var 59 000 € contre 36 161 €). Le rapport entre les deux moyennes, supérieure et inférieure, est de 5,6 à Ramatuelle contre 3,5 dans le Var. Ces rapports entre moyennes masquent des écarts bien plus importants encore.

Echelle des salaires

Var

	2013
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19 933
Rapport interdécile (sans unité)	3,5
1er décile (en euros)	10 232,5
9e décile (en euros)	36 161,1

Ramatuelle

	2013
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 179
Rapport interdécile (sans unité)	5,6
1er décile (en euros)	10 610,5
9e décile (en euros)	59 541,0

La part plus élevée des revenus du patrimoine et la faiblesse des prestations sociales constituent d'autres caractéristiques économiques qui distinguent la commune dans le département.

Structure des revenus

Var

Ramatuelle

	part en %
Ensemble	**100,0**
Revenus d'activité	**63,3**
dont traitements, salaires et chômage	56,4
dont revenus des activités non salariées	6,9
Pensions, retraites et rentes	**36,3**
Revenus du patrimoine et autres revenus	**13,1**
Ensemble des prestations sociales	**5,0**
dont prestations familiales	1,9
dont minima sociaux	1,7
dont prestations logement	1,4
Impôts	**-17,7**

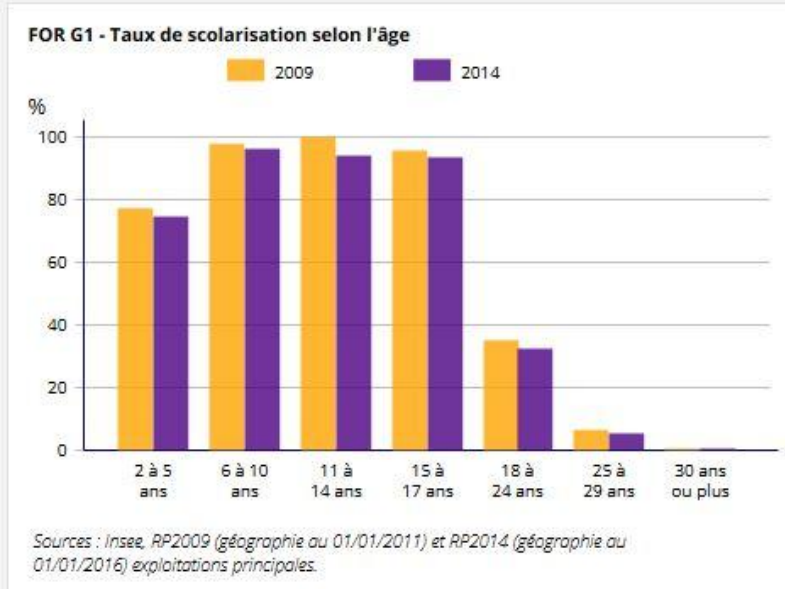
	part en %
Ensemble	**100,0**
Revenus d'activité	**59,9**
dont traitements, salaires et chômage	49,3
dont revenus des activités non salariées	10,6
Pensions, retraites et rentes	**27,3**
Revenus du patrimoine et autres revenus	**41,9**
Ensemble des prestations sociales	**1,4**
dont prestations familiales	0,7
dont minima sociaux	0,5
dont prestations logement	0,3
Impôts	**-30,5**

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2014.

Toutefois, si les Ramatuellois ont un revenu médian annuel d'environ 23 388 € et nettement supérieur à celui du pays (19 785 €), la commune connaît en 2015 un taux de pauvreté de 13,1 %, à peu près équivalent à celui de la France (13,9 %), et 39,1 % de foyers fiscaux non imposables.

Une formation peu poussée

On constate que les 18-24 ans sont peu scolarisés dans la commune (32,2% en 2014) par rapport au département du Var (43,3%) ou à l'échelle nationale (52%) et que les études supérieures sont, d'une manière générale, peu suivies par les Ramatuellois. Ceci peut s'expliquer par des débouchés économiques locaux qui ne requièrent pas un niveau d'études supérieures.
D'une façon générale, on relève une légère diminution du taux de scolarisation pour toutes les classes d'âges entre 2008 et 2014.



A l'échelle du canton, l'on relève réglièrement un manque d'adéquation entre l'offre de formations et la structure économique du territoire tournée en grande partie vers le tourisme. Les formations professionnelles proposées sont en effet seulement dans les secteurs du secrétariat, de la comptabilité, de la vente et de la gestion; aucune ne s'oriente vers les métiers du tourisme ni vers les métiers techniques (bâtiment, automobile, entretien et réparation des bateaux) ou sociaux (service à la personne) qui font l'objet d'une très forte demande dans le canton de Ste-Maxime.

2.1.2 – La structure des activités

La prédominance du tourisme

Le secteur d'activité le mieux représenté en nombre d'établissements est sans surprise celui du commerce, transport, hébergement et restauration (43,8% en 2014) nettement au-dessus des niveaux départemental (29,4%) et national (30,3%). De même, le secteur des services aux entreprises est plus représenté à Ramatuelle (33,3%) dans le Var (25,8%) ou en France (29,3%), sans oublier le secteur agricole qui génère lui-aussi nettement plus d'emplois dans la commune que dans le Var. A l'inverse, le secteur de la construction (8,6%) est moins présent que dans le Var (15,3%), et son importance a tendance à se tasser en nombre d'emplois (9,2% en 2014 contre 11,7% en 2009).

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	**544**	**100,0**
Industrie	18	3,3
Construction	47	8,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	238	43,8
Services aux entreprises	181	33,3
Services aux particuliers	60	11,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

2.1.3 – Le quartier mixte du Colombier, devenu un véritable quartier urbain bien intégré dans la commune

Le quartier du Colombier regroupe une trentaine d'entreprises. Ancien « *parc d'activités* » créé par la commune à la fin des années 1980, ce quartier pouvait dès l'origine recevoir tout à la fois des activités industrielles, commerciales ou de bureaux, et des logements attachés à ces activités. L'affectation par la commune d'un terrain à la fonction d'ateliers-relais pour l'accueil d'activités de fabrications d'objets à caractère artisanal ou artistique était destinée à développer une activité indépendante de la saisonnalité touristique. Deux ateliers relais ont efffectivement permis le développement d'activités de menuiserie, ferronnerie d'art, lutherie. Un emplacement existe pour créer un troisième atelier-relai. Les activités de services ont toutefois progressivement dominé dans le Colombier, qui a été agrandi dans les années 2000. De par sa qualité d'aménagement fondée notamment sur un préverdissement et le maintien arbres existants, et la qualité d'architecture des bâtiments qui y ont été réalisés, le Colombier s'est confirmé au fil des ans comme un quartier mixte d'habitat et d'activités. Avec une épicerie et un traiteur, il complète l'offre de commerces de détail du village proche.

Quartier Mixte du Colombier à l'ambiance de hameau résidentiel : entrée Est

2.1.4 – Des projets structurants en perspective

L'économie de Ramatuelle pourrait se renforcer avec la mise en œuvre de deux projets favorisant une fréquentation annuelle de la commune et non plus seulement estivale :

- La mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, approuvé par décret du 15 décembre 2015. Ce schéma concerne la protection, l'aménagement et la mise en valeur de la plage et de l'arrière-plage. Il comporte des prescriptions visant à requalifier le site tant en termes écologiques (reconstitution du milieu dunaire, adaptation du bâti à la dynamique sédimentaire), que de qualité de l'accueil (renaturation et rationalisation des espaces de stationnement, accessibilité systématique aux personnes à mobilité réduite), ou de gamme des prestations (intégration de services de remise en forme dans les bâtiments d'exploitation du tourisme balnéaire situés en-dehors du domaine public maritime. Bien qu'une plage soit fondamentalement et avant tout un espace de nature, et bien que la plage de Pampelonne soit de surcroît un espace naturel remarquable du littoral, il est possible d'envisager que son aspect naturel plus authentique puisse entraîner en saison fraîche l'essor d'une nouvelle forme de tourisme balnéaire plus axé sur le bien être et renouant de fait avec les origines de la Côte d'Azur.
- Le maintien par le plan local d'urbanisme révisé d'un espace d'une douzaine d'hectares dans l'ancien parc du château de Saint-Amé, étant donné la rareté d'un tel emplacement dans la presqu'île de St-Tropez, pourrait déboucher sur l'émergence à cet endroit d'activités indépendantes de la saison touristique d'été, voire du tourisme, dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable révisé.

2.1.5 Les déplacements

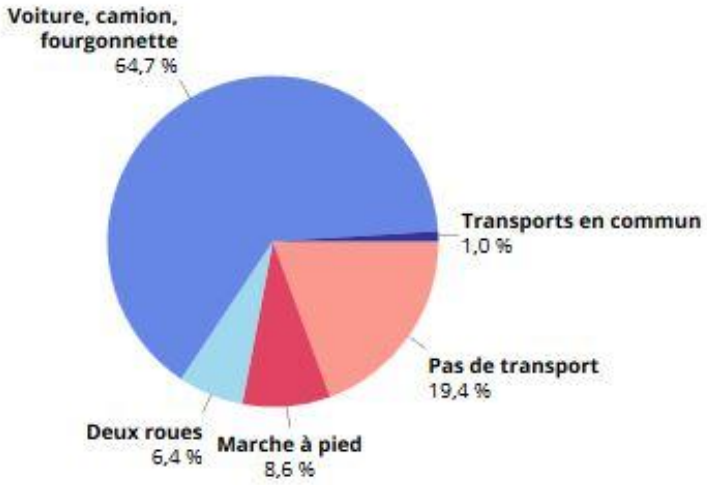
Comme cela a été souligné, la pression foncière ne permet pas à une part significative des actifs de résider à Ramatuelle.

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	1 176	1 102
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	912	969
Indicateur de concentration d'emploi	128,9	113,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,2	55,8

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

A la différence des villes, un territoire rural et qui plus est touristique tel que celui de Ramatuelle n'offre pas de solutions de transports en commun susceptibles d'atténuer le coût social, environnemental et économique des trajets domiciles – travail. D'une part, la population concernée par les trajets domicile – travail est extrêmement dispersée dans le territoire des communes alentours, voire à l'extérieur du canton, sur des distances pouvant être longues, jusque dans les banlieues de Toulon, Draguignan ou Fréjus-St-Raphaël où les opportunités pour se loger à des coûts accessibles sont plus nombreuses. D'autre part, il n'existe pas à Ramatuelle de « *zone d'activité* » concentrant les lieux de travail, ces derniers étant au contraire dispersés comme le sont les hôtels, campings, restaurants ou établissements de plage qui se partagent les charmes d'un territoire relativement vaste et cloisonné. Dans ces conditions, les déplacements s'effectuent essentiellemet en véhicule individuel, à quatre ou deux roues.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Le phénomène des déplacements pendulaires domicile-travail se manifeste ainis globalement, non pas à l'intérieur des lmimites du territoire communal, mais entre la presqu'île de St-Tropez et l'extérieur, voire entre le canton et le reste du département (cf. ci-après : « La desserte routière et l'accessibilité »). Une façon de réduire ce problème sera de favoriser la création dans la commune d'une certaine offre de logements accessibles, sans omettre les salariés saisonniers.

2.2 – L'agriculture

On distingue deux entités agricoles sur Ramatuelle, un secteur au Nord de la commune en contact direct avec St Tropez et la plaine à l'Est du village centre.

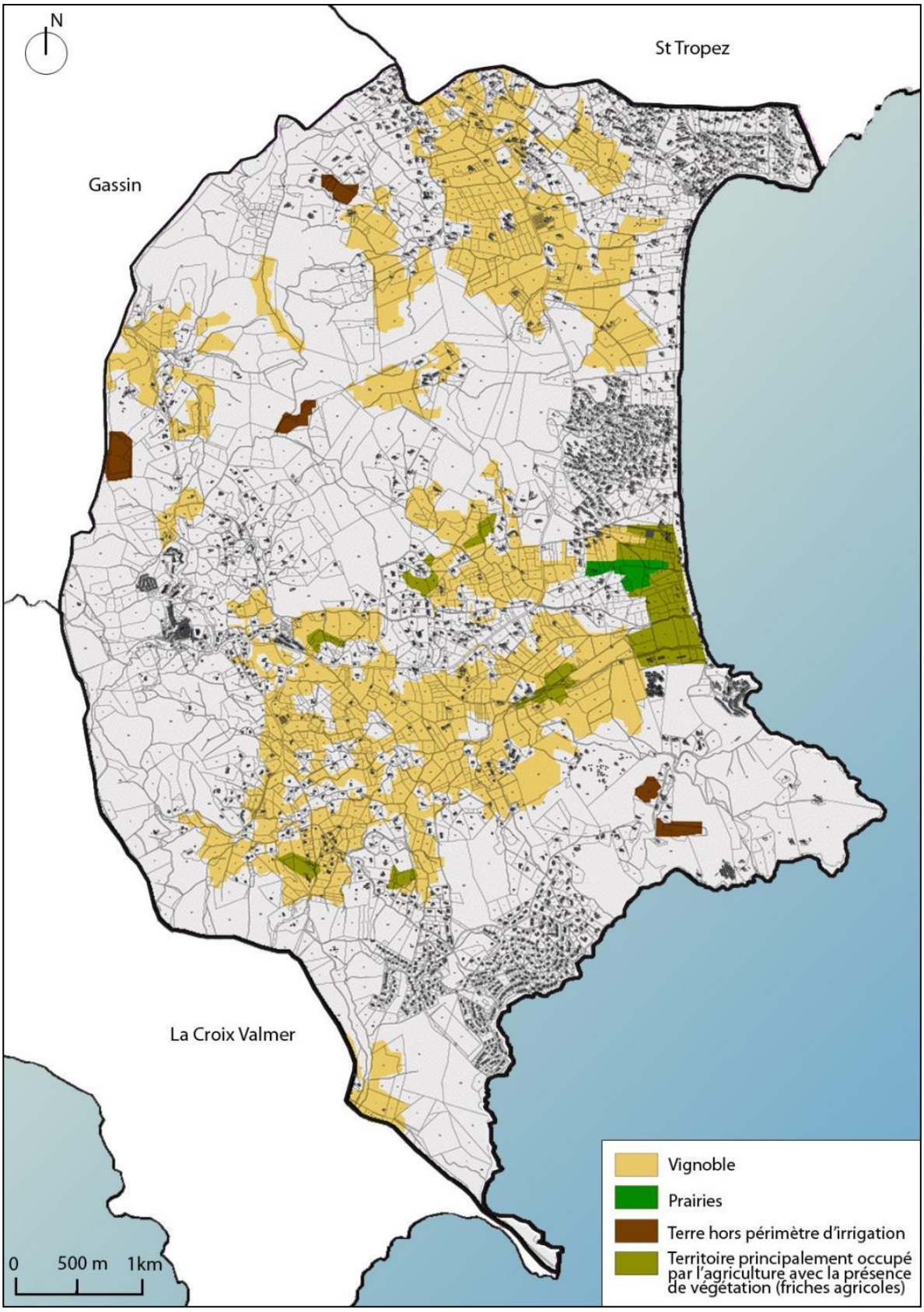
La viticulture s'imposait déjà sur les surfaces cultivées varoises depuis le milieu du XIXe siècle. Elle occupe 50% des terres agricoles de Ramatuelle en 1840, 40% à Gassin et seulement 29% à Cogolin et 20% à Grimaud . Après les méfaits du Phylloxéra, la reconstitution du vignoble, le désenclavement du Golfe et l'apport de capitaux extérieurs vont faire de la viticulture une culture spécialisée. Dès le XXe siècle, le regroupement des petits producteurs dans des caves coopératives, l'apparition des grands domaines et l'amélioration des techniques de fabrication vont rendre le Var compétitif en matière de production viticole. Alors, trop éloignée des axes de communication pour se tourner vers les productions maraîchères et fruitières, la plaine de Ramatuelle, où existait encore de la céréaliculture, prit « des allures de Bas Languedoc ».

Aujourd'hui dans le Golfe et en particulier à Ramatuelle, la viticulture, plus que l'agriculture en général, a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité encore porteur (plus de 4% des emplois de Ramatuelle) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace.

Une surface agricole utile globalement en recul à Ramatuelle mais qui reste en proportion supérieure à celle du Golfe ou du département.

La Surface Agricole Utile est un concept statistique qui comprend la superficie des terres labourables, des cultures permanentes, les espaces toujours en herbe, la superficie de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Occupation des sols agricoles à Ramatuelle en 2006 (Source : occsol - CRIGE)



Les données utilisées lors des recensements agricoles "***se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée***" *(définition du RGA 2010.)*. C'est-à-dire que seules les terres agricoles des exploitations situées sur la commune de Ramatuelle sont recensées. Ce qui ne correspond pas à l'ensemble des terres cultivées de Ramatuelle. En effet, sur la commune, un grand nombre d'agriculteurs cultivant les terres agricoles ramatuelloises, n'a pas leur siège d'exploitation sur la commune. De plus, de nombreuses villas privées ont des terres agricoles sur leur propriété sans pour autant être considérées comme des exploitations agricoles. Ainsi, le recensement agricole occulte un certain nombre de terres agricoles qui sont pourtant cultivées aujourd'hui. Une étude complémentaire a donc été demandée par la commune et réalisée par le bureau d'étude Provence Urba Conseil en septembre 2012, annexée au présent rapport de présentation. Cette étude a identifié tous les espaces agricoles de la commune par interprétation des photos aériennes de 1998 et 2008, afin d'avoir une vision plus juste des espaces agricoles cultivés aujourd'hui sur Ramatuelle et leur évolution depuis 10 ans.

Données du Recencement Général Agricole 2010 sur Ramatuelle

	SAU 1988	SAU 2000	SAU 2010	Evol SAU 88-00	Evol SAU 00-10
Ramatuelle	750	**758**	455	+1,1%	**- 40%**
Golfe de St-Tropez	6 269	**4 085**	2 947	- 35%	**- 28%**
Var	85 052	**85 214**	66 584	+ 0.2%	**- 22%**

Source : RGA 2010

D'après le recensement agricole de 2010, depuis 1988, les terres agricoles sont en diminution dans tout le canton de Ste-Maxime avec une perte progressive de la SAU. Ramatuelle suit plutôt la situation du Département, c'est-à-dire qu'elle a gagné de la Surface agricole entre 1988 et 2000. Mais depuis, elle est confrontée à une chute considérable de sa surface agricole (-40%). Ramatuelle, avec Grimaud (-44%), St Tropez (-43%) et Plan-de-la-Tour (- 34%), fait partie des communes où le phénomène de disparition des terres cultivées persiste et s'aggrave.
Cependant, malgré la diminution de sa SAU, la part des terres agricoles de Ramatuelle est largement supérieure à celle observée dans les autres communes du Golfe. Elle représente 15% de la SAU du Golfe en 2010 et Ramatuelle est la première commune agricole du Golfe avec 455ha de terres agricoles cultivées.

Données de l'étude complémentaire (cf. annexes)

D'après cette analyse rigoureuse réalisée sur la base du cadastre et donc à l'échelle de la parcelle, en 10 ans, le territoire agricole de Ramatuelle connaît une diminution de 106,72 ha de terres cultivées qui sont pour plus des 3/4 abandonnées et réduites à l'état de friches agricoles. Malgré cette diminution, on remarque qu'à partir de 2008, certaines terres agricoles (environ 12ha) sont gagnées sur la forêt, majoritairement, au profit de la vigne. Cette étude a également permis de cartographier ces espaces (cf. infra).

Total des surfaces agricoles perdues en 10 ans (ha)	**- 106,72**
Total des surfaces agricoles gagnées en 10 ans (ha)	**+ 11,83**

Surfaces agricoles en 1998 (ha)	**835,33**	**évolution en 10 ans de - 93 ha**
Surfaces agricoles en 2008 (ha)	**742,56**	

	m²	ha	%
Surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	252 849,82	25,28	23,7%
Surfaces agricoles perdues au profit de friches	814 331,77	81,43	76,3%
Surfaces perdues entre 98 et 2006	1 012 479,00	101,25	94,9%
Surfaces perdues entre 2006 et 2008	54 702,60	5,47	5,1%
Surfaces gagnées entre 98 et 2006	16 212,53	1,62	13,7%
Surfaces gagnées entre 2006 et 2008	102 050,80	10,21	86,3%
Surfaces perdues en vignes	355 689,50	35,57	33,3%
Surfaces perdues en autre (pré,culture, verger)	717 492,10	71,15	66,7%
Surfaces gagnées en vignes	110 058,80	11,01	93,1%
Surfaces gagnées en autre (pré,culture, verger)	8 204,53	0,82	6,9%

Cette étude permet de relativiser les chiffres du recensement agricole de 2010. En effet, même si la commune de Ramatuelle a perdu environ 107 ha de terres agricoles cultivées, elle en gagne près de 12ha sur les espaces boisés. Ainsi, ce bilan est loin des 300 ha de perte de SAU du recensement agricole de 2010.

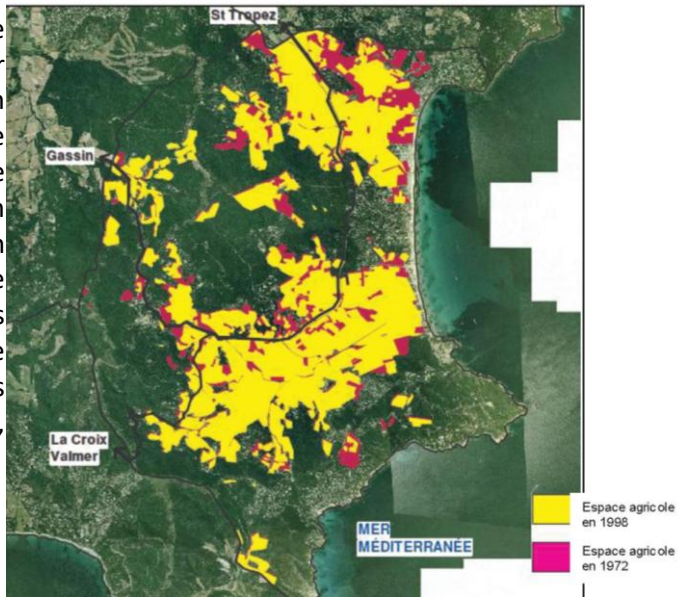
Cet écart entre les chiffres du recensement agricole et ceux de cette étude provient du fait que les données du recensement proviennent exclusivement des exploitations agricoles dont les sièges se situent sur la commune de Ramatuelle. Or, un grand nombre de terres agricoles cultivées ont leurs sièges d'exploitation hors de la commune. La loi Littorale ne permettant pas les constructions isolées, il est ainsi difficile de construire des sièges d'exploitation à proximité des terres cultivées. Quant aux sièges d'exploitation originellement attachés aux terres cultivées, ils constituent pour la plupart des habitations permanentes.

Par ailleurs, les terres agricoles exploitées par des agriculteurs non professionnels ne sont pas recensées par la statistique agricole.

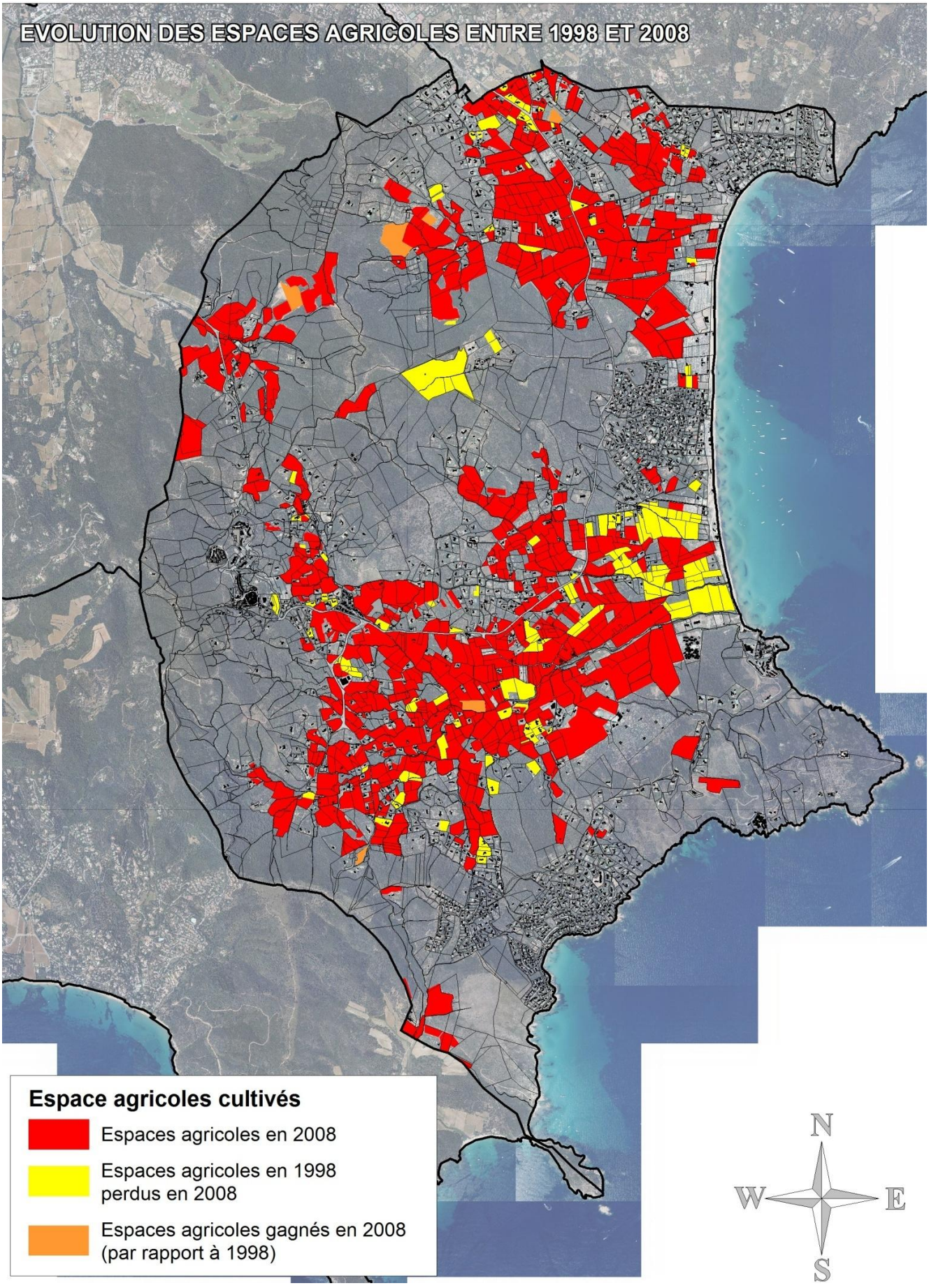
Cette étude permet donc de confirmer la perte de l'espace agricole sur la commune mais dans une moindre proportion que les chiffres annoncés par le recensement agricole. En effet, nous comptons **une diminution de - 11,1% des terres agricoles cultivées** sur Ramatuelle et non de - 40%.

On aboutit donc à un ralentissement de la perte des espaces agricoles sur Ramatuelle par rapport à la génération précédente. En effet, cette étude complète l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2003 qui avait réalisé un diagnostic des surfaces à vocation agricole entre 1972 et 1998. La Chambre avait ainsi identifié les espaces agricoles perdus pendant cette période (cf. carte ci-contre) : sur les 1200 ha d'espaces agricoles en 1972, 200 ha ont disparu, soit un recul de 17%.

Source : Chambre agriculture du Var



Source : orthophoto 1998 et orthophoto 2008 - Auteur : Provence Urba Conseil



Des exploitations, plutôt de petite taille, qui n'ont jamais été aussi peu nombreuses sur le territoire de Ramatuelle.

	Nombre d'exploitations				Taux de variation		
	1979	1988	2000	2010	1979-88	1988-2000	2000-10
Ramatuelle	119	94	123	**69**	-21%	31%	**- 44%**
Golfe de St-Tropez	847	648	678	**437**	-23,5%	5%	**- 35,5%**
Var	13 897	11 136	7 579	**5 422**	-20%	-32%	**- 28,5%**

Source : RGA 2000 et RGP 2008

La taille moyenne des exploitations du Golfe, y compris Ramatuelle, est de 7 ha en 2010 contre 13 ha pour le département (*Source : RGA 2010*) mais cette dernière a augmenté car elle était de 5,4 ha en 2000.
Le nombre des exploitations agricoles est en récession dans le Var depuis plus de trente ans avec une perte de 40% de ces dernières. Ramatuelle, après avoir perdu plus d'un quart de ses exploitations entre 1979 et 1988, a vu son activité agricole s'accroître depuis les années 1990 en termes de poids économique. Sur les 758 ha de la SAU, 50% sont en fermage en 2010.

Les emplois directs de l'agriculture : un secteur d'activités toujours important avec un volume d'emplois et une production en hausse

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2014				2009	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	**1 236**	**100,0**	**38,6**	**75,7**	**1 059**	**100,0**
Agriculture	*81*	*6,6*	*25,0*	*26,3*	*49*	*4,6*
Industrie	*56*	*4,5*	*45,2*	*45,3*	*37*	*3,5*
Construction	*112*	*9,1*	*15,7*	*65,0*	*124*	*11,7*
Commerce, transports, services divers	*705*	*57,0*	*35,6*	*79,3*	*633*	*59,8*
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	*282*	*22,8*	*58,0*	*91,1*	*215*	*20,3*

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires lieu de travail.

Les chiffres détaillés du recensement général de la population font apparaître en 2014 une augmentation significative du nombre d'emplois dans l'agriculture (81 contre 49 en 2009). Mais déjà, le recensement agricole de 2010 indiquait une évolutio positive puisqu'entre 2000 et 2010, il y avait eu une augmentation de 18,5% du volume de travail dans les exploitations (87 Unités de travail annuel (UTA) en 2000 contre 103 UTA en 2010).

	Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)			Taux d'évolution	
	1988	2000	2010	1988-2000	2000-2010
Ramatuelle	147	87	103	- 41%	**18,5%**
Golfe de St-Tropez	827	614	584	- 28%	- 5%
Var	13 703	10 091	8 285	- 26%	- 18%

Source : RGA 2010

Unité de travail annuel : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Cette augmentation du volume de travail est propre à la commune de Ramatuelle puisqu'à l'échelle de Golfe et du département, on assiste au contraire à une diminution.

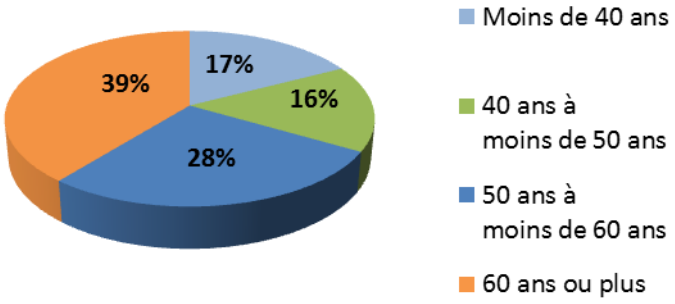
Ainsi, malgré la diminution de la surface agricole cultivée et du nombre des exploitations agricoles, l'agriculture ramatuelloise reste un secteur dynamique et crée toujours des emplois (17% des exploitations embauchent un salarié permanent). De plus, même si la production brute totale a diminué (-26%), le poids économique de la production moyenne vendue par exploitation est quant à lui en hausse de 31% avec 54 milliers d'euros à Ramatuelle contre 52 milliers d'euros pour le Golfe de St-Tropez. Ainsi, les exploitations agricoles de Ramatuelle sont plus productives, elles embauchent plus et sont plus compétitives sur le marché.

Des chefs d'exploitations plus jeunes et pluriactifs

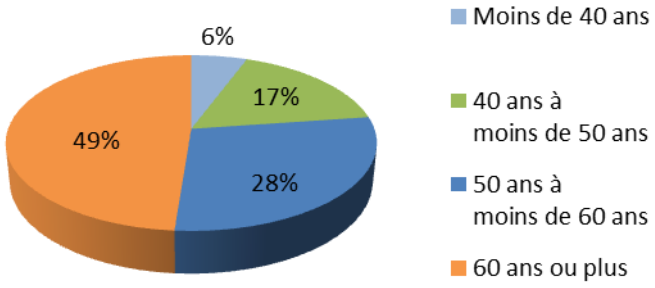
	Moins de 40 ans	40 ans à moins de 50 ans	50 ans à moins de 60 ans	60 ans ou plus
Ramatuelle	17%	16%	28%	39%
Canton de Ste-Maxime	nd	nd	nd	Nd
Var	13%	21%	25%	41%

Source : RGA 2010
Nd : données non disponibles

Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant à Ramatuelle en 2010



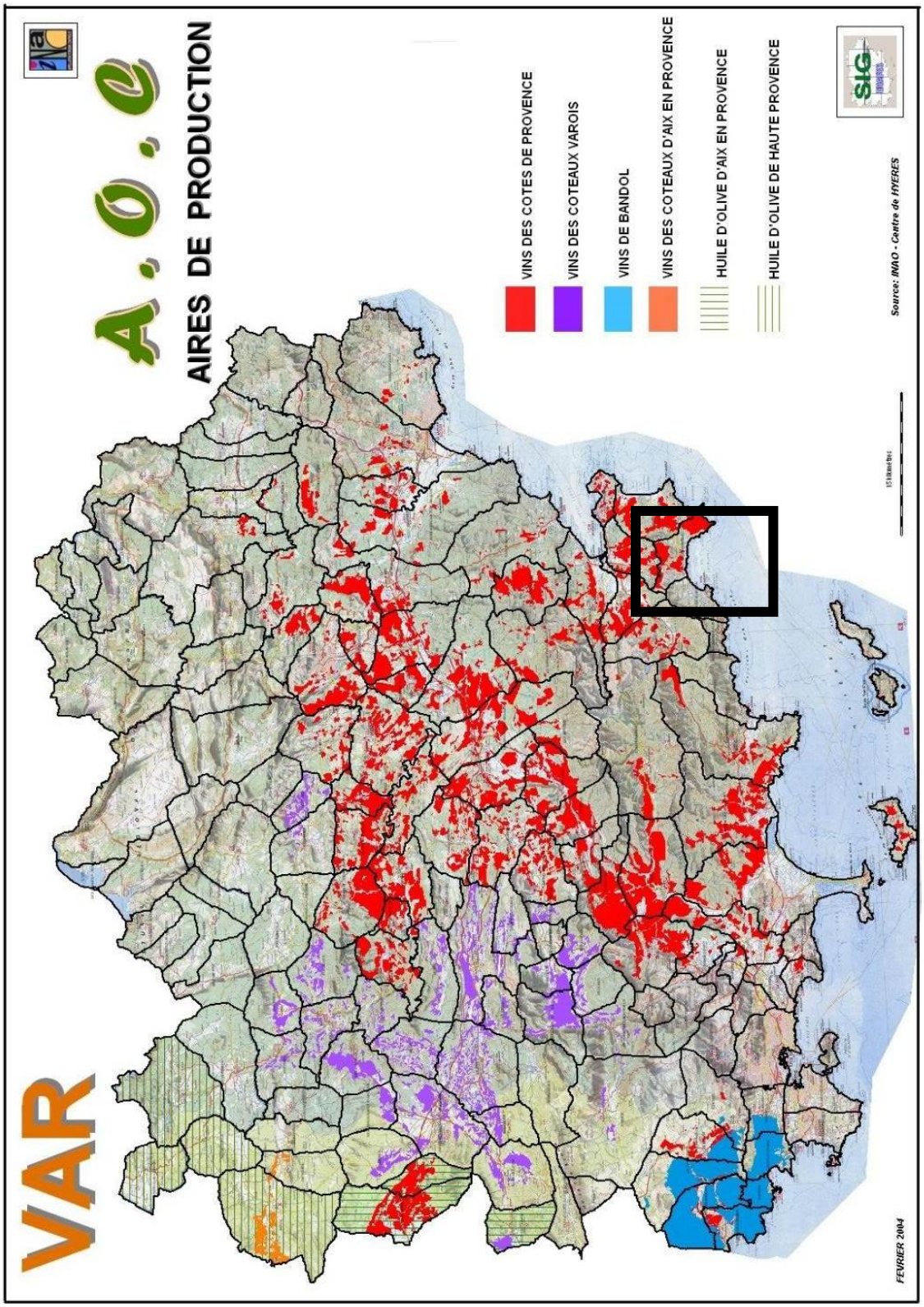
Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant à Ramatuelle en 2000



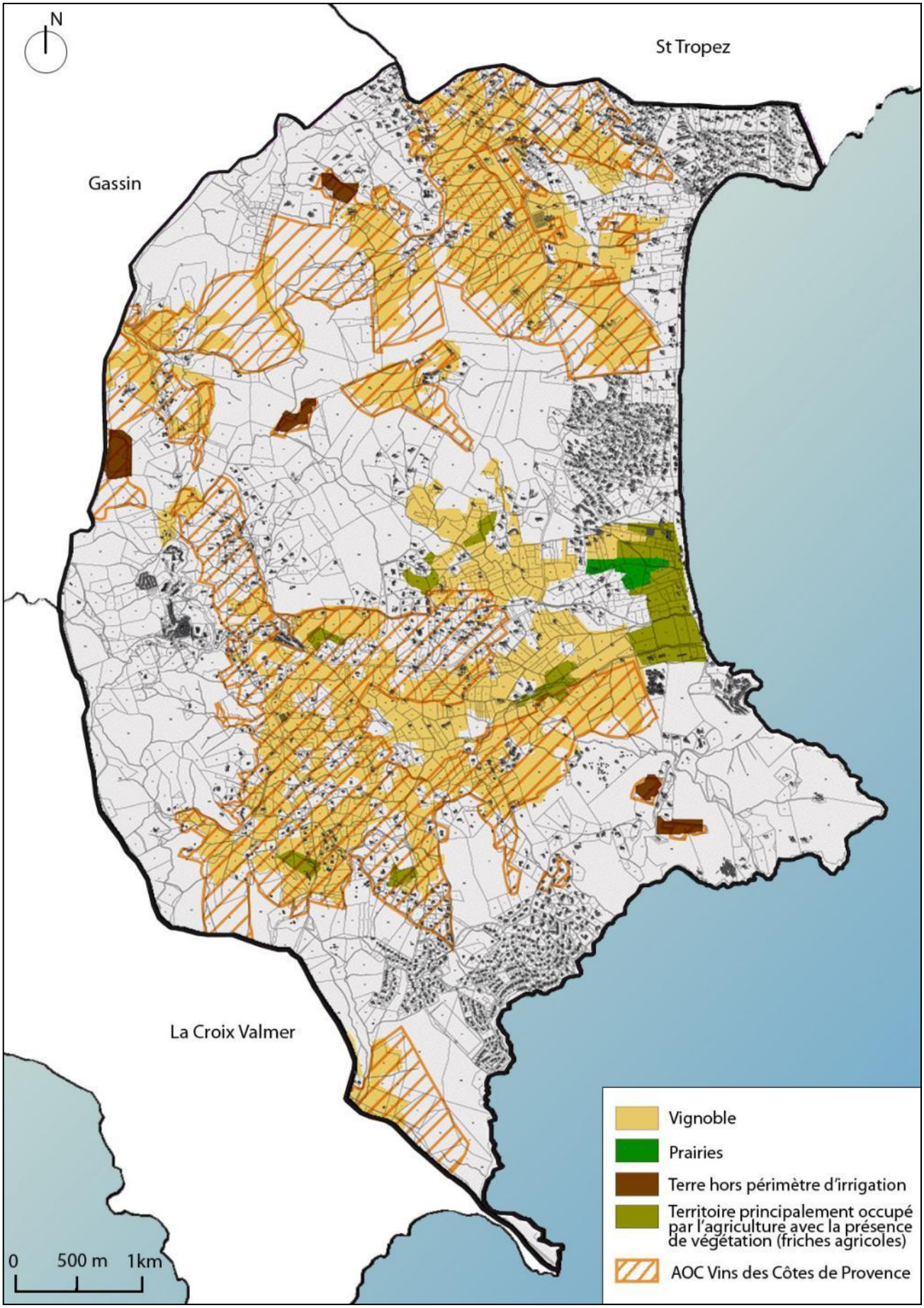
Les chefs d'exploitations agricoles Ramatuellois sont en diminution mais ils sont de plus en plus jeunes depuis 10 ans : 23% avaient moins de 50 ans en 2000 contre 33% aujourd'hui (2010) ce qui correspond à la moyenne départementale (34%). Ce rajeunissement générationnel des exploitations agricoles reflète un regain d'atractivité du métier pour es jeunes générations, grâce à la copéttivité du vignoble ramatuellis. Certes, 16% des chefs d'exploitations et des coexploitants sont pluriactifs, ce qui illustre le fait que parfois l'activité agricole ne peut pas, à elle seule, subvenir aux besoins des agriculteurs. Mais cela est surtout le cas d'exploitations non professionnelles. Et de plus, le taux de pluriactivité est nettement inférieur à celui du Golfe (24%) et à celui du Var (19%), ce qui témoigne du dynamisme du secteur agricole sur Ramatuelle. Ainsi, en 2010, 28% des exploitations ont un successeur contre 23% en 2000 et seulement 41% sont sans successeur en 2010 contre 54 % en 2000. Une solution à l'absence de successions, ces dernièrs années, se manifeste par l'intervention d'investisseurs extérieurs au monde agricole local. Cette tendance récente permet d'envisager désormais avec plus de sérénité le maintien du vignoble en tant qu'outil économique et élément emblématique du paysage ramatuelois.

2.2.2 –Une viticulture de qualité

La valorisation de la production viticole par le tourisme permet le maintien des terres agricoles. La vigne est la filière principale de Ramatuelle et la plus dynamique : 93,1% des espaces agricoles gagnés ces dix dernières années sont plantés de vignes. De plus, la plupart des vignobles sont de qualité car classés en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) Côtes de Provence. Ainsi, en 2000, la commune de Ramatuelle possède prés de 20% du vignoble AOC du Golfe alors que son territoire ne représente que 8% de la surface des cantons de Grimaud et de St-Tropez. La commune possède donc un domaine viticole de grande qualité à l'échelle du Golfe comme du Var.



Ramatuelle : 83% de la SAU en vignoble AOC Côtes de Provence



Source : Occsol 2006 du CRIGE et INAO - Auteur : Provence Urba Conseil

Un système viti-vinicole « performant »

La cave coopérative et les principaux domaines (présence de quatre grands domaines) se partagent environ 430 hectares de vignes dont plus de la moitié (55%) appartiennent aux 137 coopérateurs.
Plusieurs systèmes de gestion/commercialisation coexistent :

- La cave coopérative est créée en 1954 et possède aujourd'hui en 2010-2011, selon le bureau viticulture du Ministère du Budget de la Direction régionale des douanes de Draguignan, une superficie de 238 hectares de vignes dont la moitié sont dans l'aire AOC Côtes de Provence et le reste en Vin de Pays du Var. En 1963, sous l'impulsion de son directeur, elle se lance dans la mise en bouteille à la propriété. Un caveau de vente est ouvert en 1970.
  Selon les données fournies par la cave coopérative, la production s'est stabilisée à 20 000 HL et c'est près de 1 800 000 bouteilles/an qui sortent de la cave chaque année dont 70% de rosé, 25% de rouge et 5% de blanc.
  La vente en grandes et moyennes surfaces constitue le premier circuit de commercialisation de la cave. Cela représente 43% du chiffre d'affaires. Le secteur des cafés, hôtels, restaurants et la vente sur place constituent chacun 26% du chiffre d'affaires. Les ventes par correspondance et l'export produisent seulement 5% du chiffre d'affaires. Le développement de l'export est une des orientations de développement des Celliers de Ramatuelle.
  Afin d'améliorer la qualité des vins produits, les caves coopératives des « *Celliers de Ramatuelle* », des « *Vignerons de Cogolin* » et les « *Fouleurs de Saint-Pons* » au Plan-de-la-Tour avaient créé un groupement d'employeurs afin d'engager un technicien viticole. En poste depuis juillet 2001, celui-ci n'est lus désormais employé que par la coopérative de Ramatuelle. Il est chargé d'effectuer un suivi agropédologique et des techniques de production en vue d'une valorisation optimale du terroir. Informer sur l'utilisation raisonnée ds traitements chimiques fait aussi partie de ses tâches, dans l'objectif de produire des vins de qualité, au coût de revient maîtrisé et dans le cadre d'une pratique toujours plus respectueuse de l'environnement.
  Dans l'objectif de conforter le potentiel agricole et de prévenir, voire reconquérir la friche, la comune a créé en 2014 une ferme-relais viticole en installant un jeune agriculteur sélectionné sur appel public à candidatures avec l'aide de la Société d'Aménageent Foncier et d'Etablissement Rural. Depuis, la ferme-relais exploite une douzaine d'hectares de vignes, dont le sort était parfois incertain en raison de configurations difficiles, qui auraient pu devenir des friches. Dans le mêmesens, la commune a acquis dernièrement, conjointement avec la cave coopérative, cinq hectares confiés à l'exploitant de la ferme-relais pour tout à la fois conforter sa viabilité économique et soutenir l'agriculture paysanne.

- Plusieurs exploitations importantes possédent une cave particulière de vinification comme les domaines des Tournels (110 ha dont 45,7 ha de vignes), de la Tourraque (48 ha dont 36,5 ha de vignes), les châteaux de Pampelonne, des Marres et Volterra.
- Le domaine du Château de Pampelonne, qui s'étend sur 160 hectares, fait partie des « *Maîtres vignerons de la Presqu'île de St-Tropez* », association créée en 1964 et regroupant 8 domaines et la cave coopérative de Cuers. Cette association assure un rôle de conseiller technique, de mise en bouteille et de commercialisation, chaque adhérent récoltant et vinifiant sa production. Les meilleurs vins sont mis en bouteilles et le reste est vendu en vrac. L'association possède un espace d'accueil/vente commercialisant en plus des vins, des produits régionaux et permettant aux artistes peintres d'exposer leurs toiles.
- Certains domaines sont adhérents à la fédération des vignerons indépendants du Var (390 adhérents sur le Var et les Alpes-Maritimes). Cette dernière regroupe toutes les appellations et a un rôle syndical avec la défense des intérêts des vignerons (aussi bien juridiques que fiscaux). Elle propose aussi des formations et des aides aux investissements.

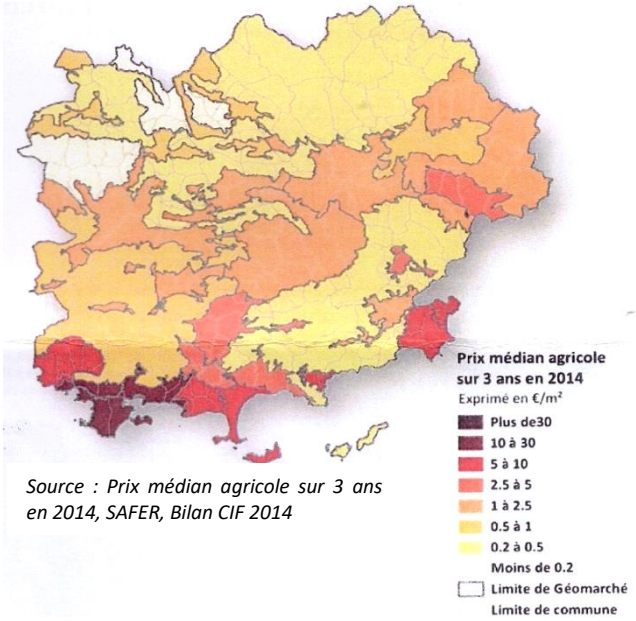
En 2010, 86% des surfaces viticoles des domaines étaient en AOC. On note un réel dynamisme de ces domaines qui s'illustrent régulièrement par leurs innovations (investissement dans des caves de vinification hautement performantes, conversion à la culture biologique, nouvelles générations d'exploitants formés à l'œnologie et l'agronomie, défrichements importants pour pallier le manque de raisins et faire face à la demande, commercialisation efficace, développement de l'oeunotourisme, …)

Cette compétitivité et ce dynamisme expliquent le besoin d'innovation et d'élagissement des activités qui se fait jour, à l'initiative notamment ces dernières années d'investisseurs extérieurs au monde agricole local dont les projets impliquent parfois de déroger aux règles classiques de la zone agricole.

2.2.3 – Un terroir agricole «sous pression»

La population active agricole est vieillissante avec 67% des chefs d'exploitations et co-exploitants ayant plus de 50 ans en 2010 et le renouvellement des exploitants semble être compromis par la difficulté pour les jeunes d'acheter de la terre agricole. En effet, le foncier agricole de la commune de Ramatuelle fait partie des plus chers du département (cf. carte ci-contre) puisqu'il est compris entre 5 et 10€/m² soit 50 000€ à 100 000€ pour 1 hectare alors que la moyenne est de 5 360€ par hectare. Le coût du foncier agricole est donc plus de 10 fois plus important que la moyenne Française, notamment en raison de la forte spéculation foncière. Les jeunes agriculteurs n'ont pas les moyens d'acheter des terres et font alors de la prestation de services ou reprennent des vignes en métayage. Au problème du prix de la terre s'ajoute le morcellement des terres et le mitage de l'espace.

Comparaison de la moyenne actuelle des prix agricoles naturels en 2014



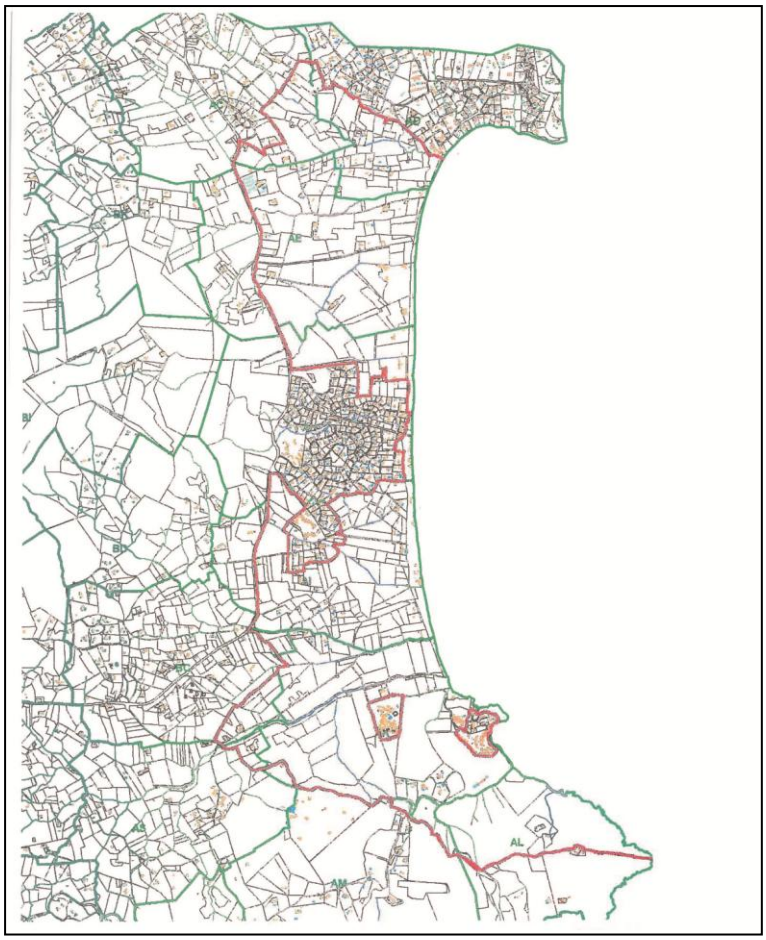
Source : Prix médian agricole sur 3 ans en 2014, SAFER, Bilan CIF 2014

Pour l'ensemble des communes du Golfe, la régression de l'espace agricole est due, avec des degrés d'intensité variable, à la pression urbaine et à la spéculation foncière. A Ramatuelle, cette réduction de la surface des terres agricoles cultivées depuis 2006 ne résulte pas d'une urbanisation diffuse, mais de phénomènes plus insidieux : essentiellement la friche qui, avec la crissance très rapide du pin Pignon, referment les perspectives et occultent des panoramas aurefois remarquables sur les caps ou la mer ; mais aussi les commerces de végétaux en bords de routes, dépôts de déblais exploités par des terrassiers, entrepôts de jardniers ou de maçons installés au gré des opportunités foncières, occasionnant une « *pollution visuelle* » plus ou moins importante, participant surtout au grignotage du terroir tout en bloquant des possibilités de remembrements ou d'extensions des exploitations qui, de ce fait, se tournent vers le défrichement des forêts.

Le défrichement de forêts constitue une alternative à la rétention des terres sous l'effet de phénomènes spéculatifs, et à leur renchérissement en raison des références tirées d'usages non agricoles. Il est certain que de tels phénomènes qui déstabilisent l'agriculture doivent être conre-carrés dans le plan local d'urbanisme. Mais lorsqu'il correspond à un potentiel agronomique viable, particulièrement dans l'aire des vins d'appellation contrôlée « *Côtes de Provence* », et à des conditions de relief satisfaisantes pour l'exploitation, le défrichement est cependant rendu possible dans le plan local d'urbanisme par la suppression d'espaces boisés classés après avis favorable de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.

La chambre d'agriculture du Var avait réalisé, sur la base des tendances 1972-1998, une projection tendancielle de l'espace à vocation agricole de Ramatuelle à l'horizon 2025. Cette extrapolation laissait présager une faible diminution de l'espace agricole puisque la perte serait évaluée à moins de 200 ha et l'espace agricole compterait encore 800 ha au total. Les espaces les plus enclins à disparaître sont principalement situés en zone urbanisable mais aussi le long des axes de communication fréquentés et près de la plage de Pampelonne.

Mais la commune a d'une part classé l'arrière-plage en zone agricole ou naturelle au plan local d'urbanisme approuvé en mai 2006. D'autre part, elle a obtenu dès juin 2006 la création d'un périmètre de préemption au bénéfice du Conservation du littoral sur l'ensemble de cette arrière-plage. En 2011 le Conservatoire a déjà acquis plus de 10 hectares et entrepris l'étude d'un programme de revalorisation agricole d'ensemble du périmètre.



Plan de délimitation du périmètre de préemption du conservatoire du littoral

Le principe est l'exercice du droit de préemption lorsqu'une vente est envisagée à un non agriculteur. Les acquisitions du Conservatoire ont jusqu'à présent eu lieu à l'amiable, sans qu'il y ait préemption préalable. Sur les terrains acquis, un premier prgramme de remise en état de culture a été réalisé par la commune, dans la perspective d'une plantation de vigne en secteur de vin d'appellation, et d'exploitation plus extensive sur les autres terrains, notamment avec l'accueil de troupeaux d'ovins.

2.2.4 Un potentiel de développement non négligeable.

Une approche plus qualitative de l'activité agricole dans la commune permet de mettre en évidence un potentiel de développement non négligeable et des tendances plus négatives à suivre avec vigilance.
En dehors de la vigne, principale culture et dont la réussi , d'autres activités agricoles existent sur la commune. Si la commune est largement couverte par l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée « *Côtes de Provence* », son terroir est également valorisable sous conditions par les appellations d'origine contrôlée « *Huile d'olive de Provence* » et « *Miel de Provence* », et par la marque « *Esprit Parc* » dans le périmètre du Parc National de Port-Cros.
D'importantes serres tombées en désuétude pendant quelques décennies ont retrouvé une fonction productive grâce au dynamisme de leur nouveau propriétaire qui a su adapter son offre à la diversité des besoins locaux, en parfaite symbiose avec l'économie touristique du territoire : production de fleurs coupées en bottes, bouquets, compositions florales, pétales de Roses, plantes vertes, mais aussi accompagnement dans la mise en scène florale et végétale d'événements, fêtes privées, service d'abonnement floral pour restaurants, hôtels, entreprises, multiplication de plantes annuelles et vivaces, arbustes, sélection d'espèces adaptées au climat méditerranéen, fruites et légumes, y compris de plein champ. Cette réussite exceptionnelle est notablement rendue possible par la récupération des eaux de pluie à partir de la surface de serres. Elle démontre qu'il existe une forte demande locale, mal satisfaite, de produits agricoles en-dehors du vin. Une demande en plein essor est par exemple celle de légumes et fruits mûris sur la plante, donc de proximité, de la part des chefs cuisiniers d'établissements réputés, voire de produits d'une agriculture « biologique », c'est-à-dire sans traitements chimiques, de la part des restaurants scolaires comme du public grandissant qui se soucie de la qualité sanitaire de son alimentation. L'essor d'une activité de maraîchage-arboriculture favoriserait la création d'emplois permanents et qualifiés, ainsi que la reconquête des friches sur les terrains mal adaptés à la culture de la vigne. Cependant ce potentiel économique est tributaire d'une solution à mettre en place pour la fourniture d'eau brute à un tarif « agricole ».

Les prés proches du littoral, dans l'arrière-plage de Pampelonne (zone Sud), sont pâturés par des troupeaux de moutons et quelques chevaux. L'olivier est très peu développé.

Par ailleurs, il est permis de penser que ces prochaines années des activités agro-sylvo-pastorales favorables à la mise en valeur de l'espace rural, et notamment à l'entretien des forêts, se développeront dans le massif des Maures, donc à Ramatuelle, sous l'influence notamment de la Charte forestière de massu=if à laquelle la commune a adhéré. L'installation de bergeries dans certaines zones (massif forestier et basse plaine notamment) ou autres aménagements légers et nécessaires à certaines activités (élevage, agro-sylvo-pastoralisme) pourrait jouer un rôle important dans la préservation et la protection des espaces (lutte contre l'incendie, entretien des prairies littorales).

Pour soutenir le dynamisme de l'économie viticole et faciliter l'émergence d'autres productions, la municipalité a déployé plusieurs types d'actions :

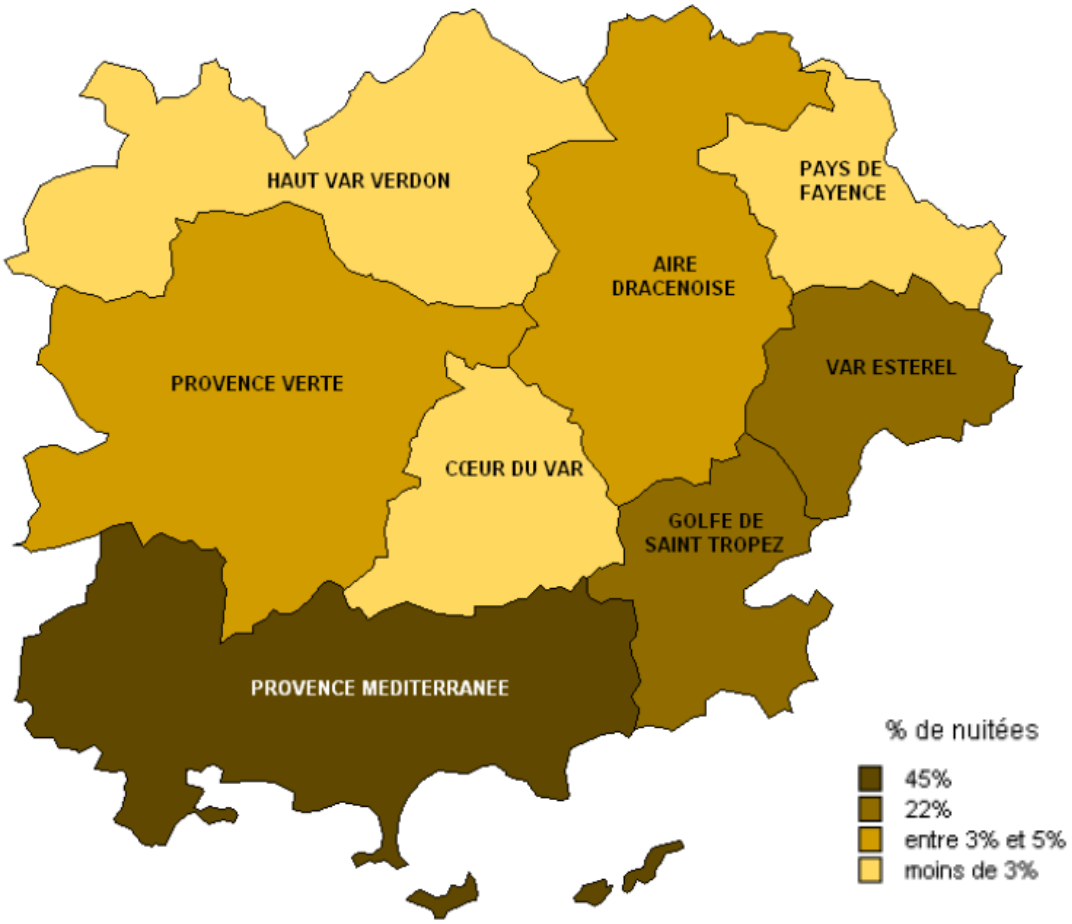
- Extension de 200 hectares de la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme,
- Création d'une commission extra communale agricole composée à nombre égal d'élus du conseil municipal et d'agriculteurs locaux. Cette commission, au caractère consultatif, s'est réunie à de multiples reprises et a formulé des avis éclairants sur différents aspects de la politique de soutien de la commune à l'agriculture...
- Mise en oeuvre d'une convention d'intervention foncière passée avec la SAFER dès 2003 afin d'être informée et intervenir éventuellement en concertation avec la profession agricole pour que des terres n'échappent pas à l'agriculture,
- Acquisition conjointes de vignes avec la cave coopérative vinicole,
- Création d'une première ferme-relais viticole avec le soutien de la Région, et installation d'un jeune agriculteur. En 2017, cette ferme exploite une douzaine d'hectares, essentiellement reconquis sur des friches ou par reprise de vignes en fin de vie.

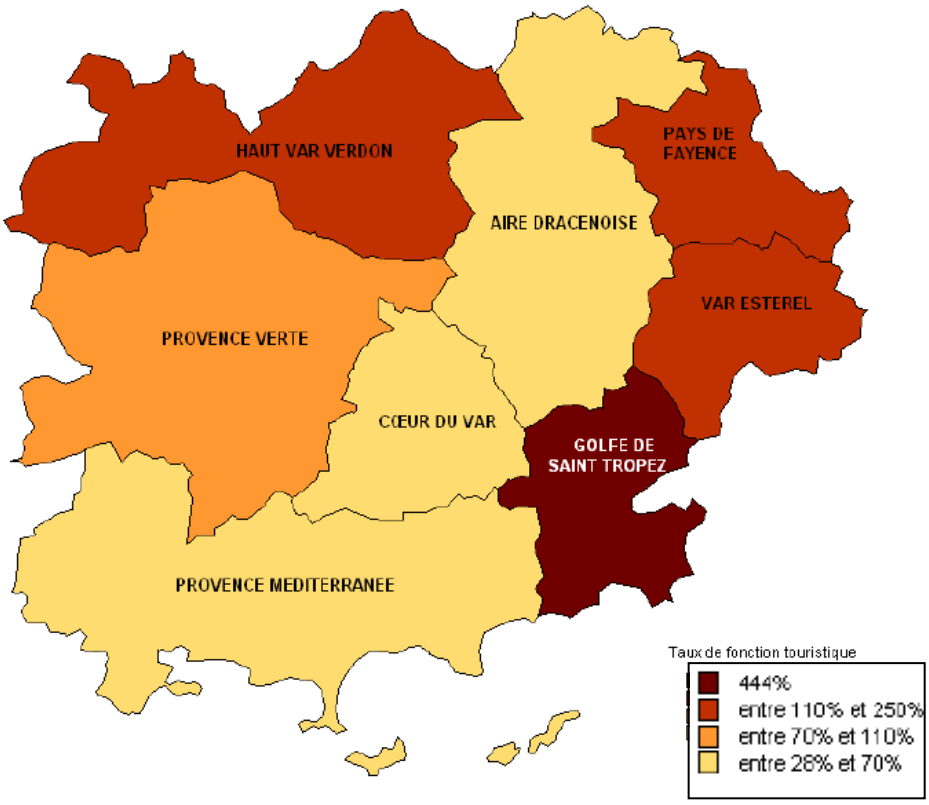
La mise en œuvre des dispositions pénales du code de l'urbanisme à l'encontre d'usages du sol non conformes au règlement de la zone agricole, notamment aux abords des routes, est moins spectaculiare. Elle a néanmoins permis d'obtenir déjà quelques résultats. Il reste que la lenteur des procédures ne favorise pas, hélas, une visibilité suffisante par les usagers des limites règlementaires à ne pas franchir.

2.4 – Le tourisme

Même si plusieurs départements français se disputent le titre de premier de France pour le nombre de nuitées, le Var reste un ds tous premiers départements touristiques français, après Paris. Avec un taux de fonction touristique de 108%, le Var peut, au plus fort de sa fréquentation, doubler sa population. Les territoires littoraux représentent l'essentiel des nuitées touristiques du Var et le territoire du canton de Ste-Maxime, avec la presqu'île de St-Tropez, est une des destinations les plus connues du monde.

Répartition des nuitées touristiques par territoire en 2010.
(en % de nuitées touristiques)





Source : Atlas du tourisme varois 2010

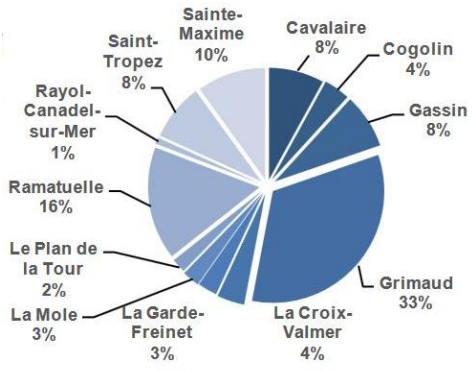
Avec plus de 260 000 lits touristiques sur son périmètre, le canton de Ste-Maxime représentait environ un quart des lits touristiques varois en 2014. De plus, le canton a la capacité d'accueillir plus de 4 fois sa population résidente. Son taux de fonction touistique est de plus du double de celle du Var dans son ensemble.

Ainsi, sur le territoire du Var et plus précisément sur celui du Canton de Ste-Maxime, le tourisme est une activité fondamentale depuis le milieu du XX^{ème} siècle. Grâce à sa situation climatique et sa grande diversité d'offres (sites, équipements,…), le tourisme est devenu le principal moteur de développement du territoire.

Au sein du canton, Ramatuelle représente la deuxième capacité d'hébergement après Grimaud, et la gamme d'hébergements la plus complète parmi les douze communes. Avec la plage de Pampelonne, la commune compte par ailleurs sur son territoire l'espace naturel le plus connu, le plus fréquenté et constituant le plus lourd enjeu en termes d'aménagement de sites naturels à caractère touristique.

2.4.1 - L'offre touristique

En 2014, la capacité d'accueil touristique de Ramatuelle représente 16 % de la capacité d'accueil marchande du canton de Ste-Maxime.



La capacité d'accueil marchande comprend l'ensemble des hébergements marchands du territoire en dehors des locations meublées.

Depuis 2009, la répartition des lits marchands a peu évolué sur les communes que ce soit à la baisse ou à la hausse : Cavalaire - 1 %, Cogolin - 2 %, La Croix-Valmer - 2 %, Gassin + 1 % , Saint-Tropez + 1 %.

Les communes de Grimaud, Sainte-Maxime et Ramatuelle concentrent 59 % de cette offre marchande.

Fréquentation touristique - Capacité d'accueil 2014

Source : communauté de communes du golfe de St-Tropez. Observatoire de l'économie touristique. Bulletin n°15, 2015.

Plus encore que par son poids, l'offre d'hébergement de la commune se singularise par sa gamme particulièrement étendue. Ramatuelle propose en effet une douzaine de campings à la ferme où les hôtes sont accueuillis dans des exploitations agricoles ; des dizaines de meublés classés ; des campings commerciaux haut de gamme ; un village-vacances ; des hôtels de charme ; des hôtels classés quatre ou cing étoiles ; un des trois palaces du canton et des vingt-quatre de France.

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2017

	Hôtels	Chambres
Ensemble	**21**	**486**
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	6	164
4 étoiles	4	142
5 étoiles	3	87
Non classé	8	93

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2017

	Terrains	Emplacements
Ensemble	**7**	**2 917**
1 étoile	1	512
2 étoiles	1	192
3 étoiles	2	235
4 étoiles	2	1 050
5 étoiles	1	928
Non classé	0	0

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2017

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	**1**	**700**
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	1	700
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

Si l'on se base sur les ratios suivants :

CAPACITE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE			
Natures	**Unités**	**lits**	**Totaux**
Chambres en hôtellerie classée et non classée (unité = chambre)	487	2	974
Logements meublés classés et non classés (unité = logement)	208	4	832
Emplacements en terrain de camping classé et non classé (unité = emplacement)	2737	3	8211
Lits en village de vacances et maison familiale de vacances classés et non classés (unité = lit)	700	1	700
Résidences secondaires (unité = résidence)	3281	5	16405
Chambre d'hôtes (unité = chambre)	47	2	94
CAPACITE GLOBALE			**27216**

Source : commune - déc.2016

La capacité d'hébergement touristique de la commune, résidences secondaires et meublés compris, est de 27 216 lits environ. Hors résidences secondaires, la capacité d'hébergement marchand n'est plus que de 10 811 lits.

Sur cette capacité d'hébergement, 76% relèvent de l'« *hôtellerie de plein air* », c'est-à-dire du camping. Il s'agit donc d'une forme d'hébergement qui prédispose l'économie touristique à un caractère saisonnier axé sur la seule saison chaude. Or, sur la période 1994-2014, l'on observe précisément dans le canton une érosion sensible de la fréquentation en saison estivale, de l'ordre de -21% en juillet et -41% en août (source : Communauté de communes du golfe de St-Tropez. Observatoire de l'économie touristique. Bulletin n°15, 2015). Cette évolution peut être rapprochée d'une tendance globale de la clientèle touistique à modifier son mode de consommation des vacances en privilégiant ce qu'il est convenu d'appeler les « *ailes de saison* », c'est-à-dire l'avant ou l'après été, voire le printemps et l'automne. La montée en puissance de la clientèle de proximité, en provenance de la région – sans doute sous l'influence du fractionnement des loisirs, lié à la réduction du temps de travail, conforte cette tendance. Les mois d'avril à octobre connaissent ainsi dans le canton des augmentations de la fréquentation touristique de l'ordre de 10 à 15% (source : idem).

Un enjeu important pour l'économie touristique de la commune résidera donc dans sa capacité à adapter son offre à l'évolution de la saisonnalité de la demande. Pour les campings, cela ne sera pas impossible dans la mesure où l'essentiel de leurs eplacements sont coccupés par des résidences ou habitations de loisirs. Pour la globalité de la station touristique, il sagira d'enrichir la gamme de loisirs proposée.
Comme dans l'ensemble du département, le tourisme de loisir-vacances prédomine largement sur le canton de Ste-Maxime avec 82% des nuitées, devançant les séjours motivés par des raisons familiales.

Les principaux attraits actuels de Ramatuelle sont :

- La plage de Pampelonne,
- la plage de l'Escalet,
- Le village perché traditionnel,
- Le sentier du littoral autour des caps Camarat et Taillat,
- le moulin de Paillas,
- le vignoble,
- les festivals de jazz, de théâtre et de musique classique, dans le cadre d'un théâtre *de plein air*,
- Une gamme de sports de pleine nature, essentiellement nautiques mais avec l'émergence d'une offre structurée de vélo-tout terrain,
- L'émergence de l'oeunotourisme.

L'essentiel de ces attraits est encore lié à l'exploitation de ressources estivales.

Un des enjeux du plan local d'urbanisme révisé est, dans ces circonstances, de rendre possible l'émergence d'une offre de loisirs indispensable à l'adaptation de l'économie touristique, dans un sens favorable aux objectifs de la commune en termes de soutien à l'emploi permanent ou en tous les cas plus durable. Cette adaptation du plan local d'urbanisme révisé porte sur l'offre de loisirs par les entreprises touristiques, mais aussi par les exploitations agricoles elles-mêmes, avec l'oenotourisme et d'autres activités autour de l'agriculture. Mais le plan local d'urbanisme révisé prend aussi mieux en compte le besoin de logements décents pour les salariés saisonniers, du fait de l'allongement de l'activité touristique en-dehors de la seule saison estivale où la courte durée des contrats et la clémence du climat s'accomodent des solutions les plus « *rustiques* ».

Les ressources exploitables par le tourisme en-dehors de l'été sont toutes plus ou moins dépensantes de la beauté ds paysages et de la qualité de l'environnement naturel.

Le littoral est actuellement la première attraction touristique du Golfe. Les 4,5 km de sable fin de la plage de Pampelonne et ses établissements de plage restent les principaux atouts de Ramatuelle. Ils ont été complétés au fil du temps par la montée en puissance de la randonnée, plus liée au patrimoine naturel.

Les trois caps (Camarat et Taillat) jalonnent le sentier pédestre littoral varois long de 198 km. Trois parcours de randonnée pédestre sont identifiés sur la commune et permettent de traverser des sites riches en faunes et en flores :
De St-Tropez jusqu'au cap Camarat, par la plage de Pampelonne : 8 km soit une durée de 2h15.
De la baie de Cavalaire jusqu'à cap Camarat : 18 km soit une durée de 5h45.
De Ramatuelle à St-Tropez : 20 km soit une durée de 6h.

Par ailleurs, la commune entièrement inscrite à l'inventaire national des sites pittoresques, en partie classée et intégrée au périmètre du parc national de Port-Cros, dispose d'autres richesses naturelles ou patrimoniales, comme le village lui-même ou les moulins de Paillas. De vastes ensembles forestiers (ex. : la colline autour du moulin et du belvédère de Bestagne), outre l'intérêt écologique qu'ils représentent, constituent de possibles lieux de « *promenades vertes* » en saison fraîche, le long

d'itinéraires reliant entre elles les communes du canton et le littoral à l'arrière-pays. La mise en place d'itinéraires de promenades ou randonnées par la communauté de communes est à l'étude. Elle permettra de découvrir cet environnement remarquable tout en délestant les sites littoraux surfréquentés, conformément aux préconisations de la ZNIEFF, et favorisera l'attractivité de la commune en dehors de l'été.

Pour accompagner cette mutation, le plan local d'urbanisme révisé doit mieux prendre en compte la nécessité de protéger attentivement les perspectives depuis les principaux axes de circulation, mais aussi depuis la mer et les espaces naturels terrestres remarquables ; le patrimoine bâti, qui confère au paysage rural son authenticité ; d'une façon générale, les panoramas sur cet espace rural, agricole, forestier ou plus typique du littoral, dont le règlement doit maintenir la cohérence : installations et caractéristiques des clôtures aux abords des routes départementales, discrétion du bâti dans les espaces autrefois transformés par le mitage, préservation du patrimoine architectural au village et dans la campagne…

La plage de Pampelonne :

(Source : schéma d'aménagement de la plage – rapport de présentation)

La plage de Pampelonne et son cordon dunaire constituent l'un des espaces naturels remarquables du littoral que le législateur a entendu protéger. Mais l'attractivité de la plage de Pampelonne représente également le principal support de l'activité touristique de la commune et de la région, et une vitrine du tourisme français dans le monde. Cette attractivité est due :

- A la surface de plage disponible (27 hectares) ;
- A la qualité et à la beauté de son site (plage de sable fin parmi les plus belles de la région, intimement mêlée à un paysage dunaire d'arrière-plage, absence de front de mer bâti, pas de boulevard de front de mer, voies d'accès traversant un paysage rural) ;
- A l'accueil général, à la qualité et à la diversité des prestations proposées par les exploitants de plage.
- A l'effet de notoriété procuré par la fréquentation de stars.

L'économie directe du site est représentée par les entreprises auxquelles est déléguée la mise en œuvre du service public de plage.
Sur le plan économique, la plage de Pampelonne représente :

- 27 établissements de plage (sur 18% de la surface de la plage) comprenant des établissements de type « *bain de mer - buvette - restauration* », avec en moyenne 300 visiteurs quotidiens et près de 8 000 personnes en période d'intense activité. Les activités les plus utilisées sont le bar et la restauration.
- 7 établissements de loisirs nautiques « *motorisés* » et « *non motorisés* ».
- Un club de plage pour enfants, difficile d'accès, a disparu.

La saison d'exploitation s'étend d'avril à septembre avec 30 000 visiteurs jour en haute saison. Hors saison, certains établissements conservent une activité avec 200 à 500 usagers journaliers selon la période, les jours et le temps. Le chiffre d'affaires annuel des établissements de la plage de Pampelonne est en 2016 de plus de 60 millions d'euros, environ 600 emplois directs mais pour une très large part en contrats à durée déterminée, de deux mois et plus, et environ 1000 emplois indirects (fournisseurs et autres).
Sous l'effet de cette exploitation intensive, la plage est en proie à un phénomène de banalisation et d'érosion signalé par les scientifiques depuis les années 1950 : érosion du cordon dunaire réduit à l'état de lambeaux par les accès qu le morcellent ; érosion du cortège de espèces végétales spécifique des milieux placés sous l'infleunce du sable et du sel; recul du trait de côte déstabilisé par l'accélération du flux marin venant heurter des points durs lors des tempêtes ou fortes houles (bâtiments de pllage trop proches du rivage, clôtures imperméables à la vague, parcs de stationnement imperméabilisés, non arborés et dénaturés, …

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne a prescrit le traitement systématique des causes de dégradation de cet espace naturel remarquable, non seulement en termes d'organsation des accès, y compris pour les personnes à mobilité réduite, de reaturation des pacs de stationnement, de signalétique, restauration du milieu dunaire, mais aussi d'effort de qualité et d'intégration architecturale.

Cette démarche de requalification globale du site, complétée par des prestations plus structurées de remise en forme dans les parties d'établissements de plage situées sur le domaine public communal, devrait indirectement entraîner des effets bénéfiques en termes de développement d'un tourisme plus proche de la nature en-dehors de la saison estivale. Une telle évolution serait en cohérence avec la mutation des pratiques touristiques évoquée ci-avant.

III – Equipements et infrastructures routières

Constats

Equipements et services

- Importance de l'aire toulonnaise en ce qui concerne les déplacements professionnels et non professionnels des habitants du Golfe. A l'intérieur du Golfe, une structure bi-polaire, Cogolin-Gassin, polarise l'espace : notamment avec le pôle santé du Golfe.
- La commune possède des équipements, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie. Néanmoins, la place des services et des équipements est soutenue par une population touristique et résidentielle présente tout au long de l'année.
- La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petits commerces de grande proximité, peut poser des problèmes en basse saison, notamment au village où l'offre est alors si faible que l'usager (permanent et visiteur) a une image dévalorisée du lieu La vie socaiel peut ainsi en être fragilisée. Cette faiblesse de la présence d'activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.
- Par ailleurs, un niveau général satisfaisant des équipements publics de superstructure et une amélioration continue du confort de vie depuis 2001: collecte sélective et traitement des déchets, extension de l'espace culturel, centre aéré, crèche municipale, résidence pour personnes retraitées ou à mobilité réduite, service public de l'assainissement non collectif, etc.
- Un réseau d'eau potable fragile au niveau de la bande littoral
- Un réseau d'assainissement à améliorer notamment dans le secteur de la Plage de Pampelonne et la STEP
- Des incompatibilités de certains secteurs d'habitat diffus à l'assainissement autonome.

Infrastructures de transports

- Un réseau de desserte suffisant malgré les ralentissements en période estivale ;
- En dehors des deux axes principaux de desserte (RD93 et RD 61), le réseau de chemins communaux est parfois sous dimensionné, fonctionnant en impasses et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers ;
- La structure viaire du village, notamment en période estivale, pose des problèmes de cohabitation entre les différents usages (automobile, piétons, terrasses de bar) ;
- Malgré une capacité de stationnement importante, des problèmes existent au village et sur les plages. Le schéma d'Aménagement de Pampelonne prévoit un réaménagement des stationnements sur le secteur ;
- Les transports publics collectifs assurent une liaison de la commune avec le territoire proche, mais avec une faiblesse de la desserte en autocar hors saison estivale ;
- Le réseau cyclable sur la commune est peu développé et se résume aux bandes multi-usages aménagées par le département le long des routes départementales 61 et 93

Enjeux :

DES EQUIPEMENTS A OPTIMISER ET UNE CENTRALITE A RENFORCER

- Favoriser le maintien des services à la population et une diversité commerciale tout au long de l'année;
- Renforcer le pôle villageois afin d'affirmer la fonction de centralité du chef-lieu;
- Eviter la densification des secteurs d'habitat diffus inaptes à l'assainissement autonome.

ORGANISER ET OPTIMISER LES MODES DE DEPLACEMENT

- Développer un réseau de pistes cyclables au sein du territoire communal, par la valorisation des chemins existants dans l'arrière-plage de Pampelonne notamment ;
- Améliorer la desserte du village en favorisant les alternatives aux transports automobiles et affirmer les liaisons et les trajets piétonniers ;
- Améliorer les possibilités de stationnement dans certains secteurs de la plage de Pampelonne et dans le village ;
- Prendre en compte les besoins de déplacement des habitants permanents ;
- Prendre en compte le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

3.1 – Les équipements et les services

3.1.1. Le niveau d'équipement dans le Golfe

Selon le SCoT, le territoire du Golfe bénéficie d'un bon niveau d'équipements de proximité. Le réseau de services publics est satisfaisant, mais il est tributaire des politiques et engagements de l'Etat. Les établissements d'enseignement connaissent des carences en termes de formations professionnelles et supérieures. Les équipements sportifs sont insuffisants en capacité, et il manque un véritable plateau sportif. Au plan culturel, les structures d'accueil sont insuffisantes en matière de concerts, conférences, etc.
Les équipements structurants, alimentation en eau potable, assainissement, gestion des déchets, connaissent certaines faiblesses et leurs capacités d'évolution conditionneront les capacités d'accueil du territoire.
Par ailleurs, si certains équipements sont dès à présent gérés en intercommunalité, il demeure des besoins de mise en cohérence notamment en matière d'actions et de politiques d'animations culturelles et touristiques.
Avec neuf des équipements de la gamme intermédiaire, une commune peut polariser son environnement et devenir un pôle de services. Cinq communes dans le Golfe atteignaient ce niveau depuis 1998 selon l'INSEE : Cavalaire, Cogolin, la Croix-Valmer, Ste-Maxime et St-Tropez (chef-lieu de canton). De ces communes, seule la Croix-Valmer concurrencée par Cavalaire n'est pas un pôle de service.

3.1.2 – Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d'animation et une fragilité du centre villageois

La commune possède des services, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie (une école primaire, un seul médecin, une infirmière, un masseur-kinésithérapeute, un dentiste, une pharmacie, une poste, une banque, commerces alimentaires de proximité …). La place des services et des équipements est soutenue par une population touristique et résidentielle présente tout au long de l'année.
D'autres services, en nombre supérieur (restaurants) sont représentatifs d'une activité touristique forte.
La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petits commerces de grande proximité, peut poser des problèmes en basse saison, notamment au village où l'offre est alors si faible que l'usager (permanent et visiteur) a une image dévalorisée du lieu et la vie sociale peut en être fragilisée. Cette faiblesse de la présence d'activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.

Les commerces de détail et les services

La plupart des services et commerces sont situés dans ou à proximité du village (l'Hôtel de Ville, le Groupe sclaire, le Centre Communal d'Action Sociale, l'Office du Tourisme et de la Culture, les équipements culturels et sportifs). Le Centre technique municial, le Centre aéré et la Crèche municipale ont été créé ou relocalisés dans le quartier de Bonne-Terrasse, à proximité de la plage de Pampelonne avec laquelle ces services sont en relation. Notons aussi la présence d'une antenne de police municipale au bas du Bd Patch (Pampelonne). Tout au long de l'année mais avec une ampleur particuère durant la saison estivale, un marché provençal se tient sur la place de l'Ormeau tous les jeudis et dimanche matin et assurer un rôle important pour le ravitaillement du village.
Un supermarché est présent aux Tournels et de petits commerces de proximité[18] jalonnent le territoire communal. Au château de Pampelonne, outre la vente de vins, l'achat de primeurs, de la presse sont possible. Toutefois, la fermeture hebdomadaire du lundi de l'unique boulangerie, située dans le village, oblige les habitants à se déplacer vers les communes limitrophes.

[18] Recensement non exhaustif.

Pour le secteur de Pampelonne, au bas du Bd Patch, se trouvait autrefois un libre service et quelques vendeurs saisonniers d'articles de plages et assimilés, qui depuis 2006 ont fermé, le quartier évoluant vers une spécialisation accrue dans la résidence. De même, un dépôt de pains viennoiserie et un marchand saisonnier de primeurs ont disparu dans le quartier du Pinet. La nature et la structure de l'offre commerciale existante ne peuvent satisfaire le besoin de la population permanente qui entre dans l'aire de chalandise des centres commerciaux de Gassin - la Foux et de Cogolin.

Sur la cinquantaine de restaurants que compte la commune, 13 se trouvent au village mais aucun à l'intérieur du centre ancien. La plupart des restaurants du village ferment hors-saison (de mi-novembre à fin mars). Trois débits de boisson, généralement ouverts en saison, occupent la place de l'Ormeau sans véritablement animer cet espace public central. Seul le cercle du littoral amène un semblant de vie sociale et d'animation à l'intérieur du centre ancien.

Ramatuelle fait partie des communes (la Garde-Freinet, Gassin, Plan-de-la-Tour, et le Rayol-Canadel) possédant une gamme de proximité complète mais moins de neuf équipements de la gamme des services intermédiaires.

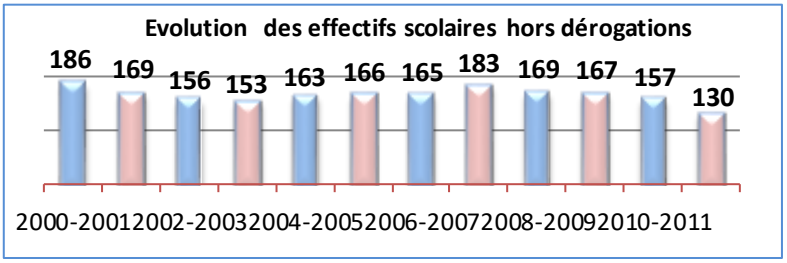
3.1.2 – Les équipements éducatifs

Ramatuelle possède :

- Une **crèche municipale**, équipement concernant seulement 30% des communes du département et 15% des communes de taille équivalente en région. La nouvelle crèche municipale, inaugurée en juin 2015, a doublé sa capacité pour accueillir désormais 30 enfants âgés de 3 mois à trois ans (capacité d'accueil de 13 enfants dans l'ancienne crèche).

- Un **centre aéré municipal**, qui fonctionne aussi pour les petites vacances.

- Un **groupe scolaire** regroupant une école maternelle et une école élémentaire, l'ensemble accueillant 8 classes (cinq primaires et trois maternelles) représentant 130 élèves pour l'année scolaire 2011-2012. Baisse des effectifs entraînant la fermeture d'une classe programmée à la rentrée 2012.



3.1.3 – Les équipements sportifs

Sur le plan sportif, la commune possède :
- un stade de football : recouvert d'un gazon synthétique depuis 2004
- 4 courts de tennis
- un dojo
- une salle de musculation
- un boulodrome et sa buvette
- un centre d'équitation et de poney club

A ces équipements s'ajoute la possibilité de pratiquer une diversité de sports nautiques (jet-ski, ski nautique, loisirs nautiques non motorisés...), ainsi que la possibilité de pratiquer le VTT et la randonnée.

Au total, il existe 13 associations sportives sur Ramatuelle, un bon nombre d'entre elles sont regroupées au sein du foyer rural. Le foyer rural d'éducation populaire regroupe 18 sections recouvrant un large éventail de disciplines sportives et de loisirs.

3.1.4 – Les équipements culturels

Concernant les équipements culturels, Ramatuelle possède :

- Un théâtre de verdure (photo ci-contre) construit en 1985 : capacité d'accueil de 1200 spectateurs
- Un espace culturel : accueil de nombreuses activités associatives
- Un office de tourisme
- Une salle d'exposition : de 53m2 : en plein cœur du village
- Une bibliothèque

La commune de Ramatuelle mène une politique culturelle volontariste depuis plusieurs années, en lien avec l'Office de tourisme et de la culture, qui organise tout au long de l'année des rendez-vous culturels divers.
Ramatuelle participe notamment au **Conservatoire à Rayonnement Intercommunal Musique et Danse**. Cette école intercommunale constitue un réel service culturel structurant et actif hors saison estivale.

Trois festivals se déroulent tous les étés sur la commune : un festival de musique classique, un festival de Jazz « Jazz à Ramatuelle » et un festival de théâtre et de variétés.

3.1.5 – Les équipements et services liés à la santé

A Ramatuelle

Concernant les professionnels de la santé on trouve à Ramatuelle :

- **Un seul médecin généraliste au village, proche de la retraite (un médecin généraliste ayant quitté la commune depuis 2006) : cette offre médicale est devenue fragile ;**
- Un dentiste : comme dans 62% des communes du Var, 79% des communes de même taille dans la région mais seulement 51% des communes françaises de taille équivalente
- Deux cabinets de kinésithérapeutes : seulement 57% des communes françaises de taille équivalente en sont équipées contre 89% en Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Une pharmacie : cet équipement concerne 60% des communes du département y compris Ramatuelle. **Il est fragilisé du fait de la disparition d'un médecin au village conjuguée à l'étroitesse des locaux qui empêche l'officine d'exploiter au mieux l'affluence de la saison estivale.**

Les établissements hospitaliers dans le Golfe

L'hôpital le plus proche pour les Ramatuellois se situe sur la commune de Gassin

- Le Pôle de santé du Golfe à Gassin : avec une capacité de 122 lits: des urgences, une maternité, un service de médecine générale, de chirurgie, un hôpital de jour et un service ambulatoire auxquels sont associés un service privé de radiologie et un laboratoire d'analyse médicale. Ce pôle de santé accueille aussi un service de soins de longue durée d'une capacité de 40 lits.

- Le centre d'autodialyse de Grimaud
- La clinique de soins psychiatriques de Cogolin : capacité de 50 lits

⇨ *Pour les soins de suite et de réadaptation, aucun établissement n'est présent sur le territoire*

Les établissements pour personnes âgées dans le Golfe

- 2 maisons de retraite publiques (Cogolin, Grimaud)
- 3 maisons de retraite (Cavalaire, Ste-Maxime, St-Tropez)
- un logement-foyer pour personnes âgées (Ste-Maxime)
- un centre de soins de longue durée (St-Tropez)
- une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (La Croix-Valmer).

COMMUNES	ETABLISSEMENTS	Lits ouverts	Lits vacants	Lits HAS
Cavalaire	EHPAD lucratif "Bois Joli"	80	1	16
Cogolin	EHPAD public "Peirin"	80	7	80
Gassin	EHPAD public "Pôle de Santé GASSIN/ST TROPEZ"	40	1	40
Grimaud	EHPAD public "Garrouste"	42	1	42
La Croix Valmer	EHPAD public "Les Agapanthes"	55	0	55
Sainte Maxime	FL public "Les Tilleuls"	76	5	76
	EHPAD lucratif "Archevar"	77	1	5
Saint Tropez	EHPAD associatif "Les Platanes"	62		62
Totaux		512	16	376

Source : Conseil Départemental du Var, Direction de l'Autonomie, SDPAPH, Equipements varois pour personnes âgées, territoire du Golfe de St-Tropez, mars 2010

Les établissements pour personnes handicapées dans le Golfe

1 établissement à la Croix-Valmer accueille les enfants handicapés. 90 enfants sont accueillis par jour, dont 75 handicapés mentaux.

⇨ *Pour les soins psychologiques de jour, il existe un établissement d'accueil sur le territoire de Cogolin.*

⇨ *Il y a 2 centres d'aide par le travail (CAT) présents à La Croix-Valmer et Cogolin.*

Les établissements d'aide sociale dans le Golfe

Le Centre Communal d'Action Sociale de la commune a été doté depuis 2006 de locaux indépendants et fonctionnels, animés par une équipe structurée de 7 agents : 1 directrice, assistante sociale ; 1 assistant ; 4 aides à domicile ; 1 accompagnateur. Systématiquement, le C.C.A.S. procède à deux formes d'action sociale :

- l'aide sociale légale (de droit), le minimum demandé à un C.C.A.S., et qui consiste à instruire et transmettre des dossiers d'aide sociale, tels que l'A.P.A. (Allocation Personnalisée d'Autonomie) ou le R.S.A. (Revenu de Solidarité Active.),
- l'aide sociale facultative qui permet à une commune de mettre en oeuvre sa politique sociale.

Au titre de son aide sociale facultative, le Centre Communal d'Action Sociale a développé tout un ensemble de prestations ajustés aux besoins régulièrement évalués des habitants de la commune, favorisant notamment le maintien à domicile des personnes âgées ou malades, le retour d'hospitalisation dans de bonnes conditions ; l'insertion sociale par des aides financières ponctuelles.
Les services sociaux du Département assurent une présence à Ste-Maxime et à St-Tropez.
De plus il existe sur le Golfe : 3 résidences sociales, gérées par l'association API-PROVENCE : à Ste-Maxime (140 lits) et à Cogolin (38 lits) ; à Cavalaire (35 lits).

⇨ *Il n'existe aucun Centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) sur le territoire du Golfe. Une réflexion a été engagée par le Secours Catholique, la Croix-Rouge et l'association familiale de Cogolin afin que soient réalisés un ou plusieurs foyers d'accueil.*

⇨ ***Globalement l'offre de services sociaux et de santé est satisfaisante.*** *Cependant l'augmentation des besoins due au vieillissement de la population et résultant de l'attractivité du territoire, amènera à adapter progressivement l'offre.*

3.1.6 – Les réseaux d'eau potable et d'assainissement, la gestion des déchets

Eau potable et assainissement

Eau potable

La Commune est membre, depuis 1953, du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de la Corniche des Maures (SIDECM) qui comprend 9 communes. Ce syndicat a réalisé son schéma directeur de l'eau en 2006. La commune est alimentée soit par des nappes phréatiques du bassin versant Giscle-Môle (4 millions de m^3), soit par le barrage de la Verne (8 millions de m^3), soit par l'eau du Verdon qui peut être mobilisée en appoint ou en secours en période de sécheresse exceptionnelle grâce à un contrat d'achat d'eau brute passé par le SIDECM avec la Société du Canal de Provence (SCP).

Six réservoirs sont établis dans la commune, pour une capacité totale de 4200 m^3.

Des améliorations du réseau, intégrant le renforcement de l'alimentation de la bande littorale, sont programmées.

En effet, le réseau de distribution d'eau de la bande littorale et arrière littorale a depuis plusieurs années des difficultés à conserver tout au long de l'été un équilibre stable entre les deux principales zones d'influence, celle des réservoirs de l'Oumède et celle du réservoir de Collebasse. Des manœuvres sont ainsi régulièrement nécessaires sur le réseau pour rééquilibrer ces deux zones en fonction de l'évolution de la consommation. L'alimentation de ce réseau reste très fragile : elle dépend du fonctionnement du seul accélérateur de la Roullière, équipement non sécurisé.

Par ailleurs, si des travaux de renforcement ponctuels ont été réalisés sur l'accélérateur des Hameaux et sur le secteur de l'Escalet Bas, les travaux concernant le renforcement de l'alimentation de Ramatuelle doivent être effectués, et demeurent des travaux prioritaires.

Sur la commune, la programmation de travaux issue du Schéma Directeur de 2016, sur la période 2018-2025, répond à cette priorité :

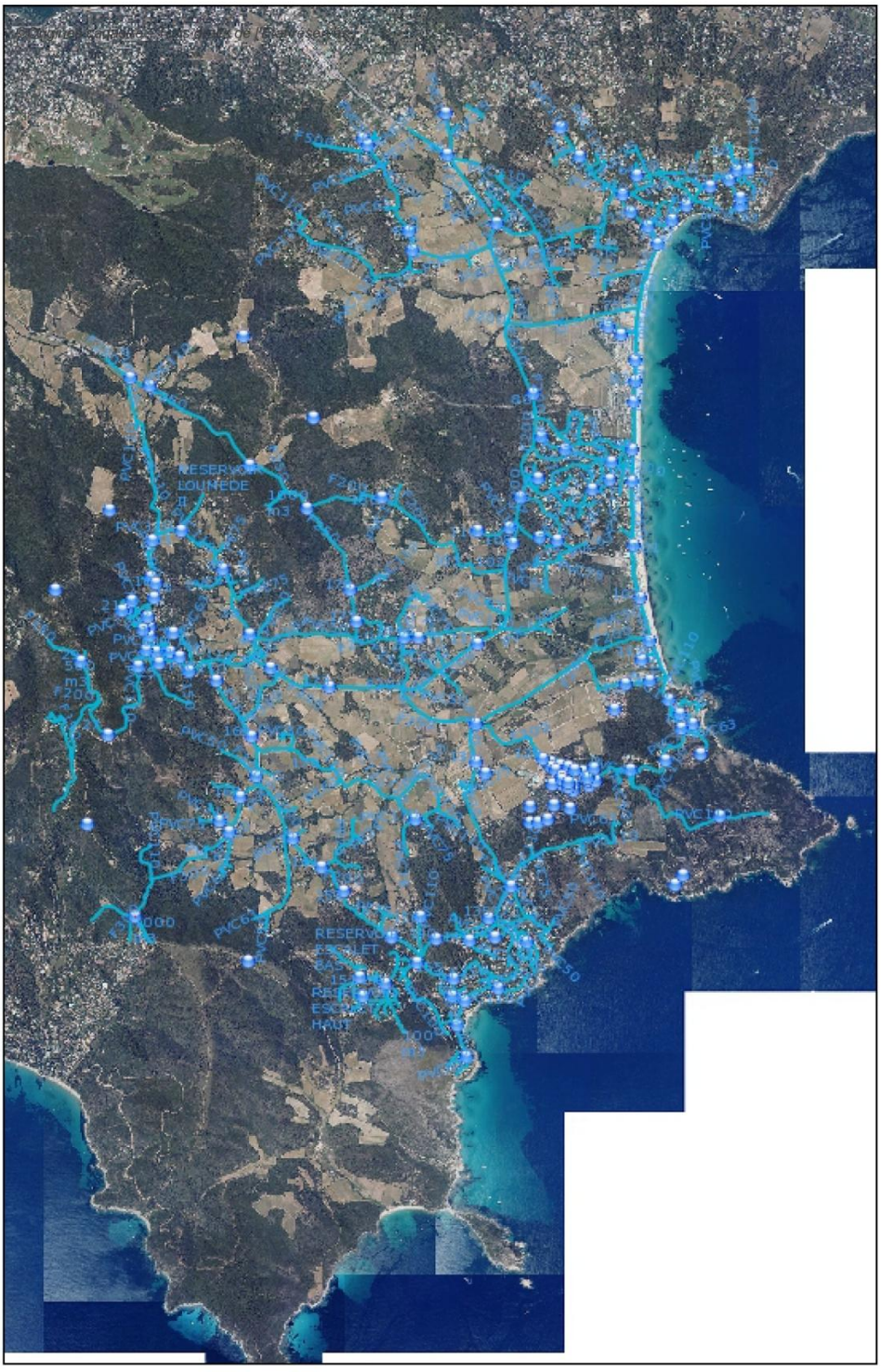
- Renforcement de la capacité de stockage des réservoirs :
  - de l'Oumède (+ 3 000 m3) ;
  - de Collebasse (+ 1 000 m3) ;

- Renforcement du réseau d'eau potable :
  - Route de Bonne-Terrasse sur 740 mètres ;
  - Route des plages (RD n°93) sur 3 000 mètres ;
  - Chemin communal n°12 dit de l'Oumède sur 2 400 mètre ;
  - Chemin communal n°27 dit Route de la Tourraque sur 300 mètres.

Réseau d'adduction d'eau potable

SIVOM du pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez

Echelle - 1:50000



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Page 1/1

Assainissement

En matière d'assainissement des eaux usées, la collecte et le traitement sont un service délégué à la Méditerranéenne des Eaux.
La commune dispose actuellement d'un réseau principal permettant de collecter les effluents du village et de la quasi-totalité du territoire des zones urbanisées (Pampelonne, le Pinet, l'Escalet, le village du Merlier et depuis 2005 le quartier des Marres). Il est beaucoup plus sommaire dans la plaine agricole.

La totalité des boues produites sur l'usine de dépollution de Bonne Terrasse est ensuite traitée et valorisée suivant un processus admis dans le cadre du service de l'assainissement collectif de la commune qui est certifié ISO 14 001.

Le Schéma Directeur d'Assainissement, approuvé en mars 2004, laisse apparaître trois zones en termes d'assainissement :

- Les zones urbanisées dont le raccordement au réseau communal est réalisé ou à prévoir ;
- La zone à urbaniser, où le type d'assainissement reste à définir ;
- Les zones où existe un habitat diffus, où un assainissement autonome constitue la solution la plus appropriée, avec des variantes dans les dispositifs suivant la capacité d'absorption des sols.

En 2010, des travaux ont été réalisés pour la mise en place d'un bassin tampon au poste de relèvement de Garonne. La réalisation de cet équipement permet de stocker, si besoin, 1 000 m^3 d'eaux polluées avant de les acheminer vers la station d'épuration afin qu'elles soient traitées. Ainsi, si le poste de relèvement principal de Garonne tombe en panne, si d'importantes quantités d'eaux de pluie ou de mer pénètrent accidentellement dans l'égout ou si la station est saturée en été, le bassin tampon est là pour recueillir le surplus d'eaux non encore traitées et éviter ainsi qu'elles ne se déversent dans la nature. C'est donc un équipement très important pour la commune, qui s'insère dans le Schéma Directeur d'Assainissement et qui répond aux nouvelles normes appliquées dans le cadre de la récente rénovation de la station d'épuration.

Le réseau aboutit à la station d'épuration (STEP) de Bonne Terrasse entièrement rénovée et mise aux normes en 2015. Cette station de type biologique est, en particulier, cnfinée et dotée dun dispositif de traitement des odeurs.

Cependant, des améliorations du système d'assainissement restent à prévoir :

- la suppression des eaux parasites lors des événements pluvieux et des « *coups de mer* » : en effet le réseau de collecte des eaux usées est sujet à d'importantes intrusions d'eaux parasites en période pluviale, intrusions qui provoquent de graves désordres ;
- la protection des regards situés plage de Pampelonne contre l'ensablement ;

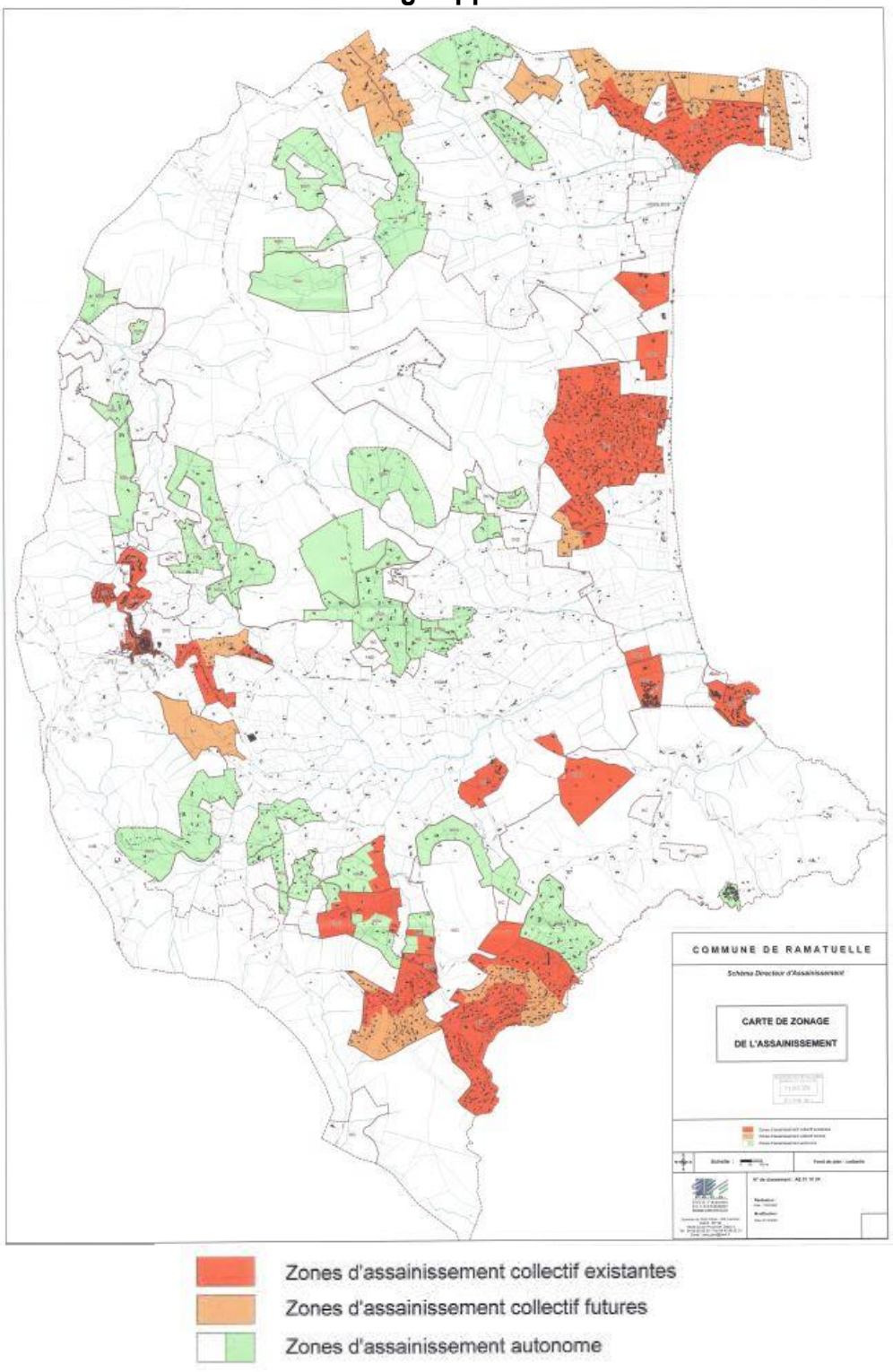
Le secteur de la plage de Pampelonne nécessite des interventions fréquentes. En effet, le collecteur de la plage est souvent obstrué par des graisses. Désormais, un contrôle régulier des prétraitements des établissements de bouche de la plage contribue à réduire les rejets de graisses dans le réseau. Ainsi, un curage annuel préventif est réalisé depuis 2004.
Les points sensibles du réseau sont le collecteur de la Plage de Pampelonne et le collecteur du quartier Bonne Terrasse. Le renouvellement de dernier tronçon est programmé pour 2017-2018. Dans le cadre de la concession de plage naturelle 2019-2030, les nouveaux sous-traités accentueront les obligations incombant aux établissements de plage en termes d'équipement et de gestion des bacs à graisse, et de préventon des intrusion d'eaux parasites.

La problématique de gestion des eaux pluviales reste à traiter dans les secteurs agglomérés, particulièrement ceux qui occupent des versants collinaires au relief relativement prononcé et qui sont proches du rivage : imperméabilisations des sols, écoulements, etc.

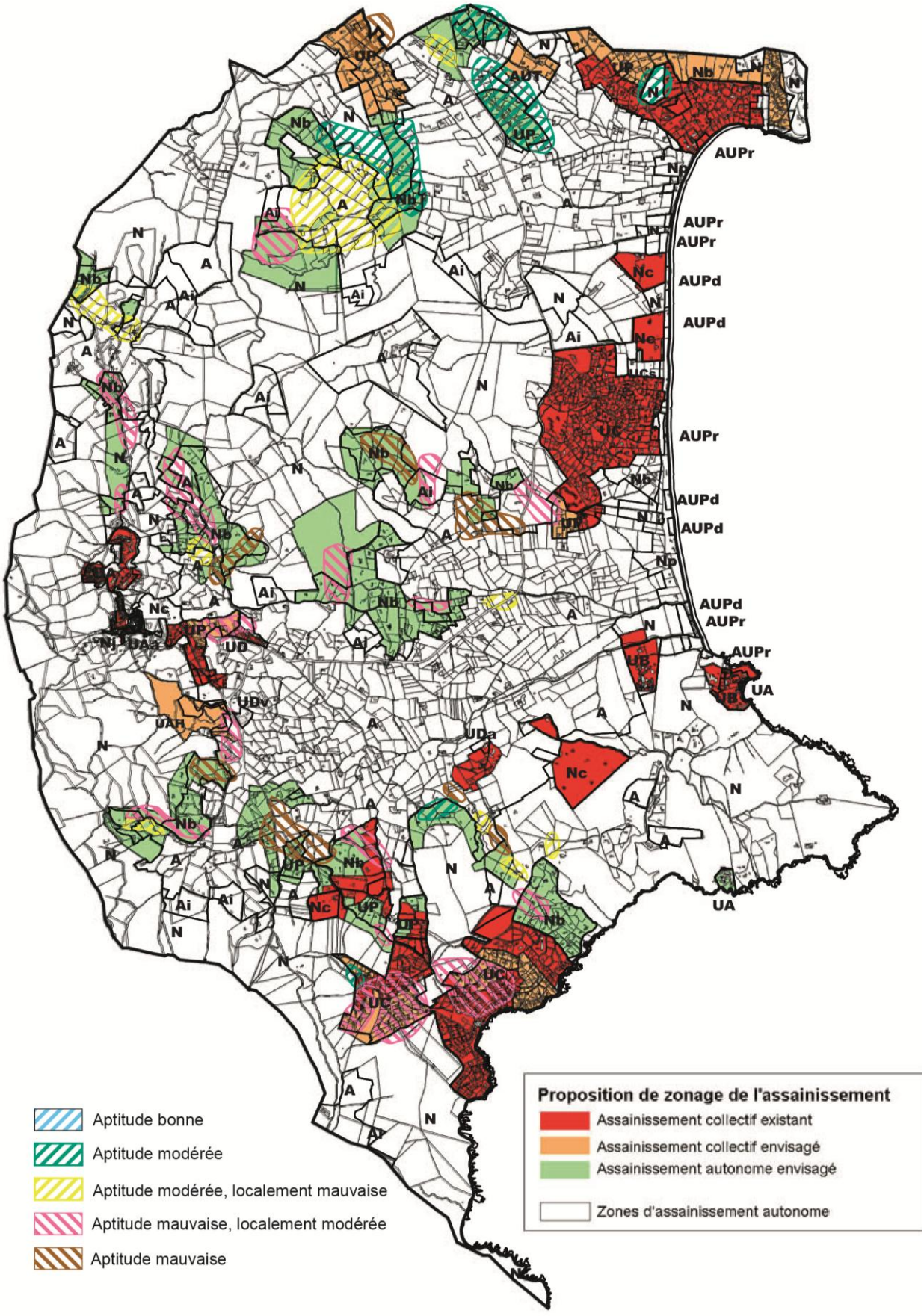
Cependant un programme de réhabilitation des cours d'eaux du bassin versant de Pampelonne a été réalisé ces dernières années. Les lits d'un certain nombre de ruisseaux (22km de ruisseaux traités) ont ainsi été nettoyés, protégés et aménagés de telle façon que l'eau peut désormais s'y écouler sans risque lors des grandes pluies.

La commune n'est pas soumise à l'obligation d'établir un volet pluvial dans son Schéma Directeur d'Assainissement.

SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT
Zonage approuvé



Superposition du zonage du schéma directeur d'assainissement avec le PLU 2006



La gestion des déchets

La gestion des déchets relève désormais de la compétence de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez.
L'une des missions principales de la Communauté de communes est d'assurer la protection et la mise en valeur de l'Environnement dans laquelle s'inscrivent la gestion, la valorisation et l'élimination des déchets ménagers et assimilés. Cette compétence globale implique non seulement les différents modes de collecte, le traitement et la valorisation mais aussi la prévention et la communication autour des déchets.

La communauté de communes gère un réseau de 11 déchèteries et 2 plateformes pour déchets verts mises à la disposition des particuliers et des professionnels sur le territoire du Golfe de St-Tropez.

Sur la commune de Ramatuelle :
La collecte des emballages ménagers recyclables est assurée par la Communauté de communes. Le terriyoire communal est desservi par une vingtaine de points d'apports volontaires pour la collecte sélective, comportant une quinzaine de conteneurs exclusivement réservés au verre, en relation avec le fort volume collecté, notamment surla plage de Pampelonne. La collecte est actuellement organisée en 3 flux de tri (bac jaune, bac vert et bac bordeaux).
La collecte des déchets résiduels est assurée par le service en régie de la commune, qui garantit une réactivité optimale, en relation avec la sensibilité du paysage aux abords des routes et la préoccupation de la commune d'y éviter tout débordement.

Une déchèterie, au quartier de Bonne-Terrasse, est à la disposition du public, en semaine et le samedi matin.
Aucune collecte des encombrants n'est organisée par la commune. Ces derniers sont accueillis directement en déchèterie.

La montée en puissance de la collecte des déchets putrescibles est programmée et a déjà donné lieu à une démarche expérimentale aurès des établissements de la plage de Pampelonne durant l'été 2017.
Par ailleurs, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne prescrit le déplacement de la déchèterie. Il est prévu de relocaliser celle-ci en l'éloignant de la plage, tout en veillant à son intégration dans l'environnement : discrétion dans le paysage, localisation en-dehors de l'aire des Vins d'Appellation Protégée, raccordement à la voirie et aux réseaux divers le moins impatant possible.

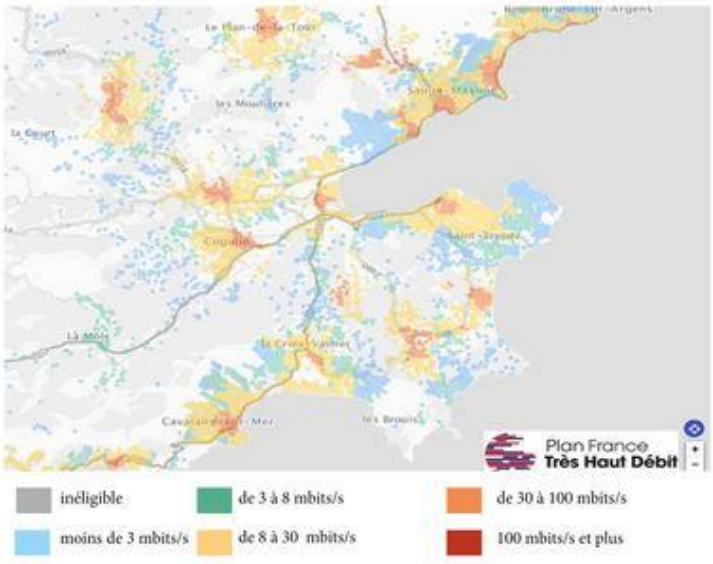
3.1.7 – Les réseaux de communications électroniques

Le réseau internet haut débit

Etre connecté à un internet haut débit est aujourd'hui un impératif pour les entreprises, en particuier l'hôtellerie haut de gamme, et une nécessité pour les particuliers. Le développement économique et l'attractivité d'un territoire nécessitent désormais la présence d'infrastructures et de réseaux numériques suffisants. La qualité de la communication par l'internet est également susceptible de favoriser l'essor du télétravail dont l'intérêt économique et social est indéniable. Le bon fonctionnement d'un tel équipement est aujourd'hui primordial pour la commune, non seulement pour l'accès des citoyens à l'ensemble des services offerts par internet et notamment l'information, mais aussi pour la diversification de l'activité économique et la compétitivité des entreprises locales.
La commune de Ramatuelle est assez bien desservie mais le débit reste relativement lent dans certains secteurs. De plus, elle reste moins bien desservie que le Var ou les communes du Golfe de St-Tropez, ce qui correspond à son caractère encore rural.
Ainsi, d'après l'état d'éligibilité à internet Haut Débit de la société Orange (France Télécom) réalisé le 21 juillet 2012, sur les 2 692 lignes principales, il y a :

- 3 Nœuds de Raccordements d'Abonnés (NRA),
- 3 NRA optimalisés,
- 1 NRA dégroupés,
- 2 NRA ouverts TV Numérique.

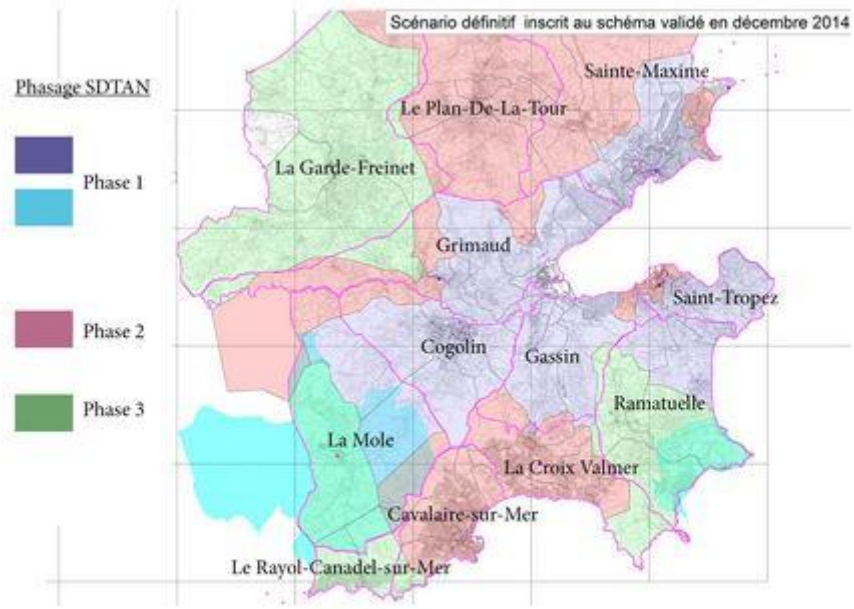
A Ramatuelle, 99,74% des lignes sont éligibles à une offre ADSL 512K (faible débit) mais seulement 67,12% peuvent avoir une offre ADSL avec TV numérique. De plus, 7 lignes situées au quartier Val de Rian sont inéligibles à toute offre Nord Net haut débit internet et doivent alors avoir recours à un satellite individuel pour recevoir internet.



(Carte des débits sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez)

Adopté par le Conseil départemental le 18 décembre 2014, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Var fixe les ambitions du département en matière d'aménagement numérique pour les prochaines années.
Dans le cadre du Plan France Très Haut Débit (THD), c'est la Communauté de communes qui assure depuis le 2 novembre 2016 la compétence « *Aménagement numérique du territoire* ».

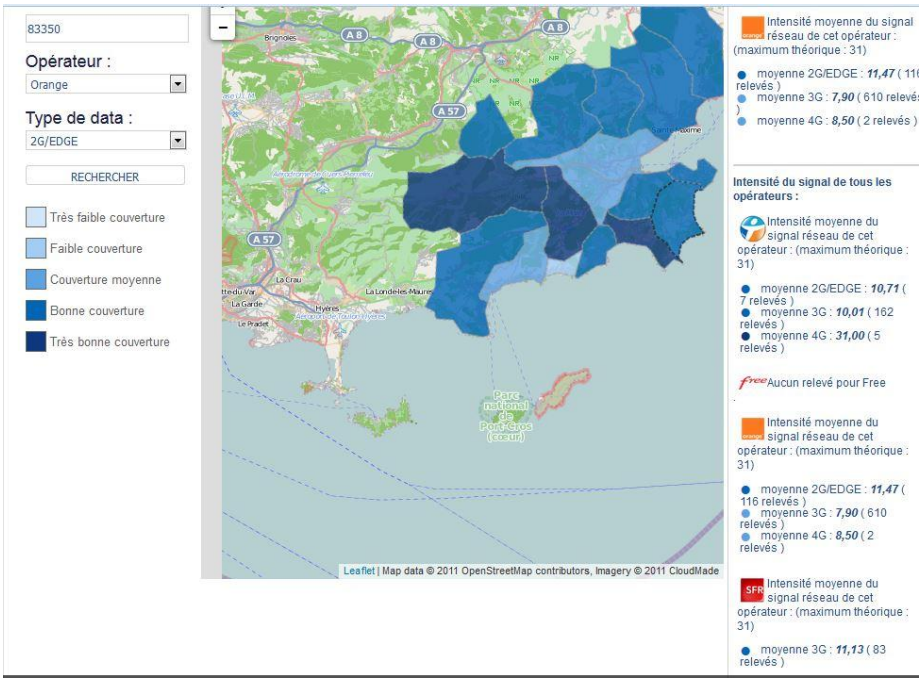
Le renforcement de la desserte numérique est programmé en 3 phases de développement qui couvrent la période 2018-2023.



(Carte des différents phasages programmés d'ici 2023)

Le réseau mobile haut débit

La couverture du territoire par les réseaux mobiles est quant à elle globalement qualifiée de bonne par une grande association de consomateurs. Effectivement, l'essentiel du territoire est couvert soit par de l'H+ soit par la 3G+ selon les différents opérateurs.



Source UFC – Que Choisir – site 2017

Il reste que la couverture de la partie Sud de la plage de Pampelonne, pourtant très fréquentée, n'est pas vraiment assurée.

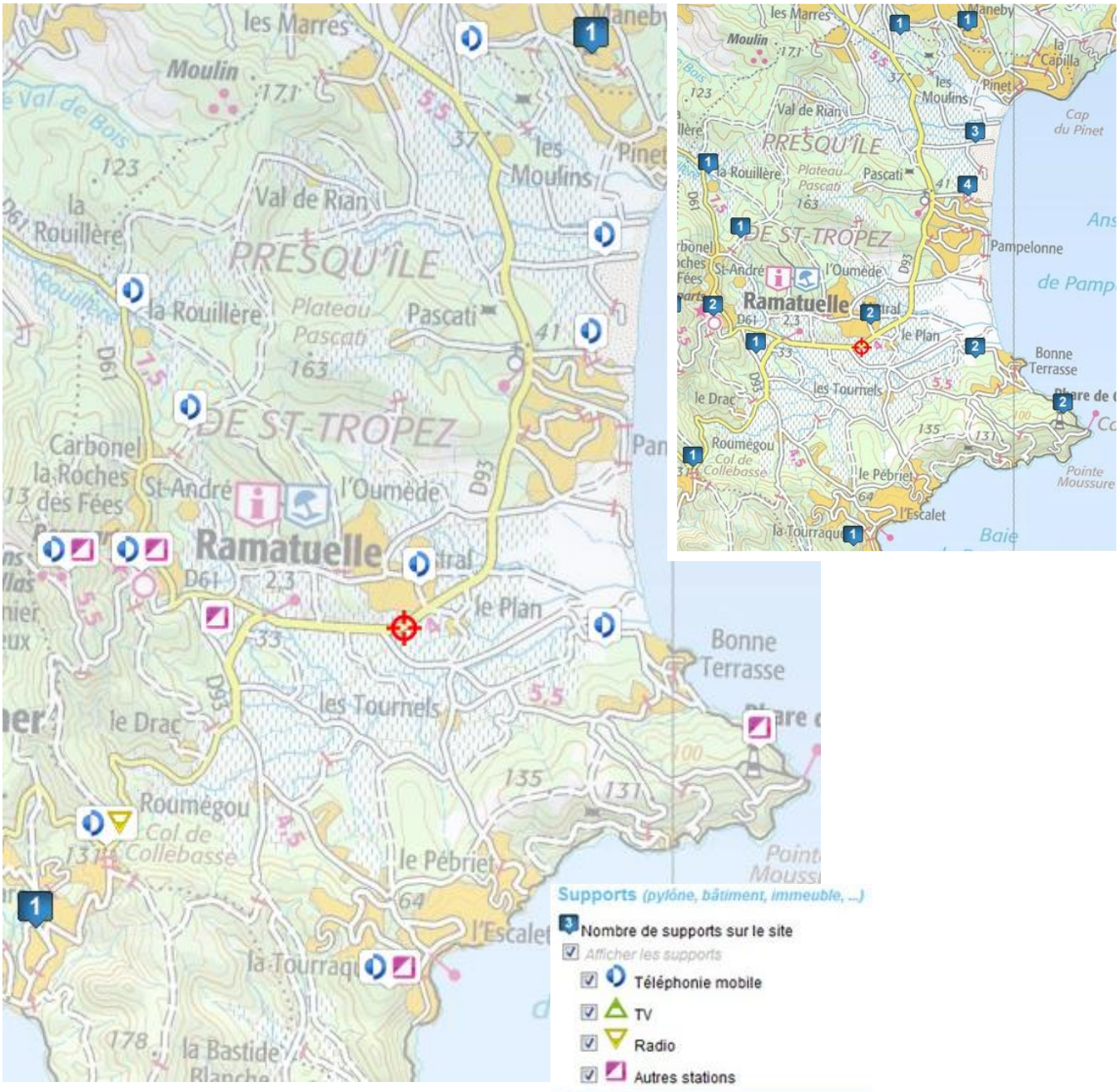
Les émetteurs radio et les antennes relais

La commune compte également sur son territoire plusieurs émetteurs et antennes :

- 14 émetteurs de radiotéléphonie situés en 10 points du territoire
- 1 émetteur radio situé au Château d'eau-Réservoir du Col de Collebasse
- 5 autres stations.

Station radioélectrique

Source : Agence Nationale des Fréquences



3.2 – Les Infrastructures de transports

3.2.1 – La desserte routière et l'accessibilité

- ***La desserte du Golfe de St-Tropez : des conditions de déplacement difficiles***

Axes principaux de dessertes du territoire du Golfe de St-Tropez

Malgré la proximité des grands axes routiers (A8, RD7), les échanges du Golfe avec les autres espaces sont freinés par la barrière naturelle des Maures qui joue ainsi un rôle ambivalent, dont la dimension protectrice face à la littorallisation de l'ouest ou de l'est de la région est indéniable.

Trois échangeurs autoroutiers situés sur l'A8 permettent d'accéder au Golfe :
- Echangeur du Muy (le plus proche)
- Echangeur de Puget-sur-Argens pour le Nord-Est
- Echangeur du Cannet pour le Nord-Ouest. L'A57 (en provenance de Toulon) possède un échangeur au Cannet.

Les 3 voies principales structurantes du Golfe :

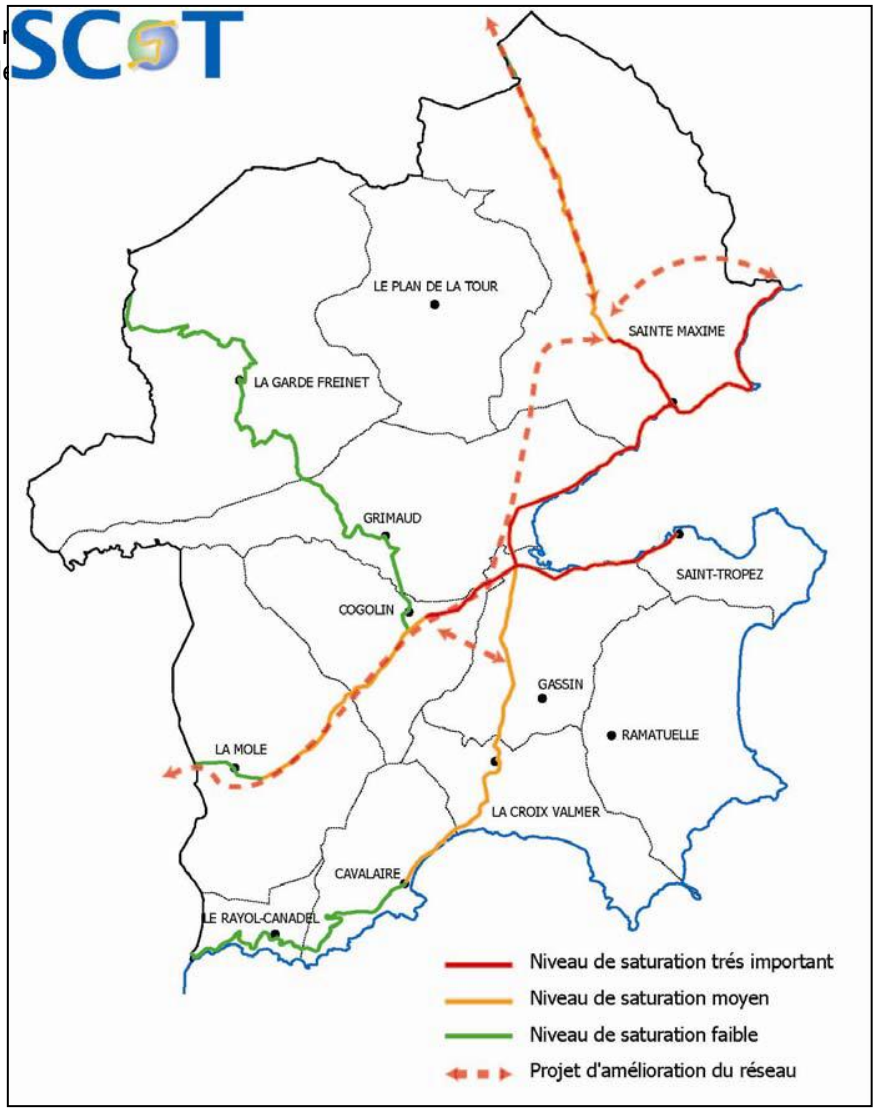
- *La **RD 25** reliant Le Muy à Ste-Maxime, axe majeur du Golfe, capte les trafics en provenance de l'A8. En cours de réaménagement. L'étude du contournement Ouest de Ste-Maxime est en cours. Il s'agit d'améliorer les conditions de circulation interne en raison d'un problème de saturation saisonnière du réseau routier littoral en partie dû à l'insuffisance de la liaison RD 25 – RD 98 dans l'agglomération de Ste-Maxime. Cette route est l'entrée / sortie principale du territoire du Golfe. Elle permet la connexion à l'autoroute A8 au Muy et permet plus largement les relations avec la Dracénie et l'Est varois. Cette voie de desserte d'agglomération supporte une importante charge de trafic poids lourds malgré ses caractéristiques peu adaptées à ce trafic.*
- *La **RD 559** longeant la Côte depuis Bormes a une fonction de trafic local et d'itinéraire touristique.*
- *La **RD 98 (départementalisée depuis janvier 2006)** véritable colonne vertébrale du réseau, traverse le territoire d'Est en Ouest sur 30 km. Cette route souffre de son caractère de moins en moins structurant, de l'augmentation progressive de la charge du trafic local et de captage touristique, ainsi que d'un confort et d'une sécurité de moins en moins assurés. Par ailleurs, elle a une fonction de transit marginale depuis la création du barreau autoroutier entre Le Luc et Toulon, ouvert en 1990.*

La **RD 558** reliant Le Cannet et l'A8 au Golfe à travers le Massif des Maures constitue une liaison complémentaire au Golfe.

Un territoire enclavé et un réseau saturé en période estivale

Le territoire du SCoT est un ter
une situation de relatif isol
régionales et nationales.

Les modes de déplacement sont quasi exclusivement routiers, ce qui crée des situations de saturation, notamment en période estivale, comme nous pouvons le constater sur la carte ci-contre.



Pendant la saison estivale, les charges de trafic sur la voirie primaire augmentent de 50 à 100% par rapport à la période hivernale selon les axes. Les axes sont proches de la saturation en été, pendant les mois de juin, juillet, août et septembre, soit une période plus longue que la pointe touristique (14 juillet-15 août). Les charges de trafic de juin et septembre augmentent et correspondent au cumul des trafics touristiques et permanents (domicile-travail, scolaire, …).

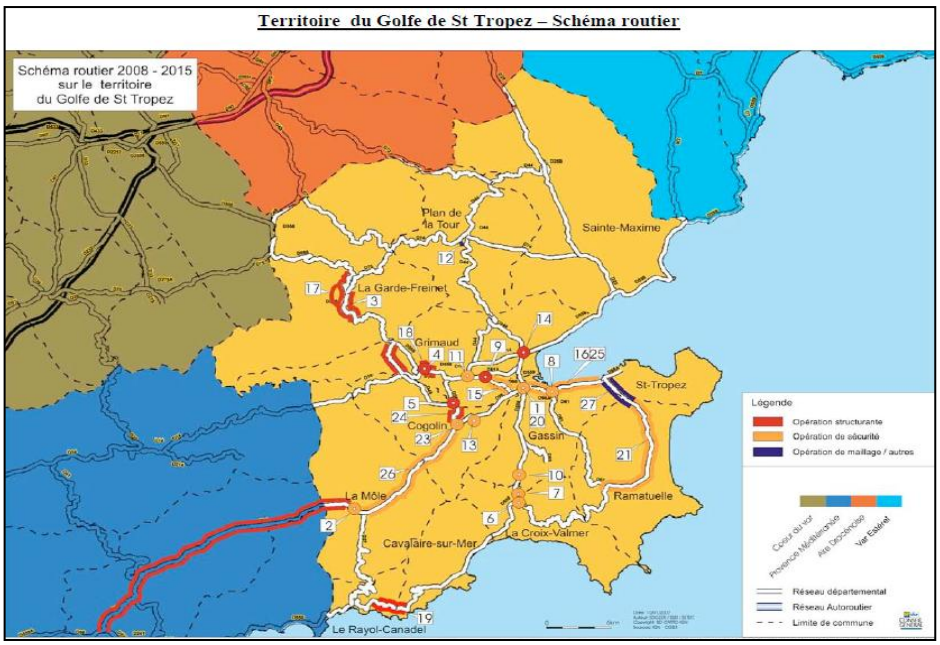
En saison, les communes subissent des trafics et niveaux de saturation problématiques : des saturations tout au long de la journée de 8 h à 20 h, avec des « micro pointes » à 11 h, 17 h et 19 h, et non plus seulement aux heures de pointe liées aux déplacements domicile-travail (matin et soir).
Dans ces conditions, les temps de déplacements sont considérablement allongés pénalisant les actifs et résidents permanents et générant de nombreuses pratiques de délestage sur les voies secondaires.
Hors saison, les déplacements se réalisent généralement sans grande difficulté. On note cependant des ralentissements de plus en plus fréquents aux heures de pointe (matin et soir) liés aux déplacements domicile-travail – en corrélation avec le dynamisme économique de la presqu'île de St-Tropez et la difficulté d'y maintenir la résidence principale face à la pression foncière qui s'y exerce.
Il existe trois principaux points de congestion :

- au niveau du carrefour de La Foux, point de convergence de l'ensemble de la trame de voirie primaire, s'enregistrent les niveaux de saturation les plus importants : des blocages sont observés en particulier sur la RD98 dans le sens venant de Cogolin et sur l'accès en provenance de St-Tropez ;
- sur la RD 98 dans la direction de Ste-Maxime ;
- sur la RD 98a à l'entrée et la sortie de St-Tropez et le retour des plages depuis la RD93

Le département du Var s'est engagé à réaliser plusieurs opérations pour améliorer le réseau routier. Ces opérations sont notamment mentionnées dans le Contrat de territoire pour le Golfe de St-Tropez.

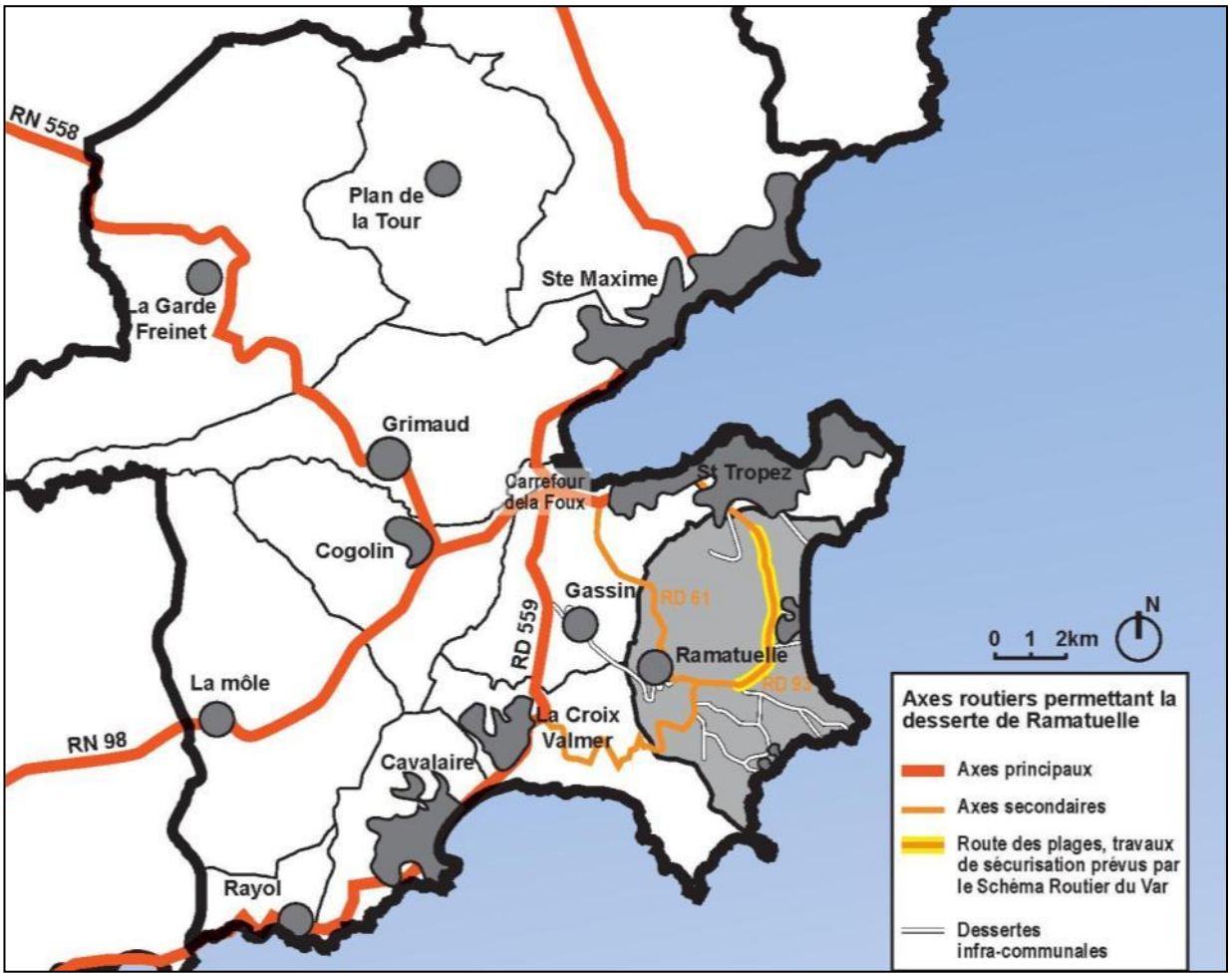
Dans le secteur de la presqu'île de Ramatuelle ont été réalisés :

- le **réaménagement du carrefour de la Foux entre Gassin et l'entrée de St-Tropez**. La perspective d'un blocage de la circulation dans la presqu'île à cause du carrefour de La Foux à Gassin semblait chaque année plus probable. Le risque d'une telle saturation semble avoir été éloigné, tout à la fois par une tendance à la diminution de la fréquentation en juillet et août, et aussi grâce à l'aménagement de bretelles d'évitement des feux rouges pour les véhicules tournant à droite.
- la **sécurisation de la route des plages de Ramatuelle (RD 93)**



Source : Schéma Départemental des Déplacements –Schéma routier 2008-2015

La desserte de la commune de Ramatuelle



La desserte de la commune se fait par deux axes :

- La **RD 61** qui constitue l'entrée principale de la commune depuis l'Ouest et rejoint la RD 93 au Colombier. Cet axe dessert aussi le centre du village.
- La **RD 93** parallèle à la côte, à partir de laquelle on accède aux plages par des chemins communaux ou ruraux. La desserte de la plage se fait par un réseau en peigne et les dessertes parallèles au littoral sont des voies en impasse.

Ces deux axes ont un rôle de trafic local, mais aussi une fonction d'accès aux sites touristiques occasionnant une augmentation notable du trafic en période touristique. La RD 61 supporte une charge de 5 300 véhicules jour moyen en été et 3 900 véhicules jour moyen mi-saison. En période estivale, la RD 93 souffre d'une charge importante de circulation accidentogène et l'accès aux plages en devient difficile et dangereux. En outre, cela pose aussi le problème de l'évacuation en cas d'incendie.
La commune a souhaité qu'il soit procédé à divers aménagements sur cette section afin de la sécuriser et ralentir la circulation. Le Département du Var, dans le cadre du Schéma Départemental des Déplacements, va intervenir sur cet axe afin que la liaison avec St-Tropez soit plus sûre.

D'une manière générale, en dehors des deux axes principaux de desserte, on trouve un réseau de chemins communaux parfois sous dimensionnés avec des croisements de véhicules difficiles, fonctionnant parfois en impasses, et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers. Néanmoins, les caractéristiques de cette voirie sont le reflet du caractère rural de la commune. Par ailleurs, le quartier du Pinet, accessible par des voies difficilement praticables sur le territoire de la commune de St-Tropez, souffre d'un véritable enclavement.
Une déviation en contrebas du village de Ramatuelle permet de préserver le centre ancien d'une trop grande circulation. Par ailleurs, la desserte intra-muros du village est piétonnière mais de nombreux parkings (environ 500 places) situés à proximité y permettent un accès pédestre rapide.

La desserte et l'accessibilité du site touristique de la plage de Pampelonne

La desserte de la plage de Pampelonne se fait par une série d'accès perpendiculaires au trait de côte, à partir de la RD 93 : on parle de «desserte en peigne». L'absence d'un «boulevard de front de mer» est un fait remarquable qui garantit le calme et la préservation du site naturel.

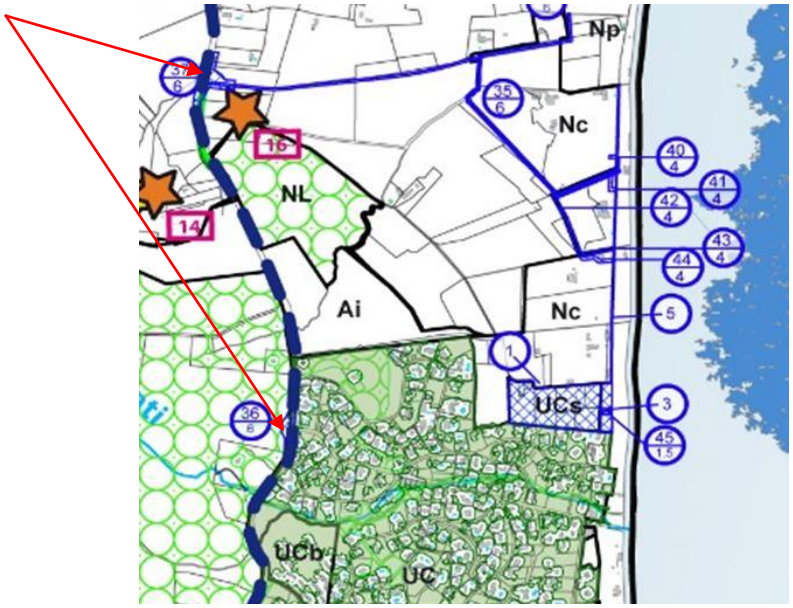
Les accès sont au nombre de 6, du Sud vers le Nord : le chemin de Bonne Terrasse ; la route de l'Epi (également desservi par le chemin des Baraques) ; le boulevard Patch ; la route des Tamaris, le chemin des Moulins ; et enfin le chemin de Tahiti.

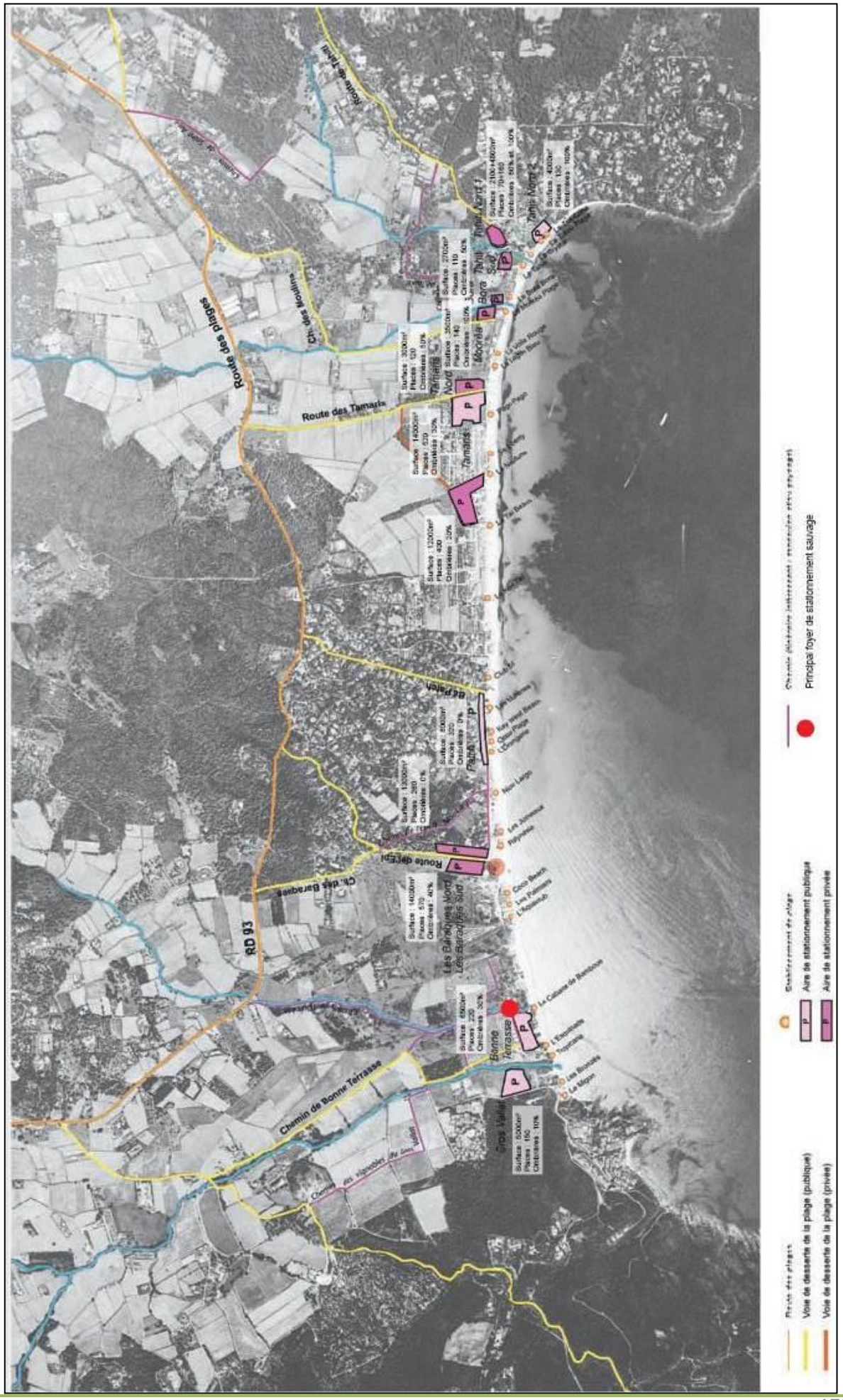
Toutes ces voies sont publiques. Néanmoins, certaines aires de stationnement privées sont desservies par des bifurcations également privées. La partie aval de certaines voies (Bonne Terrasse, l'Epi, Tamaris) est contrôlée par une barrière qui en régule la fréquentation et la limite autant que possible aux véhicules techniques et aux véhicules de sécurité.

A partir des aires de stationnement, des cheminements piétons assurent la connexion avec la plage.
Au Sud, ces cheminements sont essentiellement sauvages, à travers la dune. Au niveau de l'aire de stationnement de Patch, et au-delà vers le Nord, la quasi-absence de cordon dunaire autorise implicitement un accès diffus à la plage. A l'extrême Nord du site, dans les secteurs des Moulins et de Tahiti, le front bâti des établissements de plage limite de manière importante l'accès à la plage. Les chemins traversent parfois des lots de plage, apparaissent comme «privatisés» et sont moins nombreux.

Les conditions générales d'accès à la plage sont aujourd'hui insuffisantes.

D'une part, l'accès est quasi exclusivement par automobile individuelle. Le raccordement sur la route départementale n°93 des voies de desserte de la plage occasionne de nombreux accidents et un engordement des voies communales par les véhicules qui peient à s'insérer dans le trafic assez rapide de la route départementale relativement sineuse. Deux ronds-poins sont ainis programméspar le Département aux embrannchements des routes communales des Tamaris et de patch. Ils font l'objet d'eplacements réservés n° 36 et 37 (cf. extrait du document graphique du plan local d'urbanisme révisé, ci-après).




Route de Tahiti
Ch. des Moulins
Route des Plages
Route des Tamaris
Tamaris Nord
Tamaris
Tahiti Nord
Tahiti Sud
Bora Bora
Monoï
Tahiti Mare
Pampelonne
Ch. des Barraques
RD 93
Les Baraquettes Nord
Les Baraquettes Sud
Bonne Terrasse
Chemin de Bonne Terrasse
Gros Vallat
Principal foyer de stationnement sauvage
Aire de stationnement publique
Aire de stationnement privée
Voie de desserte de la plage (publique)
Voie de desserte de la plage (privée)

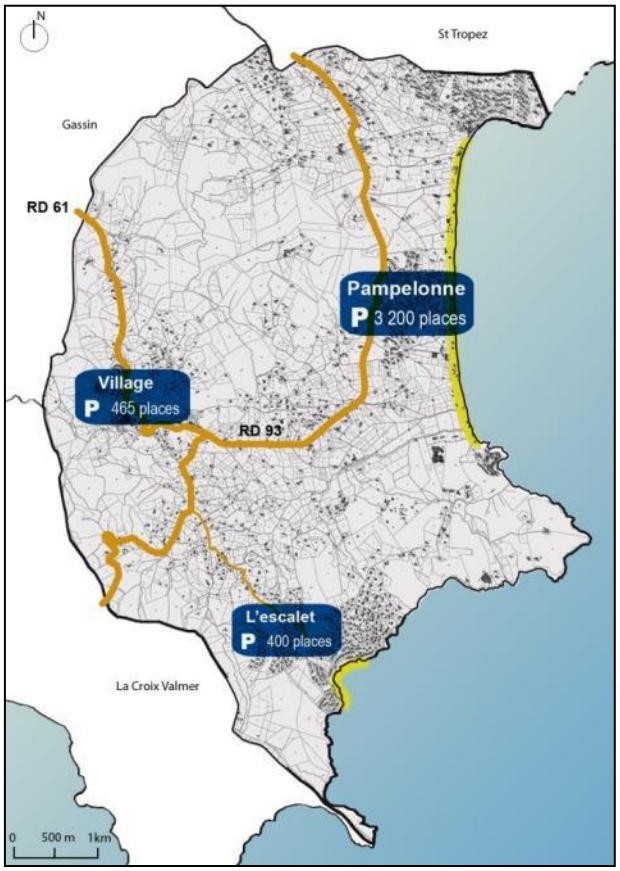
Le chemin des Moulins, dans le secteur du même nom, ne permet pas le croisement de véhicules. Les secteurs de la Matarane et de l'Epi sont dépourvus de tout parc de stationnement public. Lorsque les exploitants des parkings privés décident de les fermer, en été au-delà d'une certaine heure, ou en-dehors de l'été, les conditions de desserte induisent une circulation et un stationnement des automobilistes sur la plage elle-même. A cela s'ajoute l'insuffisante délimitation des cheminements piétonniers pour l'accès aux plages et aux établissements, qui provoque une dégradation du système dunaire par un piétinement erratique.

Le schéma d'aménagement de Pampelonne prévoit donc la canalisation des flux de piétons, un recalibrage de certaines sections de voies communales – leur conservant un gabarit « *rural* » afin de sécuriser la desserte automobile. A l'arrière de la dune, dans les secteurs de Bonne Terrasse et de l'Epi, et jusqu'au boulevard Patch, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne encourage la création de cheminements cyclables qui favoriseraient un mode de déplacement alternatif au tout automobile - itinéraires accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne prescrit en outre la création de places pour vélos sur les parcs de stationnement. En mer, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne permet d'autoriser la création d'appontements dédiés au transport collectif de passagers, au centre et dans les parties Nord et Sud de la baie.

3.2.2 La capacité de stationnement

Total du nombre de places de stationnement : **4065 places**

- *Dans le village : **465 places***
- *Plage de l'Escalet **: 400 places***
- *Arrière-plage de Pampelonne : 11 parcs totalisant environ **3 200 places**. Un aménagement en terre battue, sauf Patch et certains parkings privés au Nord, leur permet de rester compatibles avec le maintien d'espèces botaniques dont la période de repos correspond à la saison sèche, et ainsi à la période de stationnement. En revanche, toute une série d'équipements délabrés et disparates donne souvent à ces parcs de stationnement une image de terrains vagues peu compatible avec la qualité de l'environnement et avec le haut lieu de tourisme dans lequel ils se situent. Le Schéma d'aménagement de Pampelonne a pour objectif de remédier à tout stationnement anarchique ou non respectueux de l'environnement.*



La capacité de stationnement dans le village (465 places) se détaille ainsi :

- Place de l'Ormeau : 32 places
- Moulins de Paillas : 10 places
- Boulevard du 8 mai 1945 : 100 places
- Mémorial : 37 places

- Rue G. Clemenceau/ Mémorial: 40 places
- Rue Victor Léon: 30 places
- Chapelle : 30 places
- Centre culturel : 50 places
- Avenue G. Étienne : 20 places
- Théâtre de verdure : 20 places
- Pont du Curé : 30 places
- Rotonde : 65 places

Dans le village ancien, des problèmes de cohabitation peuvent naître en été, entre la circulation automobile, la déambulation des piétons et l'occupation des terrasses commerciales, dans la mesure où le gabarit des rues est limité. Par ailleurs, en pleine saison, l'emprise accrue de la voiture dans l'espace public génère une pollution visuelle et sonore tout en stérilisant un territoire qui pourrait être rendu aux piétons.

En ce qui concerne les parkings proches des plages, les parcs de stationnement situés au Sud du site de Pampelonne fonctionnaient en dessous de leur capacité jusqu'au milieu des années 2000 mais ont connu depuis une fréquentation en forte croissance liée à différents facteurs - signalétique routière améliorée, communication, succès de certains établissements de plages-.
Ceux situés plus au centre, et en particulier le parking Patch, sont saturés en période estivale. Par ailleurs, le stationnement de véhicules à proximité des établissements de plage s'accentue. Ainsi, ce stationnement désordonné constitue une agression pour l'environnement et il pose également un problème de sécurité. Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne réglemente le stationnement et définit certaines orientations pour la végétalisation et l'intégration paysagère des parkings existants.

3.2.3 – Les transports en commun

Les réseaux ferroviaires et aériens

Les gares ferroviaires les plus proches sont celles de
- Draguignan-les-Arcs-sur-Argens
- Fréjus-Saint-Raphaël

Toutes deux sont desservies par le TGV. La gare des Arcs a été récemment réaménagée, afin d'en améliorer l'accès et le stationnement pour l'ensemble des usagers, quelque soit leur mode de transport. Elle est aujourd'hui un véritable Pôle d'échanges multimodal.
La gare de Fréjus-Saint-Raphaël souffre, elle, d'un accès compliqué et saturé. Il existe une liaison par bus des gares vers la Foux ou St-Tropez (et par bateau en été depuis Saint-Raphaël).

La région est desservie par l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur. Sinon l'aéroport le plus proche est celui de Toulon-Hyères (environ à 45 min) avec des vols essentiellement en direction de Paris et en été avec la Corse.
L'aérodrome de la Môle accueille les compagnies assurant les liaisons entre des hauts lieux touristiques français (Courchevel, Megève, Deauville, St-Tropez…) avec plusieurs vols quotidiens en provenance de Suisse et d'Allemagne et une fréquence augmentée en saison.

L'hélicoptère étant un mode de transport de plus en plus utilisé, et autorité préfectorale a été conduite ces dernières années à publier au début de chaque saison estivale un arrêté préfectoral encadrant le nombre et les conditions d'utilisation des « *hélisurfaces* » ouvertes au trafic commercial. Il existe ainis 4 hélisurfaces » dites « responsables » sur le territoire de Ramatuelle, totalisant un maximum de 34 mouvements quotidiens durant l'été 2017. L'ensemble des mouvements commerciaux ou privés génère des survols très fréquents du territire communal particulièrement de la baie, de la plage et de l'arrière-plage de Pampelonne où se concentrent d'importantes quantités

de tachts, baigneurs, résidents ou campeurs. Pour apporter une solution à cette situation tout à la fois dangereuse, nuisante et peu valorisante pour la destination « presqu'île de St-Tropez pour les utlisateurs de ce mode de transport, il a été mis en évidence que la création d'une hélistation nouvelle permettraient de concentrer les mouvements non accueillis sur l'hélistation eixtant à Griaud ou sur l'aérodroe de La Mole. Une étude de faisabilité réalisée par les communes de Gassin, St-Tropez et Ramatuelle en 2010 a conclu, au terme d'une notation multicritères prenant en compte notamment l'impact acoustique et l'intégration à l'environnement naturel, que la localisation la plus appropriée d'une hélistation serait, en mer, à plus de 1000 mètres au large du port de St-Tropez. Un tel équipement permettrait de réduire très sensiblement le danger et la nuisance pour les populations situées à terre, tout en offrant des conditions d'acccueil beaucoup plus confortables aux usagers.

Toutefois, la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez est désormais compétente pour la réalisation d'un tel équipement.

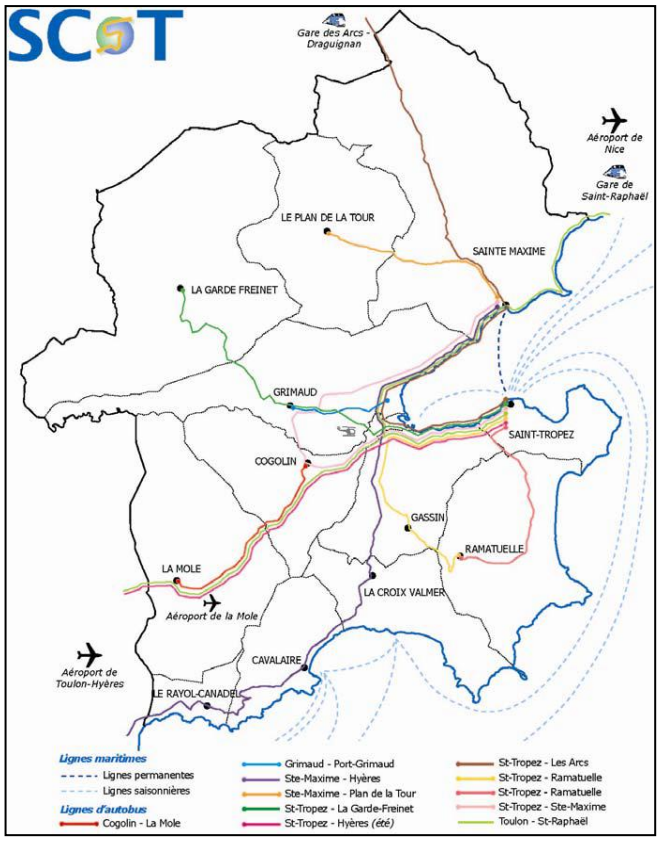
Les transports collectifs

Les transports collectifs dans le Golfe sont assurés par la société SODETRAV ou des groupements comme SUMA. Ramatuelle est desservie par 4 liaisons quotidiennes à destination de la gare routière de St-Tropez, via Gassin.
Une seconde ligne Centre Ramatuelle/St-Tropez via la plage de Pampelonne est mise en place pendant la période estivale.

Les déplacements vers les autres villes du département (Toulon, Hyères, Saint-Raphaël…) se font au départ de St-Tropez. Chacune de ces villes est desservie entre 5 et 15 fois par jour).

Lignes terrestres de bus et transports maritimes existant actuellement
Le réseau de transports en commun est à ce jour peu développé dans le Golfe de St-Tropez

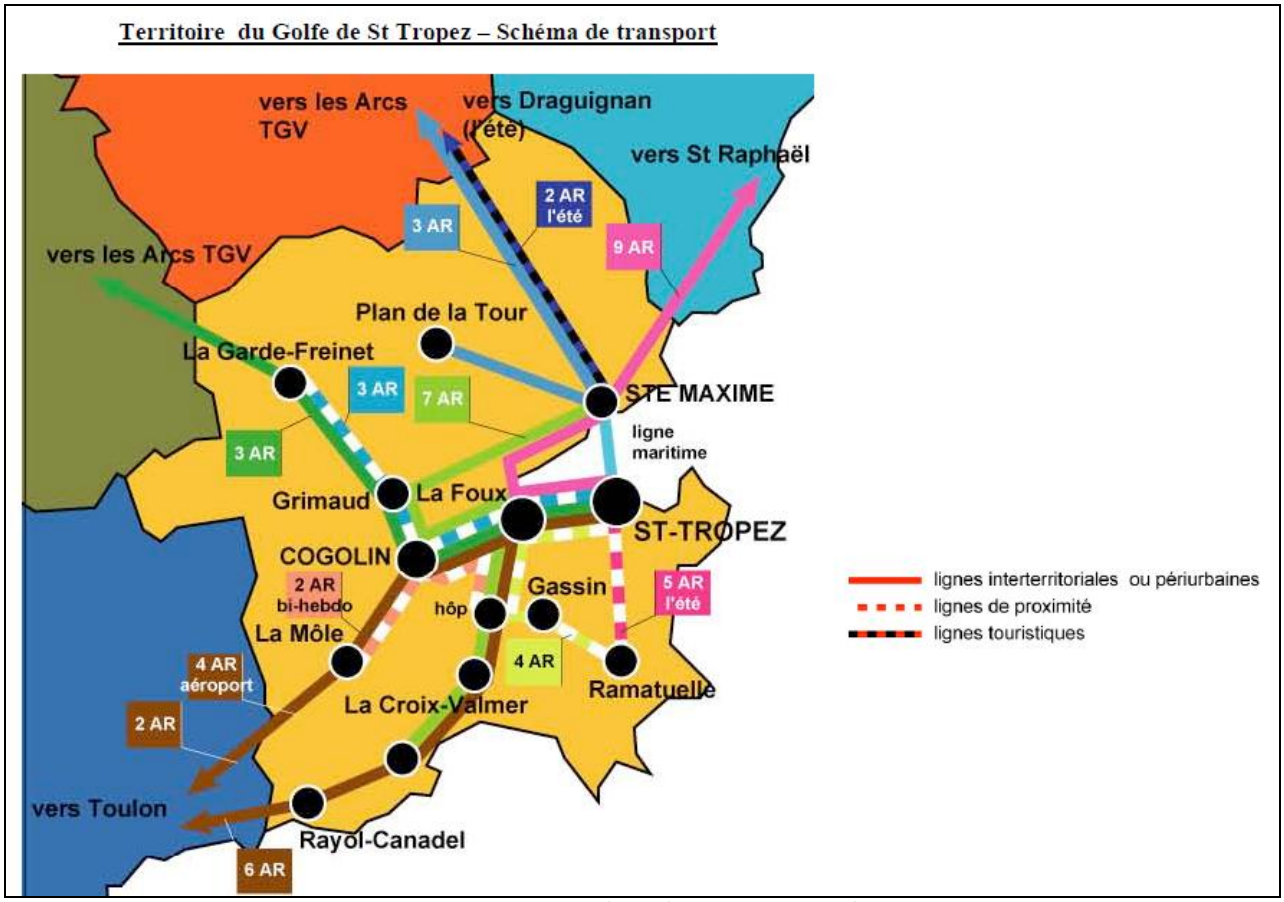
Dans le cadre du Schéma départemental des déplacements, le réseau de transports en commun du Var « *Var'Lib Transports* » a cependant été rénové et amélioré afin d'offrir des services en adéquation avec les besoins des habitants.



Source : SCoT des cantons de Grimaud et de St-Tropez

Schéma de transport pour le territoire du Canton de Ste-Maxime

Le Schéma départemental des transports prévoit une meilleure desserte de la gare TGV des Arcs à la fois depuis Cogolin et depuis Ste-Maxime.



(Source : Schéma départemental des Déplacements du Var, rapport de 2007)

Transports scolaires : la commune de Ramatuelle ou le syndicat intercommunal et le département assurent un service de transport gratuit des élèves vers l'école communale, le collège de St-Tropez et des établissements d'enseignement général et technique de la région.

Les transports maritimes

Les transports maritimes, actuellement inexistants pour Ramatuelle, sont un mode particulièrement attractif en période estivale où prédomine la fonction touristique et où les transports terrestres sont limités par la congestion des principaux axes routiers.
La valorisation de ce potentiel pourrait être une composante du faisceau de services à mettre en ouvre pour parvenir à une amélioration durable des conditions de circulation et de déplacements et de desserrement du stationnement le long des plages. Le réseau de transports maritimes existant permet de relier certaines villes du Golfe entre elles, notamment St-Tropez et Ste-Maxime.

Les pistes cyclables et itinéraires de tourisme

De manière générale, les itinéraires cyclables sont encore peu développés sur le périmètre du Golfe de St-Tropez. Des bandes cyclables ont notamment été implantées sur :

- la RD 98a entre Ste Maxime et St-Tropez;
- la RD 559 aux abords des collèges et lycées jusqu'à La Foux ;
- la RD 93, route des Plages de Ramatuelle.

Le Parcours Cyclable du Littoral (PCL)

Le Conseil Départemental a défini un plan départemental d'actions en faveur des deux roues au sein duquel l'itinéraire Six-Fours-les-Plages / Saint-Raphaël, dénommé « Parcours Cyclable du Littoral », est un objectif prioritaire. Cet itinéraire s'appuie entre Toulon et Saint-Raphaël, sur l'emprise de l'ancienne voie des Chemins de Fer de Provence dite du « Train des Pignes ». Le parcours traverse 20 communes réparties sur les territoires de Provence Méditerranée, du Golfe de St-Tropez et de Var Estérel, sur une distance de 120 km, entre Six-Fours-les-Plages et Saint-Raphaël. Le PCL représente un linéaire de 41,20 km sur le territoire du Golfe de St-Tropez.

Un linéaire de 22,50 km est aménagé à ce jour, dont 17,50 km en sites propres et il reste à réaliser 18,7 km.

Source : contrat de territoire Golfe de St-Tropez

Les services du Département du Var et la Communauté de communes sont en contact permanent afin de suivre l'état d'avancement des grandes études menées sur les projets de desserte et de transport sur le territoire communautaire. À savoir :

- La faisabilité concernant la mise ne place d'un transport en commun en site propre entre Ste-Maxime et St-Tropez via Cogolin ;
- La mise en place d'une ligne publique de transport maritime dans le canton.

CHAPITRE 3 – Les documents supra-communaux, les normes, les plans et programmes à prendre en compte ou s'imposant au PLU

I – Les dispositions législatives s'imposant au PLU de Ramatuelle

L'article L.151-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L101-3». La commune de Ramatuelle est située en bord de mer, elle est à ce titre soumise aux dispositions de la loi numéro 86-2 du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral codifiée notamment aux articles L121-1 à L121-50 du code de l'urbanisme.

1.1 – Les Articles L.101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables».

Ces dispositions sont opposables aux PLU et à leur Projet d'Aménagement et de Développement Durbale.

1.3 – La loi 86-2 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

Cette loi dite « *Littoral* », entrée en vigueur le 3 janvier 1986 et codifiée aux articles L.121-1 à L.121-50 du code de l'urbanisme, vise à encadrer l'aménagement de la côte afin de la protéger de l'urbanisation et des excès de la spéculation immobilière. Elle détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels ou artificiels de plus de 1000 hectares. Cette loi est une loi d'aménagement et d'urbanisme qui a pour but :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau
- la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral

La commune de Ramatuelle, située en bord de mer, est soumise aux dispositions de la loi « Littoral » car est considérée au regard de l'article 1er de la loi "*une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur*". En effet, l'article 1er codifié à l'article L.321-1 du code de l'environnement stipule que :

"I. - Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protections et de mise en valeur.

II. - La réalisation de cette politique d'intérêt général implique ***une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales****, ou de leurs groupements, ayant pour objet :*

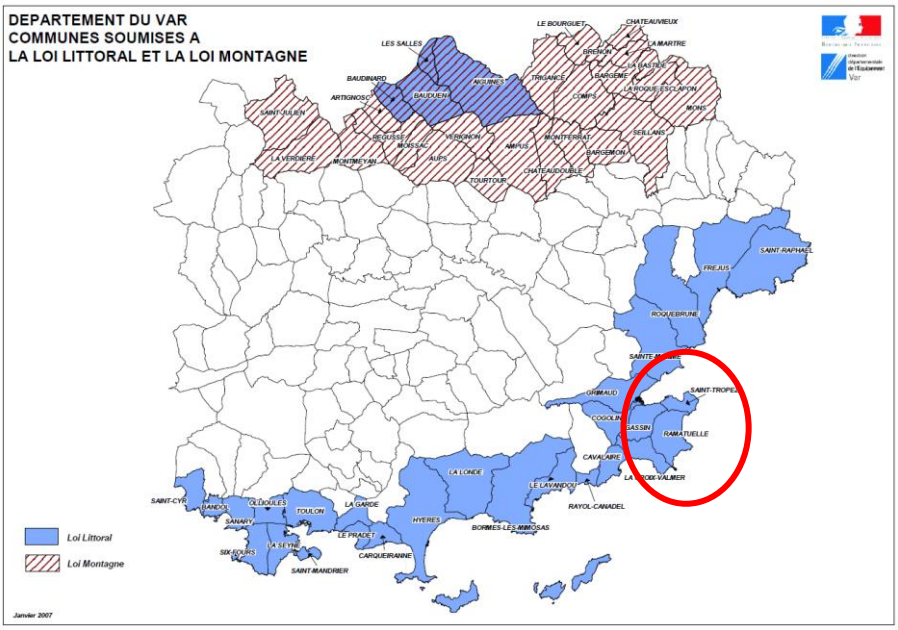
1° La mise en œuvre ***d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités*** *et les ressources du littoral ;*

2° La protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;

3° La préservation et de le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ;

4° Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme."

Ramatuelle étant une commune du littoral varois, son PLU doit donc être conforme avec l'ensemble des dispositions issues de la loi « *Littoral* ».



Les éléments majeurs à prendre en compte sont les suivants :

1.3.1 La capacité d'accueil

Le plan local d'urbanisme doit déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en prenant en compte les critères définis à l'article L.121-21 du code de l'urbanisme. Cet article précise les éléments que doivent prendre en compte les documents d'urbanisme, et notamment les PLU, dans le cadre de l'application de la loi littoral :

" Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23.

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes."
Selon l'article L121-22 du code de l'urbanisme, *"Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation".*

La circulaire du 22 octobre 1991 précise que : " La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive."

Ces dispositions articulées avec celles des articles L.121-8 et L121-16, relatifs aux conditions d'urbanisation dans les communes littorales, permettent de définir, dans le cadre du PLU, les espaces qu'il convient de délimiter pour répondre aux besoins de développement tout en organisant la protection et la gestion des espaces devant rester naturels à divers titres.
La loi SRU a précisé que les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont délimités par les documents d'urbanisme : les SCoT et les PLU.

1.3.2. Les coupures d'urbanisations

Le plan local d'urbanisme doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** (Article L121-22 du code de l'urbanisme).

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles.

Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux :

- l'homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. Les formes d'urbanisation existantes peuvent faire l'objet d'un « pastillage » dans le zonage des PLU. A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

1.3.3. Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement

"*L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* (L.121-8).

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

L*es dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous réserve d'une non-majoration des effluents agricoles d'origine animale*".

La circulaire du 22 octobre 1991 précise également que : " *La Loi prévoit que l'extension de l'urbanisation se fait en continuité de l'urbanisation existante ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Elle en restreint les possibilités au fur et à mesure que l'on se rapproche du rivage. L'extension de l'urbanisation doit en conséquence se faire de façon privilégiée en profondeur et, à l'exception de hameaux nouveaux, dans une continuité où les coupures trouvent leur place."*

1.3.4 Les Espaces proches du rivage et extension limitée de l'urbanisation

En application de l'article L.121-13, "*L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale ou d'un Schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un Schéma de mise en valeur de la mer, ce qui est le cas pour Ramatuelle qui se trouve dans le SCoT des Cantons de Grimaud - St-Tropez approuvé le 12 juillet 2006.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le PLU doit respecter les dispositions de cet accord."

La circulaire du 14 Mars 2006 précise que " *Les espaces concernés sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,…). L'analyse ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique.*
Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche, lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.
Le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village, ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation"

Ainsi, l'identification des espaces proches du rivage n'est pas aisée et les critères les plus souvent retenus par la jurisprudence sont ceux de distances et de visibilité. On retrouve aussi comme critère la limite constituée par une voie de communication importante et les influences maritimes à travers la notion de paysage maritime et littoral.

La jurisprudence du Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 mai 2004 "Mme Barrière" concluait que "*des terrains (…) situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer (…) ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage au sens des dispositions (…) du II de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme* ». Cette distance de 800m, ainsi que d'autres distances également contenues dans des arrêts du conseil d'Etat sont toujours inférieures à 2000m.

1.3.5. La bande littorale

D'après les articles L.121-16, L121-17 et L121-19 du code de l'urbanisme : "***En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs"***

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique".

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."

1.3.6. Les espaces remarquables

Les **espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à protéger au titre de l'article L.121-23. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables (R.121-4) et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.146-2.

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme précise que : "*Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les zones humides et milieux temporairement immergés, ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages."

Ainsi, d'après le décret R.121-4 du code de l'urbanisme : " *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*
1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
3° Les îlots inhabités ;
4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique"

C'est le décret R.121-5 du code de l'urbanisme qui précise la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers autorisés à l'article L.121-24 : " *En application du deuxième alinéa de l'article L. 121-24 peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret nº 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

• a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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 sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

• c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

• d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

• les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

• dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

• e) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel."

1.3.7 L'aménagement des campings

D'après l'article L.121-9 du code de l'urbanisme : *« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme.*
Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause être installés dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 ("bande des 100 mètres") ».

1.3.8. Autres dispositions

L'article L.121-4 et L121-5 du code de l'urbanisme, quant à lui, précise dans quelles conditions certains ouvrages peuvent être réalisés de manière exceptionnelle et dérogatoire : " *Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*
A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre..."

Autre point particulier, article L.121-28 du code de l'urbanisme, précise que : "*Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.*
Le schéma d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristiqueSur les bases de cet article, un Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne est en cours de réalisation sur la commune.

Le décret du 29 mars 2004 a précisé l'ensemble des aménagements légers qui peuvent être réalisés dans les espaces remarquables au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et a défini les conditions dans lesquelles ils peuvent être autorisés. L'article L-121-27 mentionne aussi que le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

1.4 - Le Grenelle de l'environnement

1.4.1 La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

La loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, publiée au JO du 5 août 2009, a modifié l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en y insérant les principes de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergie, d'économie des ressources fossiles et de préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques d'une part et, d'autre part, en y ajoutant que l'action des collectivités publiques contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Il convient donc dès à présent, que ces nouvelles dispositions soient prises en compte dans le projet de PLU.

1.4.2 La loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II »

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « **Grenelle II** », est l'une des principales traductions juridiques du vaste débat national consacré à l'environnement, qui a eu lieu à partir de l'année 2007 et qui est plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement ».

La loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement.

Cette loi est un outil de simplification, d'accélération et d'anticipation. Sa mise en œuvre se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Un changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduire les consommations d'énergie et le contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité
- Risque, santé, déchets,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

II – Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Ramatuelle doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme)

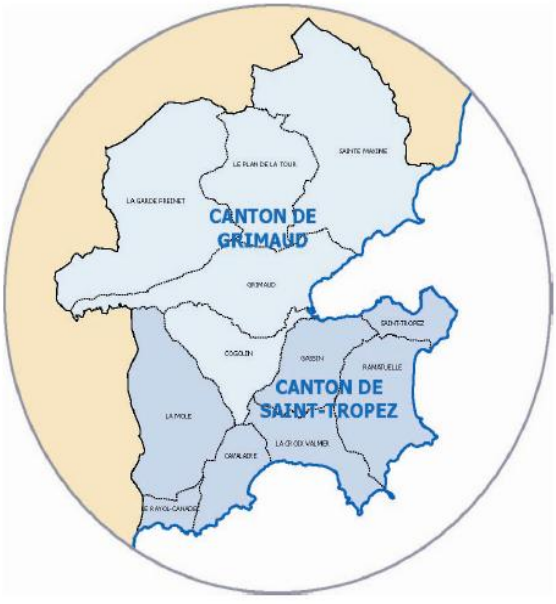
Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :
"Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4".

Aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé et aucun de Programme local de l'Habitat (PLH) approuvé ne s'applique sur Ramatuelle et le territoire communal n'est pas non plus concerné par des zones de bruit des aérodromes. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est en cours d'élaboration.
Ainsi, le PLU 2016 de Ramatuelle devra seulement être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de St-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et actuellement en cours de révision.

2.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de St-Tropez

Se substituant au Schéma directeur, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document règlementaire de planification stratégique défini par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Urbanisme et Habitat de 2003 permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les politiques des diverses collectivités publiques dans le domaine de l'aménagement. Le SCoT précise les grandes options d'aménagement ayant trait à l'équilibre entre l'urbanisation, la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles, la création de dessertes en transports collectifs, à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements, au développement économique, à l'équipement commercial et artisanal, aux loisirs, ou encore à la prévention des risques.



Le périmètre du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

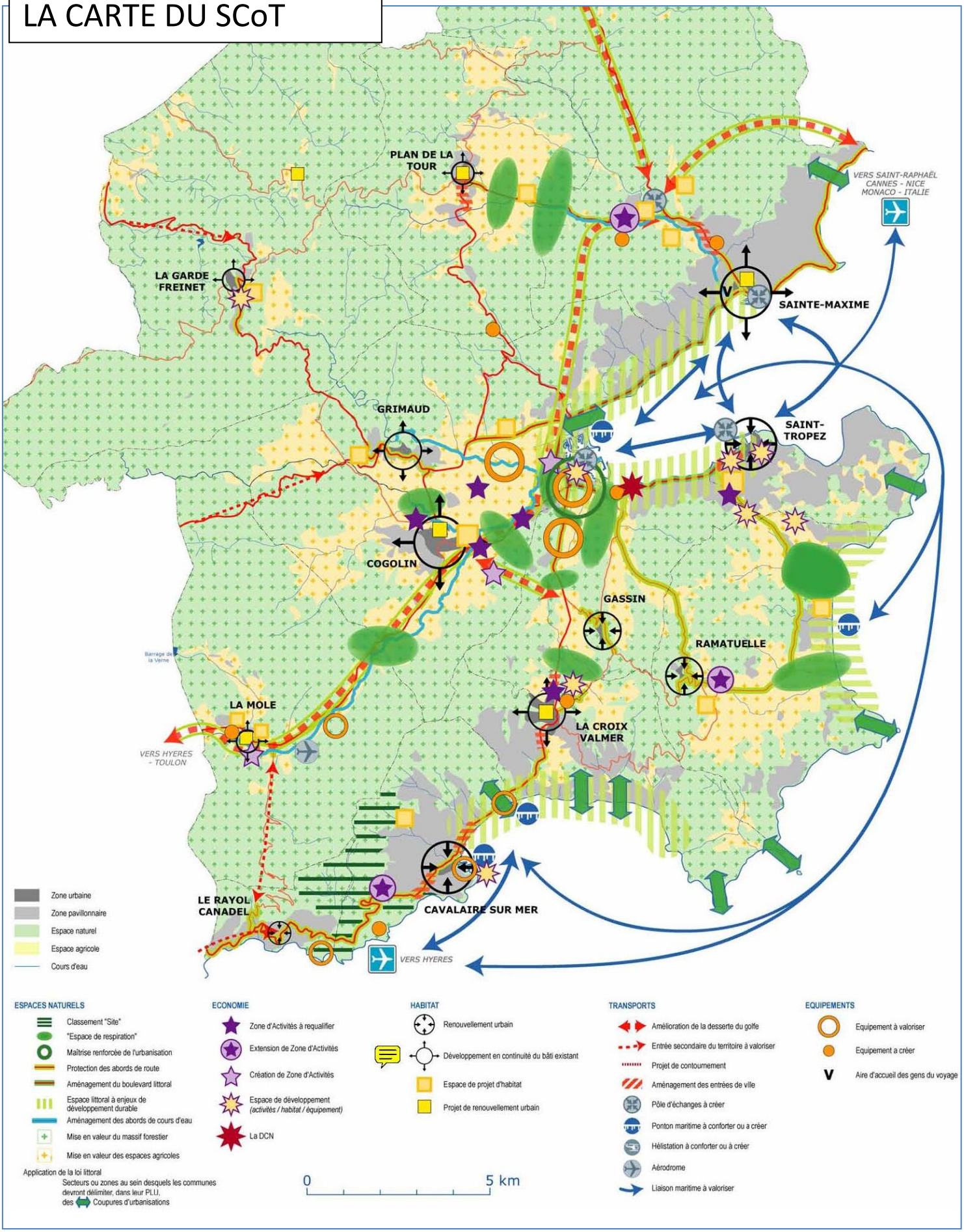
La commune de Ramatuelle est soumise aux dispositions du SCoT des cantons de Grimaud et de St-Tropez élaboré par le syndicat intercommunal pour le schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et de St-Tropez et approuvé par la délibération n°2006/09 du 12 juillet 2006, modifié et rendu opposable le 22 décembre 2006.
Le SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez s'articule autour de 5 orientations :

- *Préserver et mettre en valeur l'environnement*
- *Renforcer et diversifier le tissu économique*
- *Réguler la pression démographique*
- *Développer les transports*
- *Mieux équiper le territoire*

Le SCoT comporte des dispositions plus précises concernant directement la commune de Ramatuelle :

- Prendre en compte les coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT (caps Taillat et Camarat) et les espaces naturels remarquables (les caps Camarat, Taillat et Lardier, la plage de Pampelonne et son cordon dunaire et les collines de Ramatuelle-Gassin) en application de la loi littoral ;
- Mettre en valeur la plage de Pampelonne, « espace littoral à enjeux de développement durable », maintenir et aménager les accès à la mer ;
- Ménager les espaces de transition (dits de respiration), notamment perpendiculairement à la plage de Pampelonne ;
- Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire (RD93 et RD61) ;
- Diversifier le tissu économique, valoriser l'économie touristique et l'économie de plage ;
- Renforcer les activités de loisirs par la création d'un casino à Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique dans le quartier Saint-Amé ;
- Réguler la pression démographique : favoriser la résidence principale et freiner le développement de résidences secondaires avec la production d'un logement principal pour une résidence secondaire.
- Construire des logements locatifs notamment sociaux ;
- Développer les transports et créer trois hélistations dans la presqu'île notamment sur le territoire de la commune de Ramatuelle pour limiter le développement des hélisurfaces (aires non aménagées utilisées à titre occasionnel) ;
- Renforcer l'offre de services publics notamment par la réalisation d'une maison de retraite dans le secteur Gassin/Ramatuelle.

LA CARTE DU SCoT



2.2 – Schéma de niveau communal: le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne

« Les espaces naturels remarquables définis à l'article L121-23 du code de l'urbanisme, issu de la loi susvisée, ont fait l'objet de la protection la plus stricte. Or, la qualification d' « espace naturel remarquable du littoral » a été attribuée à la plage de Pampelonne et à son cordon dunaire par un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000, confirmé par un arrêt du Conseil d'Etat du 13 novembre 2002 – ceci en dépit du fait que la plage est le siège d'un tourisme balnéaire d'importance internationale, fondamental pour l'économie régionale depuis plusieurs décennies et bien antérieur à la promulgation de la loi « Littoral ».

Compte tenu de cette classification, l'Etat n'était juridiquement plus en mesure d'attribuer une nouvelle concession de la plage naturelle de Pampelonne, et était en revanche tenu de rétablir les lieux dans leur état naturel en supprimant sur la plage et son cordon dunaire tout équipement ou construction. Le maintien de l'économie balnéaire sur la plage était, dans ces conditions, devenu impossible, et très problématique la gestion d'un site aussi fragile et intensément fréquenté. Sur une demande de la commune de Ramatuelle et par le biais de l' « amendement Gaia », la loi du 13 décembre 2000 a autorisé les communes littorales à élaborer des « Schémas d'aménagement », dans les conditions spécifiées à l'article L121-28 du code de l'urbanisme, afin de permettre une gestion intégrée des plages conciliant fréquentation touristique et protection des espaces naturels.

Le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (SAPP) s'inscrit dans ce contexte. Son élaboration, à l'initiative de la commune de Ramatuelle, a pour objectifs de :

- *Conforter la stabilité de la plage, la mettre en mesure de résister à l'évolution du climat, favoriser si possible l'augmentation de sa surface,*
    - *en prévenant les phénomènes d'érosion, rétablissant et accompagnant les mécanismes naturels d'accumulation du sable sous la forme d'un cordon dunaire aujourd'hui très dégradé et morcelé ;*
    - *en adaptant le nombre d'établissements de plage à la capacité d'intégration des équipements et constructions dans le site naturel ;*
- *Conforter l'économie balnéaire,*
    - *en plaçant chaque fois que possible les bâtiments d'exploitation à l'abri des fortes houles et des tempêtes, en arrière du domaine public maritime, sur le domaine public communal déjà affecté à l'organisation de la fréquentation de la plage en termes de stationnement des véhicules,*
    - *en améliorant sensiblement la qualité des espaces publics qui constituent l'environnement de la plage par un traitement paysager renforçant leur aspect naturel,*
    - *en réduisant les nuisances et dégradations qui menacent à terme la beauté et l'originalité de la plage,*
    - *en améliorant les conditions d'accès au domaine public maritime, à terre et par la mer, dans le respect du site naturel, attractif mais très fragile.*

De fait, la plage et l'arrière-plage de Pampelonne fonctionnent comme un « grand site » : de nombreuses entrées, une surfréquentation estivale, des enjeux écologiques indiscutables, une activité économique importante, un nécessaire partenariat entre les secteurs public et privé ainsi qu'un projet global à mettre en place d'une façon échelonnée dans le temps.

Pour établir ce Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne, il a été requis de rendre compatibles deux systèmes :

- *un système dunaire mouvant par essence, au gré d'éléments sableux, liquides ou gazeux, d'événements naturels, de la biologie des plantes rares et protégées qui y vivent, d'un climat devenu changeant,*
- *et un système balnéaire, avec des équipements et constructions fixes depuis près de 50 ans, qui s'est développé en devenant un produit touristique fondamental pour la commune de Ramatuelle, et toute la presqu'île de St-Tropez. »*

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP) est approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675 du Conseil d'Etat.

> *Article L121-28 à 30 du CU*
> *« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.*
>
> *Le schéma d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
>
> *Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique».*

L'article R*121-8 précise que le Schéma d'Aménagement approuvé est annexé au PLU.

> *« Le projet de schéma est arrêté, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.*
> *Le projet de schéma, auquel est joint l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, est soumis à enquête publique par le préfet dans les conditions prévues par les articles* R. 123-1 *et suivants du code de l'environnement.*
> *Le décret en Conseil d'Etat approuvant le schéma fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article* R. 153-21*.*
> *Le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme»*

Outre l'intégration du SAPP en annexe, le PLU prévoit des dispositions dans son règlement, ses documents graphiques et ses emplacements réservés qui accompagnent la mise en œuvre du schéma au-delà de son périmètre strict.

III. Les autres documents et schémas à prendre en compte

Conformément à l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme : " *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement."*

La Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez n'a pas encore élaboré de Plan-climat-énergie Territorial.

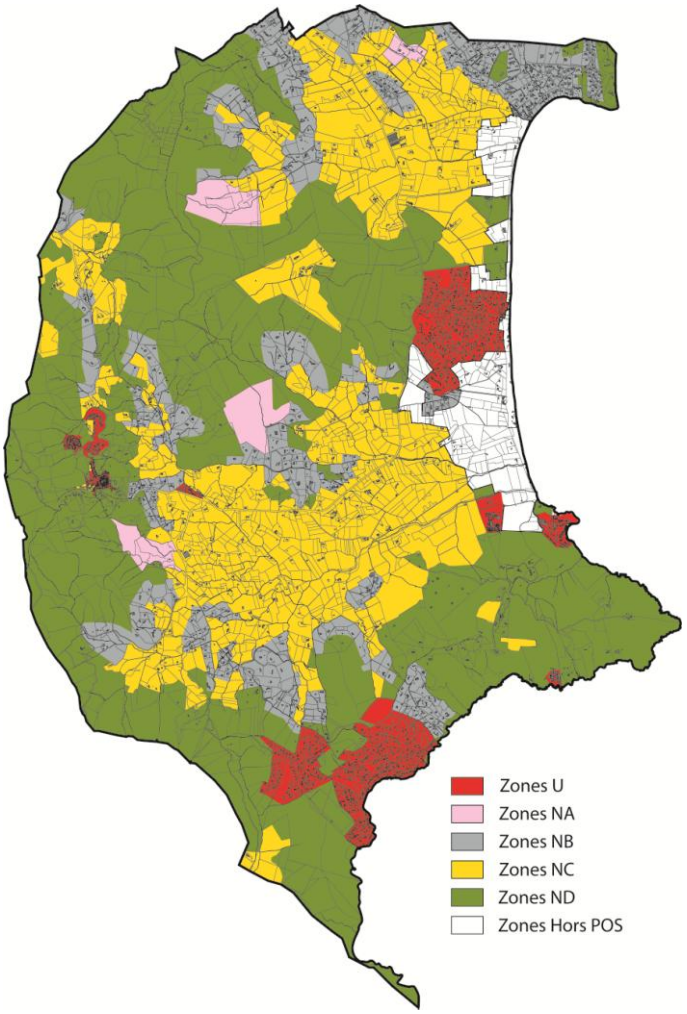
CHAPITRE 4 – Bilan du PLU et synthèse du diagnostic

I - Bilan du PLU de 2006

1.1- Les enjeux soulevés par le bilan du POS de 2001

Zones du POS	**Surface approximative ha**	**%**	
Zones ND et NA	1 840	52 %	81 %
Zone NC	1 020	29 %	
Zones NB	460	13 %	
Zones U	200	6 %	
Total	3 520	100 %	

Dans le Plan d'Occupation des Sols révisé en 2001, les zones urbaines ne représentent que 6 % du territoire. Dans le cas de Ramatuelle, la partition entre les zones naturelles et zones urbaines est nettement au bénéfice des zones naturelles. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent un peu plus de 80 % de l'ensemble. Avec 13 %, les zones NB, très peu denses dont l'essentiel des droits à construire est déjà consommé, participent (si on ne les densifie pas trop) dans la perception globale du territoire, de l'importance de « l'ambiance naturelle » qui se dégage des paysages de la Commune.



L'armature urbaine de Ramatuelle pourrait s'apparenter à celle d'un village-centre « commandant » des hameaux (ici des néo-hameaux). Cependant la réalité n'est pas tout à fait conforme à cette image. La densité des services présents au centre est plutôt fragile, les prolongements immédiats du village (le Vallon des Sources, la Roche des Fées et le Colombier…) ne sont pas suffisamment efficaces pour jouer un rôle d'appui de la fonction centrale et le potentiel de commandement du pôle villageois s'en trouve amoindri.

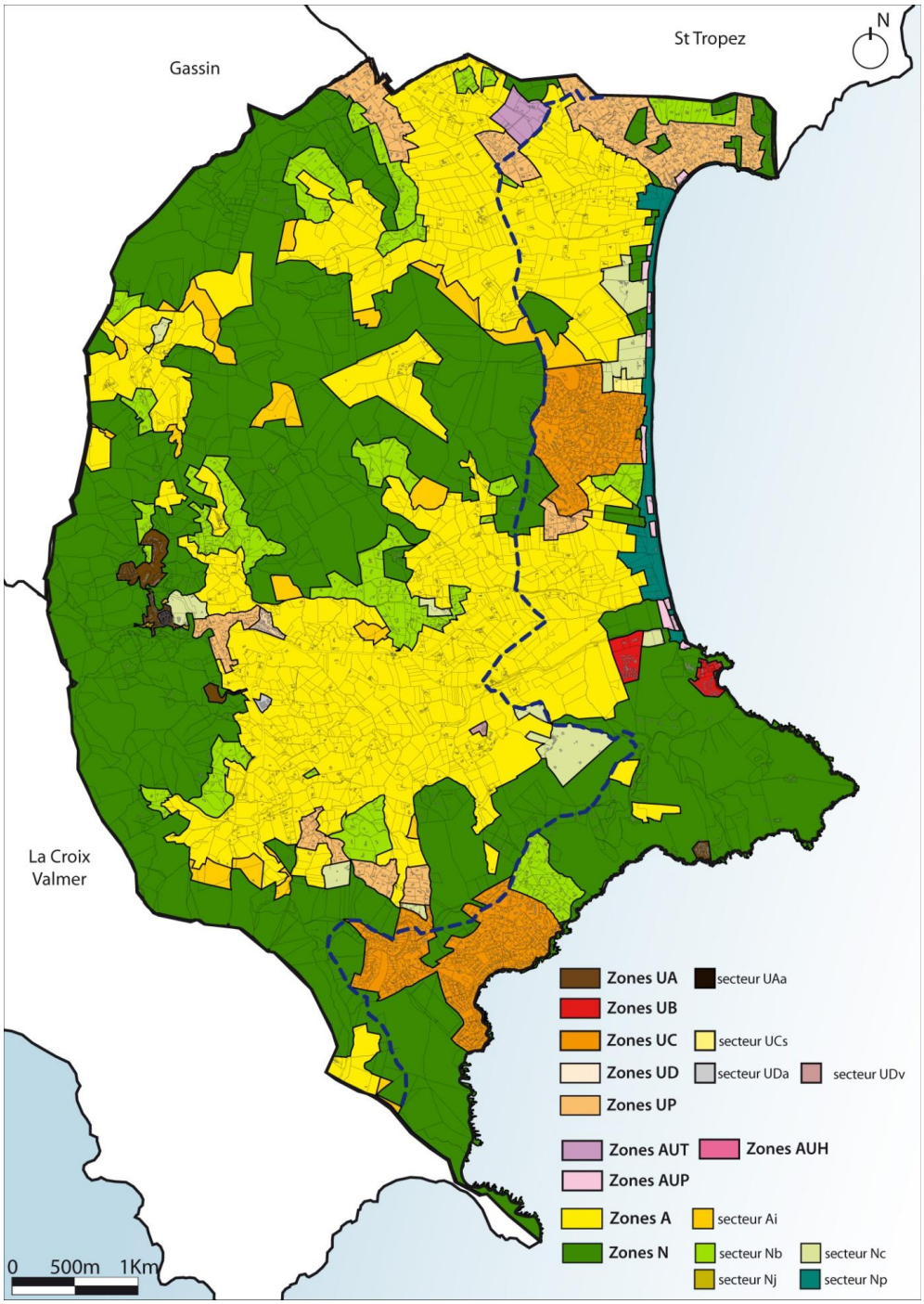
Par ailleurs, les relations entre les différents secteurs apparaissent comme ténues, les zones urbanisées étant fortement dispersées, sans relation entre-elles et chacune se trouvant enchâssée dans un espace à protéger.

En conclusion, il ressort un manque de cohésion entre les différents secteurs urbanisés de la commune et de cohérence de l'ensemble. Ce manque de cohésion est renforcé par les dispositions d'un POS qui donne la part trop belle à la dispersion de l'habitat, notamment à une forme d'urbanisation déstructurée sous forme de mitage générée par les zones NB.

1.2- Un PLU de 2006 qui met un terme au phénomène du mitage

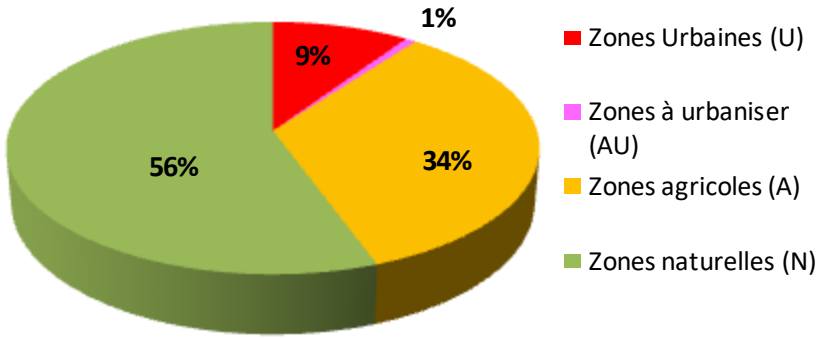
Dans le souci de préserver les espaces naturels et agricoles qui doit guider la démarche d'élaboration du PLU, il est utile de mesurer l'importance et la distribution des zones naturelles correspondantes dans le territoire.

1.2.1- Le zonage en vigueur



PLU 2006 modifié le 30-01-2014			
	Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)
	UA	18,04	0,51%
	UB	12,93	0,36%
	UC	167,62	4,71%
	Ucs	3,06	0,09%
	UD	5,04	0,14%
	UP	133,05	3,74%
Total zones urbaine		**339,74**	**9,55%**
	AUT	11,88	0,33%
	AUP	8,39	0,24%
Total zones d'urbanisation future		**20,27**	**0,57%**
	A	1 140,90	32,07%
	Ai	75,69	2,13%
Total zones agricoles		**1216,59**	**34,20%**
	Nb	211,68	5,95%
	Nj	0,70	0,02%
Zone naturelle habitée		**212,38**	**5,97%**
	Nc	59,89	1,68%
Zone de campings et équipements culturels et sportifs		**59,89**	**1,68%**
	N	1669,38	46,93%
	Np	38,75	1,09%
Zone naturelle protégée		**1 708,1**	**48,02%**
Total zones naturelles		**1 980,40**	**55,68%**
Total des Zones		**3 557**	

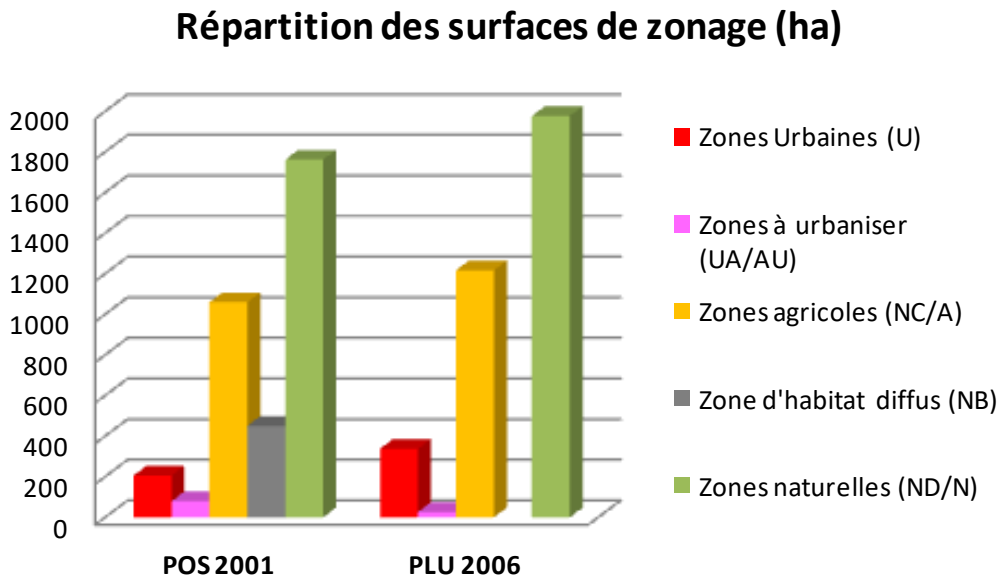
Répartition des zones du PLU



1.2.2- L'évolution de la consommation de l'espace depuis le POS de 2001

POS 2001				PLU 2006 modifié le 30-01-2014		Evolution POS-PLU 2006 modifié	
POS		Hors POS* (zonage PLU)	total				
Zonage	Surface (ha)	ha	ha	Zonage	Surface (ha)	ha	%
U	201	4,8	205,8	U	339,7	133,94	64%
NA	71,9	7,3	79,2	AU	20,3	-58,9	-67%
NC	1000,3	59,2	1059,5	A	1 216,6	157,09	15%
NB/ND	2116,4	96,2	2212,6	N	1 980,4	-232,2	-11%
Total	3389,6	167,4	3 557,0	Total	3 557,0		

**dont 450,60 ha de surface pour la zone NB.*



Une des principales évolutions apportées par le PLU de 2006 est la suppression des zones NB d'habitat diffus afin de répondre aux exigences de la loi « Littoral » comme de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* ». Dans le POS, ces zones correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles.

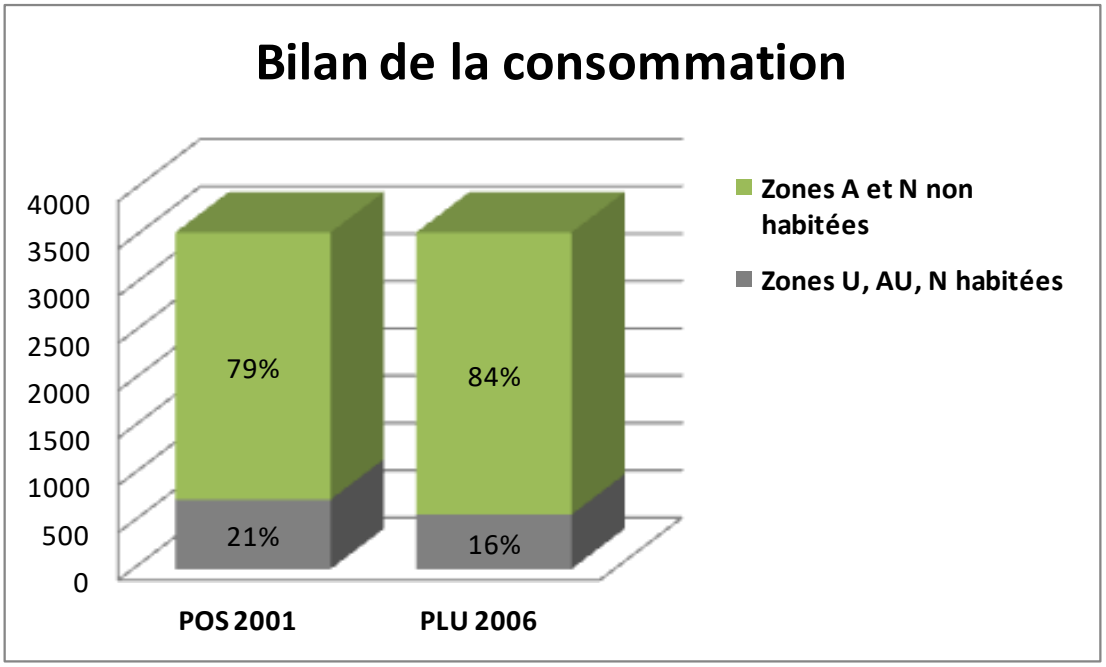
Les zones NB (13% du territoire communal) répondaient essentiellement à une demande de résidents secondaires. Leurs caractéristiques en termes d'altitude limitée, et d'adaptation au cloisonnement du relief qui en réduit l'impact dans le grand paysage, ainsi que l'effet correctif d'espaces boisés classés canalisant la constructibilité vers le bas des terrains ou préservant des coulées vertes, limitaient l'impact sur la qualité du paysage ou en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles observée sur d'autres communes du littoral.

Ainsi, le PLU de 2006 concluait que "*ces anciennes zones NB, à condition que la densité des constructions y demeure maîtrisée, n'altèrent pas les paysages de la Commune et satisfont le désir d'une certaine qualité de vie recherchée par les résidents permanents ou à temps partagé*.

Néanmoins, cette forme d'urbanisation, non lotie et de faible densité, bien que relativement intégrée dans le paysage, tend à un mitage certain des espaces boisés et agricoles. Par ailleurs, ces secteurs d'habitat diffus sont en contradiction d'une part avec les principes de mixité urbaine et de gestion

économe de l'espace de la loi SRU (qui les supprime) et d'autre part avec le principe d'urbanisation groupée de la loi Littoral."

Le PLU de 2006 a donc supprimé les zones NB en les reclassant en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols…). Ce nouveau zonage et des dispositions règlementaires associées ont permis à la commune de mieux maîtriser son urbanisation en stoppant le phénomène de mitage, et en canalisant la demande de terrains constructibles vers des zones déjà urbanisées, agglomérées et desservies par l'égout public. Ce cantonnement de la demande a permis de réduire drastiquement la consommation de terres agricoles ou naturelles, tout en alimentant l'économie du bâtiment à travers le processus de démolition-reconstruction du tissu aggloméré existant.



1.3- Les capacités de densification du tissu urbain existant

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite « *loi ALUR* », prévoit que les PLU doivent intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. En effet, d'après l'article L.123-1-2 modifié du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU *« analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers*»

1.3.1- Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat

1.3.1.1- Méthodologie

A partir du zonage du PLU en vigueur et du cadastre 2011, le foncier potentiellement constructible a été identifié dans les zones Urbaines à vocation d'habitat du PLU de 2006 (UA-UB-UC-UP) par une analyse à la parcelle.

L'analyse des capacités de densification se décline en trois étapes :

1) Détermination du potentiel foncier net de la commune, prenant en compte les contraintes et enjeux opposables au site ;

2) Une analyse du potentiel foncier par secteurs selon leur degré de densification est ensuite possible. Cette analyse aboutit à une estimation du nombre de logements. A noter, les estimations

du nombre de logements sont théoriques et ne prennent pas en compte le potentiel de rétention foncière ;

3) Une analyse photographique des premières conséquences de la densification sur le paysage.

1.3.1.2- Détermination du potentiel foncier net de la commune

Les dents creuses et les parcelles divisibles ont ainsi été identifiées comme foncier à potentiel de densification des espaces d'habitat.

La première étape a donc été l'identification du potentiel foncier en dents creuses ou en divisions parcellaires. Le potentiel en divisions parcellaires correspond aux parcelles déjà urbanisées qui peuvent être divisées. Dans le respect de la forme urbaine existante, seuls les tènements fonciers supérieurs à 1000 m² ont été retenus comme terrains potentiellement mutables par division parcellaire dans les zones UC et UP.

Le territoire de Ramatuelle est soumis à de nombreux enjeux, essentiellement environnementaux et paysagers. Un certain nombre d'entre eux impose dans le cadre de cette révision une réflexion attentive sur les conséquences à prévoir d'une densification des zones urbaines:

- Site Natura 2000
- les ZNIEFF,
- le Site Classé,
- les Espaces Naturels Remarquables,
- les « *Espaces Proches du Rivage* » au titre de la loi « *Littoral* »,
- les Espaces Boisés Classés sur l'ensemble de la parcelle,
- l'Atlas des Zones Inondables.

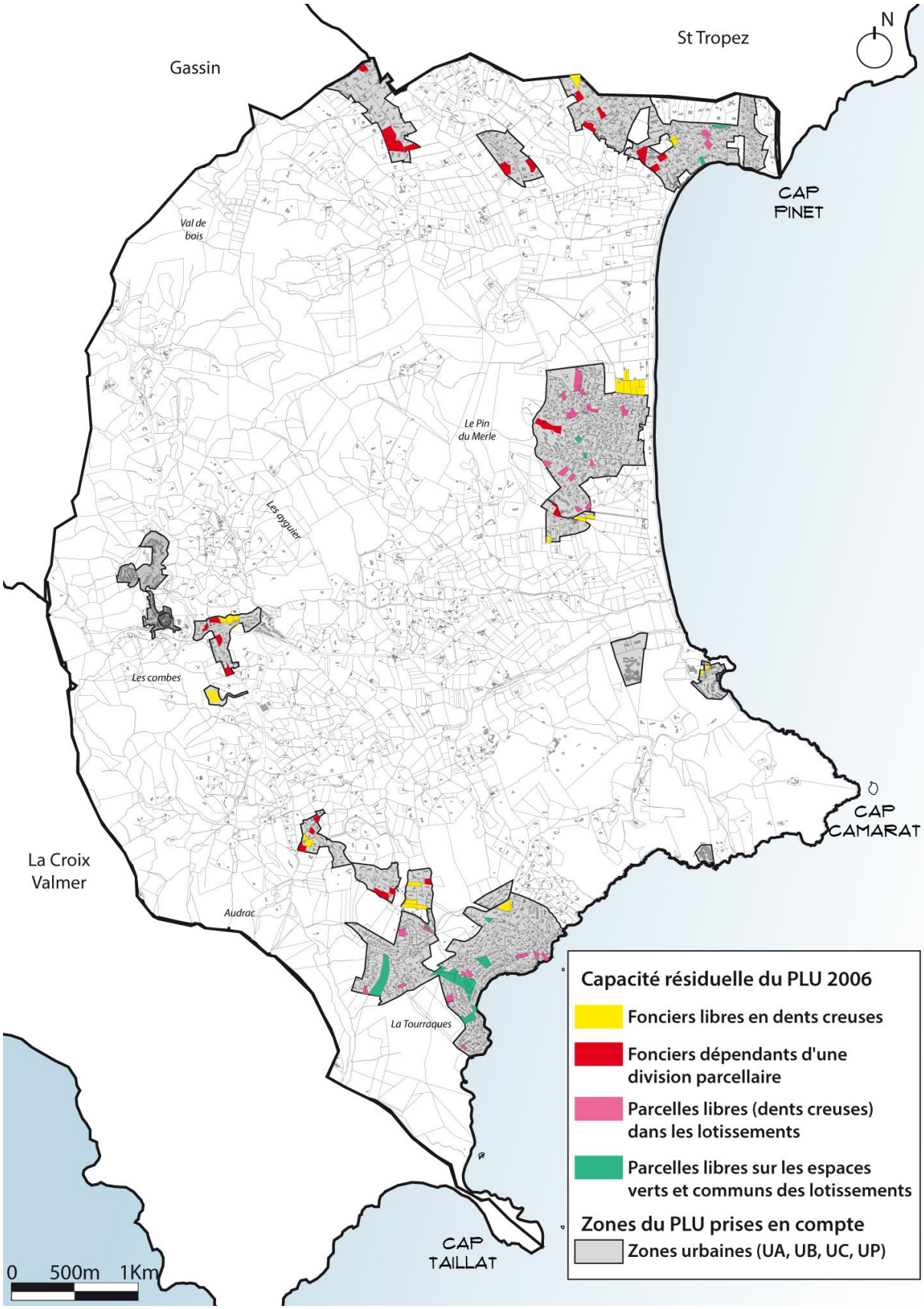
La seconde étape consiste à prendre en compte ces enjeux forts dans la détermination finale du potentiel foncier. Ainsi, en présence de ces enjeux, les parcelles ne sont pas considérées comme un potentiel foncier et ne sont donc pas prises en compte dans l'étude de densification, celle-ci devant être encadrée afin de prévenir des conséquences contrariant d'autres objectifs énoncés par le code de l'urbanisme - pour les territoires littoraux en particuier.

Les espaces verts des lotissements existants sont par exemple intégrés au potentiel foncier densifiable en considérant que les règles d'urbanisme internes aux lotissemnts de plus de dix ans sont devenues caduques. Cependant leur mobilisation effective n'est pas certaine. Ils ont en effet été intégrés dans la structure foncière des lotissements comme des espaces appartenant à l'ensemble des propriétaires, et ces derniers peuvent légitimement souhaiter en conserver collectivement la propriété pour maintenir en l'état des surfaces verdoyantes participant à la qualité de leur lieu de résidence. De plus, de tels espaces verts constituent, au sein des zones urbanisées en question, des espaces de respiration favorables aux enjeux paysagers et écologiques que la commune doit prendre en compte. Certaines équipements communs des lotissements, tel que les espaces d'équipements de loisir (terrains de tennis, stationnements,...) ont cependant été intégrés au potentiel foncier.

La zone UCs, située dans le quartier de Pampelonne, n'est quant à elle pas intégrée comme potentiel foncier pour la densification car cet espace, soumis à un fort enjeu paysager, est totalement maîtrisé par la commune dans le but de créer des logements démontables intégrés à l'environnement adaptés aux normes en vigueur pour le logement des salariés saisonniers. L'objectif n'est donc pas ici de densifier.

L'étude a permis d'identifier un potentiel foncier net hors contraintes de **21,27 ha** *(cf. carte suivante).*

1.3.1.3- Analyse du potentiel foncier par secteurs selon leur degré de densification



Sur cette base, la loi ALUR invite l'auteur du plan local d'urbanisme à extrapoler le nombre de logements susceptibles d'être produits grâce à la densification.

Une grande partie de la zone agglomérée de Ramatuelle étant située en espace proche du rivage, l'hypothèse d'une densification limitée est privilégiée conformément aux objectifs de la loi « *Littoral* ». La capacité de densification du potentiel net identifié est estimée relativement faible.

Les deux scénarios de densification relativement faibles sont les suivants.
- un scénario bas (densité existante dans les zones UP) : 5 logements à l'hectare ;
- un scénario haut (densité plus importante que la zone UC qui est de 7 logements à l'hectare) : 10 logements à l'hectare.

Capacité de densification du potentiel foncier et estimation du nombre de logements

Surface potentielle de 21,27 ha	**Logements totaux**	**Habitants supplémentaires potentiels (2,1hab/logement)**
Scénario bas (5 logts/ha)	**106**	**222**
Scénario haut (10 logts/ha)	**213**	**447**

Le potentiel foncier actuel en zones urbaines permettrait de réaliser entre 106 et 213 logements. Peut-on en conclure que ce potentiel pourrait permettre d'accueillir entre 220 et 450 habitants supplémentaires (selon la taille des ménages en 2011 de 2,1 habitants/logement) et répondre ainsi au besoin de logement permanent que connaît la commune ? Serait-il opportun de disperser des logements permanents dans une aggglomération dépeuplée durant l'essentiel de l'année et dépourvue de tous servces et de tout espace commun indispensable à l'épanouissement du lien social ? Il est permis d'en douter. Mais lorsque l'on prend en compte le fait qu'un terrain de 2000 m^2 dans cette zone agglomérée peut s'acheter 5 millions d'Euros, l'exercice de la densification en vue de produire du logement confirme ses limites sur la Côte d'Azur. En outre, il faut également prendre en considération le fait que, dans cette zone, la plupart des acquisitions portent sur des terrains bâtis dont les constructions existantes sont systématiquement rasées, même si elles ne datent parfois que de quelques années, pour être remplacées par des constructions nouvelles correspondant plus aux préoccupations de la nouvelle gamme de propriétaires : toujours plus grand, toujours plus impressionnnant suivant une évolution très exactement semblable à celle des yachts. Comparée à celle d'une agglomération ordinaire, la dynamique classique et souvent souhaitée de la « *reconstruction de la ville sur la ville* » est ici proche de la frénésie et requiert d'autant plus de dispositions permettant de l'encadrer.

La densification potentielle, en raison de la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la taille m de terrain constructible, représente dans ces circonstances moins une opportunité qu'un danger pour les paysages et l'environnement de cette partie du territoire communal (cf. infra : « *Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU 2006 pour couvrir les besoins en logement induits par une croissance de 1%* »).

1.4- Bilan des objectifs de la commune fixés pour le PLU de 2006

Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU révisé
EMPLOIS ACTIVITES ECONOMIQUES		
Favoriser l'implantation d'activités non soumises à la saisonnalité *- Achever l'aménagement du parc d'activités du Colombier* *- Favoriser l'accueil d'une initiative privée créatrice d'emplois permanents sur la zone d'urbanisation future de St-Amé* **Soutenir l'activité agricole, moteur de l'économie locale et facteur d'attractivité de la commune** *- Maintenir et promouvoir une viticulture dynamique* *- Mise en place d'une politique de préservation et de gestion des terres agricoles* *- Reconquête des friches et remise en fonction des jachères* *- Ménager des possibilités de créations de sièges d'exploitation conformes aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral.* *- Permettre la mise en culture des terrains en A.O.C actuellement dans le périmètre des « espaces boisés classés ».* **Conforter l'économie touristique non plus seulement dans sa dimension résidentielle mais dans sa dimension commerciale et de service** *- Diversifier les produits touristiques pour allonger la saison* *- Soutenir le tourisme « vert » et culturel moins saisonnier*	*- La zone d'activités du Colombier est achevée* *- Mise en place d'une vaste zone agricole* *- En cours avec la création notamment d'une ferme-relais communale et un conventionnement avec le Conservatoire du Littoral* - Environ 9 hectares de zone agricole en A.O.C. gagnés sur les espaces boisés classés ont été mis en culture. - En cours	*- La zone d'urbanisation future de St-Amé est reconduite* - Amélioration des conditions d'accueil dans le plan local d'urbanisme des initiatives innovantes en matière d'aménagement de sièges d'exploitation de dernière génération - Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires à l'activité agricole, type accueil à la ferme - Poursuivre la politique de reconquête des friches et de valorisation des terres à bon potentiel agricole - Veiller à la sauvegarde du réseau de chemins ruraux susceptibles de faciliter la création d'itinéraires de promenade sur des voies

		publiques - Soutenir l'émergence de services liés à la remise en forme

Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU révisé
HABITAT ET LOGEMENT		
Assurer la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, diversité permettant le développement d'une activité permanente *- Rééquilibrer la proportion de résidences principales par rapport aux secondaires* *- Promouvoir une offre de logements adaptés* *- Développer l'offre de logements aidés et intermédiaires notamment pour les actifs* *- Proposer un hébergement adapté aux besoins des travailleurs saisonniers*	*- Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pour la création de logements permanents mixtes : hameau nouveau des Combes-Jauffret, déclaré d'utilité publique. Une zone UAh a été créée pour réaliser ce projet.*	- Maintien de la zone UAh pour la création du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes Jauffret - Création de logements destinés aux actifs saisonniers
Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace *- Maîtriser la densification de l'urbanisation des zones NB qui muteront en zones urbaines.*	*Objectif atteint avec le* *- Reclassement des zones NB (450 hectares) en zone naturelle protégée (N) pour 55%, en zone agricole (A) pour 17%, et la partie agglomérée en zone urbaine paysagère (UP) pour 28%.*	
Réduire l'emprise des zones d'urbanisation future.	*Réduction des zones AU de 50 hectares*	

Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU révisé
EQUIPEMENTS, SERVICES ET CENTRALITE		
Renforcer le pôle villageois afin d'affirmer les fonctions de vie permanente du territoire, d'améliorer les conditions d'accueil de l'ensemble de la population ramatuelloise, notamment celles des actifs		

- Préserver et renforcer le tissu artisanal et commercial et les liens de convivialité au village	*- En cours*	Renforcer les services médicaux du village et organiser l'installation d'un médecin généraliste
Assurer un meilleur fonctionnement des équipements et des espaces publics		
- Requalification des espaces publics	*- En cours*	Reconduction des objectifs
- Améliorer la desserte du village et le stationnement	*- En cours*	- Reconduction des objectifs - Renforcement de la capacité de stationnement dans le secteur du boulevard du 8 mai 1945
- Affirmer les liaisons et les trajets piétonniers	*- En cours*	- Reconduction des objectifs - Création d'une liaison piétonne nouvelle entre le village et le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret
Organiser et optimiser les modes de déplacements		
- Sécuriser les axes routiers en évitant de surdimensionner les voies publiques	*- En cours*	- Reconduction des objectifs - Création d'emplacements réservés pour la réalisation de ronds oints sur la RD 93 aux embranchements des routes communales des Tamaris et du boulevard Patch pour la desserte de la plage de Pampelonne
- Prise en compte des besoins de déplacements des habitants permanents	*- En cours*	
- Favoriser les alternatives aux transports automobiles	*- En cours*	- Reconduction des objectifs

II – Synthèse et enjeux du diagnostic

A travers le diagnostic et le projet de territoire souhaité par la Commune ressort l'enjeu majeur de la Commune qui est de préserver son caractère rural tout en retrouvant une structure démographique équilibrée.

➔ Cet enjeu global se décline en plusieurs enjeux concernant aussi bien l'environnement, les activités économiques que l'habitat ou les équipements.

2.1 – Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population

L'analyse des données sur le logement de la Commune montre un déséquilibre entre résidences secondaires et résidences principales. Les résidences secondaires représentent l'essentiel du parc des logements en 2014. En outre, le volume de logements sociaux (2%) est insuffisant par rapport au besoin de la population active. Une partie de cette population, les saisonniers, ne dispose pas de logement adapté.

La persistance de l'inadéquation de l'offre en logements et de la demande conduit à une exclusion des familles d'actifs, jeunes avec enfants, entraîne la fermeture de classes ou groupe scolaire et vient conforter de ce fait un habitat toujours plus secondaire, ce qui a des répercussions sur la vie sociale.

Par ailleurs, le tissu urbain de Ramatuelle, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels répartis entre des quartiers agglomérés ou

marqués par le mitage des années 1970-1980. Cette forme d'urbanisation sur la Côte d'Azur voue l'essentiel du bâti existant au marché de la résidence secondaire.

Ainsi, dans un objectif de mixité sociale et dans le respect de la législation spécifique à l'aménagement du littoral, il sera fait la promotion d'un développement économe en espace, interdisant tout phénomène de mitage, dans le droit fil du plan local d'urbanisme approuvé en 2006. L'habitat nouveau devra prendre la forme de hameaux nouveaux dédiés au besoin des actifs, à l'instar des opérations groupées réalisées par la commune aux alentours du village, sans oublier les logements pour salariés saisonniers, plus proches des entreprises qui les emploient. En ce qui concerne l'habitat ancien, le plan local d'urbanisme révisé favorisera une retructuration de zones déjà urbanisées dans le sens d'une meilleure intégration à l'environnement du parc des résidences secondaires. Se posera aussi la question d'une mobilisation des logements vacants du centre ancien.

2.2 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer

Sur la commune existe un bon niveau d'équipements de proximité, soutenu à la fois par la population permanente et secondaire. Néanmoins, l'éparpillement des zones d'habitat (essentiellement les lotissements) et la forte concurrence de la zone littorale en saison ne favorisent pas l'émergence d'une centralité villageoise même si par ailleurs la plupart des équipements et services occupent le village ou ses prolongements immédiats. Mais leur fragilité, leur densité insuffisante, la forte saisonnalité de certains amoindrissent le potentiel de commandement et d'animation du village qui ne peut, sans un renforcement de sa fonction centrale, réellement polariser l'ensemble du territoire communal.

La structure viaire (gabarit étroit des rues) du village occasionne des problèmes de circulation automobile et de cohabitation entre piétons – terrasses commerciales – stationnement.
Le renforcement de la centralité du village passe aussi par une meilleure lisibilité des différents trajets (automobiles et piétons) et une meilleure qualité d'usage des espaces publics. Une redistribution des usages des espaces publics (stationnement/espace piétonnier) doit être envisagée. Le problème du stationnement haut[19] (refonte et agrandissement ?) est au cœur de l'action de revitalisation du centre.

Le réseau principal de desserte du territoire (R.D. 93 et R.D. 61) est suffisant pour le territoire communal malgré des ralentissements en période de pointe estivale. Néanmoins, l'augmentation progressive du trafic automobile pose la question de la sécurité routière sur une voie à grande circulation (RD14) où viennent se raccorder de multiples chemins privés ou ruraux.

2.3 – Un potentiel économique à diversifier

Une diversification économique a été engagée avec la création du parc d'activité du Colombier.

La formidable création d'emplois des années 90-99 a été le fait de petites entreprises venues s'installer au Colombier pour des raisons de proximité de la clientèle, de qualité de vie, d'une bonne accessibilité et par rapport à la renommée de Ramatuelle. Cette dynamique est à entretenir (le taux de chômage présente toujours d'importantes fluctuations saisonnières) avec une nouvelle offre de surfaces et/ou de locaux d'activités toujours dans l'objectif de favoriser l'implantation d'entreprises artisanales à la production indépendante de la saisonnalité touristique. Le village ne doit pas être oublié dans la recherche de sites d'implantation notamment pour les métiers d'art.

Comme cela a été dit précédemment, la viticulture ramatuelloise a deux fonctions. D'une part, elle est un secteur d'activité porteur (4% des emplois de Ramatuelle et 7% des actifs ramatuellois) et d'autre part, elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace. La mise sous-tension du terroir agricole par le grignotage des terres cultivables, par un prix du foncier trop élevé et par l'importance des friches et des jachères (19% de la plaine) appelle la mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles

[19] Bd du 8 mai.

installations (activités et jeunes agriculteurs). Le déplacement des activités non agricoles (entrepôts divers) vers des sites plus propices fait partie des actions à envisager.

L'économie touristique prépondérante de la commune est encore fortement basée sur un seul produit d'appel, la mer. Cette économie est très focalisée spatialement sur la plage de Pampelonne. Elle se caractérise par une saisonnalité marquée des emplois et de certains services et commerces. La valorisation d'autres attraits du territoire, non plus essentiellement balnéaires et estivaux, tels que son vignoble, son patrimoine architectural, ses espaces forestiers, son réseau de chemins ruraux et d'itinéraires de promenades, favoriserait l'émergence d'un tourisme « *doux* » et un allongement de la saison touristique. Il s'ensuivrait un renforcement de la chalandise et donc des commerces du village. Cette évolution se répercuterait positivement sur les services disponibles au village tout au long de l'année et sur la qualité de vie de la population permanente.

2.4 – Un environnement de qualité pour tous

Les vignobles de Ramatuelle, une composante importante de son identité et de son attractivité

La variété et le charme des paysages de Ramatuelle sont dus à la juxtaposition des espaces boisés et viticoles. Par ailleurs, la commune se caractérise par la faiblesse de la consommation nouvelle de l'espace naturel.

Néanmoins des dégradations paysagères et environnementales sont déjà ressenties, notamment sur le littoral et dans la plaine agricole :

- Les espaces littoraux et en particulier la plage de Pampelonne subissent une très forte fréquentation estivale rendant délicate la gestion de ce milieu. La requalification du paysage et la pérennité de l'économie balnéaire nécessitent une réorganisation d'ensemble de la fréquentation humaine du site.
- La qualité paysagère et environnementale affirmée du territoire est fortement assise sur l'économie rurale mais cela n'a pas empêché l'extension des friches et une urbanisation diffuse du territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques. Un contrôle de la diffusion de l'habitat et du mode d'occupation non agricole, et la gestion des friches, conforteraient l'intégrité de la plaine agricole et contribuerait au maintien du caractère rural des paysages.
- Une continuité dans la gestion des espaces ouverts et des grands espaces boisés s'est traduite dans les dispositions des précédents plans d'urbanisme par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. Les zones d'habitat diffus du POS (zone NB) ont ainsi été maîtrisées par le PLU de 2006 par un reclassement en zone naturelle ou agricole et par un classement en zone urbaine paysagée lorsque la zone était équipée. La commune souhaite poursuivre la maîtrise de son urbanisation pour la préservation de ses espaces naturels et agricoles. Elle souhaite freiner la pression foncière qui a engendré ces dernières années une forte consommation des espaces sensibles, souvent situés en piémont et au contact de secteurs agricoles ou forestiers.
- Sur certains espaces littoraux déjà fortement urbanisés la densification du bâti est un des facteurs de fragilisation des massifs naturels protégés malgré la dimension maîtrisée aujourd'hui des constructions et la préservation des coulées vertes atténuant la densité du

bâti. Mettre en place une politique de conservation des zones vertes permettrait de mieux circonscrire le bâti tout en garantissant la pérennité des paysages littoraux.

Les massifs forestiers de Ramatuelle, un capital espace à préserver

Les vastes espaces naturels de la commune ont une fonction forestière importante et constituent un gisement de nature et de calme. Il paraît essentiel de limiter le cloisonnement ou la fragmentation des massifs forestiers pour leur conserver à la fois leur identité d'espace naturel et leur fonction « de continuité écologique » et de fond de scène, garante de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

Les espaces naturels, tout comme les espaces agricoles, sont à gérer comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part. A ce titre, la maîtrise des risques naturels, notamment d'incendie, appelle une gestion adaptée des massifs boisés (agro-sylvo-pastoralisme), gestion qui semble quelquefois difficile à mettre en place au regard des cadres règlementaires existants (loi Littoral).

D'une manière générale, la découverte du territoire par les routes principales révèle un paysage de qualité constitué principalement de vignobles et de boisements naturels avec le village perché en point d'appel. L'installation d'activités et d'équipements (en dehors des ouvrages de sécurisation) à proximité directe et en covisibilité de ces voies viendrait déqualifier le paysage offert.

De nombreux vestiges archéologiques, un patrimoine bâti (vieux village, habitat rural...) et culturel (phare de Camarat, moulins de Paillas, château de Saint-Amé…) relativement riche, sont en partie déjà réhabilités. D'autres encore devraient faire l'objet de mesures de sauvegarde dans la continuité politique conduite jusqu'à présent par les municipalités de la Commune (site de « ville-vieille » au quartier de l'Oumède, où pourrait se trouver le premier village de Ramatuelle, galerie d'adduction de l'eau des captages de Paillas).

Les paysages urbains du centre ancien présentent un certain nombre de points noirs, qui nécessitent une requalification par des traitements paysagers adaptés (et fonctionnels) afin d'améliorer la qualité de vie urbaine et les conditions de découverte et de pratique quotidienne du village.

III - Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de révision du PLU

1.1 - Habitat et population : perspectives d'évolution

Rappel des données

	Nombre d'Habitants/ Logements
Population en 2012 *	**2 126**
Nombre de résidences principales en 2011 *	**967**
Nombre de personnes par ménage en 2011 *	**2,1**
Nombre de logements par permis de construire accordés entre 2011 et 2015 au profit de la résidence principale **	**+ 6**
Nombre de logements par permis de construire accordés en 2014 au profit de la résidence principale **	**+ 1**

** sur la base du chiffre INSEE de 2011*
*** sur la base des Permis de Construire accordés et commencés sur la commune*

1.1.1 Estimation des Logements au 1er janvier 2015

Logements (résidence principale) en 2011 : 967
Nombre de logements permanents créés entre 2011 et 2015 : 6
967 + 6 = 703 logements permanents

Au 1er janvier 2015, d'après les Permis de Construire accordés par la commune depuis 2011**, Ramatuelle posséderait 703 résidences principales.**

1.1.2 Estimation de la population au 1er janvier 2015

Population en 2014 : 2 111
Nombre de logements permanents supplémentaire en 2014 : 1
1 x 2,1 = 2 habitants supplémentaires
2111 + 2 = 2 113 habitants

Sur la base des permis de construire accordés par la commune en 2014, Ramatuelle accueillerait 2 habitants supplémentaires sur son territoire entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2015 pour atteindre une **population totale au 1er janvier 2015 de 2 113 habitants**.

1.1.3 Estimation de la population à l'horizon 2030

Rappel et analyse de la croissance de la population à Ramatuelle depuis 1968

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2014
Population	990	1253	1209	1762	1945	2131	2271	2111
Variation nb	142	263	-44	553	183	186	140	-160
Variation %	17%	27%	-4%	46%	10%	10%	7%	-7%
Variation /an	2,1%	4,4%	-0,5%	6,5%	1,3%	1,1%	0,7%	-1,4%

- **1968-1975 :** On n'observe une baisse de la population de -0,5% par an en moyenne
- **1975-1982 :** Très forte de croissance de 6,5% par an en moyenne. Il s'agit de la plus forte croissance observée sur la commune depuis les 50 dernières années. Ceci s'explique par les répercutions de

l'opération publique de la Roche de Fées de 1979 qui a créé 102 logements supplémentaires (en accession aidée à la propriété) pour accueillir des habitants permanents.

- **1982-2009** : On observe une croissance régulière de la population **autour de 1%.** L'urbanisation de ces années est organisée par le Plan d'Occupation des Sols et marquée par une opération publique en faveur du logement permanent : l'opération de « *Roques du Castellas - Vallon des Sources* » qui a permis la construction de 64 logements (44 en accession aidée à la propriété et 20 logements locatifs sociaux).
- **2009-2014 :** L'évolution démographique est négative (-1%), on note donc une baisse de la population ces dernières années (-160 habitants environ). Cette diminution de la population permanente s'explique par le déficit d'opérations publiques depuis les années 1990 et l'inadéquation entre les moyens financiers de la population permanente et les niveaux de prix atteints sur le marché par les terrains ou les logements existants.

Ce bref rappel historique révèle que la croissance de la population Ramatuelloise est essentiellement liée aux opérations publiques pour le logement permanent. Lorsque la municipalité ne réalise pas d'opération publique, la population se stabilise voire diminue, en raison du marché immobilier spécifique du territoire, dont les prix sont très influencés par la demande de résidences secondaires.

***Hypothèse n°1** : Scénario au fil de l'eau, maintien de la croissance actuelle*

Avec un scénario au fil de l'eau, on estime que la population décroît sur le modèle de son évolution entre 1999 et 2014 (variation annuelle moyenne de la population de -0,06%).
Ainsi, avec ce scénario, la population diminuerait pour revenir aux alentours de 2090 habitants à l'horizon 2030. Sa structure par âge serait très déséquilibrée au détriment des jeunes et des actifs. Un potentiel de croissance pourrait être envisagé avec l'installation de retraités fortunés. Cependant, la gamme de services et de distractions offertes à l'année par une commune rurale relativement éloignée des centres urbains ne plaide pas dans ce sens.

***Hypothèse n°2** : Croissance autour de 1%*

A la fin du XX^{ème} siècle, la croissance démographique était autour de 1%/an en moyenne grâce notamment à l'opération publique de « *Roques du Castellas - Vallon des Sources* ». Cette croissance de 1% est également celle observée entre 1999 et 2011 sur la Communauté de Commune du Golfe de St-Tropez et sur le département du Var.

Le scénario n°2 est le choix privilégié par la commune car il permet de répondre aux objectifs de la commune qui sont de :

- maintenir une structure par âges et catégories socio-professionnelles suffisante pour que Ramatuelle demeure une commune rurale, authentique, vivante tout au long de l'année et bénéficiant de conditions favorables à l'épanouissement de liens sociaux,
- répondre au fort besoin en logement pour les actifs, en relation avec le dynamisme économique du territoire,
- éviter les impacts négatifs pour la santé et l'environnement des déplacements pendulaires domicile-travail (stress lié aux embouteillages, retards, agressivité au volant, dangerosité des conducteurs, pollution, etc.),
- ménager des conditions de recrutement pour les entreprises et de travail pour les salariés inispensables à la réussite économique du territoire.

La création de logements permanents et pour actifs s'inscrit en outre s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale du Canton de Ste-Maxime en termes d'équilibre entre résidences secondaires et principales.

Une croissance démographique de 1% maximum induirait donc sur la commune 340 habitants supplémentaires d'ici 2030 et la population ramatuelloise avoisinerait **2 450 habitants permanents à l'horizon 2030**.

1.1.4 Besoin en logement pour répondre à une croissance démographique de 1%

340 habitants / 2,1 (personnes/ménage) = 161 logements

Afin de pouvoir accueillir les 338 habitants supplémentaires induits par une croissance démographique de 1%, **Ramatuelle aurait besoin de** 161 **logements supplémentaires** en faveur de la résidence principale.

1.1.5 Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU pour couvrir les besoins en logement induits par une croissance de 1%

1.1.5.1 Réponse aux besoins en logement par la mobilisation du logement vacant : 178 logements vacants en 2014

D'après le dernier recensement, le nombre des logements vacants est passé de 81 à 178 entre 2008 et 2014 à Ramatuelle. Une part difficile à déterminer de ces logements pourrait être mobilisable pour de la résidence principale.
La transformation des logements vacants en logement principal permettrait de répondre pour partie aux **besoins** en logement induit par une croissance démographique limitée à 1% par an.
Les logements vacants n'étant pas des logements neufs ni récents, il convendra d'effectuer un diagnostic de leur état, de leurs caracréristiques plus ou moins adaptées à un logement permanent, et des raisons qui expliquent leur vacance. Il s'agira ensuite de vérifier quelles seraient les dispositions à prendre pour mobiliser ces logements et les orienter vers l'accueil d'habitants permanents.
En 2017, la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez poursuit l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui, dans le cadre de sa compétence « *Habitat* », lui permettra d'engager lesactions nécessaires pour valoriser le gisement que constituent les logelents vacants.

1.1.5.2 La capacité résiduelle du PLU : un potentiel problématique pour la résidence principale

Méthodologie

La capacité résiduelle permet de définir la capacité d'urbanisation actuelle selon le découpage règlementaire et les règlements de zones en vigueur. Cette étude de la capacité résiduelle du PLU 2006 s'est effectuée très finement suite à un repérage du foncier à l'échelle de la parcelle, selon la méthodologie exposée ci-avant (cf. supra : « *Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat* »).

La capacité résiduelle du PLU

Le PLU 2006 révisé permettrait encore la construction d'environ 205 logements et de 98 logements pour actifs saisonniers. Sur les 205 logements, 117 seraient produits sur du foncier libre en dent creuse (dont 106 induits par le projet des Combes-Jauffret), 26 seraient induits d'une division parcellaire et 63 seraient produits par les lotissements (lots non bâtis + espaces verts et espaces communs des lotissements).
Sur les 63 logements résiduels des lotissements, 28 seraient situés sur les espaces verts ou autres espaces libres (stationnement, espaces de loisirs,...) appartenant encore aux copropriétés et 35 seraient réellement des lots constructibles. En effet, les espaces verts et autres espaces communs des lotissements étaient difficilement constructibles dans le PLU car ils devaient, pour pouvoir s'ouvrir à l'urbanisation, obtenir l'accord à la majorité de tous les colotis. Cependant, ces terrains sont désormais pris en compte pour la capacité résiduelle du PLU en application des dispositions légales qui rendent caduques les règles d'urbanisme internes aux lotissements.

La capacité résiduelle du PLU est donc de 205 logements. Combien d'entre eux seraient potentiellement des logements permanents ?
La comptabilisation des 106 logements permanents du permis de construire délivré pour la réalisation du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret permet d'obtenir une certitude quant à l'affectation desdits logements. L'effet de cette opération publique en termes d'offre de logement permanent et d'évolution de la population ne peut en outre pas se limiter à une simple addition de logements construits au parc de logements existants. Des logements plus grands et fonctionnels et l'effectivité du parcours résidentiel pour un certain nombre de familles pouvant ainsi s'aggrandir en libérant d'autres logements dans la commune devrait, comme lors de la réalisation de la résidence de « *La Roche des Fées* » en 1979, induire des réponses directes mais également indirectes au besoin de logement permanent. Pour le reste cependant, il est très probable que l'essentiel des mètres carrés construits par le fait de la densification des zones urbaines deviendraient des résidences secondaires. La montée en puissance des achats de sociétés étrangères et le renchérissement du foncier qui en résulte – on a relevé la vente d'un terrain de 2 000 m^2 pour 5 millions d'Euros…- ne permet pas d'estimer qu'une telle densification apporterait une réponse aux besoins en logement induits par une croissance de la population permanente qui s'établirait à 1% par an. En outre, une partie de ces logements seraient construits sur des espaces à protéger en raison d'enjeux paysagers, comme les espaces verts des lotissements par exemple (cf. les études paysagères relatives à l'impact de la densification).

1.1.5.3 En conclusion

Ce n'est pas dans la densification des zones urbaines et le libre fonctionnement du marché immobilier que des réponses efficaces pourraient être trouvées au besoin de logement permanent ou pour actifs.
Dans un premier temps, il conviendra de privilégier deux pistes d'action pour faire face à l'enjeu du logement permanent :

- *Observer les effets directs et indirects de l'opération publique des « Combes-Jauffret » en termes de réponse au besoin de logement permanent (livraison prévue à l'automne 2017),*
- *Orienter le prochain Programme Local de l'Habitat sur le potentiel des logements vacants.*

Une modification ultérieure du plan local d'urbanisme pourra alors être éventuellement envisagée sur la base d'un diagnostic ainsi mis à jour.

1.2 - Impact sur le paysage et l'environnement

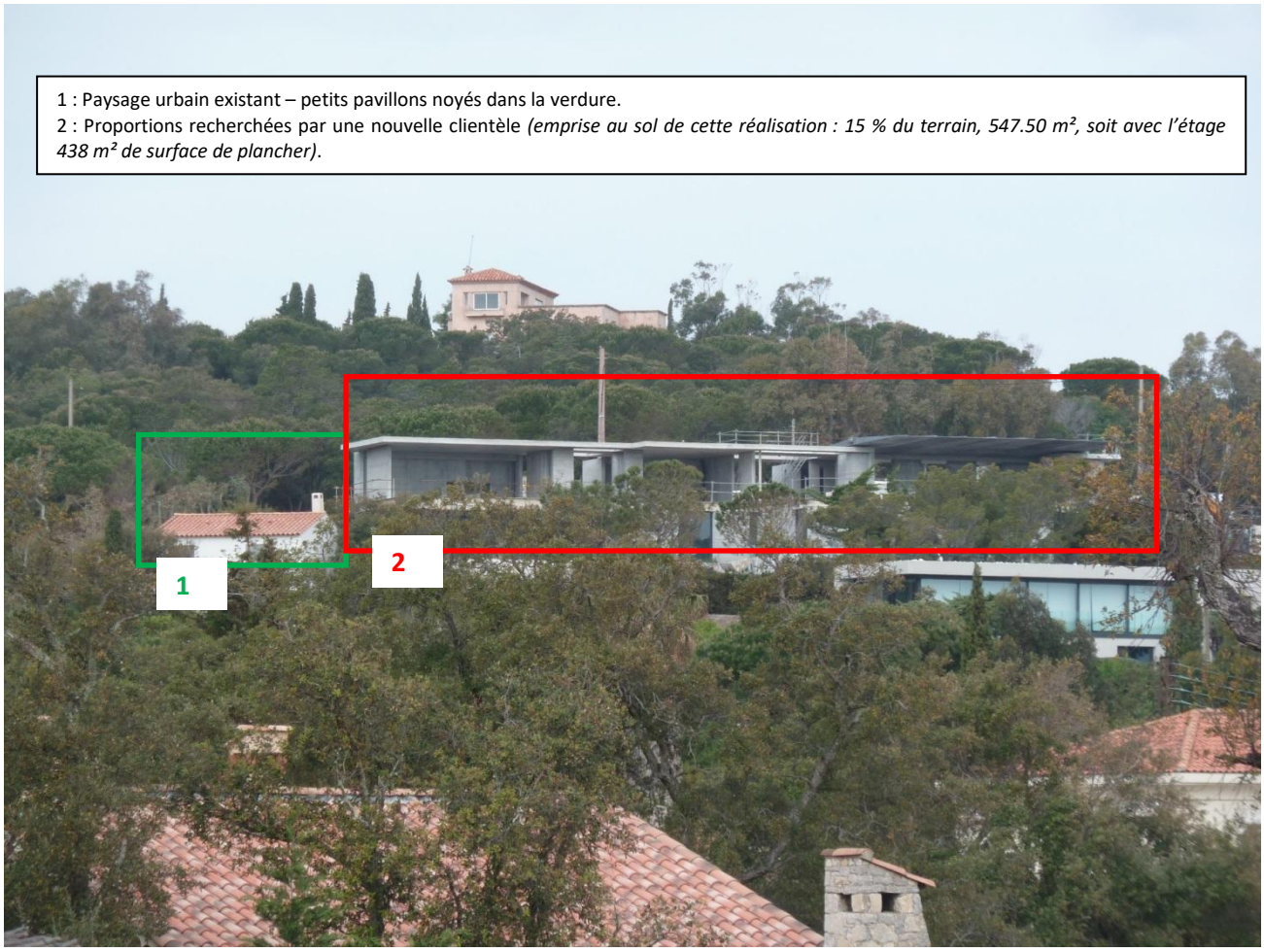
1.2.1- Analyse photographique des premières conséquences de la densification des zones urbaines.

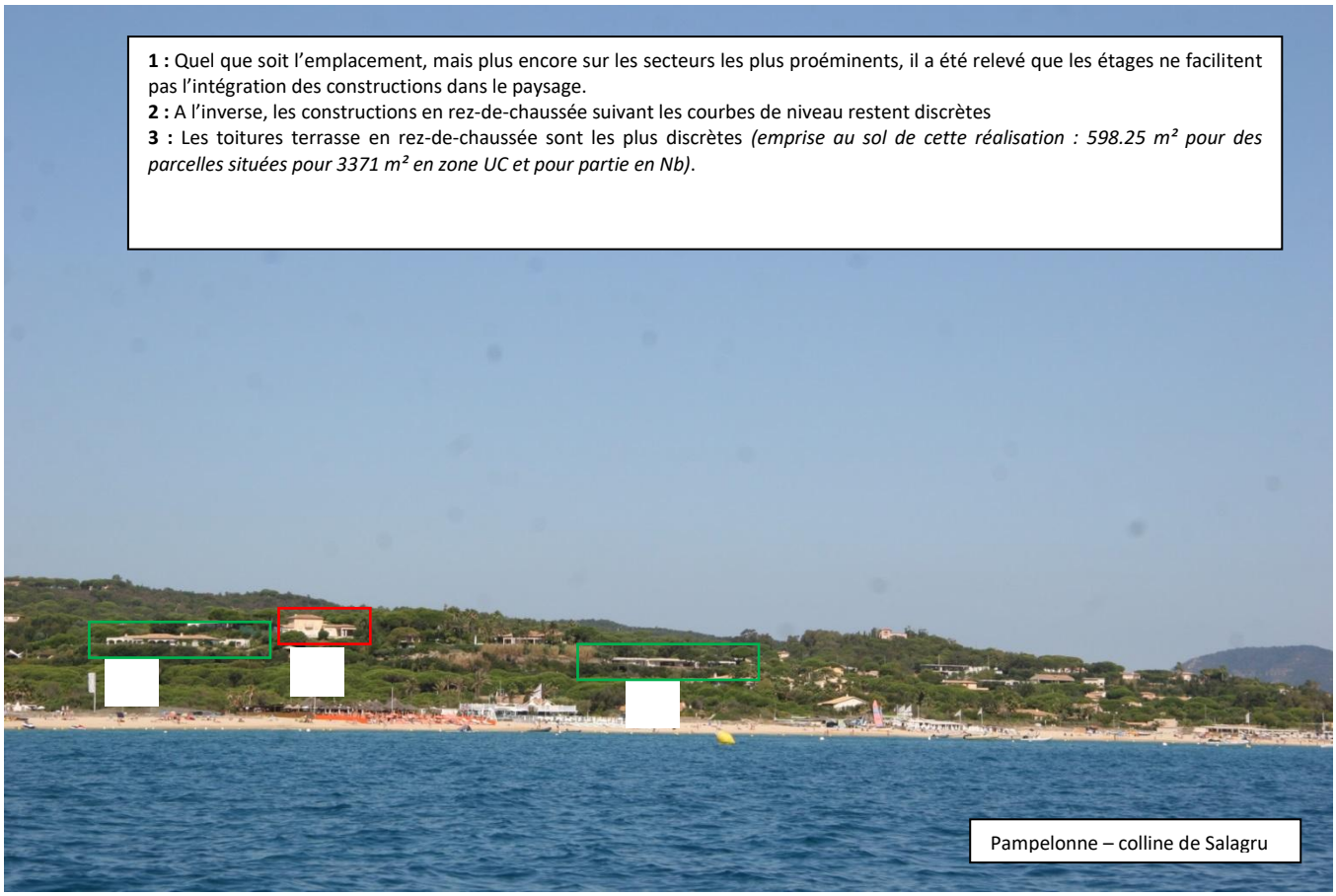
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové a supprimé, en vue de favoriser la densification de l'urbanisation, le coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale de terrain constructible.
L'évolution de la teneur des demandes de permis de construire depuis cette réforme, en corrélation avec les niveaus inédits de fortune des candidats à la construction, a permis de prévoir les conséquences d'une densification non maîtrisée de l'agglomération existante qui se caractérise aujourd'hui par une prédominance arborée en zone UC, et une quasi invisibilité du bâti en zone UP.
En effet il a été observé une nette contradiction entre la tendance des derniers projets déposés à consommer systématiquement la plus grande emprise au sol possible, et la volonté communale de maîtriser la densification des quartiers situés en zones UC et UP.

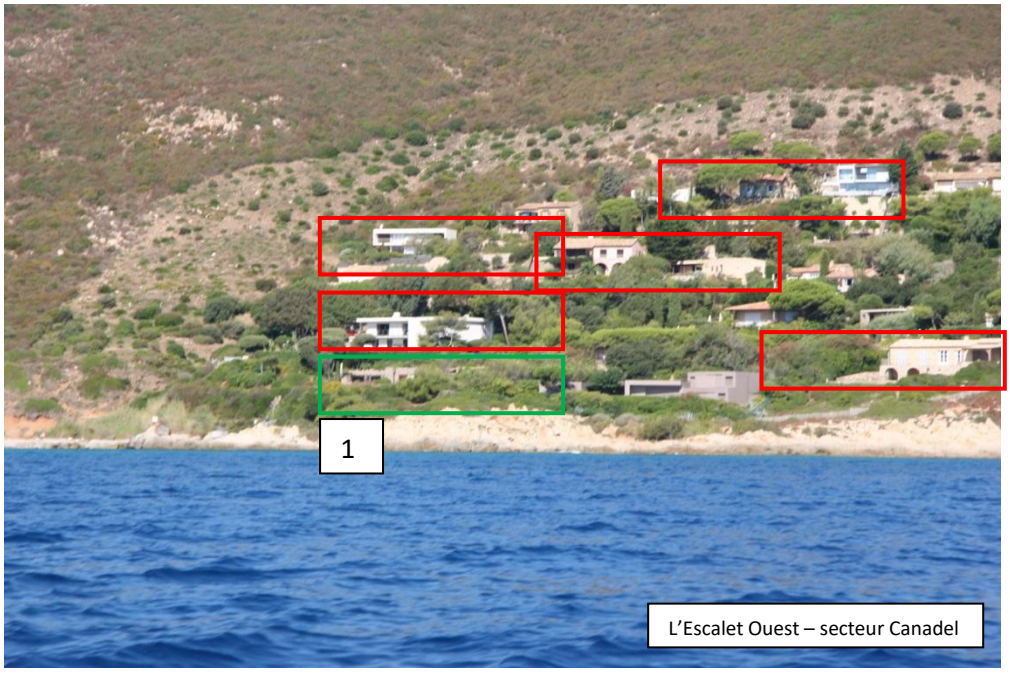
Les zones UC et UP, les plus dynamiques en termes de construction et surtout de démolition – reconstruction, sont pour l'essentiel situées dans les espaces proches du rivage. Or, la commune accueille une part non négligeable de visiteurs venus de la mer. En effet la qualité de ses paysages jusqu'à présent constitue un attrait pour la plaisaince en général et la grande plaisiance tout particulièrement, avec environ 250 navires de plus de 30 mètres mouillés chaque jour en été dans la baie de Pampelonne, et de plus en plus en baie de Bonprteau devant le quartier de l'Escalet. Ces visiteurs fréquentent alimentent une économie touristique à forte valeur ajoutée et à forte intensité de main d'oeuvre. D'où pour partie l'importance accordée à la perception du paysage depuis la mer. Un raisonnement analogue est cependant tenu pour les paysages vus depuis les principaux axes de circulationet les autres espaces naturels terrestres les plus remarquables.

Dans la zone UC, qui est exclusivement située sur les versants de collines proches du rivage, il a été observé que la densification pourrait radicalement changer le paysage actuel, en imposant des taches minérales d'ampleurs inédites, lorsque l'on applique un coefficient d'emprise au sol de 15% avec étage. En l'absence de limitation des hauteurs, les volumes bâtis par projection du coefficient d'emprise au sol à l'étage risquent de minéraliser le paysage en réduisant la proportion de masse végétale visible depuis la mer notamment (1).
Jusqu'à présent en effet, le coefficient d'occupation des sols de 12 % était réparti entre le rez-de-chaussée et l'étage, à peu près à parts égales (2). Le coefficient d'occupation des sols pouvait n'être consommé qu'en rez-de-chaussée (3).

	Trois types de densités du bâti, trois formes de paysage.


1 : Paysage urbain existant – petits pavillons noyés dans la verdure.
2 : Proportions recherchées par une nouvelle clientèle *(emprise au sol de cette réalisation : 15 % du terrain, 547.50 m², soit avec l'étage 438 m² de surface de plancher)*.
1
2





Quelle que soit la position du bâtiment dans le haut ou dans le bas d'un quartier, l'étage entraîne une plus forte perceptibilité dans le paysage et le rez-de-chaussée rend la construction nettement plus discrète (ici, y compris avec des toits terrasses, pourtant plus discrets que des toitures à faîtage).Une évolution des réalisations privilégiant les rez-de-chaussée permettrait de beaucoup mieux préserver le paysage littoral perçu depuis la mer (1).

Le même raisonnement s'applique à la zone UP.

1.2.2.- Synthèse des enjeux en ce qui concerne les zones urbaines

Après avoir maîtrisé le phénomène du mitage en passant du plan d'occupation des sols de 2001 au plan local d'urbanisme de 2006, la commune est aujourd'hui confrontée à une problématique nouvelle, celle de la densification de ses quartiers agglomérés. L'évolution de ces derniers représente un risque pour l'intérêt paysager du site inscrit et en partie classé de la presqu'île de St-Tropez en raison de leurs caractéristiques géographiques. Ces formes d'urbanisation qui résultent de l'engouement des résidences secondaires pour la Côte dAzur sont en effet situées soit dans les espaces proches du rivage, soit sur des versants de collines jouissant de vues imprenables sur les paysages naturels ou agricoles les plus remarquables : d'où leur forte perceptibilité dans le grand paysage, soit depuis la mer, soit depuis les paysages naturels ou agricoles les plus remarquables de la commune.

Pour le territoire ramatuellois, cette problématique de la densification des zones urbaines recouvre ainsi de multiples enjeux que le plan local d'urbanisme de 2006, *a fortiori* déstabilisé par la suppression - légale mais néanmoins brutale - du coefficient d'occupation des sols, ne prend pas suffisamment en compte :

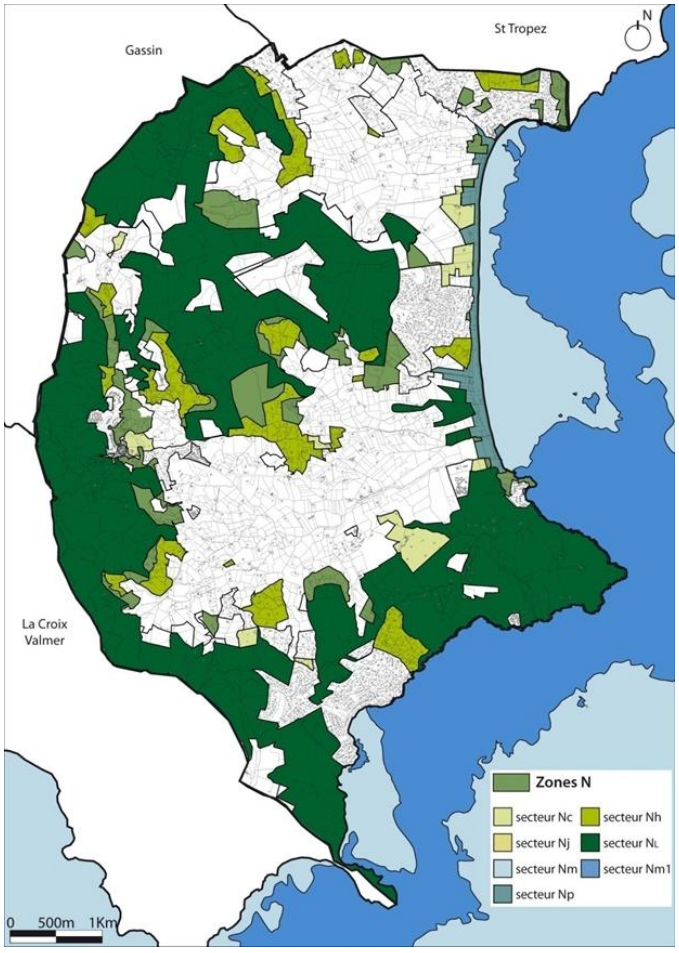
- Enjeux paysagers : sensibilité paysagère forte d'un territoire entièrement inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques et en partie classé au titre du code de l'environnement ; pression sur les espaces proches du rivage, qui contribuent pour une part essentielle à l'image de marque de Ramatuelle auprès des plaisanciers, et notamment des pratiquants de la grande plaisance, dont la clientèle alimente toute une partie de l'économie touristique à forte valeur ajoutée ; pression sur les ambiances rurales de vignoble ou de collines boisées qui contribuent pour une part tout aussi essentielle à l'image de marque de la presqu'île de St-Tropez auprès de ses visiteurs, notamment en dehors de l'été ;

- Enjeux environnementaux : remise en cause possible de la relative perméabilité des quartiers anciennement agglomérés à la faune et à la flore sauvages ;
- Enjeu d'exposition aux risques naturels : à l'aléa modéré à fort du risque feux de forêt s'ajoute une possible aggravation du risque d'inondation par la densification de l'agglomération sur les pentes, conjuguée à une fréquence accrue des pluies torrentielles, en cas d'imperméabilisation excessive des terrains.

1.2.3- Lacunes du plan local d'urbanisme de 2006 en ce qui concerne les zones naturelles.

Le PLU actuel n'identifie pas clairement les espaces naturels remarquables au titre de la Loi « *Littoral* ». En zone naturelle, le paysage et les milieux écologiques remarquables peuvent être impactés par le mitage ou par des aménagements autorisés par le règlement. Celui-ci ne contient pas de protection stricte des zones naturelles remarquables. En effet, le règlement de la zone N du PLU de 2006 autorise (sous certaines conditions) la construction de piscine, de locaux techniques, d'abris de jardins, de constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sans que des limitations leur soient imposées.

La création d'un secteur NL plus strict permettra une meilleure protection des espaces naturels remarquables terrestres, qu'il s'agisse d'espaces naturels spécifiques du littoral, ou d'espaces naturels remarquables indépendamment de leur absence éventuelle de relation au littoral. Ce secteur représente près de 40% du territoire de la commune.



Les zones Naturelles du PLU 2006

Une lacune du plan local d'urbanisme de 2006, et une nouveauté du PLU révisé, réside également dans la prise en compte des espaces maritimes et notamment des espaces maritimes remarquables. Les espaces maritimes en général font l'objet dans le plan local d'urbanisme révisé d'un zonage particulier, Nm, afin de les distinguer des zones N classiques. A la différence du plan local d'urbanisme de 2006, le PLU révisé identifie en outre, grâce aux études réalisées par la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez dans le cadre de son Observatoire marin, les secteurs marins présentant une faune ou flore remarquables et plus particulièrement l'herbier de posidonies. Un sous-secteur de la zone Nm1 est créé pour la protection de ces milieux marins remarquables.

Partie II

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT,

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

Sommaire

CHAPITRE 1 – Les choix en matière d'aménagement et de développement 221

I – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....221

1.1 D'importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue 222
1.2 - Les enjeux et orientations du PADD 223
1.2.1 - Comment conforter et diversifier le potentiel économique ? 223
1.2.2 - Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population ? 226
1.2.3 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?..... 226
1.2.4 - Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?..... 228
1.3 Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD 230

II– La justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT 231

2.1- Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 231
2.2- Justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace 234
2.2.1- Le Documents d'Orientations Générales (DOG)..... 234
1.2.2- Les documents graphiques 236

CHAPITRE 2 – Les choix retenus pour établir le règlement 238

I – La prise en compte des évolutions réglementaires 238

1.1– Remplacement du coefficient d'occupation des sols par des prescriptions sur le gabarit des constructions et les règles relatives aux espaces libres 238
1.2–La mise en place de secteurs de taille et de capacité limitées et d'autorisation d'extension des habitations existantes dans la zone agricole..... 239

II– Les principes du zonage et du règlement 241

2.1– Le règlement graphique 242
2.2– Le règlement écrit 242

III – L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables 247

3.1 Assurer la diversité économique et l'emploi permanent..... 247
3.1.1 La zone agricole 247
3.1.2 Les zones à usage d'activités 259
3.1.3 Une zone à urbaniser unique et à vocation économique..... 261
3.1.4 Les activités en zone naturelle (N). 263
3.2 Favoriser la mixité sociale et urbaine..... 265
3.2.1. Les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat..... 265
3.2.2. L'habitat pour salariés saisonniers en zone naturelle N 274
3.3 Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains..... 274
3.3.1 Les paysages naturels à préserver 274
3.3.2 Les paysages agricoles à préserver 284

3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers (UC et UP) *286*
3.4. Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones PLU 2006 et PLU révisé *295*

IV– Les prescriptions complémentaires au zonage et du règlement 297
4.1 - Les espaces boisés classés *297*
4.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager *300*
4.3 - La préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue *305*
4.4- La prise en compte des risques *306*
4.5 - Les outils fonciers *308*
4.6 - Les performances énergétiques et environnementales *311*

CHAPITRE 3 – Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 315

I - Les cinq OAP agricoles 315

II. Les OAP du Camping des Tournels 316

III. Les OAP du hameau nouveau intégré à l'environnement de La Garbine.....317

CHAPITRE 4 : Évolution des surfaces du zonage 319

CHAPITRE 5- Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programmes et normes hiérarchiquement supérieurs 322

I. Explication des choix retenus pour la prise en compte des principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme 322

II. Explication des choix retenus pour la prise en compte de la loi "Littoral" 328
1.1 Les principes généraux de la loi "Littoral" *328*
1.2 L'application de la loi Littoral sur la commune de Ramatuelle : la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale *328*
1.2.1 La détermination des coupures d'urbanisation *329*
1.2.2 La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructibles *332*
1.2.3 La délimitation des Espaces Proches du Rivage et Extension limitée de l'Urbanisation *335*
1.2.4 La détermination de l'Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégré à l'environnement (hors espaces proches du rivage) *341*
1.2.5 La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables *348*
1.2.6 Les ensembles boisés significatifs *365*
1.2.7 Synthèse de l'application de la Loi littoral sur le territoire de Ramatuelle *366*

III– Explication des choix retenus pour la prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs au PLU 368
3.1- La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Ste-Maxime *368*
3.2- La compatibilité avec la charte du Parc National de Port-Cros *370*
3.3- La compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique *371*

CHAPITRE 1 – Les choix en matière d'aménagement et de développement

I – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La révision générale du PLU de 2006 ne remet pas en cause les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, qui a toujours l'ambition de sauvegarder l'équilibre qui fait de son territoire un cadre de vie privilégié pour ses habitants, et le succès de ses entreprises. Ainsi les constats et les enjeux mis en exergue dans le PLU 2006 restent aujourd'hui valables.

Le diagnostic a clairement mis en évidence les atouts de la Commune et sa place privilégiée au sein de la presqu'île de St-Tropez :

- Une urbanisation maîtrisée et intégrée à l'environnement au regard du développement urbain intense et désordonné touchant la plupart des communes de la Côte d'Azur pendant la seconde moitié du 20^{e} siècle.
- Un environnement de qualité avec un paysage resté typique, un vignoble étendu, une grande forêt d'un seul tenant, une plage et une arrière-plage encore riches en milieux naturels, un littoral sans front de mer bâti et un village perché de caractère.
- Une agriculture fortement présente dans la société et l'économie locale.

Il fait état aussi des premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités de l'environnement rural et naturel avec l'identification des pressions multiformes subies par le territoire de Ramatuelle :

- Une pression démographique liée à la fréquentation touristique – des espaces naturels notamment - durant la saison estivale
- Une pression économique due au poids excessif de l'activité touristique estivale, et foncière, avec l'envolée des prix du foncier, qui, à terme, peut tout à la fois déstabiliser l'équilibre social en excluant les ménages modestes ou moyens et remettre en cause le maintien de l'agriculture
- Une pression sur les paysages, sur la qualité de vie avec une urbanisation diffuse des espaces agricoles et des massifs boisés et avec par exemple la disparition progressive des grandes aires de tranquillité (développement des sports motorisés ou des déplacements en hélicoptère)

Ainsi, l'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme est de faire en sorte que Ramatuelle conserve les caractères d'une commune rurale authentique, et donc vivante et active tout au long de l'année, de même que les attraits d'une station balnéaire dont l'originalité est la qualité de ses paysages naturels et agricoles, et de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible. Il s'agira de limiter et d'encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes afin de satisfaire les stricts besoins identifiés dans le diagnostic, notamment en termes d'habitat pour les actifs et de diversification économique (notamment agricole et touristique).

Par ailleurs, si la politique communale d'aménagement de l'espace n'a pas changé, la concertation organisée dans le cadre de cette nouvelle révision, ainsi que les nouvelles études réalisées, ont mis en évidence des besoins nouveaux sui sont pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme révisé :

- Sauvegarder la prédominance végétale et la couverture arborée des zones agglomérées en maîtrisant leur densification ;

- Préserver les paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation.

De plus, depuis 2010, plusieurs lois nouvelles ont modifié et complété les codes de l'urbanisme et de l'environnement et de nouveaux documents hiérarchiquement supérieurs au Plans Locaux d'Urbanisme ont été approuvés. La révision du Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte ces nouvelles normes et notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable :

  - la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, avec des orientations nouvelles notamment sur les problématiques de Trame Verte et Bleue et de consommation de l'espace... ;
  - la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, renforçant la protection des zones naturelles et agricoles, modifiant les règles de densités des zones urbaines et imposant des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
  - la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, permettant le changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestières ;
  - la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, permettant la création d'annexes des habitations existantes en zones naturelles et agricoles.

- les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial des cantons de Grimaud et de St-Tropez, approuvé postérieurement au PLU de Ramatuelle, le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006, notamment en matière de protection du littoral et de préservation des espaces naturels remarquables ;

- le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015, par décret n°2015-1675.

Les orientations du P.A.D.D résultent ainsi d'une part des enjeux soulevés par le diagnostic territoriale, d'autre part, de l'intégration des orientations imposées par les nouvelles lois et les nouveaux documents hiérarchiquement supérieur en vigueur.

Par ailleurs, le travail de réflexion ayant conduit à l'élaboration du P.A.D.D et plus généralement à celui du P.LU. s'appuie sur les objectifs de développement durable édictés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et notamment l'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

1.1 D'importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue

Le territoire communal est recouvert à 55% par des boisements, dont une faible partie est occupée par de l'habitat dispersé. La spécificité de ce territoire est évidemment liée à la mer et au rapport entre ce territoire et la mer lui apportant notoriété et reconnaissance internationale dans un contexte de rareté relative d'espaces naturels littoraux intègres.
Le fort intérêt environnemental et paysager de ce territoire est traduit par la multiplicité des mesures protectrices ou des inventaires (terrestres ou marins) qui s'y superposent :

- l'ensemble de la commune est en site inscrit ;
- les collines sont recensés dans l'inventaire Z.N.I.E.F.F[1] et une partie est éligible à Natura 2000

[1] Z.N.I.E.F.F. : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique.

- les caps Taillat et Camarat sont concernés par un inventaire Z.N.I.E.F.F, couverts par un site classé et font l'objet d'une proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC)
- le site de Pampelonne répertorié par des Z.N.I.E.F.F. terrestres et marines, est éligible à Natura 2000 et, depuis un arrêt du conseil d'État du 13 novembre 2002, la plage est reconnue comme un *« espace naturel remarquable »* au sens de la loi *« Littoral ».*

Pour contradictoire que cela soit, la plage de Pampelonne et le littoral des caps sont des milieux tout à la fois très protégés par la législation de l'urbanisme et menacés par une sur fréquentation estivale de piétons, voire de plaisanciers.

Les préoccupations liées au cadre de vie et à l'environnement ont déjà donné lieu à des stratégies d'aménagement et d'intervention sur l'espace communal avec notamment :

- l'élaboration, en cours de validation, d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage
- l'intégration dans les documents d'urbanisme du caractère maritime de l'espace à travers la loi Littoral.

Mais la commune ne se résume pas à un espace naturel de qualité. L'agriculture est un autre des éléments du socle sur lequel se fonde son identité. Activité économique à part entière, elle permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Les terres agricoles (plaine, Val de Rian, Vallon de la Rouillère, plateau de Pascati, vallon de la Tourraque) représentent presqu'un tiers de la surface communale (30%) et plus de 700 ha de vignes. Néanmoins, la plaine, très prégnante dans le paysage, est altérée par des friches, une urbanisation dispersée et des activités non agricoles. Par ailleurs, 34% du territoire est en « AOC Côtes de Provence » soit près de 1 200 ha dont un peu plus de 500 ha sont en culture. Même si la mise en culture de la totalité du terroir en AOC parait peu probable, ce terroir mérite d'être préservé dans le souci d'une confortation ou d'un développement de l'agriculture et de préservation du paysage rural.

Ainsi, les espaces agricoles et naturels, de par leur importante superficie et leurs qualités environnementales, agronomiques et paysagères, font l'identité et la qualité du territoire ramatuellois. Aussi, le développement du territoire de Ramatuelle doit s'appuyer sur ces deux principes majeurs :

- la préservation de la richesse des écosystèmes du littoral et la maîtrise, par une gestion
- intégrée des espaces naturels et cultivés, de l'impact des activités économiques et domestiques,
- l'association du développement qualitatif de l'agriculture et de la gestion de l'espace.

1.2 - Les enjeux et orientations du PADD

1.2.1 - Comment conforter et diversifier le potentiel économique ?

Comme pour la plupart des communes littorales, la commune de Ramatuelle est marquée par une tendance à la spécialisation dans l'accueil résidentiel touristique (61% des logements sont des résidences secondaires) et les activités balnéaires très saisonnières induisant un fort taux de chômage en dehors de l'été.
Un plus juste équilibre est à rechercher en organisant l'émergence :

- d'activités artisanales, commerciales ou de services indépendants de la saison touristique estivale,
- de nouvelles activités et produits touristiques non saisonniers favorisant une fréquentation de la commune mieux répartie dans l'année et valorisant les hébergements existants ou futurs, diversifiant et consolidant les emplois touristiques. ..

Néanmoins, la commune dispose de deux particularités au sein du Golfe de St-Tropez :

- un secteur agricole productif (4,6% des emplois, 30% du territoire), porteur de la qualité des paysages (attractivité résidentielle et touristique) mais souffrant d'un certain mitage.

- un cadre de vie rural et préservé

Par ailleurs, la réalisation du quartier mixte, activités et habitations, du Colombier marque la volonté communale de ne pas entretenir une économie « bi-polaire » (agriculture et tourisme)

Pour maintenir un développement équilibré, il importe donc de conforter les principaux pôles économiques existants tout en facilitant l'émergence d'activités non saisonnières, ce développement équilibré favorisant d'autre part la mixité sociale.

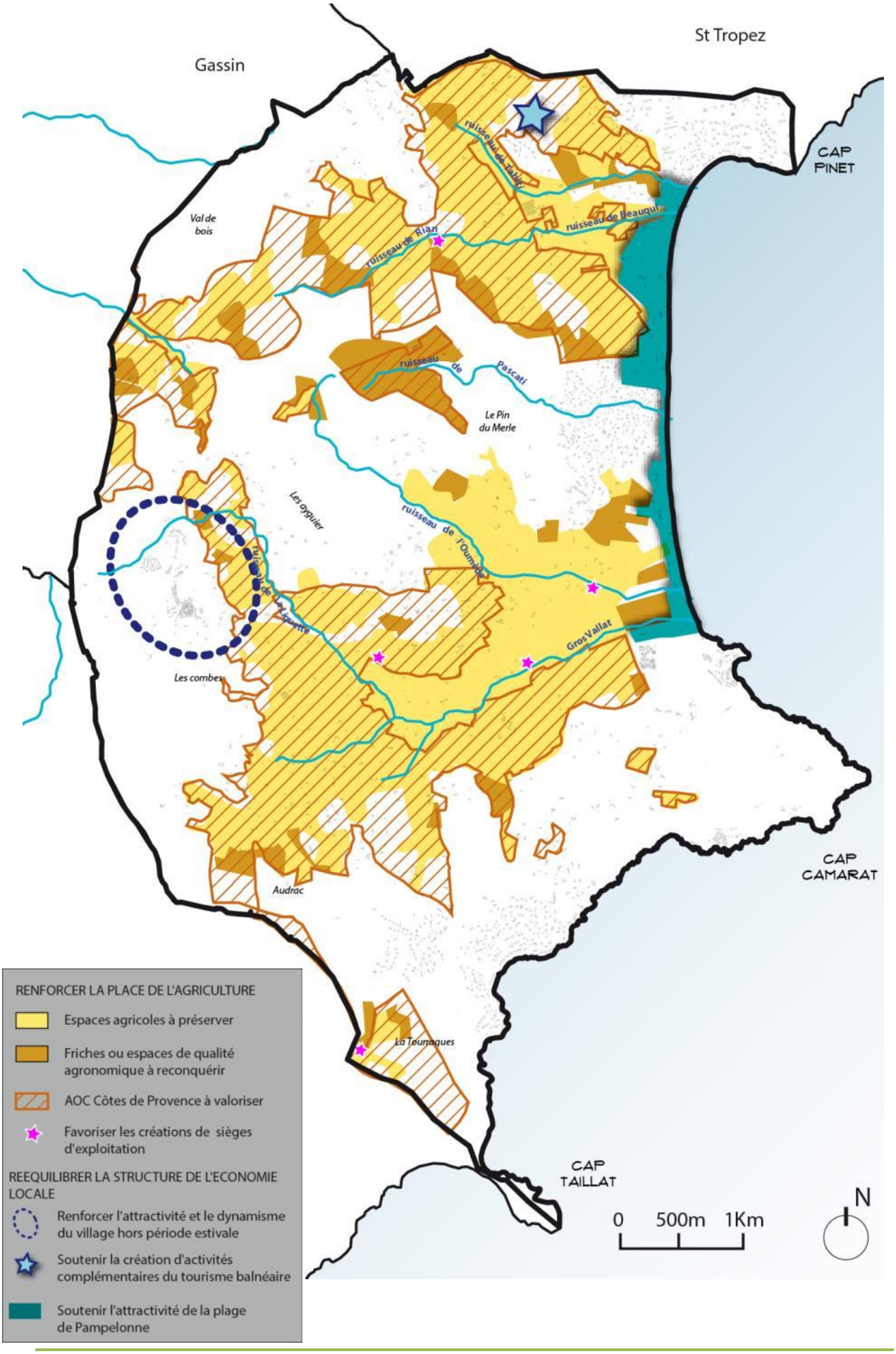
A propos de l'activité agricole, le choix est fait d'affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables :

- en pérennisant l'existant : zone réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire dans le respect de la législation applicable tout type de bâtiment nécessaire à leur usage (hangars, garages, …)
- en développant l'espace agricole comme "outil de travail" : reconquête des friches sur les espaces de qualité AOC et déclassement des EBC sur des secteurs à forte valeur agronomique, secteurs qui demeureront inconstructibles, ainsi que la possibilité d' étendre et de créer des sièges d'exploitations agricoles sous forme de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)
- en permettant le développement d'activités complémentaires et en favorisant la reconversion du patrimoine bâti dans une logique de valorisation et de tourisme vert.

Il convient aussi de renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du centre village en favorisant la diversité du commerce de proximité et l'implantation d'entreprises artisanales.

La commune souhaite aussi, par une politique d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement, favoriser les activités culturelles, économiques et évènementielles permettant une diversification des activités touristiques, et donc des emplois, indépendantes de la saison estivale.

Orientations du PADD : « Assurer la diversité économique et l'emploi permanent »



1.2.2 - Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population ?

Ramatuelle souffre d'un manque de diversité de l'habitat (une majorité de résidences secondaires, prépondérance du logement individuel sous forme de lotissement ou de mitage). Or la demande est pressante dans un contexte immobilier difficile, demande émanant d'actifs ramatuellois ou en provenance du Golfe de St-Tropez, alors que l'offre (maisons individuelles essentiellement, immobilier et foncier aux coûts extrêmement élevés) ne correspond pas aujourd'hui à ces besoins actuels et futurs.

Ainsi, la commune se doit d'organiser une production et une répartition de logements plus équitable et plus adaptée à la demande (accueil des plus démunis, vieillissement de la population, garder les catégories sociales dites « intermédiaires », logement des saisonniers…) et ne remettant pas en cause la qualité du cadre de vie, à l'image du projet communal de l'éco quartier des Combes Jauffret en cours de réalisation.

La réponse apportée est multiforme et réaliste, satisfaisant aux objectifs de gestion économe du foncier et de solidarité sociale à travers l'habitat et le logement. Cette politique de l'habitat s'appuie sur :

- un développement de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées permettant, selon les secteurs, de promouvoir la variété des formes urbaines (maisons de ville, immeubles collectifs, villas dont la demande reste forte…)
- une diversification de l'offre en logements :
    - *maintien dans le PLU RÉVISÉ du secteur à projet du quartier des Combes Jauffret qui permet la création de 106 logements permanents dont 40 logements locatifs sociaux, 33 logement en accession aidée et 33 logements en accession à prix maîtrisé*
    - *création d'un secteur dédié aux travailleurs saisonniers. (secteur UCs du PLU révisé).*

1.2.3 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?

Actuellement, l'attractivité du centre-village est affaiblie par :

- l'éparpillement des espaces d'habitat diffus
- la concurrence de la zone littorale notamment en période estivale
- une saisonnalité des commerces et des services

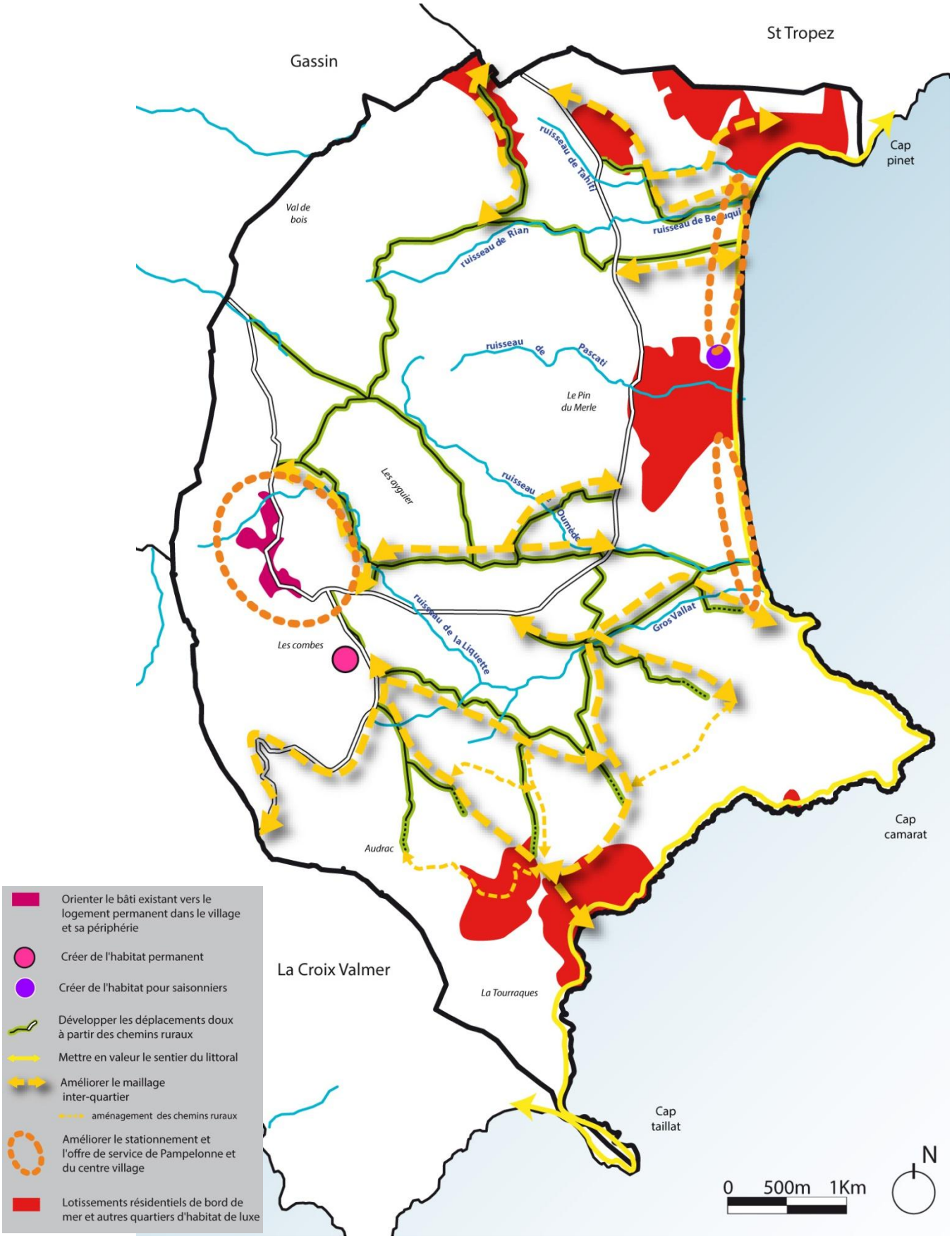
Il s'agit de conforter le centre actuel en confirmant son caractère de pôle d'équipements publics et services marchands : il doit rester le lieu de rencontre et d'identité de la commune et participer à l'équilibre de la vie quotidienne avec :

- la possibilité de concentrer au village les fonctions urbaines (services, économie, artisanat, habitat), possibilité plus large que pour toutes les autres zones urbaines,
- l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement,
- l'amélioration de la qualité urbaine des espaces publics
- un projet d'équipement au cœur du village avec la création d'un pôle de santé.

Le réseau de voirie est à l'image du territoire communal : rural et de bonne qualité. Le choix est fait de conserver ce caractère en veillant à la bonne adaptation du gabarit des voies à la circulation, à leur sécurisation. Par ailleurs, de nombreux chemins ruraux ont disparu au fil du temps faute d'utilisation et d'entretien. La commune souhaite leur remise en service afin d'une part d'améliorer le maillage de la partie Sud de la commune et d'autre part retrouver une partie de sa mémoire rurale et agricole (emplacements réservés).

La commune souhaite également, en lien avec des investisseurs privés, favoriser la desserte performante des communications numériques sur son territoire, ce qui permettrait également de soutenir l'activité économique communale.

Orientation du PADD : Favoriser la mixité sociale et urbaine



1.2.4 - Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?

La commune présente un paysage associant espaces naturels terrestres et littoraux et espaces agricoles. L'ensemble forme un environnement et un cadre de vie de qualité, atout majeur à préserver au moment où des pressions et des nuisances diverses menacent directement la qualité de ce patrimoine :

- sur fréquentation estivale de certains espaces littoraux
- impact paysager des constructions sur les collines littorales
- développement de friches agricoles et d'activités diverses le long des routes
- urbanisation diffuse du territoire agricole (habitat et activités non agricole) et en lisière des massifs boisés périphériques
- risque de rupture de continuité des massifs boisés par des zones potentiellement constructibles

Le présent P.L.U. engage une politique environnementale reposant sur :

- le maintien des zones patrimoniales, des noyaux de biodiversité où en raison de la qualité des sites, de la richesse du milieu, du paysage, constructions nouvelles et activités non compatibles avec la qualité des lieux sont prohibées.
- le maintien de corridors écologiques entre les espaces bâtis et le long des cours d'eau par des mesures réglementaires adaptées (zone naturelle, E.B.C., article 11 et 13…)
- le maintien de la prédominance végétale et de la couverture arborée dans les zones urbanisées proches du rivage en évitant leur densification et en protégeant le couvert végétal et les lignes de crêtes
- le maintien des paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation
- le maintien de l'agriculture comme activité économique et instrument majeur d'entretien de l'espace (occupation et entretien des espaces) : confortation et extension de la zone agricole (zone A et Ai)
- la complémentarité entre agriculture et gestion des espaces naturels : les activités agro-sylvo-pastorales sont admises en zone naturelle.

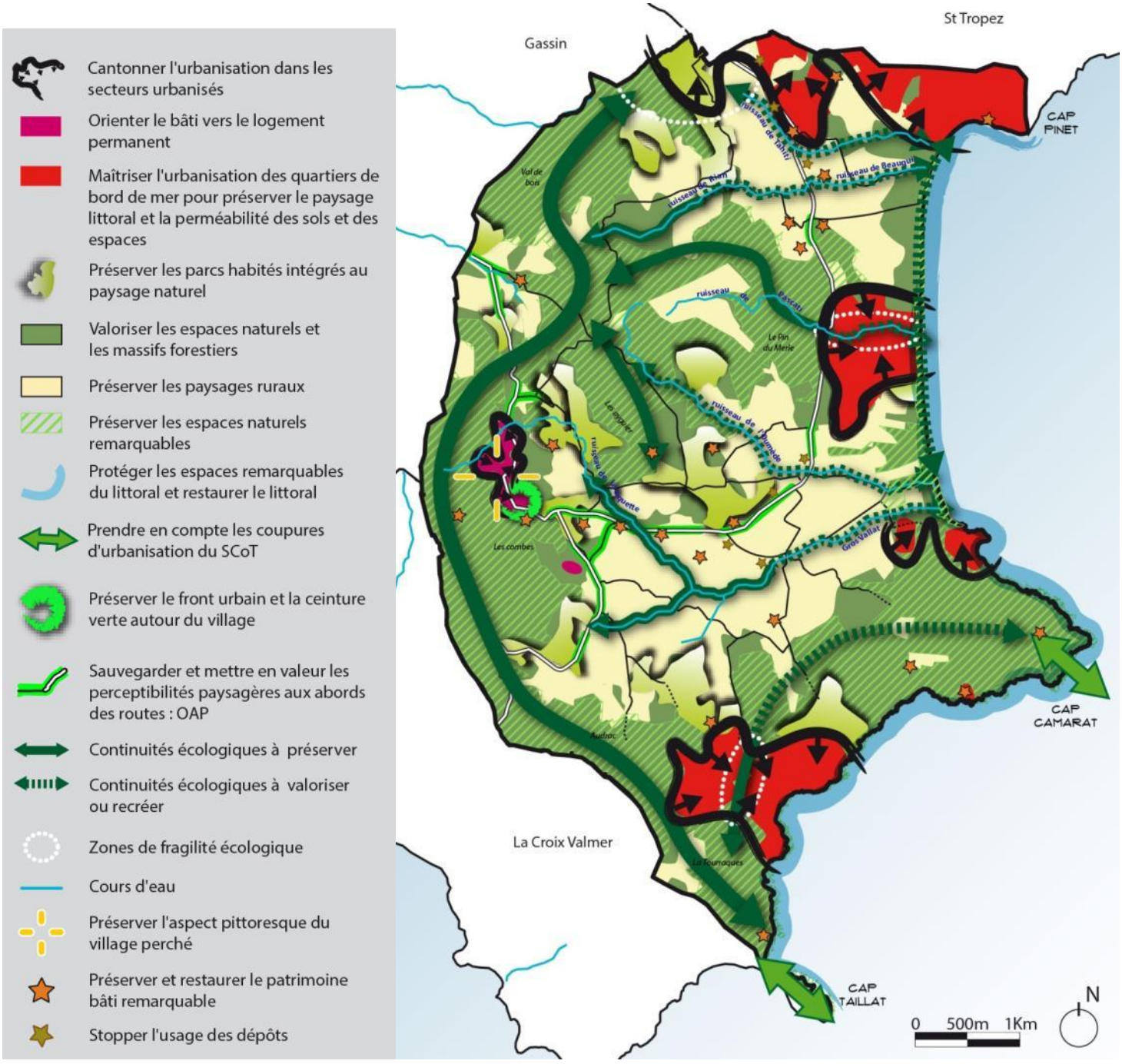
La commune souhaite ainsi préserver ses paysages remarquables en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection du paysage.

C'est dans cet objectif de préservation que la commune souhaite poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain et la modération de la consommation de l'espace initiée dans le PLU 2006 par la suppression des zones NB d'habitat diffus du Plan d'Occupation des Sols. Pour cela, elle a définit dans le PADD, en conformité avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée à court terme par la commune qui préfère cantonner son urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante. Seuls 9 ha d'espaces naturels pourraient être consommés à long terme, si les deux principaux secteurs de projets du PLU venaient à se réaliser:

- ouverture de la zone d'urbanisation future, AUT, destinée à accueillir des activités touristiques, culturelles, de loisirs et de services (7 ha non artificialisés),
- réalisation du projet communal de logements pour actifs saisonniers sur le secteur de Pampelonne (2ha non artificialisé).

Orientations du PADD :
« Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains »



1.3 Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD

ASSURER LA DIVERSITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT

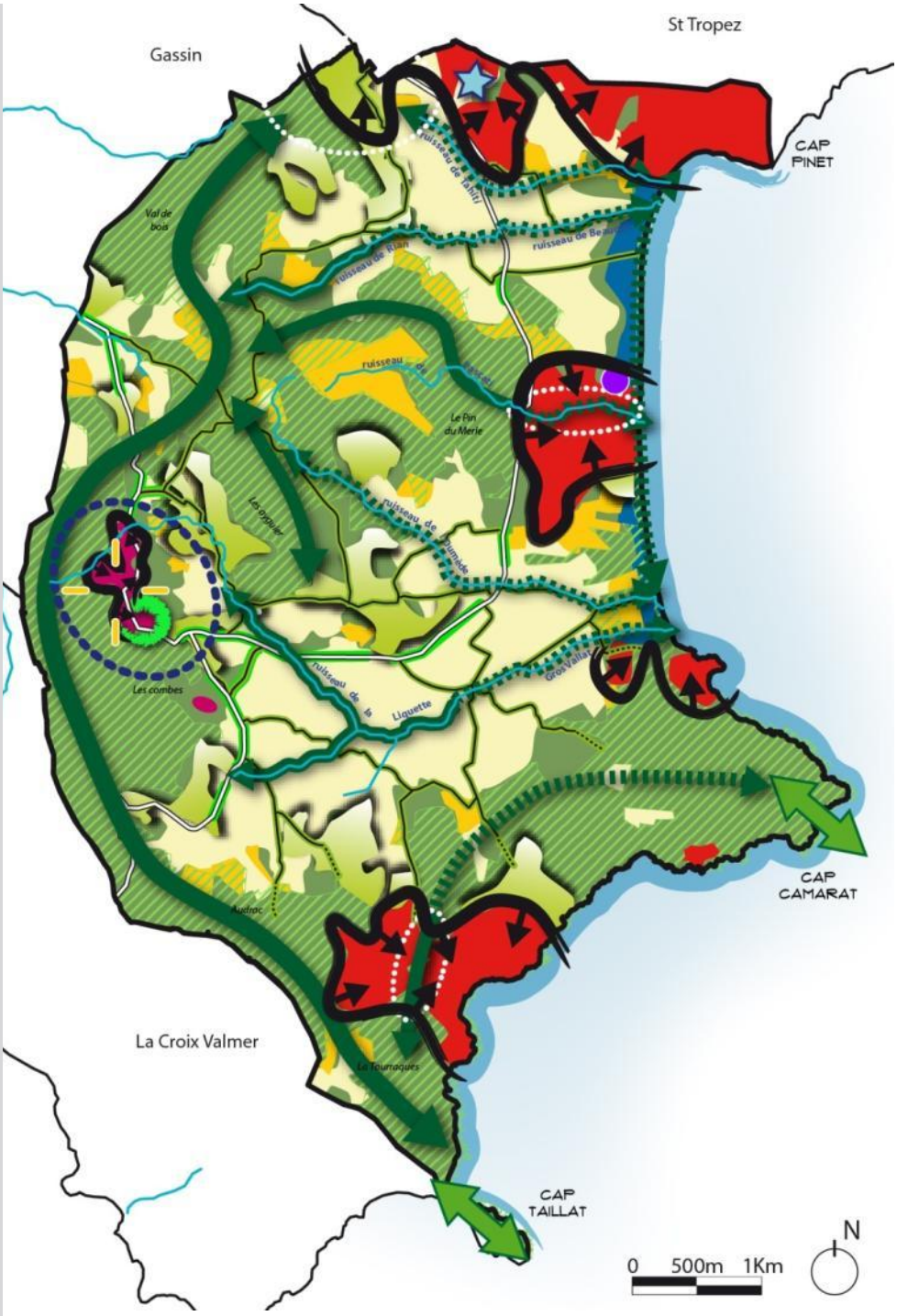
- Renforcer la place de l'agriculture par la reconquête des friches agricoles ou des espaces de qualité agronomique
- Renforcer l'attractivité et le dynamisme du village hors période estivale
- Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme balnéaire
- Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET URBAINE

- Orienter le bâti vers le logement permanent
- Créer de l'habitat permanent
- Créer de l'habitat pour saisonniers
- Améliorer le maillage inter-quartier tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal

PRESERVER LA QUALITE DES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS

- Cantonner l'urbanisation dans les secteurs urbanisés
- Maîtriser la densification des quartiers de bord de mer pour préserver le payasage littoral et la perméabilité des sols et des espaces
- Préserver les parcs habités
- Valoriser les espaces naturels et les massifs forestiers
- Préserver les espaces agricoles et les paysages ruraux
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Protéger et restaurer les espaces remarquables du littoral
- Prendre en compte les coupures d'urbanisation du SCoT
- Préserver le tissu urbain homogène du village et sa ceinture verte
- Sauvegarder et mettre en valeur les perceptibilités paysagères aux abords des routes
- Continuités écologiques à préserver
- Continuités écologiques à valoriser ou à recréer
- Zones de fragilité écologique
- Cours d'eau et leur ripisylve à valoriser et à préserver
- Préserver l'aspect pittoresque du village perché



II– La justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », est venu préciser le contenu du rapport de présentation, nouvellement codifié à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, en exigeant de ce dernier qu'il justifie désormais :

> *" [...]Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."*

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui opère une mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 susvisée et de la loi du 27 juillet 2010 sus énoncée, a retranscrit cette obligation de justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre du PLU de Ramatuelle, ce sont les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement et de régulation de la pression démographique définis par le SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez qui s'imposent.

2.1- Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé, par délibération du comité syndical, le 12 juillet 2006, c'est-à-dire avant l'adoption de la loi Grenelle II du 10 juillet 2010. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez ne fixe donc pas d'objectifs chiffrés de la consommation de l'espace.
Cependant, le Document d'Orientations Générales (DOG) défini des objectifs qui entrent dans le cadre de la modération de la consommation de l'espace :

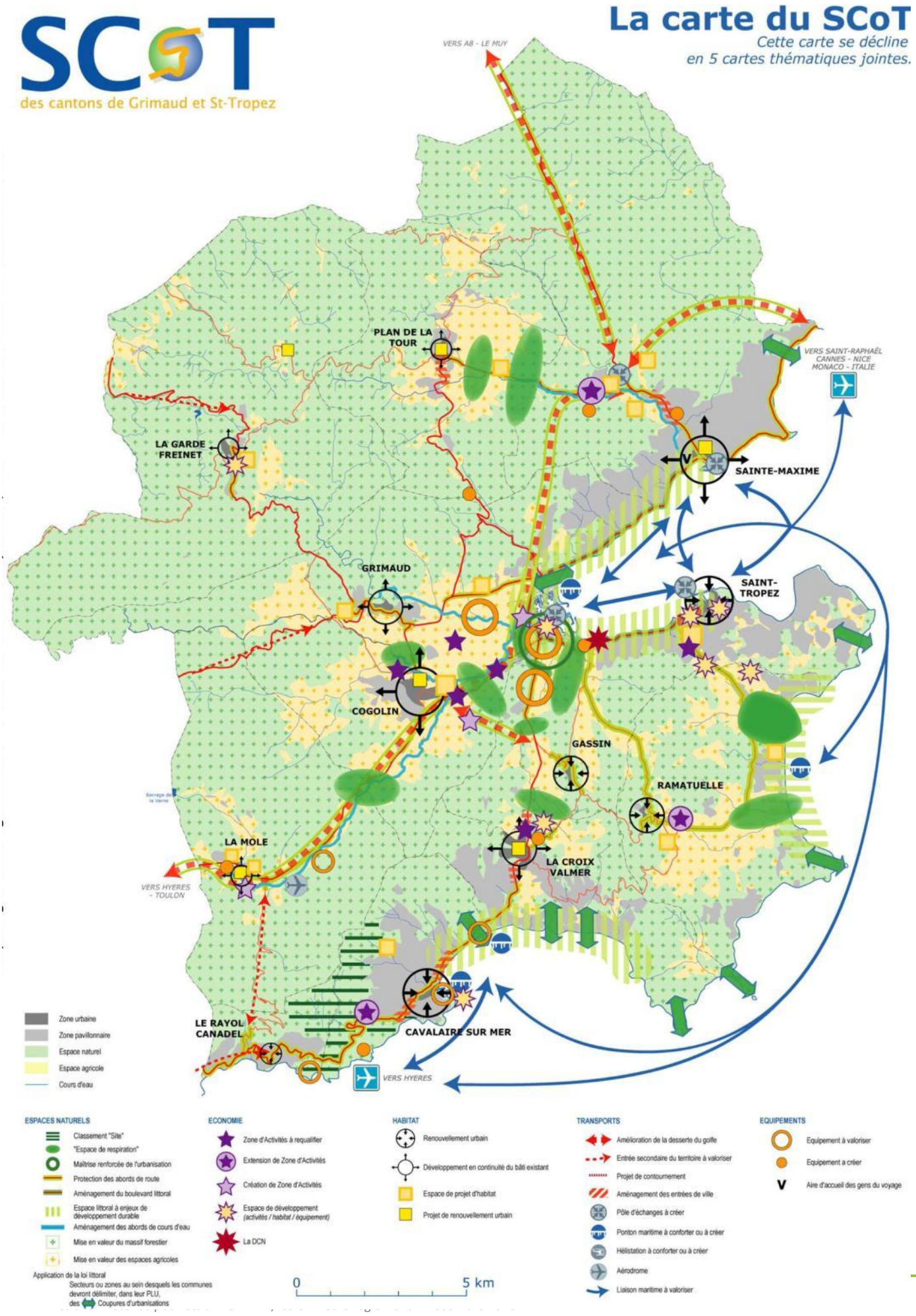
- *Objectif de "**réguler la pression démographique**" avec comme proposition d'action :*
  - *"**Maîtriser la production de logement**". Pour cela l'objectif du SCoT est de diviser par deux le rythme de construction par rapport à celui de la période 1990-1999 (+2% par an), soit un taux de croissance de 1% par an dans le cadre du bassin de proximité Gassin/Ramatuelle/Saint-Tropez.*
  - ***Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires**." Pour cela, l'objectif du SCoT est que, dans le cadre du bassin de proximité, au moins 1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire.*
  - *"**rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace**". Pour cela, le SCoT propose de :*
    "- transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux
    - favoriser les formes d'habitat dit "groupé" ou inspiré des hameaux traditionnels [...]
    - favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme
    - définir des règles opérationnelles de renouvellement urbain et villageois
    - proposer des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restaurer [...]"

- *Objectif de "**préserver et mettre en valeur l'environnement**" avec comme proposition d'action:*
  - *"**La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers**". Pour cela, le SCoT propose notamment de :*
    - préserver toutes les terres agricoles et dans l'hypothèse où elles devront être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire, une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée
    - soutenir l'agriculture et le pastoralisme afin de leur restituer des espaces qui ont été colonisés par la forêt"

  - *"**Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains**". Pour cela, le SCoT propose :*

- "d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration. Ces espaces de respiration sont cartographiés et sur le territoire communal de Ramatuelle, ils sont situés perpendiculairement à la plage de Pampelonne
- de protéger les abords de routes définis dans le PADD du SCoT (la RD93 et la RD 61 sur Ramatuelle)".

Ces dispositions du document d'orientations sont accompagnées d'un document graphique (cf. carte ci-après) et ces deux documents constituent des prescriptions opposables au PLU de Ramatuelle.


SCoT
des cantons de Grimaud et St-Tropez
La carte du SCoT
Cette carte se décline
en 5 cartes thématiques jointes.
VERS A8 - LE MUY
PLAN DE LA TOUR
VERS SAINT-RAPHAËL
CANNES - NICE
MONACO - ITALIE
LA GARDE FREINET
SAINTE-MAXIME
GRIMAUD
SAINT-TROPEZ
COGOLIN
GASSIN
RAMATUELLE
LA MOLE
LA CROIX VALMER
VERS HYERES - TOULON
LE RAYOL CANADEL
CAVALAIRE SUR MER
VERS HYERES
Zone urbaine
Zone pavillonnaire
Espace naturel
Espace agricole
Cours d'eau
ESPACES NATURELS
Classement "Site"
"Espace de respiration"
Maîtrise renforcée de l'urbanisation
Protection des abords de route
Aménagement du boulevard littoral
Espace littoral à enjeux de développement durable
Aménagement des abords de cours d'eau
Mise en valeur du massif forestier
Mise en valeur des espaces agricoles
Application de la loi littoral
Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des Coupures d'urbanisations
ECONOMIE
Zone d'Activités à requalifier
Extension de Zone d'Activités
Création de Zone d'Activités
Espace de développement (activités / habitat / équipement)
La DCN
HABITAT
Renouvellement urbain
Développement en continuité du bâti existant
Espace de projet d'habitat
Projet de renouvellement urbain
TRANSPORTS
Amélioration de la desserte du golfe
Entrée secondaire du territoire à valoriser
Projet de contournement
Aménagement des entrées de ville
Pôle d'échanges à créer
Ponton maritime à conforter ou à créer
Héliastation à conforter ou à créer
Aérodrome
Liaison maritime à valoriser
EQUIPEMENTS
Equipement à valoriser
Equipement a créer
V
Aire d'accueil des gens du voyage
0
5 km

2.2- Justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace

2.2.1- Le Documents d'Orientations Générales (DOG)

2.2.1.1 Justificatif des objectifs généraux

Objectifs du SCoT	Orientations du SCoT des Cantons de Grimaud et de St-Tropez	Orientation du PADD de Ramatuelle
REGULER LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE	***Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace :***	**Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace**
	- transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux	*Les zones NB du POS ont été supprimées en 2006 conformément aux orientations du SCoT et il n'existe plus, depuis de zone d'urbanisation diffuse*
	- favoriser les formes d'habitat dit "groupé" ou inspiré des hameaux traditionnels	**Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace :** • ***Adapter le Règlement pour favoriser l'offre de logement pour actifs permanents ou saisonniers sous forme de logements collectifs et de hameaux intégrés à l'environnement (secteurs UAh, UCs, Nhs1…)***
	- favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme	• ***Avoir recours au droit de préemption urbain pour l'orientation du bâti existant au village et dans ses extensions vers l'habitat permanent et prioritairement*** • ***Cantonner l'urbanisation dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers des formes urbaines diversifiées compatibles avec le maintien du caractère du «parc habité» (secteur de Pampelonne et des Caps)***
	- proposer des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restaurer	• ***Maîtriser la densification des zones urbaines à sensibilité paysagère en y préservant le couvert arboré, la perméabilité des sols et une proportion d'espaces non artificialisés pour la faune et la flore***

Objectifs du SCoT	Orientations du SCoT des Cantons de Grimaud et de St-Tropez	Orientation du PADD de Ramatuelle
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT	***La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers***	**Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains**
	- préserver toutes les terres agricoles et dans l'hypothèse où elles devront être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire, une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée	**Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables** • *Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale* • ***Reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (E.B.C) ou les friches;*** • ***Soutenir le développement de la sylviculture en permettant l'ajustement des EBC pour un projet sylvicole suffisamment développé*** • ***Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs.***
	- soutenir l'agriculture et le pastoralisme afin de leur restituer des espaces qui ont été colonisés par la forêt	
	-Orientations de la Charte forestière de territoire du Massif des Maures reprises par le SCoT: ○ *Développer des activités économiques durables au sein des massifs* ○ *Protéger durablement et valoriser le massif*	**Promouvoir l'activité forestière** **Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs** • ***en préservant les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes;*** • ***en mettant en valeur les massifs forestiers*** • ***tout en permettant la culture des espaces agricoles jouant le rôle de coupure de combustible***
	Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains	**Créer des espaces de respiration** • ***en maintenant les espaces boisés et les espaces agricoles en plaine et à proximité du littoral, qui constituent des ceintures vertes,*** • ***en prenant en compte les coupures d'urbanisation définies par le Schéma de Cohérence territorial (SCoT)***
	- d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration.	
	- de protéger les abords des routes définis dans le PADD du SCoT (la RD93 et la RD 61 sur Ramatuelle	• ***sauvegarder et mettre en valeur les paysages viticoles aux abords des routes par la prise en compte des perceptibilités paysagères identifiées par l'étude Kargo sud (juin2010);*** • ***stopper les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge***

2.2.1.2 Justificatif des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs chiffrés de production de logements du SCoT

Afin de réguler la pression démographique, le SCoT du Golfe de St Tropez, impose des objectifs chiffrés en matière de production de logements par bassin de proximité (Gassin/Ramatuelle/St Tropez) dans l'objectif de diviser par deux le rythme de construction de la période 1990-1999 (+2% par an) :

" Dans chaque secteur de proximité s'appliquera chacun des objectifs suivants :

- croissance annuelle limitée à 1 % du parc de logements,

- au moins 1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire nouvelle.

Au sein de chaque secteur, l'application de ces objectifs au niveau communal sera réalisée de manière concertée et complémentaire lors de l'élaboration des PLU communaux."

Objectifs chiffrés du PADD

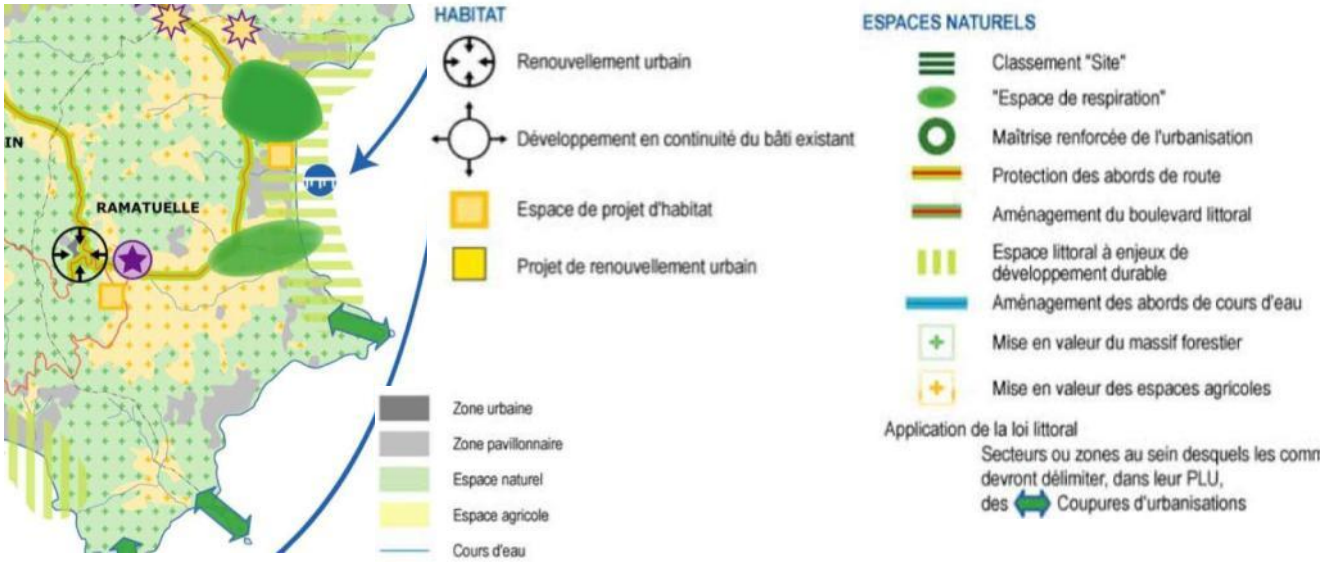
Sur la décennie 1999-2015, le rythme moyen de la construction de logements sur la commune de Ramatuelle avoisinait les 0,8% par an. La commune répondait déjà ainsi, dans le cadre du PLU 2006, aux objectifs du SCoT concernant la croissance annuelle du parc de logement. Cependant, l'objectif d'une résidence principale pour une résidence secondaire pour cette même période, n'a pas été atteint. Entre 1999 et 2015, 155 résidences principales ont été créés pour 237 résidences secondaires.

Le PLU révisé a intégré les objectifs du SCoT. En effet, d'après la capacité d'accueil du PLU révisé (cf. infra, Capacité d'accueil), il pourrait être produit entre 2015 et 2030, dans les zones constructibles, environ 388 logements dont environ 117 seraient destinés au logement des actifs saisonniers. Cela représente un rythme de construction moyen de 0,9% par an entre 2015 et 2030 et répondrait donc à la limite de croissance du parc de logements de moins 1% du SCoT.

En maintenant le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement, de Combes Jauffret, destiné à la création de 106 logements permanents, le nouveau PLU révisé va dans le sens de l'objectif du SCoT d'une production minimale " *1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire"*.

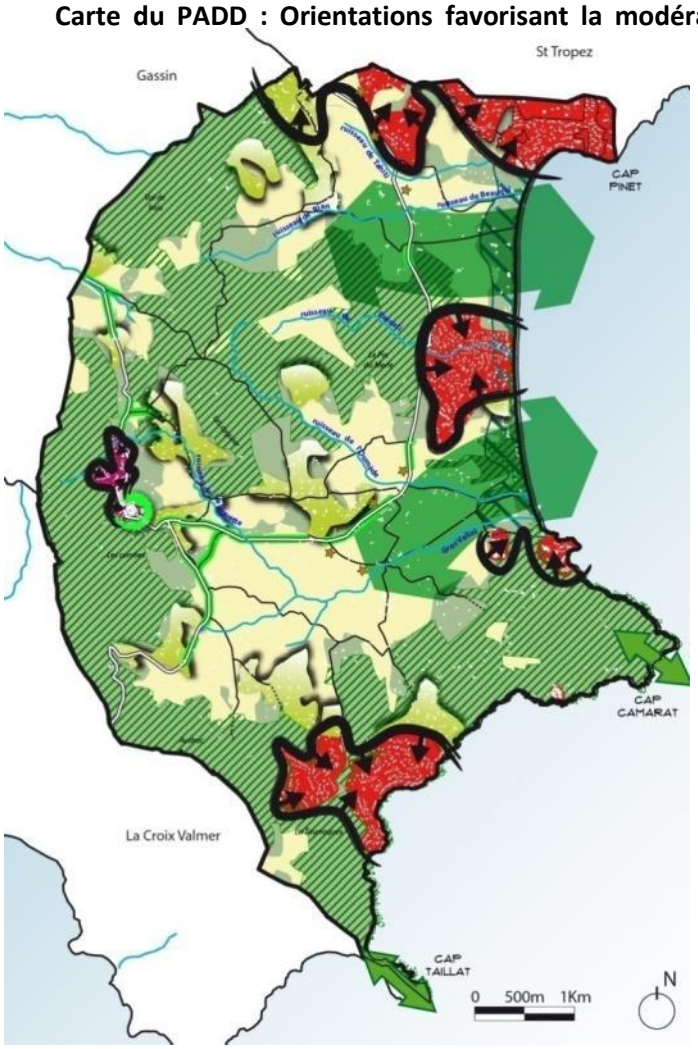
1.2.2- Les documents graphiques

Les orientations du SCoT



Prise en compte des orientations du SCot dans le PADD de Ramatuelle : on retrouve parmi les orientations du PADD : le cantonnement de l'urbanisation dans les secteurs urbanisés, les espaces de respiration et les coupures d'urbanisation du SCoT, la valorisation des espaces naturels et des massifs forestiers, la préservation des espaces agricoles, le renforcement de la place de l'agriculture par la reconquête des friches agricoles ou des espaces de qualités agronomique, la sauvegarde et la mise en valeur des perceptibilités paysagères aux abords des routes, ...

Carte du PADD : Orientations favorisant la modération de la consommation de l'espace du PADD :



- Cantonner l'urbanisation dans les secteurs urbanisés
- Orienter le bâti existant vers le logement permament
- Maîtriser la densification des zones littorales pour préserver le paysage littoral et la perméabilité des sols et des espaces
- Maintenir des espaces de respiration
- Prendre en compte les coupures d'urbanisation du SCoT
- Préserver les parcs habités intégrés au paysage naturel
- Valoriser les espaces naturels et les massifs forestiers
- Valoriser les paysages ruraux et les espaces agricoles
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Protéger les espaces remarquables du littoral
- Préserver la ceinture verte autour du village
- Sauvegarder et mettre en valeur les paysages viticoles aux abords des routes
- Stopper l'usage de dépôts

CHAPITRE 2 – Les choix retenus pour établir le règlement

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces économiques, naturels et agricoles…
- l'obligation de prendre également en compte les normes et documents hiérarchiquement supérieurs publiés après l'approbation du PLU en 2006 tel que :
    - la loi du 16 juillet 2006, loi portant engagement national pour le logement,
    - la loi du 12 juillet 2010, loi portant engagement national pour l'environnement dite loi grenelle 2,
    - la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
    - la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,
    - le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006,
    - le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique arrêté par le président du Conseil régional le 8 juillet 2013 et par le préfet de région le 12 juillet 2013,
    - le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675,
- la prise en compte des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.
-

I – La prise en compte des évolutions réglementaires

1.1– Remplacement du coefficient d'occupation des sols par des prescriptions sur le gabarit des constructions et les règles relatives aux espaces libres

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Le diagnostic du territoire (cf. supra, partie I) confirme la pertinence des objectifs définis par le conseil municipal dans sa décision de réviser le plan local d'urbanisme. Il s'avère en effet indispensable de maîtriser la densité sur des secteurs à enjeux paysagers ou écologiques forts ou des secteurs contraints par des problématiques de ruissellement des eaux pluviales. Pour ce faire, le code de l'urbanisme propose d'autres règles, telles que celles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions. L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Car même si le PLU de 2006 a permis de maîtriser le mitage par un classement approprié, il ne comporte pas de mesures suffisantes pour maîtriser la minéralisation et l'artificialisation des piémonts et des collines littorales sous l'effet d'une densification excessive.

La présente révision du PLU prend en compte les exigences de la loi ALUR, en supprimant le minimum à la parcelle et le coefficient d'occupation des sols et en lui substituant de nouveaux outils réglementaires qui permettent d'encadrer la densité des quartiers à enjeux, c'est-à-dire les zones qui recouvrent les espaces proches du rivage et les collines boisées (zones UC et UP) : coefficient

d'emprise au sol, hauteur, coefficient dit de biotope, servitudes de préservation du couvert végétal et des paysages, préservation des ripisylves...

La révision du PLU intègre de ce fait au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de nouvelles orientations visant à contrôler la densité du bâti dans un but écologique, de préservation de l'aspect paysager et de préservation de la perméabilité du sol. L'enjeu en termes de densification ne se manifeste dans les faits que dans les zones urbaines constructibles restées les moins denses, c'est-à-dire les zones UC et UP où prédomine jusqu'à ce jour une apparence arborée. Il s'agit aussi des zones les plus attractives et dynamiques en termes de construction, où l'on constate une activité soutenue de rénovation, c'est-à-dire de remplacement d'une forme de bâti par une autre qui est le fait de populations disposant d'un niveau de pouvoir d'achat jusqu'à présent inédit. Depuis le 1er janvier 2016, 34% des permis de construire sont déposés en zone UC et 23% en zone UP, soit 57% des projets sur ces deux zones représentant environ 8,5% du territoire communal et l'essentiel des zones urbaines qui en recouvrent elles-mêmes moins de 10%.

1.2–La mise en place de secteurs de taille et de capacité limitées et d'autorisation d'extension des habitations existantes dans la zone agricole

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières complétées par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Rappel du principe général de la constructibilité en en zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme : ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (sous certaines conditions).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR, dont la suivante :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles.

La loi ALUR a encadré la première exception en permettant le recours au STECAL qu'à titre exceptionnel. Il s'agit, pour la commune, de justifier dans le rapport de présentation de son PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

La loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de ces exceptions, en donnant la possibilité aux communes de permettre l'évolution des constructions, situées hors STECAL, en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par la loi ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de constructions en zones agricoles et naturelles :

- Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension. Cette extension est encadrée. D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones N et A.

La mise en œuvre de ces nouvelles exceptions par la commune dans le règlement de son PLU exige un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone agricole

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.
L'agriculture occupe près d'un tiers du territoire de Ramatuelle, elle est à la fois une ressource économique, paysagère et touristique. C'est un paysage ouvert à grande échelle ponctué d'éléments de bâti traditionnel avec leur végétation d'accompagnement. Néanmoins, cet espace est en mutation comme l'atteste la présence de parcelles agricoles en déprise proches du littoral ou en prolongement de secteurs déjà urbanisés. Les fragilisations sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériels divers, d'activités liées au tourisme.

Extrait du diagnostic paysager :

« La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la Côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage […].

Signe de la qualité des vignobles, le label « paysage de reconquête » leur avait été décerné par le ministère de l'Environnement en 1993. Ce label accordé pour une durée de quatre ans avait pour objectif de reconnaître et encourager la qualité de l'espace et ainsi pouvait être utilisé pour valoriser la reconquête locale des paysages et produits » […].

On distingue une basse plaine alluviale moins dynamique du point de vue de l'exploitation agricole : c'est une zone où la toponymie est évocatrice, Le Plan et Le Fond du Plan, où la viticulture voisine avec le camping des Fondues, la zone d'activité commerciale des Tournels et le camping des Tournels, […].

En direction du littoral vient une zone de contact avec l'arrière-plage, où la logique environnementale et le développement économique et urbain sont en concurrence. Elle regroupe les parcelles en friches sur 135 hectares soit quelques 19% de la surface totale de la plaine agricole […].

Vient ensuite la plaine viticole de Ramatuelle. Les surfaces réellement exploitées en vigne occupent près de 400 hectares soit 56 % de la surface totale de la plaine agricole […].

Le bassin littoral de Tahiti est une entité mixte urbanisée que l'on identifie mal, malgré des atouts paysagers réels, comme sa plaine agricole surplombant la basse plaine […].

La plaine viticole est ponctuée par un bâti traditionnel de qualité (fermes, mas, château, ponceaux) datant principalement du XIX^{e}, généralement assez bien entretenu et restauré, s'accompagnant d'une végétation caractéristique (palmiers en alignement ou sujets isolés notamment) […].

Ainsi, la qualité paysagère de cet espace dépend du maintien de la vocation agricole et de la limitation de l'extension du mitage. Le bâti traditionnel et la végétation qui y sont liés sont à valoriser et à protéger » […].

Ainsi la continuité paysagère de l'entité de la Rouillère entre les communes de Gassin et de Ramatuelle est déterminante pour la lecture du terroir de Ramatuelle, et la construction de son image dans le rapport au territoire communal, attaché à une exploitation agricole de qualité […]. »

Afin de pérenniser et de conforter l'activité agricole, le règlement du PLU crée, à titre exceptionnel, 5 secteurs de taille et de capacité limitées dans la zone agricole *(cf. p 350, la zone Agricole).* Dans ces STECAL sera permis la création de constructions **complémentaires et en lien avec l'activité agricole par exception à la règle** stricte encadrant les constructions en zone agricole qui ne permet que les constructions uniquement **nécessaires** à l'activité agricole.

Quatre de ces secteurs permettront la création de nouveaux sièges d'exploitations sur le territoire ramatuellois, renforçant ainsi la place de l'agriculture et permettant de reconquérir des espaces agricoles de qualité aujourd'hui en friches.

Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU encadre leur hauteur, implantation et densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces règles sont également précisées par des orientations d'aménagement au sein de chaque STECAL afin, dans un cas, de répondre à l'obligation légale d'extension de l'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, et, dans les autres cas, pour limiter la consommation de terre arable par une réorganisation du bâti existant inspirée du principe de compacité et d'économie du sol des hameaux traditionnels.

Ainsi, les constructions dans les STECAL créés en zone agricole du PLU révisé sont encadrées par les principes suivants, qui constituent une base commune à toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Extension ou restructuration de l'urbanisation sous forme de hameau intégré à l'environnement,
- Capacité d'accueil limitée par une surface maximale d'emprise au sol adaptée à chaque secteur,
- Constructions constituées de volumes simples et de hauteurs maximales de 6 mètres pour les habitations et plus pour les bâtiments techniques,
- Proportions, aspect et teintes de façades tirés de l'architecture rurale traditionnelle – avec une palette chromatique d'enduits de façade annexée au règlement.

Autorisation d'extension des habitations existantes en zone agricole et naturelle

Suivant les dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme : "*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*"

Afin de préserver l'intégrité de la plaine agricole et donc du paysage, et de limiter « l'ennoiement » du bâti traditionnel dans les constructions neuves, une des mesures du PLU est d'autoriser les extensions du bâti existant mais uniquement sous certaines conditions :

- les extensions ne doivent pas compromettre l'activité et les sols ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- l'extension est limitée à 30% de l'habitation existante dans la limite de 250m² maximum de Surface de Plancher, extensions comprises,
- l'extension ne doit pas engendrer la création de logements supplémentaires,
- l'extension n'est admise que pour les constructions justifiant d'une surface de plancher existante d'au moins 60m² à la date d'approbation du PLU, ceci afin d'éviter la transformation de cabanons ou autres annexes en logements,
- les extensions doivent respecter un volume simple
- la hauteur est limitée au R+1 pour une bonne insertion dans l'environnement,
- les annexes doivent s'implanter au maximum dans un rayon de 30m autour de l'habitation principale existante.

II– Les principes du zonage et du règlement

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
Le règlement du PLU délimite, sur le /les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones(art R 151-17 du CU).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réformé le code de l'urbanisme et a réorganisé son contenu en recodifiant l'ensemble des dispositions existantes. La partie législative est d'application immédiate. Tandis que la partie réglementaire et notamment les dispositions relatives au contenu du règlement du PLU, sont applicables pour toutes les révisions postérieures au 1er janvier 2016. Pour tous les PLU prescrits avant l'ordonnance, les communes ont le choix de s'appuyer sur la codification réglementaire antérieure. C'est le cas pour Ramatuelle qui a prescrit son PLU avant la promulgation de l'ordonnance, le 25 mars 2015. Compte tenu de l'état d'avancement des travaux engagés, la commune a fait le choix de maintenir les dispositions antérieures à la réforme.

2.1– Le règlement graphique

En compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement du PLU délimite plusieurs zones sur le document graphique réglementaire :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources, naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2.2– Le règlement écrit

Chaque zone est soumise à des règles qui lui sont propres. À chacune d'entre elles, correspond **un règlement de 16 articles** qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5m², le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage ou tout autre dépôt, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Le règlement des zones et ses 16 articles ne conditionnent pas à eux seuls la constructibilité d'un terrain, d'autres dispositions légales peuvent être directement opposées à une demande d'autorisation ou à une déclaration préalable. Notamment, les dispositions particulières au littoral incluses dans le code de l'urbanisme aux articles L121-1 et suivants. Celles-ci sont directement applicables "*à toute personne pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement*". Les pétitionnaires sont invités à se reporter au Rapport de présentation du présent plan local d'urbanisme, et à se renseigner en tant que de besoins auprès des services compétents.

Sont notamment opposables :

- Une extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ou villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L.121-8 du CU).
- L'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être limitée. Elle doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'urbanisme, selon des critères liés à la

configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-13 du CU).

- Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites (article L.121-16 du CU) ;

La prise en compte de ces notions et leurs incidences sur le PLU sur les espaces concernés sont explicitées dans la partie II du présent rapport de présentation relative au projet et prise en compte des normes et documents hiérarchiquement supérieurs au PLU

Les seize articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? la destination générale des sols (articles 1 et 2)
- Comment ? les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
  - les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 & 16)
  - superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5 : SUPPRIME)
  - les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
  - les règles qualitatives (articles 11 & 13)
  - les règles de stationnement (article 12)
  - les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)
- Combien ? les possibilités d'occupation du sol (article 14 : SUPPRIME)
  - le coefficient d'emprise au sol (article 9)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

- la destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.
Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

Sont interdits en toute zone :

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (à l'exception des campings aménagés existants dans le secteur Nc= Naturel à vocation de camping).
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle ou avec la préservation des aires de nature et de silence visées par le PADD, notamment les hélistations.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères :

- risques
- nuisances
- préservation du patrimoine

- urbanistiques
- …

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, UP, A et N :

- Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. L'emprise au sol des piscines est limitée à 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m². Les annexes devront être à proximité immédiates de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
- Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² d'emprise au sol et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.Pour y faciliter les arbitrages dans l'affectation de surfaces de constructions en rez-de-chaussée, compte tenu de l'enjeu paysager spécifique dans ces zones, il a en outre été prévu dans les zones UC et UP la possibilité d'abris à voitures d'une surface maximale de 60 m2.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

- Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 et 16)

Ces articles traitent de :

- l'organisation du maillage de voiries : l'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- des accès : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.
- la desserte en réseaux : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement à l'exception de la zone UP où l'assainissement individuel est admis. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire préférentiellement en souterrain.

  L'article 16 fixe les obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

- La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

- Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement). Pour des raisons de sécurité et de confort des personnes et en l'absence de

marges de recul indiquées aux documents graphiques, et à l'exception de la zone UA et UB, les bâtiments doivent s'implanter au moins à 10 mètres de l'axe des voies et à 25 mètres de l'axe de la RD 93 et RD 61.

Pour les zones UA et UB, la distance de recul est moins importante car ces zones correspondent à un bâti dense, sous la forme de rues du village ancien pour la zone UA, auxquelles les distances de recul ne pourraient pas facilement être appliquées. (UA : aucune distance imposée et UB : 2m par rapport à toute voie publique)

Pour des raisons paysagères les reculs par rapport aux routes départementales93 et 61, sont portés à 125 mètres pour la zone Agricole et à 150 m pour la zone Naturelle. Le principe de protection des abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93.

Le retrait de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses ou des masques bâtis qui dégradent ou occultent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.

Le recul par rapport aux voies en zone UE, économique, est moins important : 10 mètres pour les départementales 61 et 93 et 5 mètres par rapport aux autres voies.

- le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.
- le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

- Dans certaines zones, l'emprise au sol est réglementée afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions (zones UB, UE et UEa). Dans les zones UC et UP 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 (cf. supra).
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel ou excavé. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur, toujours pour favoriser l'intégration des constructions à leur environnement spécifique.

- Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.
Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historiques ou de quartiers plus récents.

- Généralement les toitures sont à deux pentes. Une zone de prescription de toitures concerne le village et ses extensions XIXe où sont interdites les toitures-terrasses. Les toitures à deux pentes accompagnent également les volumes simples, économes en emprise au sol et plutôt développées en hauteur des constructions rurales traditionnelles dans la zone agricole ou à son contact. A l'inverse, les toitures-terrasses sont plutôt encouragées pour leur discrétion dans les secteurs les plus sensibles en termes de paysage (zones UC et UP). Dans ces zones, les toitures terrasses sont désormais accessibles sous conditions.
- Pour les clôtures : les murs pleins sont autorisés en zones UA et UB et interdits en zones UC, UP, A et N. Les murs bahuts sont interdits dans les zones A et N. Dans ces dernières zones, les supports de portails doivent se limiter à de simples piliers. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages discrets, généralement de type "parc à mouton".

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage minimal de surface libre de toute construction, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle. Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.
Pour l'aménagement des abords : les prescriptions ont pour objectif de préserver l'aspect rural et traditionnel du paysage, à travers la plantation d'essences locales en harmonie avec l'environnement du quartier, tout en favorisant l'économie de l'eau qui devient une ressource rare, pourtant essentielle à l'équilibre de l'écosystème. Ainsi, les « *palmeraies* africaines» ou autres « *gazons anglais* » sont à proscrire.

- Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies.
Dans les zones UC et UP, les plus dynamiques, le nombre de places de stationnement exigées était avant la révision de 2 places par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher par logement. L'usage a montré qu'il est difficile de réaliser un tel nombre de places sans altérer le couvert naturel des terrains. Le règlement révisé réduit légèrement le nombre de places en n'exigeant plus que 3 places pour la première tranche entamée de 100 m2 de plancher, 2 places pour la suivante et 1 par tranche supplémentaire entamée de 50 m2. Les caractéristiques des places sont désormais précisées (2,50m x 6 m) et elles sont obligatoirement assorties, désormais, d'une aire de retournement suffisante. Sur les terrains les plus petits, des arbitrages devront être effectués en fonction de leur capacité d'accueil et des priorités accordées à telle ou telle fonction.

Les zones UA, UE, A et N disposent chacune d'une réglementation spécifique. Dans la zone UA qui comprend le village ancien, et ses extensions, les constructions à vocation d'habitat et d'activité (hors hôtellerie et débit de boisson) ne sont pas tenues de réaliser des places de stationnement. Cette exonération tient compte des caractéristiques de ces zones et de l'intérêt d'encourager la création de logements permanents ainsi que de l'installation de commerces de proximité ou d'artisanat confortant la fonction de centralité du chef-lieu.

Dans la plupart des zones, la capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être « *conforme à la réglementation nationale en vigueur*. »

- les possibilités d'occupation du sol (article 14)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS).

III – L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

Les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont à l'origine des nouvelles dispositions du règlement révisé.

Diversité économique et emploi permanent constituent le premier objectif du plan local d'urbanisme révisé. Cet objectif est en relation avec les autres, car, de longue date, le projet communal est de s'appuyer sur l'histoire et la vocation naturelles de Ramatuelle, de miser sur la qualité de vie, l'exceptionnelle qualité de paysages sur la Côte d'Azur, pour en faire la première ressource de l'économie locale.

3.1 Assurer la diversité économique et l'emploi permanent

3.1.1 La zone agricole

Au regard des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'agriculture est à considérer comme une composante fondamentale de l'économie locale. Elle génère des emplois permanents et qualifiés, un produit à haute valeur ajoutée en prise directe avec un marché majeur, et un paysage rural particulièrement rare sur le littoral et attractif en toutes saisons. Le règlement et le zonage du plan local d'urbanisme révisé sont conçus pour accompagner et soutenir les initiatives visant à améliorer le fonctionnement de l'activité agricole en l'adaptant aux modalités de la production et de la mise en marché de ce début de XXI^{ème} siècle. Il s'agit en effet aujourd'hui de plus en plus d'entourer le vin d'un ensemble de prestations complémentaires qui contribuent à sa notoriété, à son image de marque et facilitent la rencontre du produit avec le public. C'est ce qui motive la création, dans la zone agricole classique (A), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autour de quelques sièges d'exploitation où naissent des initiatives et des formes d'agriculture émergentes.

La zone agricole compte 1 224 ha au total, soit 34,4 % du territoire communal.

La zone A correspond aux secteurs du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la vocation de la zone sont seules autorisées en zone A. Y sont interdites toutes les activités non liées et nécessaires à l'exploitation agricole, telles que les activités commerciales. A ce sujet, le règlement mentionne expressément l'interdiction des « *dépôts* » ou « *pépinières* » qui ne sont que des surfaces commerciales à l'air libre consacrées à l''exposition-vente d'arbres ou plantes en pots ou en jauge non produits sur place, et de meubles ou accessoires divers de jardins. Ces activités qui ont tendance à se développer au bord des routes les plus fréquentées n'ont manifestement rien de commun avec une exploitation agricole. Elles constituent tout à la fois une concurrence déloyale pour l'accès au foncier agricole vis-à-vis des véritables agriculteurs, et une atteinte aux paysages incompatible avec les orientations du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale du canton de Ste-Maxime.

La zone A est divisée en différents secteurs :

- Zone A sans spécificité,

- Secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;

-Secteur Ap : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de la Meissonnière dédié à la restauration d'un bâtiment patrimonial ;

- Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où la constructibilité peut intégrer des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Le secteur Ah comprend 5 sous-

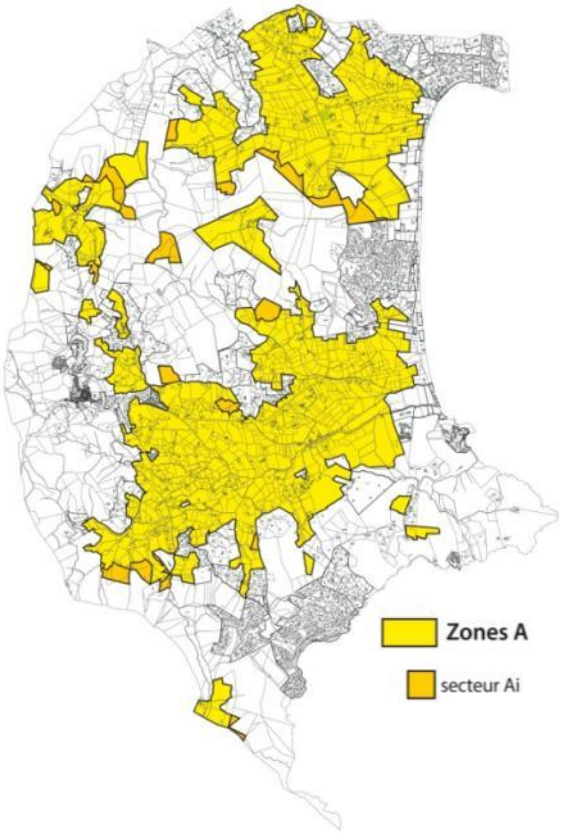
secteurs. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'aménagement de ces secteurs favorisent la restructuration du bâti existant sous la forme de hameaux de type provençal intégré à l'environnement, constitué ici d'un paysage agraire traditionnel. Ce secteur a pour finalité de rendre réalisables les initiatives d'exploitations agricoles qui, pour faciliter la mise en marché de leur production et consolider leur bilan économique, développent des prestations complémentaires de type œnotourisme, agrotourisme, séminaires, événements culturels, et diversifient leurs activités autour de l'activité agricole principale.

Dans le sous-secteur Ah1, qui ne comporte pas de bâti existant, le siège d'exploitation à créer correspond à une extension de l'urbanisation et doit prendre la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

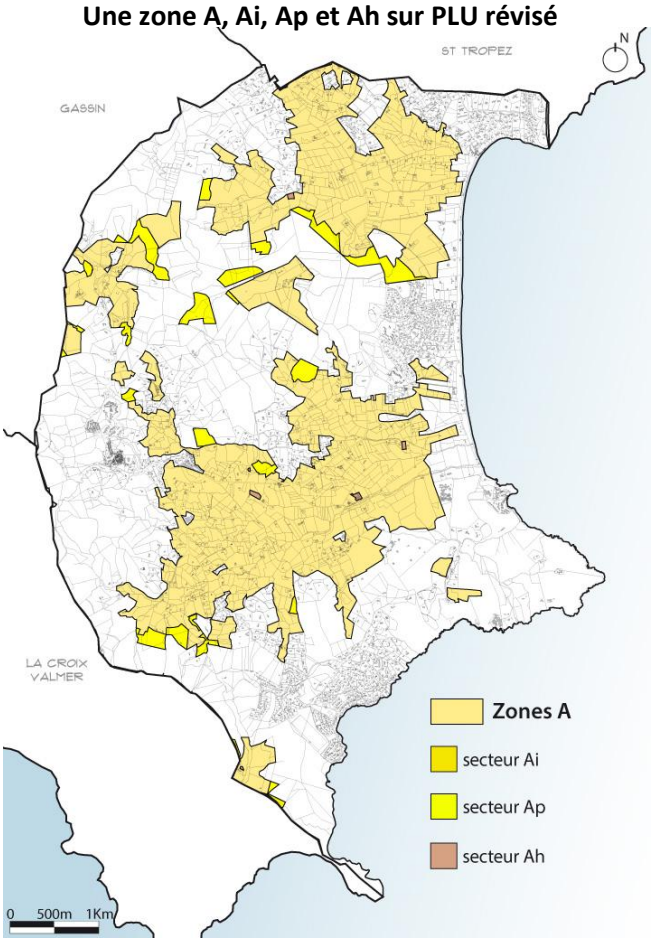
Par rapport au PLU de 2006, la zone agricole du plan local d'urbanisme révisé occupe une surface supérieure de près de **7 hectares.** Cette augmentation est liée, principalement, à la prise en compte des demandes de mise en culture portées par la Chambre d'Agriculture et certains particuliers. Le vaste espace de la plaine agricole est conservé et conforté, répondant, ainsi, à l'objectif de renforcement de la place de l'agriculture dans le territoire énoncé dans le P.A.D.D.

	PLU 2006 modifié		PLU RÉVISÉ		Évolution
	Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
	A	1140,90	A	1135,69	
	Ai	75,69	Ai	85,33	
			Ap	0,10	
			Ah	2,38	
Total zones agricoles		**1216,6**		**1 223,50**	**+ 6,91**

Une zone A et Ai sur le PLU 2006



Une zone A, Ai, Ap et Ah sur PLU révisé



Justification du zonage et caractère de la zone

La zone agricole recouvre les espaces présentant un potentiel agronomique. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune et des caps Taillat et Camarat.
Le PLU 2006 a fait le choix de conserver un espace agricole vaste et continu permettant d'affirmer une volonté communale d'ancrage de l'agriculture dans le territoire où l'espace agricole interstitiel lui-même joue un rôle économique et paysager (maîtrise de la densification du bâti, interface avec le littoral ou le site classé) non négligeable.
Deux nouveaux secteurs (Ah, Ap) ont été créés afin de répondre à des objectifs spécifiques au travers de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Le secteur Ap afin d'autoriser le changement de destination et la restauration d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial.
- Le secteur Ah afin d'autoriser la création ou le renforcement de siège d'exploitation agricole.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Par-delà les restrictions applicables de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, imposant une extension de l'urbanisation en continuité avec l'urbanisation existante ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, le classement en zone agricole interdit le développement d'une urbanisation diffuse dans la zone agricole. En effet, le règlement de la zone A ne permet aucune construction nouvelle à usage d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ai, même les constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation sont interdites. Ces dispositions répondent aux objectifs de renforcement de la place de l'agriculture et de préservation du paysage rural.

Par ailleurs, les mesures adoptées en faveur de l'activité économique et la création d'emplois dans la zone agricole ont pour objet de permettre, voire favoriser :

- La pluriactivité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. Cela permet d'une part la diversification des emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné,
- Une gestion des constructions non agricoles, issues de l'ancienne zone nb ou antérieures au p.o.s., et désormais incluses dans la zone a, en permettant leur extension limitée à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m² et dans la limite d'une surface maximale de 250 m² de surface de plancher dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel,
- La rénovation de constructions non agricoles afin de remplacer des volumes bâtis à l'architecture médiocre par des volumes bâtis équivalents mais adoptant les caractéristiques de l'architecture rurale traditionnelle.
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural par application des dispositions de l'article l151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

Les articles 11 (aspects extérieurs) et 13 (espaces libres) définissent les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agraire.
Les constructions doivent respecter l'architecture rurale traditionnelle dans des volumes et des formes architecturales simples. Les constructions techniques, de par les matériaux employés, devant s'insérer au mieux dans l'environnement. La végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole devant faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural de même qu'une hauteur maximale de 6 mètres fixée à l'article 10, exception faite des bâtiments agricoles techniques nécessitant une hauteur différente. Dans la zone agricole, le règlement du plan local d'urbanisme vise à maintenir l'organisation des volumes bâtis traditionnels pour préserver la cohérence du paysage rural. Or, les bâtiments agricoles anciens sont non

seulement d'une simplicité qui les rend élégants, mais plutôt développés en hauteur pour tirer partie au maximum du travail de fondation effectué et épargner la terre arable.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation ne peuvent excéder 350 m² de Surface de plancher, tandis que la vente de produits de l'exploitant ne peut se faire qu'à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérence par rapport à la taille de l'exploitation.

Les règles d'urbanisme spécifiques au secteur Ap

Peuvent être autorisées dans le secteur Ap, correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées à caractère dérogatoire, le changement de destination des bâtiments agricoles à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales listées sur la fiche n°93 annexée au présent Règlement, de façon à en préserver le caractère patrimonial. Ainsi, les constructions d'habitation issues de changement de destination sont limitées à l'emprise au sol et la hauteur préconisées dans le schéma d'intention de la fiche n°93, c'est-à-dire l'emprise au sol existante et 6m maximum de hauteur.

Justification de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé

Contexte et choix de la délimitation :

Ce secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) n'a pas pour vocation de créer une emprise au sol supplémentaire mais uniquement de permettre la restauration d'un ensemble bâti patrimonial tel que prescrit dans la fiche de recommandation et de prescription n°93 annexée au règlement du PLU et qui prévoit notamment « *la suppression du hangar existant et la reconstruction du bâti dans l'emprise existante avec une restructuration des volumes en fonction de la façade (hauteur et alignement) de l'habitation existante* ». La création d'un STECAL est nécessaire car cette restructuration va engendrer une légère augmentation de la surface de plancher par la surélévation de la construction.
Le périmètre du STECAL est se restreint donc aux alentours immédiat du bâti à restructurer.

Périmètre du STECAL, secteur Ap (tampon 10m)

Emprise au sol possible du futur bâti

Sa dimension est limitée : avec une surface **de 950 m²,** la taille du STECAL de la Meissonière est bien limité par rapport à :

- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,01% de l'ensemble de la zone A

- la surface du territoire ramatuellois : 0,003% du territoire.

Sa capacité d'accueil limitée, l'emprise au sol est encadrée à la fois par le règlement de la zone Ap (250m² maximum) et par la fiche 93 de recommandations et de prescriptions annexée au PLU qui préconise la suppression du hangar et qui encadre strictement la reconstruction du bâti en limitant son emprise au sol à celle existante. Le projet de restauration réduit ainsi l'emprise au sol total de la construction.

Les règles d'urbanisme spécifiques au secteur Ah

Peuvent être autorisées dans le secteur Ah, correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées à caractère dérogatoire, les constructions suivantes :

- les constructions et occupations du sol **nécessaires à l'activité agricole** visées au 1 de l'article A2;
- toutes constructions et occupations l**iées directement à l'activité agricoles ou qui en sont complémentaires** à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages, visées au 6.a. de l'article A2.

Selon le code de l'urbanisme, le règlement précise dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, "*les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*"
Ainsi, le règlement du PLU révisé instaure une emprise au sol restreinte de 25% du terrain constructible spécifiquement au secteur Ah. Quant aux règles de hauteur et d'implantation de ce secteur, elles obéissent à celles de la zone A classique où la hauteur est limitée au R+1 pour les habitations et à 7m pour les bâtiments agricoles correspondant aux gabarits des hameaux agricoles traditionnels de la Provence.
Ces secteurs doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'implantation du bâti, des accès et des espaces communs avec pour objectif d'éviter la concurrence de l'agriculture par des usages non agricoles pour la mise en valeur du foncier. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient en outre des haies isolant les espaces recevant du public et les parcelles à cultiver.

Il est rappelé que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent de déroger aux règles du plan local d'urbanisme mais pas aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi « *Littoral »,* qui imposent pour toute extension de l'urbanisation soit une continuité avec un village ou une agglomération existante, soit une forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.
Ainsi, sur les 5 secteurs Ah destinés à accueillir des constructions liées à l'activité agricole dans le cadre d'un projet d'ensemble, le secteur du Château de Pampelonne au Val de Rian est considéré comme une extension limitée de l'urbanisation et les constructions devront s'y organiser sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Les autres secteurs de projets agricoles ne peuvent pas être assimilés à des extensions de l'urbanisation étant donné le caractère déjà urbanisé des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent et la nature des projets, plutôt qualifiables de restructurations d'ensembles bâtis existants pour les faire évoluer vers la forme de hameaux traditionnels.

Afin de respecter la notion de hameau et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère, les constructions en secteur Ah, doivent répondre à certaines règles :

- Organiser et regrouper les constructions autour d'espaces communs,
- Aménager des haies arborées formant des interfaces suffisantes entre les champs cultivés aux alentours et les parties d'un siège d'exploitation susceptibles d'accueillir du public,
- Respecter l'architecture rurale traditionnelle avec des volumes et des formes simples,
- Insérer au mieux dans l'environnement les constructions techniques, de par les matériaux employés,

- Végétaliser les abords des dépôts liés à l'activité agricole pour faciliter leur insertion paysagère,
- Limiter à 6 mètres la hauteur maximale des constructions, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

Le secteur Ah (2,38 ha) **:**

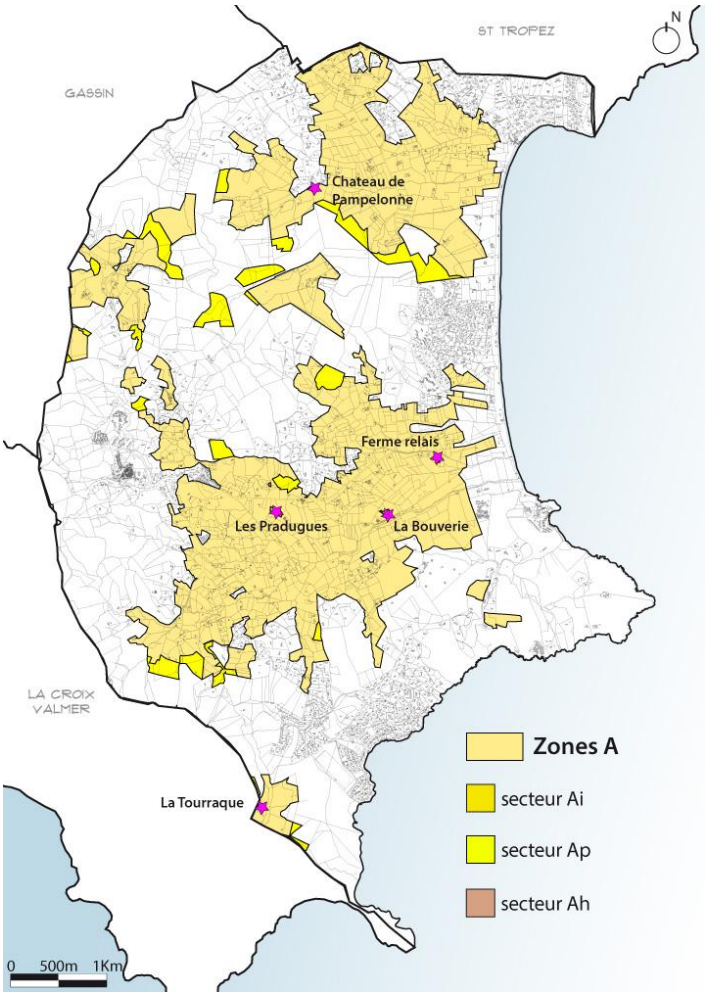
Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) est réparti entre cinq localisations géographiques distinctes, définies de manière exceptionnelle sur le territoire afin d'accompagner le développement de l'économie agricole à travers la création ou le renforcement de sièges d'exploitation.

L'objectif de pérenniser et conforter l'activité agricole sur le territoire Ramatuellois correspond à l'orientation n°1.1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans ces secteurs pourra être autorisée, à titre exceptionnel, la construction de sièges d'exploitation ainsi que des activités non indispensables à l'agriculture mais contribuant fortement à l'économie des domaines agricoles les plus dynamiques.

Les 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont les suivants :

- Le Château de Pampelonne
- Les fermes relais communales destinées au maraîchage
- Le domaine de la Bouverie
- Le domaine Les Pradugues
- Le domaine de La Tourraque



Ces 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été classés chacun dans des sous-secteurs spécifiques (Ah1 à Ah5) afin d'encadrer la vocation et l'emprise au sol des constructions en s'adaptant au contexte et au projet, propres à chaque secteur.

Justification de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé ***(pour plus de précisions, cf. annexe n°11, «Justification de la délimitation des STECAL agricoles »)***

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. Pour cela, la délimitation des STECAL a été précisément étudiée en prenant en compte les critères suivants :

- les enjeux environnementaux présents sur le territoire,
- la topographie : il s'agit de préserver les espaces à faibles pentes pour la mise en culture,
- les périmètres AOC,
- l'occupation du sol et la présence de secteur déjà bâti,
- les enjeux paysagers,
- la zone potentiellement inondable définit par l'atlas des zones inondables,
- la viabilité du projet agricole.

Ensuite, les dimensions des STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire. Ainsi, le STECAL doit être suffisamment large pour permettre un ajustement fin aux conditions géographiques locales : arbres, rochers, fossés, microrelief, haies, puits, etc.

Cependant, la capacité d'accueil de chaque STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol de 25% de la surface du STECAL qui est déjà limitée (5 000m² en moyenne).

Enfin, chaque STECAL a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation, et de préservation de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

Ah1- Le Château de Pampelonne

Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL est situé dans la plaine Agricole du Val de Rian et en continuité de la zone Nh du quartier des Marres. L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui boisé et présente les enjeux environnementaux suivants : présence d'EBC au Nord le long du ruisseau de Rian pour préserver la ripisylve et recréer la continuité écologique et présence une ZNIEFF de type II au Sud.
L'implantation du STECAL a pris en compte ces enjeux écologiques en se positionnant au Nord de la parcelle en dehors de la ZNIEFF et en continuité de la zone Nh mais en retrait du cours d'eau et de la TVB identifiée (prise en compte par les OAP). La proximité des accès et des habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux. L'implantation au Nord permet également d'installer le siège de l'exploitation sur des secteurs à faible pente et sur des terres à moindres enjeux agricoles : les terres d'excellente aptitude à la culture sur la partie Est sont maintenues en zone Agricole tandis que le STECAL se situe sur les terres d'aptitude de moindre qualité.

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le Domaine de Château de Pampelonne peut être considéré comme un élément à caractère patrimonial du terroir ramatuellois. C'est un domaine familial qui existe depuis 1850 environ. Pour faire face à un problème de succession qui menace la pérennité du siège d'exploitation actuel et de la capacité de vinification du domaine, le projet consiste en la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation indispensable pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme.
Le domaine comprend aujourd'hui 50 ha de vignes composées d'une diversité de cépages : 30% Grenache ; 23% Cinsault ; 12% Syrah ; 10% Carignan ; 10% Uni Blanc ; 5% Mourvèdre ; 5% Rolles ; 5% Tibourenc. La production est d'environ 2 200 hl, vendue en bouteille ou en vrac par le groupement des « *Maîtres vignerons de la presqu'île de St Tropez*. »
Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du Château de Pampelonne permettra l'implantation de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole comme :

- un hangar pour tracteur afin d'éviter de traverser la route des plages passante et dangereuse ;
- une cave, en fonction de partages familiaux dans un avenir très proche.

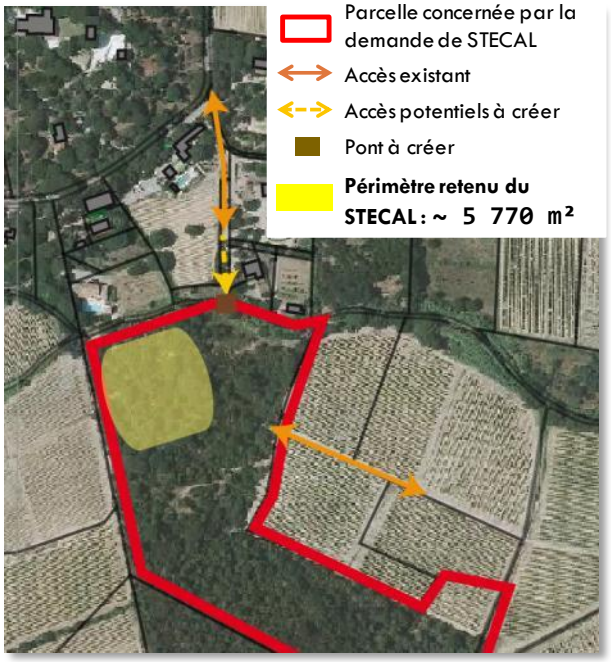
Il permettra également l'implantation de la résidence principale du chef d'exploitation (bénéficiaire de l'AMEXA de la MSA). Cela permettra d'assurer une présence humaine pour lutter contre les attaques nocturnes aux cultures des sangliers (-30% cette année sur les parcelles à proximité du STECAL alors qu'en moyenne la production a augmenté de 10% sur le reste du domaine). L'habitation est destinée à la résidence principale mais permettra aussi d'accueillir une activité professionnelle secondaire tout au long de l'année (cabinet de stratégie patrimoniale).
Ce projet agricole répond donc ainsi à deux des objectifs de la révision inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, renforcement de l'agriculture et diversification de l'économie.

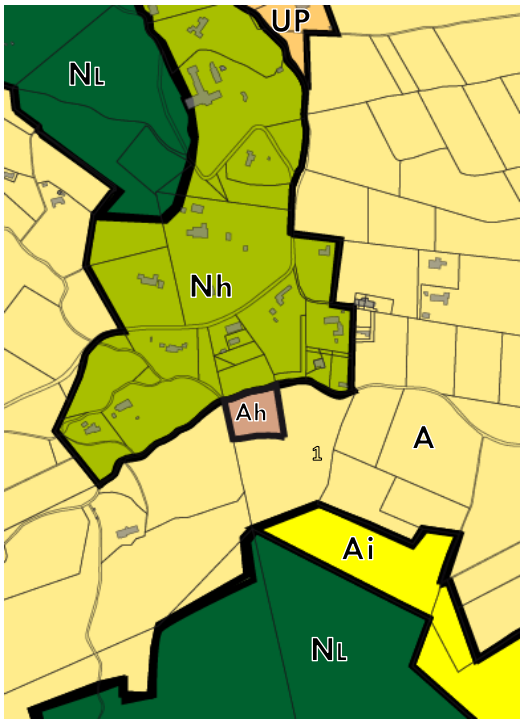
Le projet s'inscrit tout à la fois dans le cadre de la définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans celle du hameau nouveau intégré à l'environnement. A caractère agricole, le projet est conforme à la tradition régionale.

Sa dimension est limitée et en cohérence avec celle du domaine agricole à exploiter : avec une surface **de 5 770 m²,** la taille du STECAL de Pampelonne est bien en rapport avec :

- la surface agricole de l'exploitation : 1,15% des 50 ha de vignes du Domaine
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,05% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire ramatuellois : 0,016% du territoire.
-

Sa capacité d'accueil limitée, avec une emprise au sol d'environ 1200 m², est en relation avec les emprises bâties des hameaux anciens répertoriés dans le massif des Maures (cf. supra). Son implantation est parfaitement intégrée à l'environnement, sur le modèle des hameaux traditionnels. Les meilleures terres sont maintenues à l'état de culture, et le bâti regroupé sur les terres les sols les moins fertiles, incultes de longue date et occupés par un boisement. Des espaces communs relient les emprises à bâtir.





Ah2- Les fermes relais communales n°2 pour le maraîchage

Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL est situé dans la plaine Agricole entre des bâtiments existants sur le secteur de la Grande Vigne. L'espace concerné par le STECAL est depuis une vingtaine d'années en friche (canne de Provence et boisements) et ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs : présence seulement d'EBC au Nord le long du ruisseau de l'Oumède pour préserver la ripisylve et recréer la continuité écologique. L'implantation du STECAL a pris en compte ces enjeux écologiques en se positionnant en retrait des EBC. La proximité des accès et des habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux.

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le projet de la commune est de structurer l'urbanisation existante pour lui conférer une forme de hameau, autour d'un espace commun, en y implantant 2 fermes avec hangars et logements. Le tout sera dédié à une exploitation en polyculture maraîchère, et ceci en agriculture « *biologique* » afin de répondre aux besoins importants de l'hôtellerie-restauration haut de gamme dans la commune et ses environs.

Le besoin en constructions lié à l'activité agricole du projet comprendrait :

- un hangar agricole pour :
  - Entreposage tracteur, outils, atelier d'entretien ;
  - Légumerie ;
  - Chambre froide ;
  - Stockage cagettes, sacs d'engrais, terreau, produits phytosanitaires ;
  - Cave pour la conservation des pommes de terre, oignons, courges.
- 2 logements pour chacun des exploitants car la présence permanente sur place est indispensable pour ce type de culture.

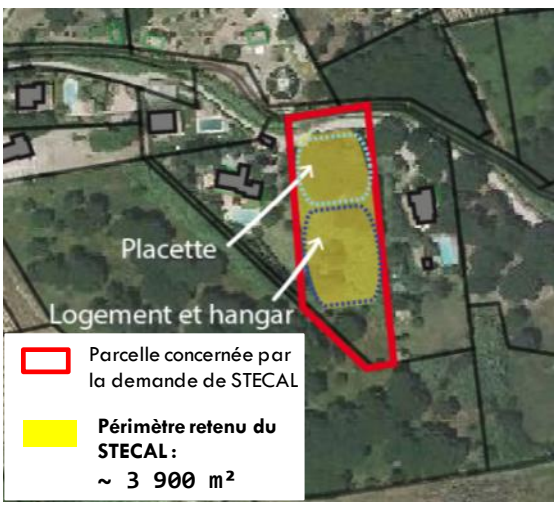
Ce projet agricole permettrait de répondre aux objectifs du PADD car il permet le développement de l'activité maraîchère en polyculture biologique représentant un riche potentiel d'emplois dans la commune, en circuit court de commercialisation.

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface **de 3 900 m²,** la taille du STECAL de la ferme relais n°2 est limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 15% des 2,32 ha de la propriété. Un rapport plus important car la propriété foncière est petite et en totalité dédiée au projet de maraîchage.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,03% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,01% du territoire

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol maximale limitée à 900 m² dont 350 m² à vocation d'habitation, ce qui induit 77% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 3000 m².



Ah3- Domaine de la Bouverie

Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL est situé dans la plaine agricole, au lieu dit "La Grande Vigne", dans un secteur sans enjeu écologique et agricole particulier. Il est directement desservi par la route communale de Bonne Terrasse permettant un raccordement aisée aux différents réseaux. Le secteur comprend un ancien corps de ferme "la Bouverie", composé d'un ensemble de maisons organisées autour d'une cour commune et implanté au milieu de vignes de son domaine. L'implantation du STECAL s'est imposée facilement au contact de ce corps de ferme et au milieu de divers bâtiments annexes qui l'entourent, essentiellement sur des espaces non cultivés afin de ne pas concurrencer l'usage agricole des sols.

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

L'exploitation du domaine veut s'orienter vers une production exclusivement « *bio* » et prévoit un renouvellement des cépages de certaines parcelles et la modernisation du matériel d'exploitation et de stockage.

Il s'agit d'un projet agricole structuré, basé sur la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments existants, en polyactivité avec création de nouveaux bâtiments pour la vinification, le stockage du vin, sa commercialisation, et la possibilité d'accueillir des événements à caractère culturel valorisant les produits de l'exploitation. Ainsi, seul ce dernier n'est pas strictement nécessaire à l'activité agricole et nécessite la création d'un STECAL. Cela permettrait une activité complémentaire à l'exploitation qui resterait liée à l'exploitation car en relation directe avec le respect de la Terre et en lien avec l'accueil touristique assuré dans les bâtiments existants.

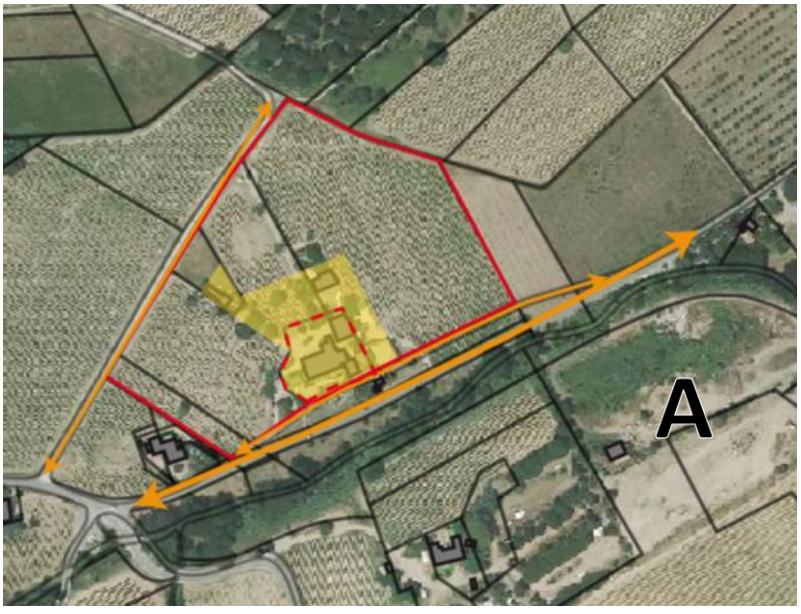
Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et développer le tourisme non saisonnier.

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface **de 5 850 m²,** la taille du STECAL du domaine La Bouverie est bien limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 4,33% des 13,52 ha de la propriété.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,05% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,016% du territoire

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 1000 m² sans nouvelle construction dédiées à l'habitat, ce qui induit 83% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 4850m².

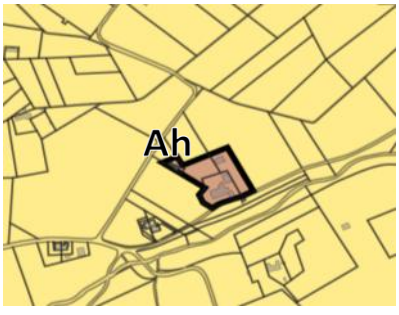


Projet de réhabilitation en cours

Parcelle concernée par la demande de STECAL

Accès existant

Périmètre retenu du STECAL : ~ 5 850 m²



Ah4- Domaine les Pradugues

Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL est situé dans la plaine agricole, au lieu dit "Les Pradugues", dans un secteur boisé sans enjeu écologique et agricole particulier (aucun périmètre environnemental, aptitude des sols à la culturel moyenne). Il est directement desservi par la route départementale des Plages, la RD93, permettant un raccordement aisé aux différents réseaux. Le secteur s'inscrit à proximité d'habitations existantes : à moins de 50m de la maison principale et de la maison du terrain voisin. L'emplacement du STECAL au Sud de la parcelle permet d'être en continuité du bâti existant et de ne pas consommer de l'espace agricole cultivé. Cette position permet également de préserver les vues depuis la route des plages (retrait de 125m par rapport à la RD et préservation du boisement permettant l'intégration des constructions).

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

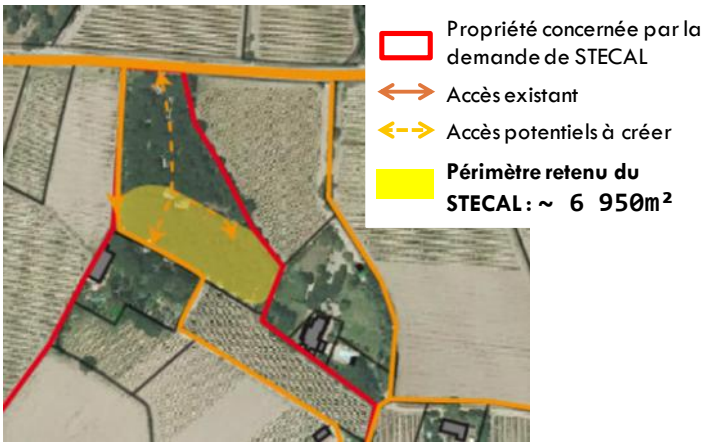
Le projet consiste à la création d'une cave particulière s'inscrivant dans la mise en valeur de la propriété familiale, détenue par une même famille depuis plus de 50 ans. Le Domaine viticole de près de 12ha de vignes (Cinsault, Grenache, Rolle, Cabernet, Mourvèdre, Syrah et Merlot) sera entièrement exploité en propre. L'ensemble de ces terres et leur récolte étaient auparavant traités par la coopérative "Les Celliers de Ramatuelle". Le parti pris du projet est basé sur un engagement environnemental, à la fois pour la culture de la vigne (biodynamie) que pour la structure des futurs bâtiments avec une certification "verte" (type LEED-BREEAM). Toute la démarche consiste à s'intégrer au paysage tout en respectant l'empreinte écologique de la plaine de Ramatuelle. Ainsi, la propriété est en conversion à l'agriculture biologique pour 2017 et atteindra les principes de la biodynamie en 2018. L'objectif de production est aux alentours de 100 000 bouteilles de vin de haute qualité, dont 70 000 de rosé, 20 000 de rouge et 10 000 de blanc, sans aucun produit chimique.
Ainsi, sur une propriété d'un seul tenant de 11,5 hectares, le projet porte sur la création d'un siège d'exploitation comportant cave de vinification particulière, chais, hangars pour les machines agricoles, le stockage de bouteilles et barriques, laboratoires, bureau administratif, logement pour le maître de chai et espace d'accueil et de vente.
Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et de valoriser une agriculture de qualité (biologique).

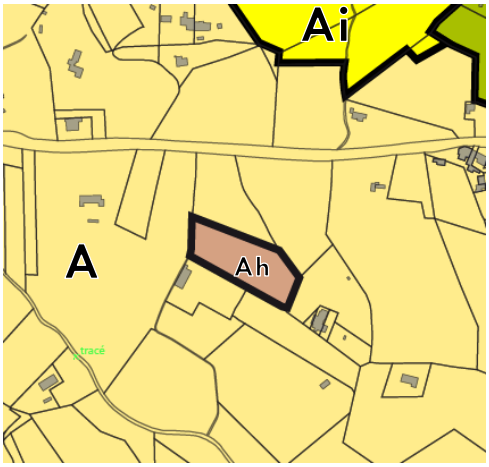
Un projet agricole au caractère exceptionnel :

<u>*Un secteur de taille limitée*</u> : avec une surface **de 6 950 m²,** la taille du STECAL du domaine Les Pradugues est bien limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 4,88% des 14,24 ha de la propriété.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,05% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,02% du territoire

<u>*Une capacité d'accueil limitée*</u> : une emprise au sol limitée à 1200 m² dont 350 m² à vocation d'habitation, ce qui induit 83% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 5900 m².





Ah5- Domaine de la Tourraque

Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL, tout au Sud du territoire de Ramatuelle, est situé dans un secteur à enjeux puisqu'il s'inscrit à l'intérieur du Site Classé "Les Trois Caps Méridionaux". Cependant, au-delà du Site Classé à l'intérieur duquel s'inscrit l'ensemble du domaine de la Tourraque qui participe grandement à sa valorisation et son entretien, il n'y a pas d'enjeu majeur supplémentaire : aptitude moyenne des sols à la culture, fort dénivelé ne permettant pas une mise en culture aisée, non-inscrit dans le périmètre AOC. Ainsi le choix de l'emplacement du STECAL est judicieux dans ce contexte car il s'inscrit en lien direct avec l'accès central du domaine, à proximité immédiate des bâtiments existants (entre les 2 caves et le logement familial existant). Le raccordement aux réseaux existants est aisé et il permet de ne pas consommer les pentes les plus faibles afin de les conserver pour la mise en culture. Le secteur étant situé dans le site classé des Trois Caps et dans le périmètre du parc national de Port-Cros, un effort sera consacré à la qualité de l'architecture, qui s'inspirera des volumes et de l'aspect de l'architecture agricole traditionnelle.

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le domaine de la « *La Tourraque* » est exploité par un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun constitué de cinq exploitations familiales. Il exploite 36ha de vignes dont 35 ha en AOC, 2 ha d'oliviers et 50 ha de forêt. La production du domaine est certifiée « *Agriculture Biologique* » autant pour les vignes que pour les oliviers. La production actuelle de vin est de 100 000 cols mais cette production est appelée à progresser dans les prochaines années car elle a été récemment impactée par le passage en bio et par les dégâts de sangliers. Le domaine fournit du travail à environ 9 personnes, exploitants compris : le G.A.E.C. regroupe 5 exploitants et emploie 3 salariés à temps plein et des saisonniers

Ce domaine familial représente une entreprise agricole ancienne qui se développe intelligemment avec une pratique culturale respectueuse des paysages – notamment en ce qui concerne l'intégration au relief des surfaces cultivées - et de la biodiversité. L'activité agricole est complétée par une activité d'œnotourisme mariant vente de vins, et repas à la propriété et visites du domaine (400 personnes par an environ). Globalement, le GAEC de par ses activités met en valeur son environnement en maintenant un paysage rural authentique, conjuguant forêts et terres cultivées. Le GAEC participe également à l'entretien du site classé puisque la dune de la Baie de Briande, par exemple, a été réhabilitée en 1990 à son initiative.

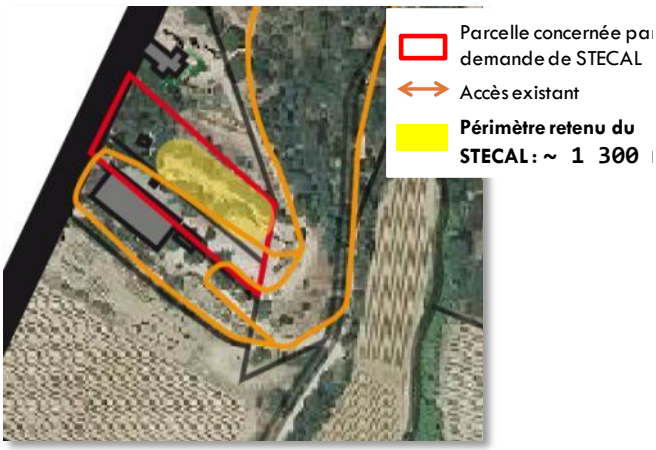
Le projet ici est de créer 2 logements pour 2 des exploitants du groupement. Ces logements feront partie du hameau constitué des deux caves de vinification, garages et hangar de stockage, de l'habitation existante et des autres bâtiments situés sur la commune voisine de La Croix-Valmer. Ils permettront, en logeant tous les acteurs de l'exploitation, de consolider l'exploitation de façon durable en accompagnant son évolution. Ainsi, ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD.

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface **de 1 300 m²,** la taille du STECAL du domaine La Tourraque est bien limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 0,15% des 88 ha de l'exploitation ;
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,01% de l'ensemble de la zone A ;
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,003% du territoire.

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 350 m², ce qui induit 73% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 950 m².



Ainsi, pour chaque STECAL, la taille et la capacité d'accueil limitées sont justifiées au regard des projets agricoles, du contexte territorial dans lesquels ils s'inscrivent et du faible impact qu'ils génèrent dans l'environnement.

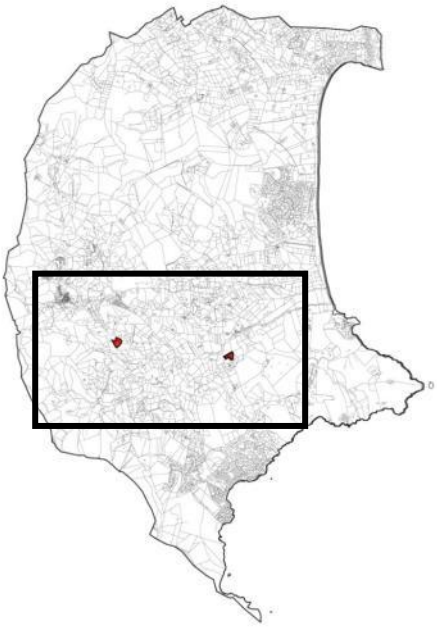
Pris dans leur globalité, l'ensemble des STECAL créés sur le territoire de Ramatuelle respecte également le caractère exceptionnel posé par la loi. En effet, les secteurs Ah ne représentent seulement qu'une surface de 2,38 ha sur les 1224 ha que représente l'ensemble de la zone agricole du présent PLU, soit 0,19% de la zone A. Il ne représente également que 0,07% du territoire de Ramatuelle. On peut également confronter les 2,38 ha avec les 20 ha environ d'espaces agricoles consommés entre 1998 et 2011, pour souligner que la taille des STECAL est limitée par rapport à la consommation des espaces agricoles de la dernière décennie, d'autant plus que les STECAL n'induisent pas une consommation du foncier sur la totalité de sa surface, puisqu'une partie est souvent destinée à des installations agricoles.

La capacité des STECAL est également limitée car le règlement de la zone Ah encadre précisément les surfaces d'emprises au sol maximum, avec un coefficient moyen d'emprise au sol d'environ 20% du périmètre du STECAL.

3.1.2 Les zones à usage d'activités

▶ La zone UE (2,16 ha) :

Justification du zonage et caractère de la zone



Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrite dans le PADD.
C'est une zone réservée aux activités commerciales et vinicoles. Localisée dans la plaine agricole, de dimensions très réduites, peu visible, elle ne porte pas atteinte au grand paysage.

Elle comprend un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tournels et un secteur UEv, réservé aux activités de la cave coopérative, situé aux Boutinelles.

Le périmètre de la zone UE correspond à celui des zones UD du PLU de 2006. Seul le nom de la zone a été modifié.

Le secteur UEa (0,98 ha):
C'est un secteur principalement réservé aux activités commerciales.
Situé au quartier des Tournels, à proximité immédiate d'un important centre d'hébergement de plein air et du carrefour des chemins des Tournels et de Bonne Terrasse desservant des quartiers d'habitat (l'Escalet et Bonne Terrasse). Ce secteur est déjà occupé par un petit supermarché.

Le secteur UEv (1,18 ha) **:**
Il permet les projets de développement de la cave coopérative liés à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux.
La cave coopérative, située non loin du village et du quartier du Colombier, est idéalement placée sur les axes de communication :

- sur la RD 93 faisant la liaison entre St-Tropez et la Croix-Valmer
- à proximité de l'embranchement permettant de gagner la façade littorale Sud de l'Escalet

Le P.O.S. de 1987 intégrait le secteur de la cave coopérative à la zone agricole (NC). La nouvelle législation demande de classer en zone agricole (A), les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La cave coopérative en tant qu'instrument de valorisation de la production viticole peut trouver sa place en zone agricole (A), zone dont l'objectif premier est de préserver le potentiel agricole des terres en interdisant toute activité non agricole. Néanmoins, ce classement serait en contradiction avec l'article L311.1 du code rural (1 alinéa) : " *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.* […]".

Par ailleurs, ce classement rendrait difficiles les projets de développement de la cave coopérative non nécessaires à la production de vin mais permettant d'en améliorer les débouchés. La création d'un secteur UEv dédié à la cave coopérative et à ses activités annexes permet de conforter l'agriculture, objectif énoncé par le P.A.D.D. tout en prévenant le risque de dérive vers une zone d'activités banales, peu structurée et disqualifiant le paysage.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités où se côtoient les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services. C'est aussi une réponse à l'objectif de mixité des fonctions urbaines et économiques du PLU.

Seul l'habitat lié à l'activité des établissements implantés dans la zone est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 120 m² pour le sous-secteur UEa et 200m² pour le secteur UEv.
L'hébergement de plein air et les hôtels sont interdits, de même que les restaurants à l'exception du secteur UEv.

À l'instar des zones urbaines résidentielles, sont rappelés les principes généraux relatifs aux accès et voiries, l'obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Dans cette zone où l'effet vitrine importe, les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques sont de 5 mètres de l'axe des voies et de 10 mètres de l'axe de la RD 93 et RD 61.
Les bâtiments admis dans la zone doivent respecter une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

En secteur UEa, l'emprise au sol est limitée à 20% et la hauteur maximale est de 5 mètres.
En secteur UEv, l'emprise au sol n'est pas limitée et la hauteur des constructions ne peut excéder celle du bâtiment existant de la cave coopérative .
Cette réglementation est fonction de la typologie du bâti déjà existant et des demandes locales en matière d'activités. Elle limite l'implantation de trop grand volume tout en maintenant quelques espaces libres. Espaces libres devant être traités et plantés.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti. Les dispositions portent plus particulièrement sur les toitures (toitures-terrasses), les façades, les clôtures.

3.1.3 Une zone à urbaniser unique et à vocation économique

Le Code de l'urbanisme distingue deux catégories de zone AU selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le P.L.U a adopté un seul type de zone d'urbanisation future : les zones d'urbanisation futures strictes.

La zone AU du PLU révisé totalise environ 12 ha et moins de 0,5 % du territoire communal.

	PLU 2006 modifié		PLU RÉVISÉ		Évolution
	AUT	11,88	AUT	11,88	
	AUP	8,39			
Total zones d'urbanisation future		**20,3**		**11,88**	**- 8,39 ha**

La zone AU du PLU
(zone d'urbanisation future)

Dans le PLU révisé : Seule la zone AUT est maintenue. Les zones AUPd et AUPr du précédent PLU ont été supprimées.

Les zones AUP du précédent PLU autorisaient des constructions à caractère démontable ou réversible matérialisant les emplacements concernés par le projet du schéma d'aménagement de Pampelonne dans la bande littorale des 100m, dans l'attente de son approbation. Le PLU révisé supprime ces zones AUP et AUPr. Elles sont remplacées par le secteur Np de la zone naturelle (secteur de la zone Naturelle spécifique à la plage de « *Pampelonne* ») correspondant au strictement au périmètre du Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675 et dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre de ce Schéma d'aménagement. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé est annexé au plan local d'urbanisme. En cas de contradiction, ses dispositions prévalent sur toute disposition du plan local d'urbanisme.

Justification du zonage et caractère de la zone

- **La zone AUT (11,88 ha, moins de 0,3% du territoire communal) :** zone à vocation principale d'activités touristiques, culturelles, de loisirs et de services.

Située au quartier les Moulins – Saint-Amé, il s'agit de l'unique zone du territoire communal où le plan local d'urbanisme révisé permet d'envisager une opération nouvelle de développement économique avec l'accueil d'équipements culturels, de loisirs, de services et d'hébergement touristique, en relation avec les besoins et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Sous l'influence de l'agglomération tropézienne, peu perçu depuis la route départementale ou la mer et dans le prolongement des quartiers urbanisés de la Garbine et des Moulins, la zone est constituée de terrains en frichecomposant autrefois le parc du petit « Château de St-Amé, autrefois résidence de loisir typique du tourisme des débuts du XXe siècle et recensé par le plan local d'urbanisme comme un élément du patrimoine architectural de la commune. L'ancien parc du manoir comporte diverses constructions anciennes ou plus récentes, dépendances, volière,

mini zoo, serre art-déco, maison abritant un forage, ancien décor de cinéma, réservoir d'eau ouvragé, fausses cascades et autres décors en béton du début du XXème siècle. De surcroît, cette zone ne présente pas de difficultés insurmontables de raccordement à la route départementale n°93 par un chemin rural existant, à recalibrer, ou aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone).

Du fait de ses caractéristiques géographiques et fonctionnelles, le diagnostic et le P.A.D.D. ont reconnu ce secteur comme pouvant être le support d'activités culturelles, économiques et événementielles favorisant la diversification de l'économie. Pourraient ainsi y être accueillies des activités tertiaires peu dépendantes de la saison estivale touristique estivale, principalement à caractère culturel, de loisirs, soins à la personne et remise en forme, voire services divers. Ces activités pourraient favoriser un meilleur étalement dans l'année de la fréquentation des hébergements existants et induire la création d'emplois permanents. Elles pourraient toutefois s'accompagner des hébergements touristiques indispensables à l'accueil d'une clientèle suffisante pour un fonctionnement à l'année.

L'extension de l'urbanisation y prendra la forme d'un ou plusieurs hameaux intégrés à l'environnement. Le périmètre de la zone AUT a en effet été ramené à une forme carrée régulière précisément pour permettre une réflexion paysagère affinée, de façon à intégrer au mieux dans un espace suffisamment large une opération cohérente, fonctionnelle, si besoin concrétisée par plusieurs hameaux en relation les uns avec les autres mais indépendants et dédiés à différentes fonctions.

La capacité des voies et réseaux restant insuffisante, toute construction nouvelle ou tout bâtiment nouveau sont interdits dans cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

3.1.4 Les activités en zone naturelle (N).

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone naturelle (N) est maintenue et agrandie en mer. Elle englobe des espaces non urbanisés dont le potentiel agronomique ne justifie pas une intégration dans la zone agricole. Il s'agit donc pour l'essentiel de reliefs rocheux plus ou moins escarpés, boisés, et au sol squelettique. La zone N recouvre aussi la plage et l'immédiate arrière-plage. La plage et son cordon dunaire autrefois exploités comme une carrière de sable sont désormais reconnus comme formant un espace naturel et remarquable du littoral qui a, par définition, vocation à être intégré dans la zone N. L'arrière-plage dans sa moitié Sud a longtemps été exploitée par l'agriculture, parcourue par les troupeaux d'ovins, produisant le fourrage indispensable à la traction animale, avant d'être orientée vers la viticulture, jusqu'au tournant de la qualité qui a conduit à ne pas retenir ces terrains trop humides pour délimiter l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée « *Côtes de Provence* ». Abandonnés par la viticulture depuis la fin du XXème siècle, ces prairies d'autrefois sont aujourd'hui colonisées par le pin Pignon qui s'y développe rapidement. L'Atlas des zones humides du département du Var a recensé une partie de l'arrière-plage. Conformément au fonctionnement usuel d'une plaine maritime sableuse, le cordon dunaire y retient régulièrement les eaux de pluie sous l'effet du vent d'Est et de la houle qui, naturellement, referment les exutoires. C'est pourquoi la moitié Sud de l'arrière-plage est incluse dans la zone naturelle N, et pour sa partie la plus humide en secteur NL.

Le règlement de la zone N permet d'y accueillir un certain nombre d'activités économiques indépendantes du tourisme et de la saison estivale. Il s'agit des activités agricoles, forestières ou pastorales, dont les constructions à caractère technique et à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation peuvent, sous certaines conditions, être autorisées en zone N. Il n'est pas inutile d'observer ici que les activités traditionnelles en milieu forestier sont reconnues pour le concourt qu'elles apportent au maintien durable du couvert forestier, et à la biodiversité, si elles sont pratiquées de manière appropriée – par exemple en maintenant des espaces ouverts et des effets de lisières indispensables aux besoins d'espèces vivant entre deux milieux. Le plan local d'urbanisme

révisé n'interdit pas de pratiquer une agriculture adaptée au potentiel agronomique des sols dans le secteur NL.

Par ailleurs, il n'est pas étonnant que le plan local d'urbanisme d'une commune touristique permette d'accueillir des activités économiques en zone naturelle, tant est fort le besoin des humains de se ressourcer au contact de la nature. C'est d'ailleurs précisément le fondement de la pratique du camping, dont les aménagements et installations pour l'essentiel réversibles se situent précisément, en zone naturelle (N), dans les secteurs Nc et Nhs.

Si le camping constitue une activité tout à la fois touristique et dépendante de la saison estivale, le plan local d'urbanisme révisé facilite néanmoins un meilleur étalement de la période d'exploitation de l'hôtellerie de plein air durant l'année, avec la création du secteur Ncs. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet en effet d'autoriser dans la zone N la réalisation de logements utiles à l'exploitation, ainsi que d'installations aqua-ludiques couvertes et de différents bâtiments regroupés autour de cette attraction favorisant l'activité en dehors de la saison la plus chaude, et donc une évolution susceptible de créer des emplois plus pérennes (quartier des Tournels).

Avec le même objectif d'adaptabilité de l'économie, un sous-secteur Nhs, « *secteur de taille et de capacité limitées* » spécifique aux hôtels existants, est également créé dans la zone N. Ce sous-secteur correspond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – « *assurer la diversité économique et l'emploi permanent* ». Le PLU de 2006 autorisait une extension de 30% pour les constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés. Avec les dernières évolutions législatives, seules les constructions d'habitation peuvent désormais bénéficier d'une extension mesurée en zone naturelle N. La création d'un Secteur dérogatoire de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est donc nécessaire pour le maintien de la possibilité d'extension limitée de 30% des hôtels existants. Ainsi, dans le but d'un maintien voire d'un renforcement de l'activité hôtelière, un sous-secteur Nhs spécifique (« *STECAL hôtelier* ») est créé afin de maintenir la règle du précédent PLU. Ce sous-secteur permet d'autoriser la restauration, la reconstruction et l'extension, y compris sous la forme de volumes séparés, des constructions à usage hôtelier, existant antérieurement à la date d'approbation du PLU, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la surface de plancher existante de plus de 30%. Cette disposition répond à l'objectif du P.A.D.D. de rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie, en permettant à celle-ci de mieux amortir, par une capacité d'accueil adaptée, les frais inhérents à une plus longue ouverture durant toute l'année.

Le règlement de la zone N permet d'autoriser dans le secteur NL divers aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par la fréquentation du public. Il est permis d'espérer qu'un tourisme doux, plus en relation avec l'environnement humain et naturel de la commune, encourage indirectement une certaine diversification des activités dans la commune en relation avec cette chalandise nouvelle (notamment dans les branches d'activités existantes de l'artisanat et de l'agriculture).

C'est une démarche comparable que le plan local d'urbanisme intègre en faveur de l'économie balnéaire. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne permet de concilier une activité économique avec la protection d'un espace naturel remarquable du littoral dans la mesure où cette économie concourt à satisfaire la vocation primordiale de toute plage naturelle définie par le code de l'environnement : l'usage libre et gratuit par le public. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et la zone Np du plan local d'urbanisme révisé ont pour objectifs de restituer à la plage, son cordon dunaire, ses abords immédiats, ses parcs de stationnement, ses bâtiments d'exploitation, une ambiance naturelle plus authentique.

Le plan local d'urbanisme doit ainsi permettre de rendre du même coup la plage plus agréable à fréquenter en dehors de l'été – dans des conditions plus respectueuses de son environnement naturel. Plus globalement, le plan local d'urbanisme permet d'accompagner l'essor de pratiques telles que la randonnée pédestre, équestre, ou le vélo. Ce sont là les ingrédients du développement, en dehors de la saison estivale, d'un tourisme plus doux dans le prolongement des objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3.2 Favoriser la mixité sociale et urbaine

Les zones urbaines du PLU de 2006 sont maintenues dans le P.L.U révisé. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés, où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Les zones urbaines totalisent 340,77 hectares soit 9,6% du territoire communal.

PLU 2006 modifié		PLU révisé		Évolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
UA	18,04	UA	22,31	
UB	12,93	UB	13,05	
UC	167,62	UC	162,42	
UCs	3,06	UCs	2,71	
UD	5,04	UE	2,16	
UP	133,05	UP	138,15	
Total zones urbaines	**339,7**		**340,77**	**+ 1,03ha**

3.2.1. Les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat

► **La zone UA (22,31 ha) :**

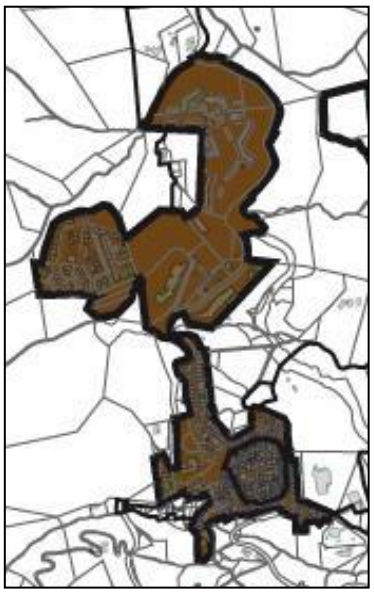
Justification du zonage et caractère de la zone

A caractère central d'habitat, de services et d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations, la zone UA recouvre le village et ses extensions, les hameaux de Bonne Terrasse, du Merlier - quartiers déjà anciennement bâtis, le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret, ainsi que le quartier du Colombier

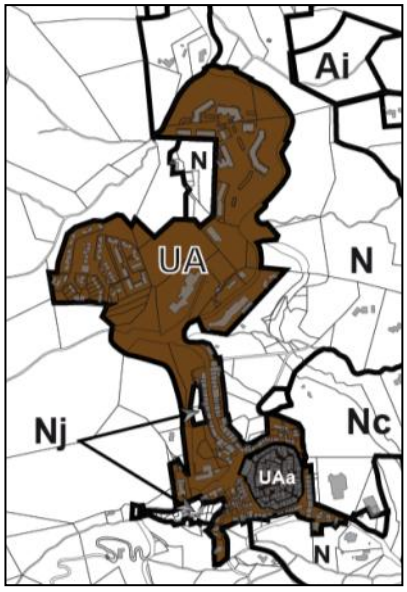
La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur UAa : recouvre la partie du village ancien, autrefois entourée de remparts et où la configuration des rues ne permet pas le passage des automobiles.
- Un secteur UAc correspondant au quartier mixte d'habitat et d'activités du Colombier.
- Un secteur UAh : hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret.
- Un secteur UAm : correspondant à la copropriété du « *Village du Merlier* ».

Sur le PLU 2006
Secteur Village



Sur le PLU révisé
Secteur Village



Le P.L.U de 2006, dans un souci de cohérence et de rationalisation du noyau urbain central, classe en zone UA l'ensemble du village et ses extensions (Roques de Castellas et Roche des Fées) et les zones denses du Merlier et de Bonne-Terrasse. Cela permet de maintenir et d'affirmer la fonction de centralité du village en autorisant des projets mixtes (habitat et activités) tout en préservant les caractéristiques du bâti.

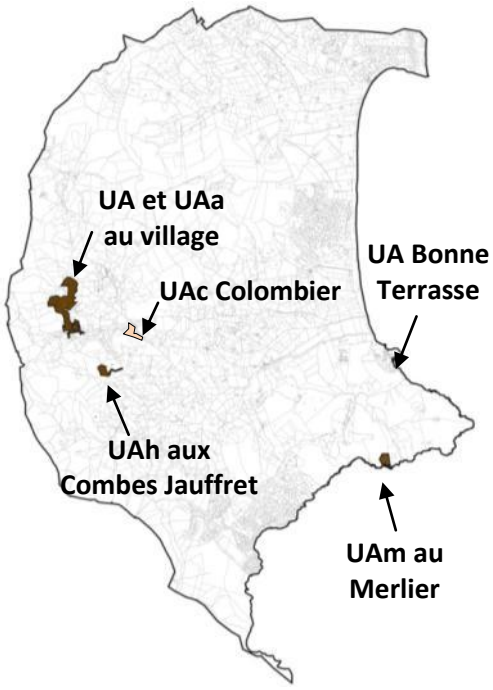
Dans le plan local d'urbanisme révisé, la zone UA du secteur du village a été légèrement agrandie côté Ouest afin d'être conforme à l'occupation réelle du sol, d'y intégrer le boulevard du 8 mai 1945 et le parking qui le longe, et d'y favoriser la réalisation d'une opération publique d'aménagement correspondant à la création d'une maison médicale (cabinet de médecin et son logement attaché, infirmerie, autres professions médicales, pharmacie). Cette réalisation communale répondra au besoin de renforcement des services médicaux au village tout en confortant le rôle de chef-lieu et de polarisation de la vie sociale que celui-ci dot assurer pour le reste du territoire communal. Les secteurs de jardins potagers sont maintenus en secteur Nj, naturel à vocation de jardins. La zone UA

Deux autres nouveaux secteurs sont créés, le secteur UAm correspondant au hameau du Merlier et le secteur UAc correspondant au quartier du Colombier. Le secteur UAh, correspondant au hameau des Combes Jauffret, est maintenu.

Le secteur UAa (0,86 ha) :

Le village ancien est identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions en alignement des voies souvent étroites et parfois plus larges et rectilignes. Les îlots sont de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large. Ce tissu ayant peu évolué lors de la période récente et il convient de préserver les subdivisions entre le noyau médiéval et les extensions du XIX° siècle.

Le secteur UAa recouvre la partie historique du Village, noyau central construit en ordre continu où des conditions particulières d'accès et d'aspect extérieur sont imposées. Les toits-terrasses y sont interdits.



Le secteur UAh (2,1 ha) :

Ce secteur correspond au hameau des Combes Jauffret et permet l'extension de l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. L'ensemble de logements permanents sous forme de hameau nouveau du quartier des Combes-Jauffret a été déclaré d'utilité publique. Le secteur UAh n'est que la traduction de la déclaration du projet déclaré d'utilité publique. Ce secteur a été créé par la modification n°1 du PLU de 2006 approuvée le 30 janvier 2014.

Le secteur UAc (2,88 ha) :

Ce secteur correspond à la zone mixte du Colombier regroupant du logement et des activités artisanales, commerciales ou de bureaux. Située en contrebas du village, cette zone était classée en UD sur le précédent PLU. Le secteur UAc (c = Colombier) a été créé afin d'être en cohérence avec l'évolution de ce hameau devenu un véritable quartier mixte, habité tout au long de l'année et dont les services et commerces complètent ceux du village - par exemple le petit libre-service ou le traiteur . Le périmètre de ce secteur reste inchangé.

Le secteur UAm (1,94 ha) :

Ce secteur correspond au hameau du Merlier classé en UB sur le P.O.S. de 2011. Le secteur UAm (*m* pour *Merlier*) a été créé afin de distinguer le hameau du Merlier du village ancien où des règles particulières, en rapport notamment avec le caractère architectural du centre

historique, sont imposées, comme l'interdiction des toitures-terrasses. A l'inverse, un label réservé à l' architecture contemporaine remarquable a précisément été attribué par le ministère en charge de la Culture au hameau du Merlier pour son architecture qui conjugue des techniques de construction très modernes et une adaptation au climat inspirée de l'architecture traditionnelle en Afrique du Nord – dont les toitures terrasses sont une composante notable (cf. ci-après). A l'instar du village ancien, le Merlier réserve au piéton l'essentiel de ses espaces communs, et procure à ses habitants des lieux de rencontre propices à l'épanouissement du lien social, tel la placette ornée d'une fontaine aménagée au centre du hameau.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le règlement a été défini de façon à répondre aux objectifs du P.A.D.D. concernant :

- la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines afin de conserver la silhouette et l'enveloppe existante du centre village, élément patrimonial important repéré au P.A.D.D.
- la diversification des logements pour mieux accueillir les nouveaux habitants et les familles
- le maintien de la diversité des fonctions et des usages en renforçant notamment l'activité commerciale et artisanale et la qualité de l'environnement urbain

D'une manière générale, la zone UA présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Sont exclues les occupations du sol et constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité d'entreposage, de dépôt ou d'hébergement de plein air. Ainsi, les constructions à usage d'habitation et les commerces et autres activités participants à l'attractivité d'un centre urbain sont favorisés. Le changement de destination des activités du centre-ville et du secteur du Colombier est interdit afin de maintenir un centre village dynamique et attractif tout au long de l'année. Les accès (article 3 du règlement) ne sont pas réglementés en secteur UA, compte tenu de la morphologie historique de cette zone.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (article 6 à 10) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement sur rue des constructions permettant de conserver le cadre bâti.
La hauteur maximale autorisée est de 9 m sauf dans le secteur du Colombier (7m) et dans la zone *non altius tollendi* qui limite la hauteur des constructions à 6 m pour les secteurs des Roques de Castellas, des villas de la Roche des Fées, des cabanons de pêcheurs de Bonne-Terrasse et des villas du Merlier, et qui maintient la hauteur actuelle au faîtage pour les constructions situées dans le village en contrebas de la porte Sarrazine – élément historique dont le point de vue remarquable sur la plaine et le cap Camarat doit être préservé au bénéfice des nombreux visiteurs qui l'empruntent.
La zone UA n'interdit pas les toitures-terrasses dans les secteurs UAc et UAm du Merlier et du Colombier, réalisations typiques du XX^{ème} siècle, qui en comportent déjà. Au titre de sa composition architecturale inspirée d'une kasbah marocaine, le « *Village du Merlier* » conçu par Jean-Louis Véret de l'Atelier de Montrouge est labellisé « *Patrimoine architectural du 20ème siècle* ». Le Colombier compte une œuvre de l'architecte Rudy Ricciotti, également pourvue d'une toiture-terrasse.

La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par la prescription de règles qualitatives. L'article 11, précis et détaillé, impose le respect de l'architecture villageoise (matériaux, toiture, couleurs, éléments en saillie, traitement des devantures, des clôtures…).

Une palette est définie afin de respecter les coloris traditionnels du village. Cette palette a été considérablement enrichie avec le concours de l'architecte du patrimoine désigné par le Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du département du Var. Celui-ci a réalisé une étude poussée sur les coloris originels du *vieux village (cf. infra, Annexes, Etude chromatique)*. La palette distingue désormais nettement trois parties du territoire communal où les couleurs sont adaptées aux objectifs du plan local d'urbanisme (le village ; les zones agricole et naturelle ; la zone agglomérée). Elle fait partie intégrante du règlement du plan local d'urbanisme révisé.

Les places de stationnement pour commerces autres que débit de boisson, hôtel ou restaurant ne sont pas réglementées dans la zone UA afin de favoriser l'implantation commerciale en centre-ville.

Une servitude d'alignement commerciale dans le village ancien et ses extensions (zone UA stricte et secteur UAa de protection du centre historique) ainsi que dans le secteur UAc (hameau du Colombier) a été mise en place dans le plan local d'urbanisme révisé avec l'objectif de maintenir une activité économique dans ces secteurs tout au long de l'année. Pour cela, est interdite toute transformation de surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectifs.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UA à l'exception des secteurs UAh et UAc. En secteur UAh elle correspond, avec le plafond de hauteur, à l'objectif d'intégration à l'environnement et d'économie de l'espace, à travers la réalisation d'un maximum de surface de logement sur un minimum d'emprise au sol, et l'insertion sous l'emprise bâtie des surfaces dédiées au stationnement. Dans le secteur UAc, la limite de 50% d'emprise au sol et la hauteur maximale du PLU de 2006 sont conservées afin de maintenir l'intégration dans le paysage et l'organisation fonctionnelle d'un ensemble bâti déjà dense, et de ne pas augmenter le besoin de surface de stationnement.

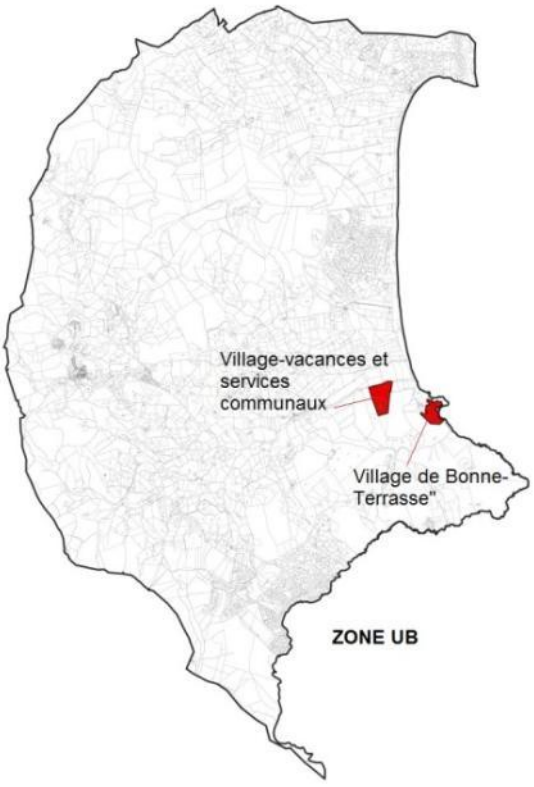
L'ensemble des autres règles de la zone garantit le maintien de la morphologie du bâti et son intégration dans le paysage.

► La zone UB (13,05ha) :

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UB est une zone résidentielle mixte d'habitat, de services et d'activités touristiques et de loisirs. Elle recouvre un secteur urbanisé composé d'un village de vacances de 800 lits, avec ses équipements de loisirs, piscine, salle de spectacle, centre de plongée, etc. ; le Centre Technique Municipal ; les locaux et installations du service municipal « *Enfance-jeunesse* », dont un « *Accueil de Loisirs Sans Hébergement* » pouvant recevoir une centaine d'enfants ; une crèche municipale d'une capacité actuelle de trente enfants. La zone UB recouvre par ailleurs l'essentiel du quartier urbanisé voisin de Bonne Terrasse, composé d'une copropriété de quelques dizaines de villas, une piscine et des garages collectifs, quelques villas indépendantes, un restaurant renommé. .

L'importance du bâti déjà réalisé et la structure foncière existante bloquent toute urbanisation nouvelle.
La limite de la zone UB de Bonne Terrasse a été rectifiée de façon à y inclure une petite parcelle contiguë faisant partie du même ensemble et dont les caractéristiques ne justifiaient pas une protection particulière.



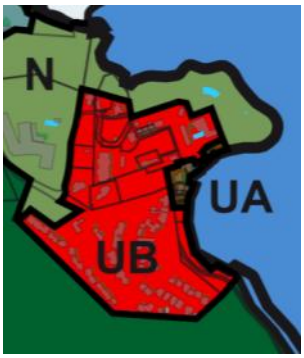
Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB

Les dispositions du PLU révisé confortent la structure du bâti existant et la mixité de la zone qui comprend du logement principal ou secondaire, des services et équipements publics, des commerces, de l'hébergement et des services touristiques.

La hauteur de 6 m et l'emprise au sol limitée à 40% du terrain, traduisent d'une part les formes urbaines existantes et d'autre part la volonté de maîtriser la densification de l'urbanisation dans cet espace proche du rivage, en maintenant une certaine proportion d'espaces libres favorisant l'intégration du bâti à l'environnement.

PLU 2006

PLU révisé

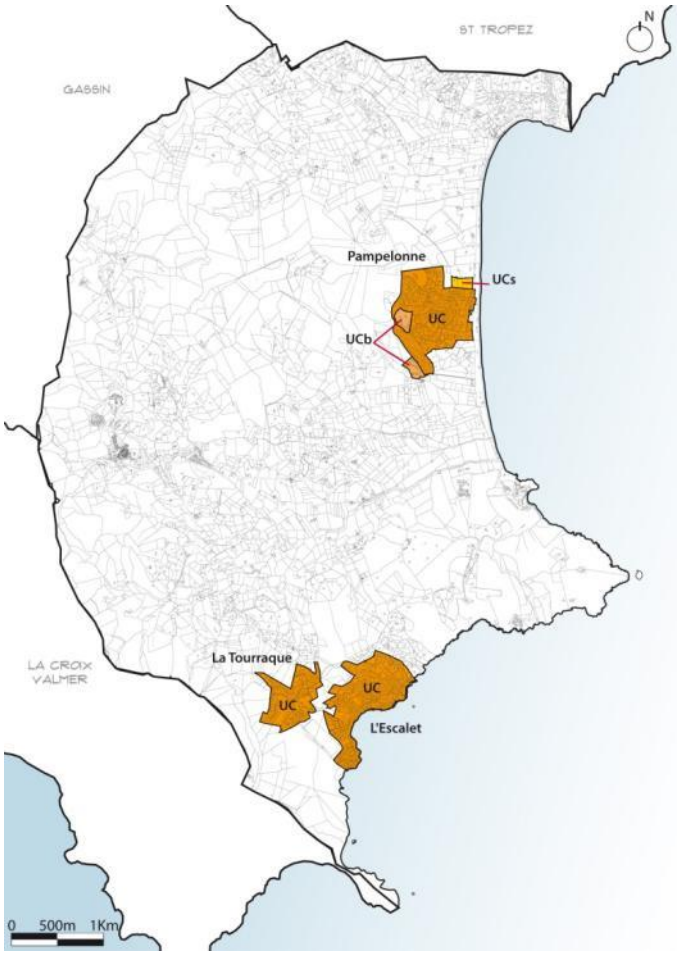


Côté Nord, la zone UB est ceinturée par la zone naturelle protégée N qui sépare la zone constructible du trait de côte et ménage ainsi un écran de verdure entre le relief de Bonne-Terrasse et la plage de Pampelonne. Côté Sud, la zone naturelle interdit toute extension de l'urbanisation en direction du cap Camarat, élément emblématique du site classé des Trois Caps.

La zone UC (162,42 ha) :

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UC correspond à celle du PLU de 2006. Elle recouvre des quartiers urbanisés dans la première moitié du XXe siècle, proches du rivage (arrière-plage de Pampelonne, quartiers de l'Escalet et de la Tourraque).

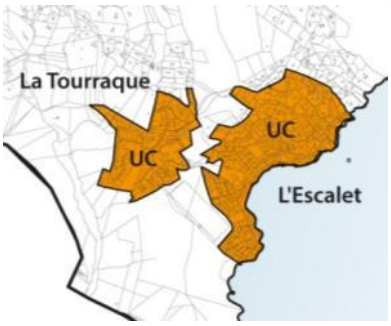


Cette urbanisation se présente aujourd'hui sous une forme agglomérée, regroupant des lotissements et des groupes d'habitations édifiés en ordre discontinu, essentiellement en maisons individuelles, mais denses, avec des terrains avoisinant 1500 m2 et une ambiance urbaine marquée par les voiries, réseaux divers et clôtures peu discrètes. Ces quartiers, principalement voués à la résidence secondaire ont pu autrefois accueillir quelques rares activités et services. Ces derniers, à l'exception d'une agence immobilière, ont disparu au fil d'une résidentialisation accrue. L'espace résiduel y est peu important et la desserte satisfaisante. L'impact paysager du bâti, face à la mer ou aux autres espaces naturels du territoire communal, constitue l'enjeu essentiel de ces quartiers. Une démarche de mixité sociale ou urbaine a été inscrite dans le plan local d'urbanisme en 2006 avec la création du secteur UCs destiné au logement des salariés saisonniers.

Le périmètre général de cette a très peu évolué depuis le précédent PLU. Seules quelques parcelles entre les quartiers de la Touraque et l'Escalet ont été reclassées en zone naturelle stricte dans le but de préserver le corridor écologique fragilisé de ce secteur.

PLU 2006

PLU révisé



Un nouveau secteur UCb a été intégré dans la zone UC de Pampelonne. Il correspond à des copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière. La zone comporte toujours un secteur UCs destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau.

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.
Dans cette zone proche du rivage et sensible en termes de paysage, les bâtiments peuvent compenser leur consommation d'espace par des performances énergétiques et environnementales renforcées. La réalisation de bâtiment à énergie positive y est ainsi encouragée à travers certaines bonifications d'emprise au sol ou de hauteurs (cf. infra, « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* »).

Le secteur UCs (2,71 ha) :
Localisé en arrière de la plage de Pampelonne, entre un lotissement et un camping, le PLU de 2006 a destiné ce secteur à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. La délimitation de cette zone dans le PLU de 2006 a été réalisée de manière à en exclure le cordon dunaire identifié comme un espace naturel remarquable du littoral. Un emplacement réservé a d'ailleurs été mis en place (ER n°3 du PLU de 2006) afin de reconstituer le cordon dunaire. Une faible altitude, la colline de Salagru qui le masque depuis la route départementale n°98, des confronts urbanisés à l'Ouest, au Sud et au Nord constituent des conditions géographiques très favorables à l'intégration de ce petit secteur dans le grand paysage. Sa localisation est en outre motivée par des préoccupations d'ordres social et environnemental. A moins de quinze minutes de marche, en effet, les salariés logés dans le secteur UCs pourront trouver sur la plage de Pampelonne et à ses abords de multiples entreprises employant essentiellement des salariés saisonniers – soit une occasion d'éviter les transports motorisés dangereux, polluants et onéreux. La zone UCs ne peut accueillir qu'une forme d'habitat léger, démontable et de faible hauteur, facilement intégrable dans le paysage.

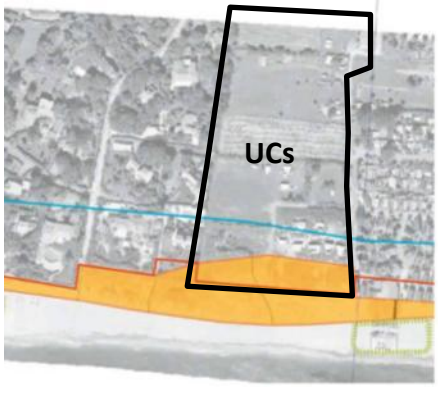
Extrait du projet d'aménagement de la Plage de Pampelonne sur le secteur UCs

Légende :

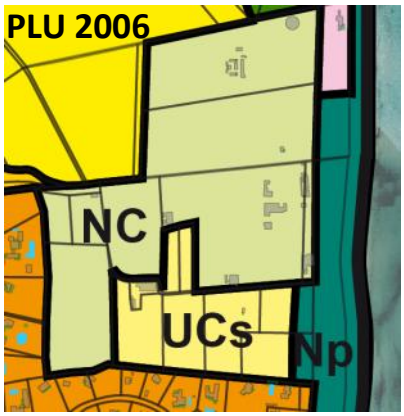
Cordon dunaire (espace naturel) protégé inconstructible exception faite des accès au DPM

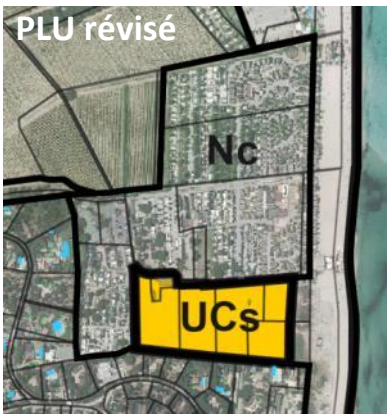
DPM : Domaine Public Maritime

Bande des 100 m



Le PLU révisé maintient la plus grande partie du périmètre de ce secteur UCs. Il lui est seulement retiré une étroite bande de terrain enserrée dans la zone Nc occupée par un camping et mal connectée au reste du secteur.

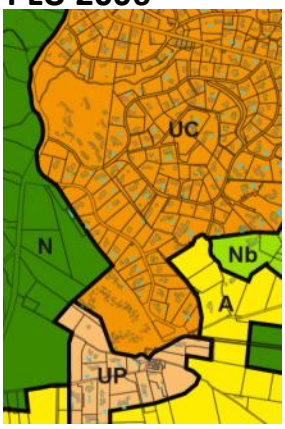




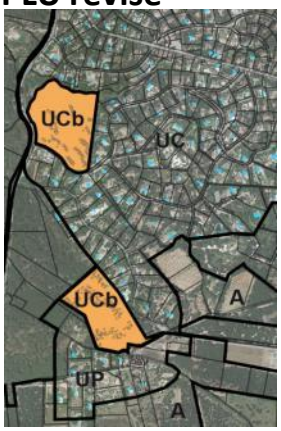
Le secteur UCb (6,62 ha) :

La zone UC comprend un nouveau secteur UCb spécifique aux copropriétés des « *Résidences de Pampelonne* » et aux « *Bastidons de Pampelonne* ».Ces deux ensembles de villas ou bastidons accolés présentent en effet une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière.

PLU 2006



PLU révisé



Anciennement en zone UC, la création de du secteur UCb a uniquement pour but d'adapter la réglementation de la zone UC à ces quartiers, chacun composé de lots de copropriété sur une seule unité foncière. Le périmètre global de la zone UC ne change donc pas. La délimitation de ce secteur est calquée sur le périmètre des deux copropriétés dont l'objectif est de conserver la composition d'ensemble tout en ouvrant la possibilité d'évolutions limitées.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle de la zone tout en autorisant les équipements publics, les services et commerces. Elles permettent de répondre à deux des objectifs du P.A.D.D :

- la conservation dans les lotissements littoraux, de la prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions,
- l'apport d'une mixité sociale et urbaine par le logement qui trouve sa traduction par l'instauration d'un emplacement réservé pour du logement pour actifs saisonniers.

Plusieurs articles permettent de maîtriser la densité du bâti et son impact global sur le paysage :

- L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol qui n'existait pas dans la zone, de 20 % avec un maximum de 450 m² par unité foncière, et un taux d'espaces verts fixé au minimum à 60%, permettent de privilégier les constructions en rez-de-chaussée tout en mieux maîtrisant les caractéristiques du paysage littoral boisé de la commune,
- la hauteur maximale est de 3,5 m pour au moins 90% et 6m pour au plus 10% de l'emprise aux sols de la construction principale (*cf. chapitre suivant 3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers UC et UP).*

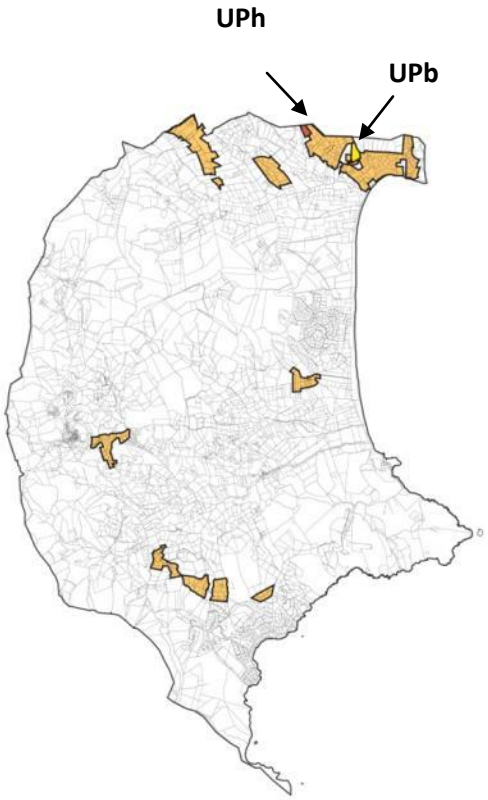
En secteur UCs (2,71 ha) **:** Pour répondre à l'objectif du P.A.D.D. de favoriser le logement pour actifs saisonniers et éviter les « détournements » de vocation tout en tenant compte des caractéristiques de ce type de logement et l'environnement de ce secteur (en arrière de la plage de Pampelonne) :

- les constructions nouvelles doivent être démontables
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée
- la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres
- le CES est limité à 6% de la superficie du terrain constructible

Le secteur est par ailleurs entièrement en emplacement réservé au profit de la commune.

En secteur UCb (6,62 ha) **:** Le PLU révisé s'adapte à la spécificité de la forme urbaine et de l'organisation foncière (copropriété sur 1 seule unité foncière) en autorisant dans ce secteur les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot. La hauteur est ici maintenue à 6m pour être en cohérence avec les formes urbaines existantes des copropriétés toute en R+1.

▶ La zone UP (138,12ha) :



Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UP comprend certaines anciennes zones NB du P.O.S., qui, par leur degré d'urbanisation, leur degré d'équipement suffisant (assainissement public, notamment), ont été reclassées, par le PLU de 2006, en zone urbaine « *UP* » dite « *urbaine paysagère* » où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal. Cette zone correspond aux quartiers du Pinet, des Moulins et lotissements éponymes, Les Baraques, des Marres, Roumégou, Jas d'Alexis et une partie du quartier aggloméré de l'Escalet. Orientée préférentiellement vers l'habitat, elle peut accueillir des activités hôtelières.
Dans cette zone le bâti, individuel sur de grandes parcelles, est le plus souvent en situation de piémont. Son adaptation au relief (les microreliefs sont préservés par la conservation des boisements) et la bonne qualité du couvert végétal favorisent son insertion dans le grand paysage.

Dans le plan local d'urbanisme révisé, cette zone est maintenue tout en faisant l'objet de légers ajustements afin de tenir compte de la réelle occupation du sol.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UP

Le règlement permet de répondre à un des objectifs du P.A.D.D sur la conservation, en dehors des quelques noyaux urbains denses faisant figure d'exceptions et de repères, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions.
Plusieurs articles permettent de maîtriser la densification du bâti et l'impact global de la construction dans le paysage afin de préserver un aspect général de parc habité :

- les constructions sont à édifier à 8 mètres au moins des limites séparatives
- la hauteur maximale est de 3,5 m pour au moins 90% et 6m pour au plus 10% de l'emprise aux sols de la construction principale (*cf. chapitre suivant 3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers UC et UP).*
- l'article 13 impose un taux des espaces verts minimal de 70%, afin de conserver les caractéristiques du paysage littoral boisé de la commune.

Le PLU révisé instaure en outre une servitude *non altius tollendi* et crée deux nouveaux secteurs dans cette zone urbaine : UPh et UPb.

La servitude *non altius tollendi* a été établie sur la base d'une étude paysagère effectuée depuis la mer, mais aussi en fonction des perceptibilités fortes depuis la route départementale n°93, dite « *Route des plages* », principal axe de circulation dans le site inscrit de la Presqu'île de St-Tropez. Elle limite les hauteurs de constructions à 3,50 mètres, ce qui permet de garantir au mieux leur intégration au paysage, qu'il s'agisse des vues depuis la mer ou la plage dans le Nord de la baie de Pampelonne, ou de la partie du quartier aggloméré de l'Escalet qui a débordé au-delà de la route des crêtes, vers le Nord, en covisibilité avec le village, le site classé des « *Trois Caps* » et la plaine agricole qui constitue l'environnement des caps Taillat et Camarat.

Les deux secteurs UPb et UPh correspondent à des critères d'organisation de l'urbanisation suffisamment distincts du reste de la zone pour être précisés par des dispositions spécifiques, toujours suivant la logique commune à l'ensemble de la zone UP de préservation d'un paysage essentiellement végétal.

Le secteur UPb (2,63 ha) :

Ce nouveau secteur UPb correspond à la spécificité de la copropriété de la « *Résidence des Jardins du Pinet* », résultant d'un permis de construire unique, qu'il s'agit de ne pas figer tout en préservant sa forte originalité en termes de formes urbaines et de structure foncière. Le PLU révisé s'adapte à la spécificité de la forme urbaine et de l'organisation foncière en autorisant dans ce secteur les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot. La hauteur est maintenue à 6m pour être en cohérence avec les formes urbaines existantes dans la copropriété qui est toute en R+1.
Aussi la délimitation de ce secteur est calquée sur le périmètre de la copropriété et le périmètre global de la zone UP ne change pas.

Le secteur UPh (1,43 ha) :

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7. Les spécificités du règlement du hameau nouveau sont principalement définies par l'OAP. Les règles de la zone UP viennent en complément.
Le nouveau secteur UPh est créé afin d'organiser l'urbanisation sur cette partie de la zone UP qui peut être considérée en discontinuité de l'urbanisation existante, bien que faisant partie de l'enveloppe globale de la zone UP. Ce secteur, de par son étendue, représente en effet par lui-même un compartiment de paysage suffisamment étendu pour être considéré comme détaché de tout tissu bâti aggloméré, et ne pouvant accueillir une extension de l'urbanisation que dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. L'organisation de l'urbanisation se traduit par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec l'obligation de réaliser un

projet sous la forme du hameau nouveau intégré à l'environnement. Les Orientations définies ont pour objet de favoriser, en bordure de la route très touristique qui relie le centre de St-Tropez au Nord de la plage de Pampelonne, une forme de hameau dont l'architecture, les espaces communs et l'aménagement des abords doivent être organisés de telle sorte qu'ils rappellent la composition des hameaux traditionnels en termes de simplicité de la volumétrie, d'adaptation au climat, de maintien d'une trame viaire et d'éléments préexistants en relation avec le paysage rural qui constitue l'environnement immédiat du hameau. La délimitation du secteur correspond à la partie de la zone UP qui peut être considérée en discontinuité de l'urbanisation sans qu'il y ait modification du périmètre originel de la zone.

3.2.2. L'habitat pour salariés saisonniers en zone naturelle N

La zone naturelle N du plan local d'urbanisme révisé contribue elle aussi à favoriser la mixité sociale sur le territoire de la commune.

A cet effet, un sous-secteur Nhs1 à statut dérogatoire est créé sur un terrain précédemment occupé par un ancien hôtel et une résidence secondaire. Le règlement du plan local d'urbanisme révisé permet d'y autoriser les extensions limitées du bâti existant, à condition qu'il s'agisse de réaliser des logements pour actifs saisonniers respectant les normes en vigueur pour ce type d'habitat. Ces dispositions apportent ainsi une réponse, susceptible de s'appuyer sur un investissement privé, à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, « *Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques (actifs, saisonnier*s)».
Outre le fait que les terrains englobés dans ce secteur sont déjà pour une large part artificialisés, leur localisation présente l'intérêt de se trouver dans le Sud de la commune, non loin de l'un des principaux employeurs de main d'œuvre saisonnière (le seul palace de Ramatuelle, au quartier de la Quessine). Cette proximité permet ainsi de réduire les déplacements motorisés dangereux, polluants et onéreux. Il est même envisageable dans ces conditions qu'une navette collective spécifique soit dédiée par l'employeur aux trajets domicile – travail de ses salariés.

3.3 Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains

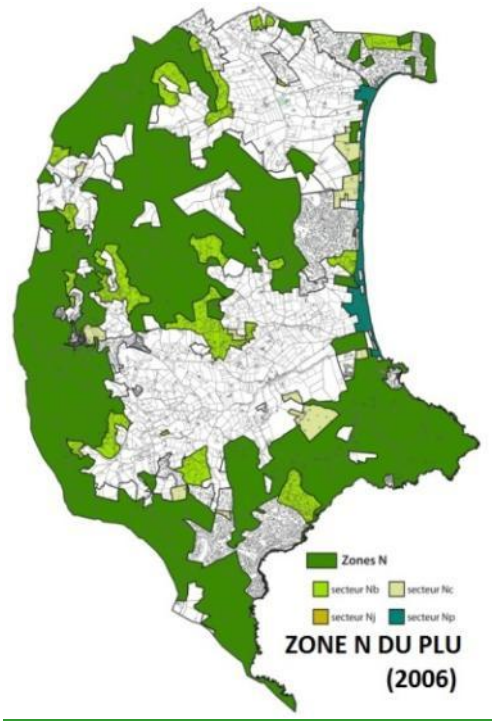
3.3.1 Les paysages naturels à préserver

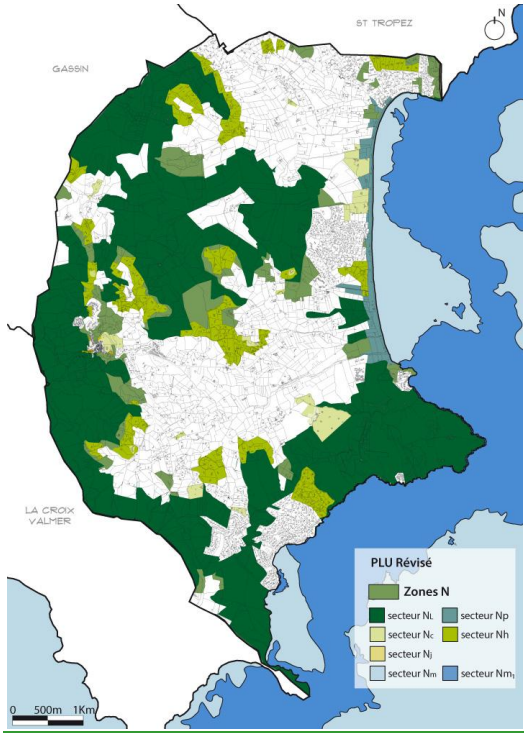
Dans le P.L.U.de 2006, les zones naturelles sont inscrites en N. Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

	PLU 2006 modifié		PLU RÉVISÉ		Évolution
	Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
	Nb	211,68	Nh	230,06	
	N	1669,38	N	247,18	
			N_L	1 386,75	
	Np	38,78	Np	56,34	
	Nc	59,89	Nc	59,71	
	Nj	0,70	Nj	0,83	
Total zones naturelles		**1 980,40**		**1 980,87**	**0,47 ha**

La zone naturelle représente dans le plan local d'urbanisme environ 1 980 ha, soit 55,7% du territoire communal. Globalement, la zone naturelle N du projet de révision du PLU est semblable à celle du précédent PLU et sa surface reste globalement stable.
Les principaux changements concernent :

- *L'ajustement du secteur Np afin qu'il corresponde strictement au projet du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne ;*
- *la création de 2 nouveaux sous-secteurs :*
  - *le sous-secteur NL spécifique aux zones naturelles comprenant des Espaces Naturels Remarquables au titre de la Loi Littoral*
  - *le sous-secteur Nm pour les zones maritimes, lui-même indicé Nm1 pour les zones maritimes remarquables comprenant principalement l'herbier de Posidonies.*





La zone N comporte désormais 6 secteurs terrestres et 2 maritimes. Ce découpage de la zone Naturelle du PLU en 6 secteurs permet d'obtenir un zonage plus en relation avec l'occupation réelle de l'espace, associé à un règlement en cohérence avec les différents enjeux de ces secteurs à préserver. Ainsi, la création d'une zone NL permet de mieux protéger les espaces naturels remarquables par un règlement strictement adapté aux enjeux paysagers et environnementaux de tels espaces, ce que le PLU ne prenait pas en compte.

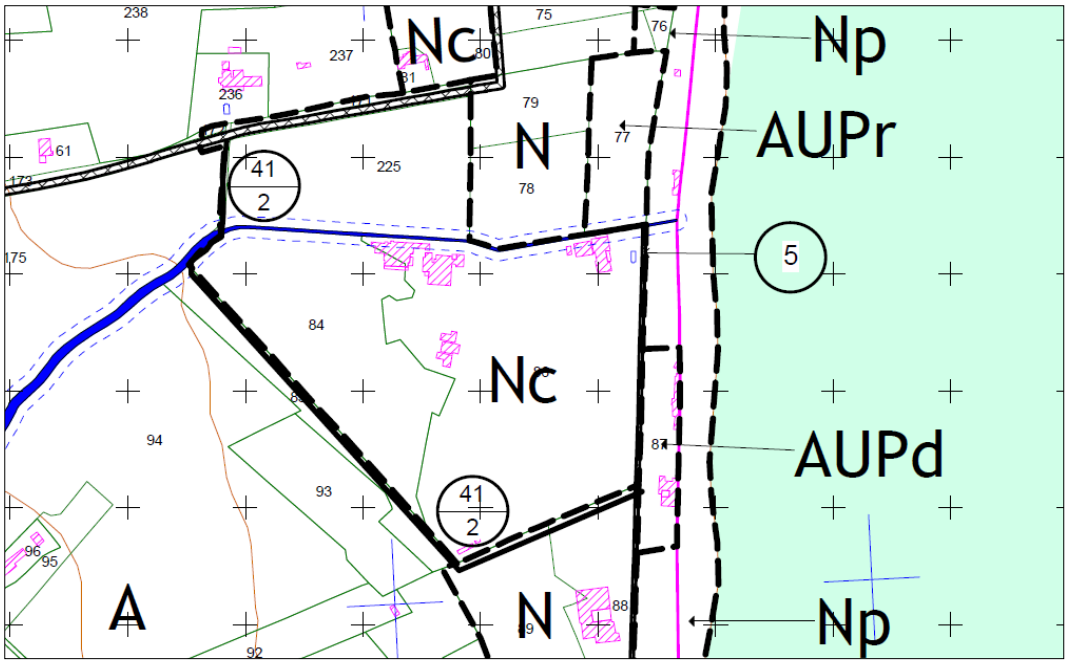
L'ajustement du secteur Np au Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne

Le plan local d'urbanisme de 2006 prévoyait dans le secteur de la plage de Pampelonne :

- Un secteur Np (38,75 ha), *« correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne où seuls sont autorisés les travaux et ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel, conformément aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. »*
- Une zone à urbaniser (AUP, 8,4 ha), *« anciennement située en zone Hors P.O.S, cette zone, centrée sur les établissements de plage existants, est localisée dans le site de Pampelonne. (…) essentiellement dans la bande littorale des 100 m où les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques*

exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146-4-III). Seule pourra donc être autorisée l'implantation de bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public de plage. Cette zone comporte deux secteurs : AUPd et AUPr

- ***Le secteur AUPd** (3,3 ha) : Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère démontable. Est à considérer comme "démontable" toute construction qui, en dehors de la période d'exploitation, peut restituer son emplacement à l'état naturel.*
- ***Le secteur AUPr** (5,09 ha) : Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère réversible. Est à considérer comme "réversible" toute construction qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantit la restitution à terme des lieux dans leur état naturel. »*



Extrait du zonage du PLU de 2006

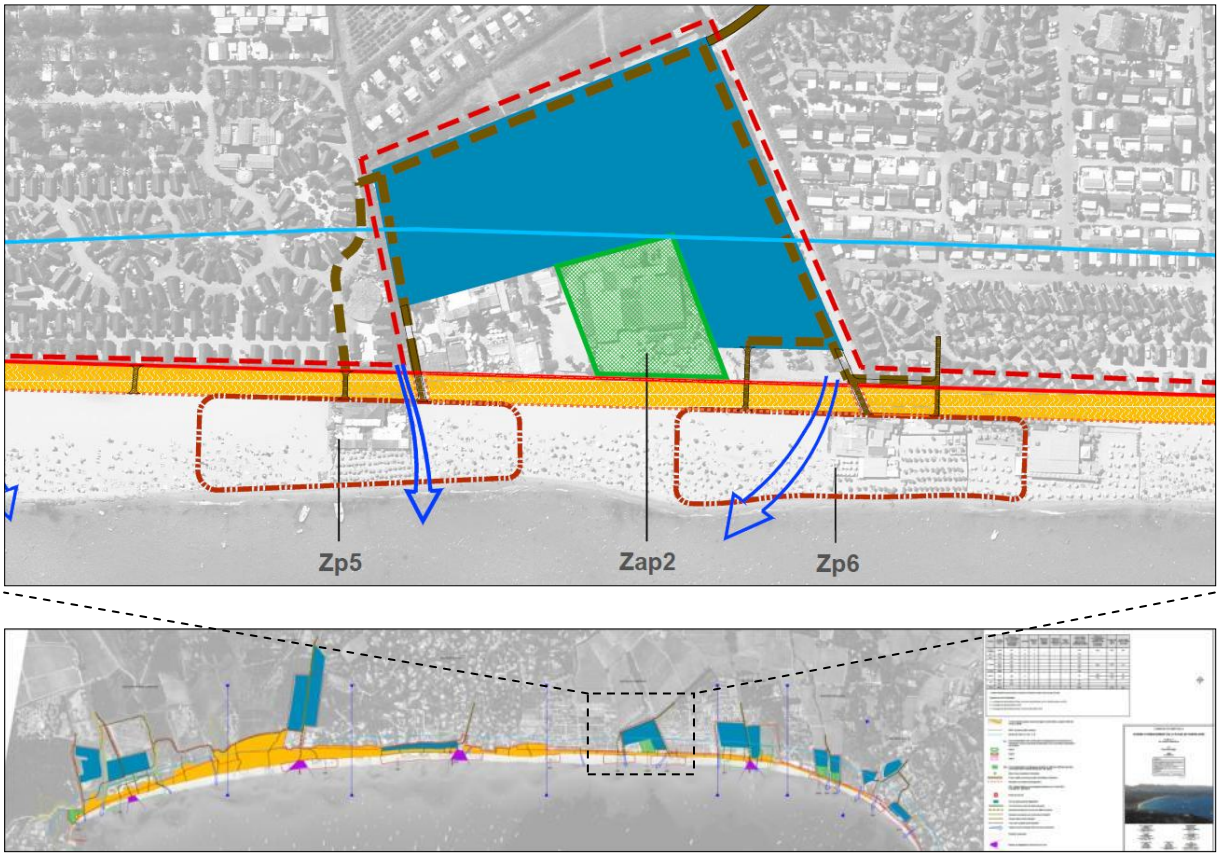
Le plan local d'urbanisme révisé supprime la zone à urbaniser et ajuste la zone Np aux limites du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. Le règlement de la zone autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le SAPP, selon que leur implantation soit dans les secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4, ou encore en dehors de ces secteurs.
Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP), approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675, définit des « *zones d'implantation des équipements et constructions à reconstruire* » :

- Dans les zones Zp 1 à 10, seules sont autorisées la construction, l'entretien et la réhabilitation des équipements et constructions liée à l'activité balnéaire dans le cade de l'exploitation des concessions de plages sur le domaine public.

La délimitation des zones Zp est indicative au contact de la dune puisque le pied de dune et le haut de côte sont par définition évolutifs.

- A l'avant de la dune sur le domaine public maritime, sont seules autorisées des constructions à caractère « *démontable* », c'est-à-dire toutes les constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel.
- A l'arrière de la dune, en dehors du domaine public maritime et sur le domaine public communal, sont autorisées des constructions à caractère « *démontable* » ou « *réversible* », c'est-à-dire toutes les constructions qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantissent la restitution à terme des lieux dans leur état naturel.

- Dans les zones Zap 1 à 4, seuls sont autorisés, la construction, l'entretien et la réhabilitation des équipements et constructions liés à l'activité balnéaire ou touristique existante avant 1986.



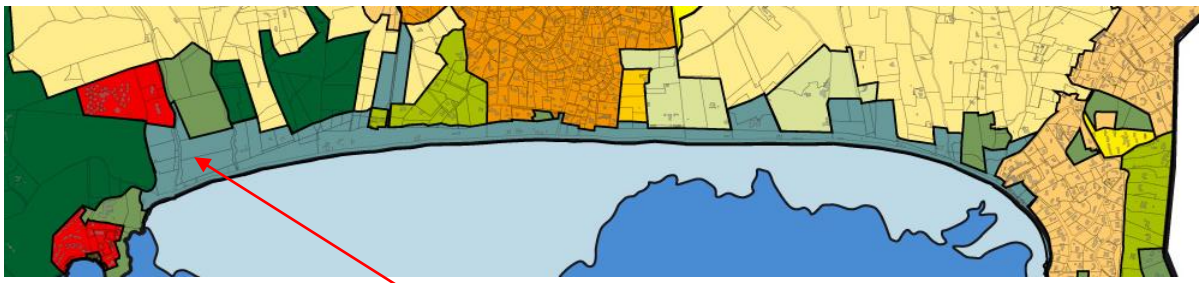
Extrait du SAPP

Le SAPP prévoit également la possibilité d'autoriser des aménagements de voirie, cheminements doux, aires de stationnement, pontons et mises à l'eau, etc.

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est annexé au plan local d'urbanisme, qui est lui-même révisé, pour cette partie du territoire communal, en fonction du schéma. En cas de contradiction, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et ses dispositions priment sur les documents graphiques comme sur les règles écrites du plan local d'urbanisme.

- L'intégration du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne au document graphique du plan local d'urbanisme révisé

Le plan local d'urbanisme révisé supprime la zone à urbaniser et ajuste la zone Np aux limites du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. Le règlement de la zone autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. Il convient de se reporter au Schéma, annexé au plan local d'urbanisme, pour prendre connaissance des secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4 qu'il délimite.



La zone Np du PLU RÉVISÉ

- L'intégration du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et de ses objectifs au règlement du plan local d'urbanisme.

Le règlement du PLU intègre au règlement de la zone Naturelle Np la possibilité d'autoriser « *les constructions, installations et aménagements nouveaux respectant les prescriptions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. »* Le règlement de la zone Np prévoit de plus qu' *« 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* ». La reconstruction d'un bâtiment à l'identique suite à un sinistre peut également être autorisée à certaines conditions, si le projet ne s'accompagne pas d'un changement de vocation et s'intègre dans l'environnement naturel et urbain.

Ces dispositions ont pour objectif de favoriser une mutation qualitative des espaces proches de la plage où ont été construits, avant la promulgation de la loi « *Littoral* » en 1986, des bâtiments disgracieux, sans aucune recherche d'intégration à l'environnement, et parfois sans même un permis de construire.

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone N recouvre des espaces aux caractéristiques et aux enjeux différenciés :

- **la plage de Pampelonne**. Une des vitrines emblématiques de la presqu'île de St-Tropez, réputée pour son sable fin et la beauté de ses milieux naturels (milieux dunaire et marin) mais fortement fréquentée et à la valorisation économique intense.
  Il convient de rappeler que le classement en « *espace naturel remarquable* » du site de Pampelonne au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme notifié par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000 implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L.121-28 du code de l'urbanisme.
- **les caps Taillat et Camarat**. Le caractère remarquable de ces massifs forestiers littoraux est reconnu par des inventaires et protections réglementaires (une ZNIEFF, une proposition de Site d'Importance Communautaire et un site classé) ;
- **les espaces forestiers** (les collines des Patapans, des Ayguiers, de Paillas en arrière-plan du village, les contreforts du plateau Pascati, …) prolongements du massif forestier des Maures, de grandes superficies et encore intacts, présentant une grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse, sont tout à la fois des éléments importants de la qualité du grand paysage et garants indispensables d'une biodiversité certaine ;
- **des boisements plus ponctuels** organisent la perception des volumes et rythment le paysage en mettant en valeur ou en masquant les lieux : boisement littoral du cap Pinet, à l'intérieur des zones d'habitat du Pinet et de la Capilla, boisement de la Garbine entre les quartiers urbanisés de St-Amé et de la Messardière (sur le territoire de St-Tropez) ; boisement formant écran entre la RD 93 et le quartier aggloméré de Salagrue, au centre de la baie de Pampelonne ; ceinture verte séparant le quartier urbanisé de Bonne-Terrasse et la plage de Pampelonne, au Nord, ou le site classé du cap Camarat, au Sud.

La zone naturelle constitue une zone de préservation des ressources et espaces naturels de la commune. Elle répond à plusieurs objectifs du PLU :

- préserver de vastes espaces naturels et les paysages ruraux auxquels ils contribuent ;
- encadrer certains aménagements intégrés à l'environnement et nécessaires à l'accueil des activités de loisirs qui peuvent s'exercer dans les espaces naturels ;
- permettre les activités agricoles et sylvo-pastorales
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie).

Le secteur Nh (230,06) **:**

Ce secteur le plus souvent au contact de la plaine agricole ou de massifs forestiers est affecté par le mitage résultant de l'application du plan d'occupation des sols mais le bâti y est peu perceptible dans le paysage grâce à la préservation du couvert végétal autour des constructions.

Il recouvre d'anciennes zones NB insuffisamment équipées et à l'urbanisation peu dense et est *en accord avec l'article L.151-12 du code de l'urbanisme où en zone naturelle N « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site."*

Ainsi, dans la zone Nh, les constructions nouvelles sont interdites et seules sont autorisées des extensions mesurées de constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m² et dans la limite d'une surface maximale de 250 m² de Surface de Plancher et dès lors que ça ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel. La hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée (3,5m) afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

Le secteur Nh est amené à assumer une fonction importante en ménageant des espaces de transition entre des zones urbaines (UC, UP) et des espaces naturels ou agricoles particulièrement sensibles (ZNIEFF des « collines de Ramatuelle » au quartier des Marres, vignoble du Val de Rian ; baie, plage et arrière-plage de Pampelonne au quartier du Pinet et au Sud de la colline de Salagrue ; site classé du cap Camarat).

Un sous-secteur Nhs, STECAL spécifique aux hôtels existants dans la zone Nh

Ce sous-secteur correspond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – « *assurer la diversité économique et l'emploi permanent* » (cf. supra). Le PLU de 2006 autorisait une extension de 30% pour les constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés. Avec les nouvelles lois ALUR et LAAAF seules les constructions d'habitation peuvent bénéficier d'une extension mesurée. La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est donc nécessaire pour le maintien de la possibilité d'extension de 30% des hôtels existants.

Ainsi, dans le but d'un maintien voire d'un renforcement de l'activité hôtelière, un sous-secteur Nhs spécifique pour les STECAL hôteliers est créé afin de maintenir la règle du précédent PLU. Ce sous-secteur permet d'autoriser la restauration, la reconstruction et l'extension, y compris sous la forme de volumes séparés des constructions à usage hôtelier, existant antérieurement à la date d'approbation du PLU, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la surface de plancher existante de plus de 30%. Cette disposition répond à l'objectif du P.A.D.D. de rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie, en permettant à celle-ci de mieux amortir, par une capacité d'accueil adaptée, les frais inhérents à une plus longue ouverture durant toute l'année.

Le sous-secteur Nhs comprend lui-même un sous-secteur Nhs1 pour le STECAL dit « *de la Ferme d'Hermès* », dans lequel seules sont autorisées les extensions à vocation d'habitation pour actifs saisonniers. Cette disposition s'inscrit dans le cadre de l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Favoriser la mixité sociale et urbaine* ».

Justification de la délimitation des STECAL Nhs dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire

Les STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel. Pour cela, la délimitation des STECAL Nhs se limite à l'espace aux abords immédiat de la construction existante : un tampon de 30 m autour des constructions a été délimité puis ajusté au regard de la topographie, des espaces boisés à préserver, de l'occupation actuelle du sol et du parcellaire.

Des secteurs de taille limitée : Seuls 6 STECAL ont été créés d'une surface totale **de 4,5 ha.** Un tampon de 30m autour des constructions hôtelières a permis de délimiter les sous-secteurs Nhs:

1-les Moulins : ~ 7 200 m²
2-les Bouis : ~ 7 150 m²
3-les Sellettes : ~ 6 830 m²
4-la Bastide de Ramatuelle : ~ 6 700 m²
5-la Vigne de Ramatuelle : ~7 385 m²
6-la ferme d'Hermès : ~ 7 500 m²

La taille des STECAL hôteliers est limitée par rapport à la surface du secteur Nh (2%), par rapport à la zone Naturelle (0,23%) et par rapport au territoire ramatuellois (0,13%) :

Des secteurs de capacité d'accueil limitée : dans tous les STECAL, la capacité d'accueil est limitée à une extension mesurée de 30% maximum de l'emprise au sol existante.

Le secteur Nj (0,83 ha) **:**

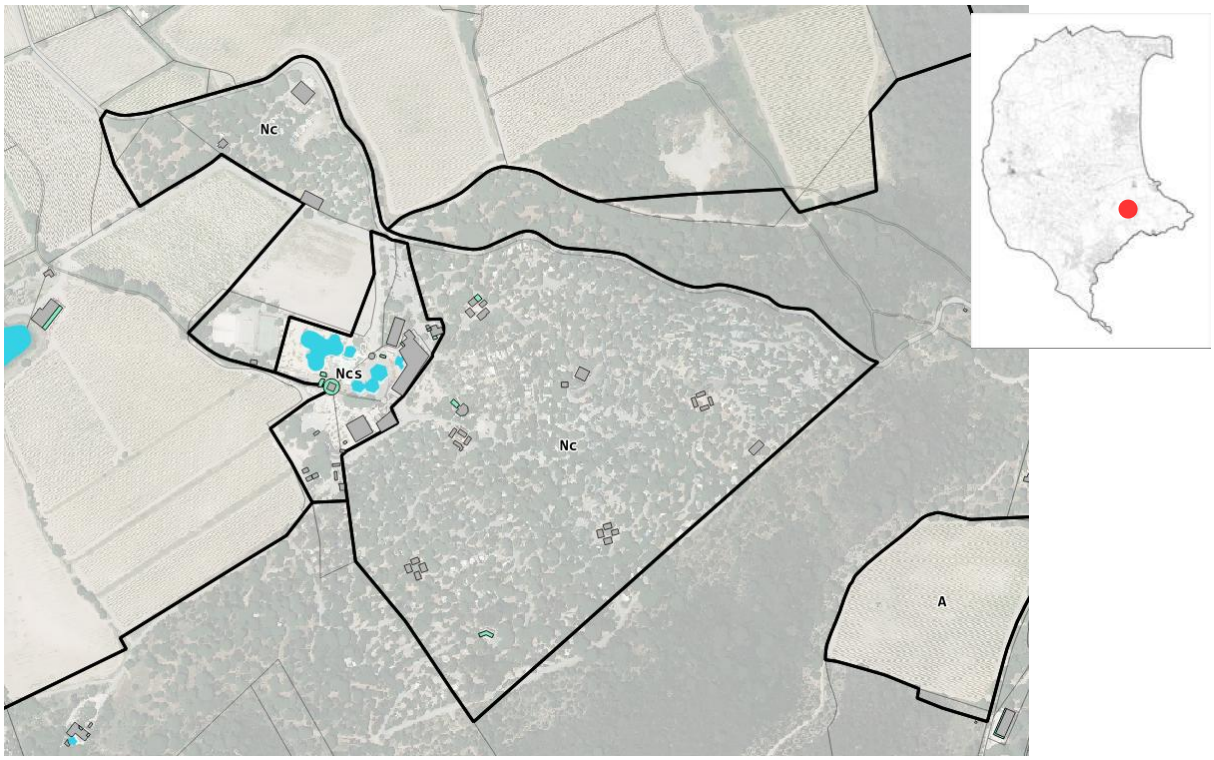
Ce secteur est composé de jardins potagers situés dans et en périphérie du village ancien.
Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abris de jardin dans la limite de 6 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Le secteur Nc (59,71 ha) **:**

C'est un secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air et d'équipements publics, qui correspond pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date. Il permet l'organisation de l'accueil du public (hébergement et stationnement) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel et rural mais limitrophes de sites sensibles (littoral ou bordures du site classé). Ce secteur se situe en arrière de la plage de Pampelonne, aux quartiers des Tournels, du Jas d'Alexis, de Roumegou et de la Rouillère.
Les activités et éventuelles constructions autorisées ne doivent donc porter qu'une atteinte mesurée à la qualité du paysage alentour.
En outre, les autorisations délivrées dans ce secteur doivent respecter les dispositions de l'article L. 121-9 et L121-18 du code de l'urbanisme stipulant que : « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.*
L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

Un sous-secteur Ncs, spécifique au fonctionnement du camping des Tournels

Afin de permettre une restructuration et une meilleure intégration paysagère des aires de stationnement ainsi que des bâtiments de réception et de loisirs, du camping des Tournels, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée est créé dans ce secteur (Ncs) et circonscrit au périmètre accueillant déjà des constructions. La surface du sous-secteur Ncs (2,4 ha), est limitée au regard de la surface totale du secteur Nc (4% sur les 60ha environ), mais également au regard de la surface de la zone N (0,12%), et bien plus encore au regard de la superficie du territoire communal (0,07%). La capacité d'accueil du STECAL est également limitée puisque seule peut y être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : 30% maximum de l'emprise au sol existante.



Justification de la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ncs dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire

La délimitation du secteur Ncs se limite à un espace circonscrit autour des bâtiments et équipements de loisirs du camping, déjà existants et perceptibles depuis le village. Le stationnement des nombreux véhicules de la clientèle de ce camping de 975 emplacements représente en lui-même un enjeu spécifique d'intégration au paysage. L'occasion d'une restructuration et d'un complément des équipements et services existants pourra être saisie, grâce à la mise en place dans le plan local d'urbanisme révisé d'Orientations d'Aménagement et de Programmation plus large que le STECAL, englobant ce dernier mais aussi le terrain dédié au stationnement, pour améliorer sensiblement l'intégration de l'ensemble dans le grand paysage perçu depuis le village avec, en fond, le site classé du cap Camarat.

Le secteur N (247,18 ha) **:**

C'est la zone de préservation de la nature. Cette zone comporte un secteur principal constituant un espace naturel préservé de l'influence humaine et quelques secteurs limités correspondant à des usages régulés de l'espace plus ou moins artificialisé mais de façon essentiellement réversible.

Le secteur NL (1 386,75 ha) **:**

Cette zone correspond aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, dont le maintien des équilibres biologiques ou l'intérêt écologique nécessite la préservation. Ce zonage permet une protection renforcée de ces espaces à préserver au regard de leur qualité écologique et paysagère. La délimitation de ce secteur se limite à ces espaces (cf. infra : *« Détermination et délimitation des Espaces Naturels Remarquables.»)*

Le secteur Nm :

Zone correspondant aux espaces maritimes de la commune. Un secteur indicé Nm1 représente l'espace naturel remarquable maritime constitué principalement de l'herbier de Posidonies. Ce périmètre correspond à l'habitat de l'Herbier de Posidonies identifié par l'Observatoire Marin dans le site Natura 2000 de la Corniche varoise.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

Le secteur N (247,18 ha) :

En terme réglementaire, la zone N est par principe inconstructible. Il en résulte une occupation des sols limitée :

- aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel
- aux installations, ouvrages d'infrastructures et équipements publics à la condition qu'ils soient intégrés à l'environnement
- aux activités agricoles et constructions nécessaires à ces activités à l'exclusion de construction à usage d'habitation.

La hauteur des constructions ou installations possibles est de 3,50 m, l'emprise au sol n'est en général pas réglementée afin de favoriser un bâti de plain-pied s'intégrant au mieux dans le couvert végétal.

Une des orientations du P.A.D.D. est de préserver la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle s'est traduite par des dispositions qualitatives réglementées à l'article 11 avec notamment :

- Des terrains laissés à l'état naturel en dehors de l'emprise des bâtiments et des surfaces artificialisées autorisées en application des dispositions de l'article N2.
- Des constructions aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- Les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'un soin particulier.
- Pour les parcs de stationnement ouverts au public :
    - Le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site
    - Les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.

Les bâtiments à caractère patrimonial

Dans la zone naturelle existent des bâtiments à caractère patrimonial. Il s'agit de bâtiments anciens, emblématiques de l'architecture vernaculaire dont ils constituent des expressions particulièrement abouties et pittoresques. Ces éléments du paysage agraire ont été répertoriés par une architecte du patrimoine dans la perspective d'assurer leur sauvegarde. Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du plan local d'urbanisme révisé. Le Règlement de la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme révisé prévoit à leur égard deux dispositions liées et complémentaires :

- La possibilité d'autoriser leur changement de destination, pour la création de logement ou d'activité, de façon à rendre à ces bâtiments une utilité économique qui permette d'en retirer une recette susceptible d'en financer la restauration et l'entretien ;
- L'obligation en contrepartie d'en pérenniser l'aspect originel, en respectant pour tous travaux affectant l'enveloppe bâtie une fiche prescriptive annexée au Règlement du plan local d'urbanisme.

Ces dispositions concourent à préserver la qualité de paysages aujourd'hui naturels en apparence mais autrefois exploités dans le cadre d'une économie rurale alors quasi autarcique.

Le secteur Nc (59,71 ha) :

Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir y sont autorisées sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, de même que les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant lesdites installations.

Les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant : ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel.

Le sous-secteur Ncs vise à regrouper les constructions et installations liées directement au fonctionnement du camping des Tournels, en s'inspirant du principe du hameau intégré à l'environnement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur ont précisément pour objectif de garantir une intégration optimale de ces constructions et installations dans le paysage rural alentours, et plus largement dans le grand paysage tel qu'il est perçu depuis le village ancien notamment et comprend le site classé du cap Camarat sur lequel se détache le camping : préservation des arbres existants, conservation de la trame viaire agricole et création de haies à la façon des haies typiques du paysage agraire, végétalisation des aires de stationnement, etc.

Le secteur Nh (230,06 ha) **:**

La nécessité d'une gestion et d'une consolidation des activités existantes notamment touristiques a conduit à la mise en place d'un zonage souple mais ne portant pas atteinte aux sites naturels et aux paysages. Dans tous les cas, la constructibilité est circonscrite à l'aménagement des bâtiments existants ou à leur extension limitée, et le Règlement prescrit l'intégration du bâti au paysage et à l'environnement d'une façon générale.

En secteur Nh sont autorisés sous conditions inscrites dans le règlement :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes et leur démolition-reconstruction si la construction existante dispose d'une surface de plancher d'au moins 60m² avec un maximum de 250m² de surface de plancher extension comprise,
- la rénovation ou le changement de destination des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dans le sous-secteur Nhs, sont uniquement autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
Dans le sous-secteur Nhs1 : outre la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes sont autorisées les extensions limitées pour la création d'habitations de logements spécifiques destinés aux actifs saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement. En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence. Dans le sous-secteur Nhs1, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le secteur Nj (0,83 ha) **:**

Le secteur des jardins Nj a pour objectif de préserver autour du village ancien la ceinture des jardins potagers qui l'entourait traditionnellement et continue de conférer à ce paysage rural son ambiance authentique. Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abris de jardin. L'aménagement d'aires de stationnement, qui ferait perdre aux jardins leur aspect traditionnel, y est interdit.

Le secteur NL (1 386,75ha) **:**

Sont autorisés les aménagements légers autorisés dans les espaces naturels remarquables du littoral tels qu'ils sont désignés dans le code de l'urbanisme, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Il existe de

multiples exemples dans la commune d'espaces naturels remarquables où quelques aménagements sont indispensables pour canaliser des visiteurs parfois très nombreux, et leur permettre de profiter pleinement de leur visite pour mieux connaître, apprécier et respecter la nature.

Le secteur Nm1 :

L'Herbier de Posidonies est protégé en France et entre dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et de son Décret d'application du 25 novembre 1977 concernant la protection de la flore et de la faune sauvage du patrimoine naturel français. Cette protection est officialisée par l'Arrêté interministériel du 19 juillet 1988 relatif à la liste des espèces marines protégées qui spécifie "*afin de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants, sont interdits, en tout temps et sur tout le territoire métropolitain, la destruction, la coupe, l'arrachage, la mutilation, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages des espèces ci-après énumérées (…) Posidonia oceanica et Cymodocea nodosa*".

Il est difficile de réglementer cette zone en allant au-delà de l'arrêté de 1988 car pour éviter la détérioration de l'Herbier de Posidonies, la seule interdiction de toute occupation du sol n'est pas suffisante. En effet, d'après les différents diagnostics réalisés dans le cadre du site Natura 2000 de la Corniche Varoise (*cf. partie 1 sur le diagnostic territorial p : ….*), le mouillage des bateaux est tout à la fois une cause importante de dégradation de l'herbier, et une source majeure d'activité économique pour la région, en particulier dans la baie de Pampelonne fortement touristique. Le Document d'objectifs du site Natura 2000 prévoit ainsi de concilier mouillages et préservation du paysage sous-marin en organisant dans ce secteur un mouillage écologique non dégradant sur ancrages et bouées pérennes, et en interdisant le mouillage sur ancre. Le périmètre réglementé correspondra à la zone Nm1.
Ainsi, le règlement interdit dans un premier temps toute occupation du sol dans la zone Nm1, même temporaire, à l'exception toutefois des occupations nécessaires à la gestion de cet espace naturel remarquable du littoral, et des émissaires des stations d'épuration autorisées ou surverses de postes de relevage existantes à la date d'approbation de la révision du PLU. Il interdit également les fouilles, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, poses de corps mort.

3.3.2 Les paysages agricoles à préserver

De par son ampleur, la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme de Ramatuelle contribue par sa seule existence, pour une très large mesure, à conférer au territoire de la commune son caractère particulier. L'association d'un terroir dynamique, essentiellement occupé par le vignoble, et des vastes espaces forestiers, vierges de toute construction, qui en sont l'écrin, fait de ce territoire un authentique paysage rural, exceptionnel sur la Côte d'Azur.

Les dispositions générales visant à préserver la qualité des paysages agricoles

Le plan local d'urbanisme révisé prend en compte l'enjeu paysager que représente la zone agricole à travers un faisceau de dispositions du règlement, particulièrement de ses articles 11 et 13 relatifs à l'apparence des bâtiments et au traitement des espaces libres. Un soin particulier est requis en ce qui concerne le respect des caractéristiques des habitations et bâtiments agricoles traditionnels, en termes de simplicité des volumes, proportions, finition des façades, etc. Les bâtiments réalisés en zone agricole ne doivent pas la banaliser en ressemblant à des villas, quand bien même ils seraient à vocation d'habitat. Les exemples de sièges d'exploitation anciens, leur logique architecturale, ont une rationalité dont peuvent s'inspirer les créations contemporaines (économie de la terre arable, utilisation du sable local - la palette chromatique s'en inspire - pour les façades, caractère protecteur des enduits sur lesquels glisse la pluie, proportion des ouvertures, couleurs des menuiseries, etc.). Des bâtiments réhabilités, agrandis, voire neufs doivent pouvoir figurer sur une photographie du paysage agraire de la commune sans le desservir. Dans cet esprit, les travaux de rénovation (démolition et reconstruction intégrales) de constructions non agricoles existant dans la zone

agricole peuvent être autorisés, car à l'occasion de tels travaux des bâtiments disgracieux et mal intégrés peuvent être remplacés par des réalisations conformes au niveau de qualité architecturale désormais prescrit par le plan local d'urbanisme, et le paysage agraire en être ainsi amélioré.

Le mitage des constructions de la fin du XXème siècle a été stoppé par le plan local d'urbanisme de 2006, qui a intégré en zone agricole, inconstructible, la partie des zones d'habitat diffus non absorbée par la zone naturelle protégée. Toutefois, d'autres formes de mitage et de dégradation du paysage agraire se sont depuis manifestées avec l'apparition de dépôts, commerces de bords de route. De telles activités concurrencent les agriculteurs pour l'accès à la terre arable qu'elles contribuent à enchérir. Mais de surcroît ces activités, qui affectionnent exclusivement les abords des routes et démontrent par là même leur caractère commercial et non agricole, dégradent les perspectives sur le paysage du site inscrit ou classé, et constituent ainsi une forme de mitage que le plan local d'urbanisme doit contrecarrer. Le règlement est explicite en ce qui concerne les activités faussement agricoles de type « *jardinerie* », commerces de végétaux et objets de décoration pour jardins, qu'il interdit dans la zone agricole.

Hautes clôtures et haies ont peu à peu occulté des perspectives autrefois remarquables sur le vignoble. Une attention toute particulière est apportée dans le plan local d'urbanisme révisé au traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé. Dans ce sens, les prescriptions de l'article 11 relatives aux clôtures ont pour objet de réduire autant que possible le cloisonnement du paysage. Par exemple, le Règlement prescrit une simplicité des portails, réduits à l'essentiel, sur le modèle des dispositifs à deux simples piliers qui caractérisent les bastides. et préconise des clôtures le plus perméables possible aux regards de façon à ménager les vues sur le vignoble et le paysage rural dans sa globalité depuis les principales routes touristiques.

Les secteurs de perceptibilités paysagères

La route départementale n°93, dite « *Route des plages* », traverse toute la commune entre St-Tropez et La Croix-Valmer. Elle constitue le principal axe de circulation touristique de la presqu'île de St-Tropez. C'est en l'empruntant que les visiteurs de ce pôle mondial de tourisme s'en font une image. C'est pourquoi, sur la base d'une étude paysagère spécifique, le règlement de la zone agricole comporte une protection particulière des perspectives sur le vignoble qui s'offrent depuis cet axe stratégique. Dans ces « *secteurs de perceptibilités paysagères* » figurés au document graphique la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m, et les clôtures sont composées de mailles larges ajourées de couleur gris pâle. Cette discrétion des dispositifs n'interdit pas de se clore si cela est ressenti comme indispensable, mais permet de préserver un attrait touristique et une image de marque dont bénéficient la population et les entreprises de la commune – et en premier lieu, les exploitants agricoles, le vin constituant un produit de plus en plus culturel qui se vend pour une part non négligeable à travers une image de marque.

Les bâtiments à caractère patrimonial

Dans la zone agricole existent des bâtiments à caractère patrimonial. Il s'agit de bâtiments anciens, emblématiques de l'architecture vernaculaire dont ils constituent des expressions particulièrement abouties et pittoresques. Ces éléments du paysage agraire ont été répertoriés par une architecte du patrimoine dans la perspective d'assurer leur sauvegarde. Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du plan local d'urbanisme révisé. Le Règlement de la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme révisé prévoit à leur égard deux dispositions liées et complémentaires :

- La possibilité d'autoriser leur changement de destination, pour la création de logement ou d'activité, de façon à rendre à ces bâtiments une utilité économique qui permette d'en retirer une recette susceptible d'en financer la restauration et l'entretien ;
- L'obligation en contrepartie d'en pérenniser l'aspect originel, en respectant pour tous travaux affectant l'enveloppe bâtie une fiche prescriptive annexée au Règlement du plan local d'urbanisme.

Ces dispositions concourent à préserver la qualité des paysages agricoles.

Pour accompagner les créations ou restructurations de sièges d'exploitation dans les Secteurs de Tailles et de Capacité Limitées, les dispositions édictées par le règlement sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui visent elles aussi à préserver la qualité des paysages agricoles.
Au-delà des règles de gabarit définies par le Règlement écrit (emprise au sol, hauteur,…), les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent ainsi de préciser ces prescriptions pour conférer aux projets une forme urbaine inspirée de la notion de hameau traditionnel provençal et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère des projets. Qu'il s'agisse de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ou de la restructuration d'une urbanisation préexistante, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent pour chaque secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, des modalités d'organisation du bâti, selon le modèle du hameau traditionnel, en veillant notamment à ce que l'aménagement des abords des constructions favorise leur intégration dans le paysage alentour.

Sur cette base sont esquissées sur des schémas de principe des modalités d'aménagement adaptées aux caractéristiques spécifiques de chacun des secteurs :

- la localisation des espaces communs,
- les accès,
- l'alignement du bâti,
- l'implantation des constructions,
- les arbres, haies et boisements à préserver ou à planter,
- les distances de recul par rapport aux cours d'eau ou par rapport aux voies.

Le secteur Ai (85,33 ha) **:**

C'est un secteur d'extension agricole en milieu naturel. Il concerne des espaces naturels inclus dans la zone agricole en raison de la qualité agronomique de leur sol mais constituant des espaces à forte valeur paysagère du fait de leur position de piémont et qui précédemment ont pu être intégrés dans les espaces boisés classés. Seules y sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone. Ce zonage permet de créer une interface avec le littoral ou le site classé tout en préservant la qualité paysagère des lieux, à laquelle participe pleinement la vigne lorsque les terrassements préalables à son installation conservent une dimension raisonnable et sont bien intégrés au paysage environnant.

3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers (UC et UP)

Toutes les zones urbaines font l'objet de règles visant à en garantir la meilleure intégration possible dans le paysage de la commune, entièrement inscrite à l'inventaire national des sites pittoresques. Cependant, ces règles sont modulées en fonction des caractéristiques des différents quartiers de la commune. C'est ainsi que l'enjeu paysager est considéré plus prégnant dans les zones UC et UP, qui font de ce fait l'objet de dispositions spécifiques destinées à y assurer durablement la prédominance du végétal sur le minéral. Les premières conséquences de la densification liée à la suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi se sont rapidement manifestées dans ces zones à partir de 2014. Le libre fonctionnement du marché aboutit à un enchérissement des terrains, acquis par des propriétaires aux moyens démesurés et capables de financer des constructions hors de proportion avec le tissu urbain existant. A la suite de la loi ALUR et de la suppression du coefficient d'occupation des sols, les demandes de permis de construire ont très vite porté sur des projets pouvant multiplier par six ou sept l'emprise au sol existant sur un terrain, pour la création d'un seul logement, en l'occurrence une résidence secondaire. Les constatations effectuées sur le terrain ont ainsi permis d'établir qu'une densification insuffisamment maîtrisée aboutirait à la minéralisation des zones UC et UP qui sont jusqu'à présent restées les moins denses des zones urbaines de la commune, et qui focalisent l'intérêt des investisseurs (cf. supra, Partie I, Diagnostic : « *Les premières conséquences de la densification* »). Pour conduire sa réflexion, la commune s'est alors donnée comme objectif de

maintenir le paysage actuel et si possible améliorer l'intégration au paysage des constructions dans les deux zones urbaines les plus sensibles et les plus dynamiques (UC et UP), tout en ménageant les conditions d'une densification acceptable au vu de l'Orientation n°3 fixée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette orientation pouvait en effet être considérée prioritaire sur une densification de ces zones qui ne saurait produire du logement accessible aux revenus « *normaux* », et dont les effets négatifs iraient à l'encontre des intérêts de l'économie basée sur la qualité de paysage – qu'il s'agisse d'agriculture, de tourisme, ou même de bâtiment et travaux publics et d'immobilier.

Les zones UC et UP ont été globalement considérées comme des zones à enjeux paysagers forts. Ces zones s'étagent en effet sur des reliefs, et leur position dans le grand paysage en est de ce fait « *éminente* ». Elles sont perçues fortement, non seulement depuis la mer, mais aussi depuis les autres parties naturelles ou agricoles du site inscrit ou classé. Or, dans ces espaces naturels terrestres ou marins, le projet du plan local d'urbanisme révisé est de préserver une ambiance rurale qui serait évidemment gâchée si, à l'horizon se développait une minéralisation des collines et se multipliaient des constructions surdimensionnées, mal intégrées au paysage. C'est en définitive l'intérêt paysager de l'ensemble du territoire communal qui dépend d'une bonne gestion de l'urbanisation des zones UC et UP qui sont en covisibilité avec la plupart des sites les plus emblématiques de Ramatuelle.

Pour concilier les tendances du marché immobilier et l'orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui est de « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* », il a été nécessaire de :

1. Déterminer les périmètres de sensibilité paysagère plus particulièrement forte à l'intérieur des zones urbaines UC et UP ;
2. Définir précisément les mètres carrés constructibles au plan local d'urbanisme actuel ;
3. Choisir entre une ventilation de ces mètres carrés :
    a. En rez-de-chaussée et à l'étage,

    ou

    b. Avec étage partiel en dehors des secteurs à fort impact paysager.

L'hypothèse d'une ventilation égale entre rez-de-chaussée et étage n'a pas été retenue, car la limitation stricte du coefficient d'emprise au sol au rez-de-chaussée induirait la réalisation systématique d'étages, en contradiction avec l'objectif d'intégration. En effet, La tendance maximaliste des projets permet de prévoir que les pétitionnaires exigeraient le plus souvent de réaliser le maximum mathématiquement possible de mètres carrés, sans tenir compte véritablement des contraintes paysagères.

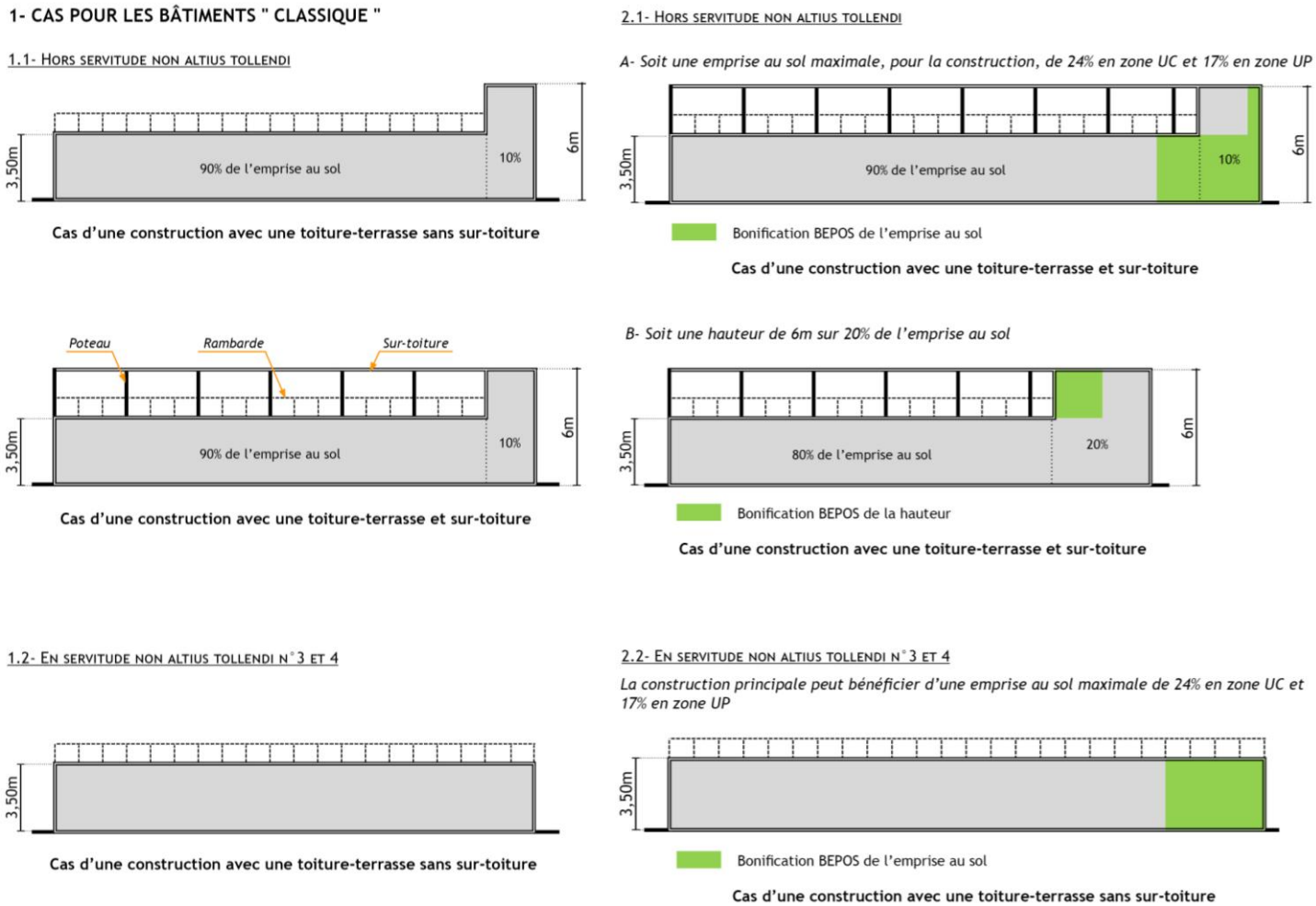
Le choix d'une règle alternative de hauteur par secteur plus ou moins sensible a été fait.

- Dans toute la zone, les toitures-terrasses couvrant le rez-de-chaussée seront désormais accessibles, donc utilisables comme espace de vie en plein air. Ces toitures terrasses pourront elles-mêmes être abritées par des sur-toitures minces, conçues pour être quasi invisibles en vue frontale.
- Dans le secteur de sensibilité paysagère particulièrement forte, il ne sera pas autorisé d'étage – la hauteur maximale des constructions étant alors de 3,50 mètres.
- En dehors du secteur de sensibilité paysagère un étage partiel pourra être autorisé, la hauteur maximale étant alors de 6 mètres sur 10 % de l'emprise au sol. Cette surface close et couverte à l'étage facilitera l'usage de la toiture-terrasse.
- Le règlement prévoit qu'une bonification des hauteurs et des emprises au sol pourra être accordée en cas de bâtiment à énergie positive.

L'ensemble de ces dispositions privilégie les toitures terrasses dans des zones où elles existent quasiment depuis toujours. Ces dispositions ont en effet pour objectif de réduire l'impact des constructions en vue frontale. Les étages partiels devront être orientés et conçus dans le respect de cet objectif tendant à optimiser l'intégration des bâtiments dans le paysage. Les espaces utilisables limite l'impact des volumes bâtis dans le paysage des zones UC et UP, qui reste sensibles en général.

Ce choix en définitive retenu se traduit dans le règlement par l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, l'article 10 relatif aux hauteurs, l'article 13 relatif aux espaces boisés existants - Espaces libres et plantations, ainsi qu'à l'article 4 pour ce qu'il porte sur la perméabilité des sols. Le choix des coefficients d'emprise au sol en zones UC et UP découle des résultats de l'étude de capacité de densification du tissu urbain existant (cf. Partie I - Diagnostic, supra : « *Premières conséquences de la densification*. »)

Maîtrise de la densification et gabarits : schémas de principe des hauteurs et emprises au sol en zones UC et UP



La zone UC :

La zone UC recouvre des parties proches du rivage qui, historiquement, n'étaient pas habitées et où l'on ne trouve pas de référence architecturale pouvant se rattacher à une tradition provençale. Ces espaces ont été colonisés par de grands lotissements de villas individuelles autorisés et construits durant les deux après-guerres (années 1920 et 1950). La zone concerne les lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, secteurs dont la capacité résiduelle arrive pratiquement à terme, mais

où le rythme des démolitions-reconstructions est soutenu. Cette reconstruction de la zone agglomérée la plus ancienne représente l'essentiel du dynamisme urbain dans la commune et donc un des principaux enjeux pour le règlement du plan local d'urbanisme, qui est de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages sensibles :

- le quartier en amphithéâtre de l'Escalet, dont la scène est la baie de Bonporteau, qui baigne le site classé des « *Trois Caps* » ;
- la colline de Salagru, qui domine au centre l'espace naturel remarquable de la plage de Pampelonne.

UC9 :

Il n'existait pas au plan local d'urbanisme actuel de règle limitant l'emprise au sol en zone UC, si ce n'est pour les annexes. Mais un plafond d'emprise de 15 % était prescrit par le plan d'occupation des sols jusqu'en 2006. A la différence du coefficient d'occupation des sols, l'emprise au sol inclut l'épaisseur des murs (+ 20 %), les terrasses couvertes, les garages.

Dans le cadre de la présente révision, l'objectif a été de privilégier la discrétion des volumes bâtis à travers des réalisations nouvelles essentiellement en rez-de-chaussée. Il convenait donc de veiller à ce que l'emprise au sol réalisable soit suffisante pour allouer une surface à toutes les fonctions d'une villa du début du XXI^{ème} siècle. En passant de 12% de coefficient d'occupation des sols à 20% d'emprise au sol pour la construction principale, l'évolution de la constructibilité représente une augmentation limitée par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur de 1986 à 2006.. Avec un maximum d'emprise au sol fixé à 450 m2 – contre 500 m2 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.

L'augmentation limitée de l'emprise au sol totale donne lieu à des mesures de compensation dans d'autres articles du règlement, qui touchent à la hauteur des constructions, la gestion des eaux pluviales, au paysage arboré et à la biodiversité (cf. infra).

UC10

Pour les hauteurs maximales, une étude a permis de conclure que les étages, quelle que soit la position du bâti sur le haut ou le bas des versants de collines, ont un impact significatif sur le paysage de cette zone entièrement située dans l'espace proche du rivage.

La révision réduit donc la possibilité de réaliser des hauteurs de 6,50 mètres à 10% seulement de l'emprise de la construction principale. En outre, cette possibilité est modulée.

L'étude paysagère a également permis de déterminer depuis la mer un secteur de sensibilité paysagère plus particulièrement forte, le plus souvent en position de crête où des constructions à étage risquent d'altérer la ligne d'horizon. Dans ces secteurs de sensibilité plus forte, la révision fait passer la hauteur de 6,00 mètres au plan local d'urbanisme actuel à 3,50 mètres au plan local d'urbanisme révisé pour la totalité de l'emprise au sol.

Toutefois, les dispositions réduisant les avantages liés à la construction d'un étage sont atténuées par des opportunités nouvelles. Le plan local d'urbanisme révisé ouvre ainsi différentes possibilités d'utiliser les toitures terrasses qui désormais peuvent être accessibles.

Une sur-toiture à 6,00 mètres de hauteur peut être autorisée sur les toitures-terrasses à condition qu'il soit démontré dans le volet paysager du dossier de demande de permis de construire une

parfaite intégration dans le paysage. Une simple sur-toiture posée sur poteaux et sans cloisonnement périphérique peut en effet être très peu visible en vue frontale. Une telle forme architecturale tient compte de la tradition déjà ancienne des toitures-terrasses dans le quartier. En les rendant accessibles pour celles qui se trouvent à la hauteur d'un sommet de rez-de-chaussée (article 11), la révision se propose de mieux adapter le bâti au climat méditerranéen par la création possible d'une surface à vivre en plein air, où profiter de vues panoramiques tout en conservant une discrétion du bâti à ce niveau, avec des meubles pouvant rendre le séjour très confortable – les nuits de canicule par exemple.

Par ailleurs, la révision autorise un niveau de sous-sol de 3,00 mètres sous la totalité de l'emprise au sol de la construction principale, et des « cours anglaises » pour l'éclairer et le ventiler efficacement. Les aménagements situés en-dessous du niveau du sol n'ont en effet pas d'impact sur le paysage et sont donc compatibles avec les objectifs poursuivis par la révision à cet égard. Par contre, le sous-sol est limité à l'emprise au sol de la construction principale, en cohérence avec l'objectif de préservation du couvert arboré et de la capacité de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

UC13

Une autre des mesures réglementaires prises est l'instauration d'un taux d'espaces libres de toute construction de 60% minimum.

Une protection du couvert arboré dans les espaces littoraux habités au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est mise en place à l'article UC 13. Cette protection ne constitue pas une interdiction absolue de couper des arbres. Elle circonscrit les abattages au cadre des déclarations préalables de travaux ou permis de construire accordés ces procédures garantissant que le maintien des arbres existants sera privilégié. Par contre l'abattage d'arbre pour simple convenance – s'améliorer une vue sur la mer - ne sera pas possible. Voir la mer, c'est être vu depuis la mer. Une vue absolument dégagée de tout voile végétal signifie qu'une façade sera vue sans aucune intégration dans un environnement végétal, ce qui va à l'encontre des objectifs du plan local d'urbanisme.

Des espaces verts interstitiels sont par ailleurs protégés par des espaces boisés classés. Il s'agit le plus souvent des espaces verts figurant dans les dossiers annexés aux arrêtés portant autorisation de lotissements anciens.

ZONE UC		
PLAN LOCAL D'URBANISME **2006**		
Terrain	**1500**	**Exemple**
Construct principale		
Emprise au sol		**300**
Bonus	0%	**300**
Plancher	12%	180
Annexes		
Bassin piscine	4%	60
Plage piscine		60
Pool-house	20	20
Abri jardin	12	12
Abri voitures		0
Annexes totales		152
EMPRISE TOTALE		**452**
Stationnement	6 places de 12,5 m2	75
Allées	2,5 m x 20 m	50
Total véhicules		125
Total artificialisé		697
TOTAL IMPERMEABILISATION		**577**

ZONE UC		
PLAN LOCAL D'URBANISME **REVISE**		
Terrain	**1500**	**Exemple**
Construct principale		
Emprise au sol	**20%**	**300**
Bonus	20%	360
Plancher estimé		216
Annexes		
Bassin piscine	4%	60
Plage piscine	100%	60
Plage imperméable	40%	24
Pool-house	20	20
Abri jardin	12	12
Abri voitures	60	60
Annexes totales		212
EMPRISE TOTALE		**572**
Stationnement	5 places de 12,5 m2	63
Allées	2,5 m x 20 m	50
Total véhicules		233
Total artificialisé		805
Coeff. d'ESPACE NATUREL	**60%**	**900**
TERRAIN MANQUANT		**-95**
TOTAL IMPERMEABILISATION		**649**
TOTAL IMPERMEABILISATION après rectif.		**554**

Les tableaux comparatifs des règles de la zone UC avant et après la révision permettent de constater, pour une surface moyenne de terrain de 1500 m2 dans cette zone, une partie des effets à attendre de la révision sur l'évolution de l'occupation des sols dans la zone : une augmentation limitée de l'emprise au sol liée à la priorité accordée au niveau de constructions en rez-de-chaussée ; un meilleur contrôle de l'imperméabilisation des sols.

La proportion minimale de terrain libre et laissé à l'état naturel imposera dans certains cas de procéder à des arbitrages parmi les différentes fonctions intégrées au programme de construction. Ces arbitrages conduiront à un ajustement du poids du bâti, en particulier de son emprise au sol, tenant compte de son impact direct et indirect sur le terrain à aménager. L'attention portée aux volets « *paysager* » et « *aménagement des abords* » des dossiers de permis de construire n'en acquerra, enfin, que plus d'importance.

Ces tableaux par contre ne font pas apparaître deux éléments nouveaux du règlement :

- Le sous-sol qui peut désormais être autorisé sous 100 % de l'emprise au sol de la construction principale ;
- La surface de plancher qui peut être créée à l'étage seulement en dehors du secteur de forte sensibilité paysagère.

Ces dispositions ont un impact direct nul ou positif sur le paysage ou sur l'aménagement de surface des terrains. Par contre, la question de la valorisation des déblais de terrassement se posera. Les matériaux issus du sol, le plus souvent squelettique au sens pédologique dans cette zone, mais aussi du sous-sol, pourront selon toute logique être dirigés vers une filière de valorisation. Pour partie, il est plausible que cette filière soit celle de la construction dans le cadre d'une économie circulaire.

La zone UP :

La zone UP est à fort caractère résidentiel (habitat individuel). Les terrains situés aux quartiers du Pinet (lotissement de La Capilla, copropriété de Cap Tahiti), des Moulins, de Val de Pons, Le Jas d'Alexis et Les Marres sont en moyenne plus grands que dans la zone UC. Leur ambiance est moins structurée par des voiries et réseaux divers qui dans ces quartiers sont restés plus discrets. Cette zone « *Urbaine Paysagère* » constitue elle aussi une zone agglomérée, dont la densité a justifié un assainissement collectif mais qui se présente sous la forme d'un parc habité. Son aspect naturel lui a été conféré par la taille minimale de 3000 m^2 pour les terrains constructibles, en vigueur jusqu'en 2014, et par la rareté des lotissements (quartiers de La Capilla et des Moulins). Cette zone est déjà bâtie et le couvert végétal (pins parasols) très présent y forme une canopée sous laquelle disparaissent les constructions.
Les règles du plan local d'urbanisme ont pour objectif d'en préserver l'ambiance naturelle et bien intégrée au paysage rural environnant : la plaine agricole (les Moulins, Saint-André, le Colombier), les massifs boisés (Val de Pons, Val de Rian), ou même le littoral (quartier du Pinet). - est La plupart des terrains situés en zone UP sont perceptibles depuis les principales routes touristiques (les Marres, les Moulins, le haut du quartier de la Quessine, visibles depuis la RD 93 dite « *Route des Plages* », secteur Val de Pons le long de la route qui conduit à la plage de l'Escalet), dans un paysage d'ensemble de qualité constitué essentiellement de vignobles et de boisements naturels. Depuis le village, le secteur UP situé sur le haut du quartier de la Quessine est également très perceptible et fait corps avec le site classé « *des Trois Caps »* dont il est limitrophe.

La zone UP est un espace aggloméré, intermédiaire entre les zones centrales d'habitat dense et l'espace naturel et rural où l'urbanisation encore autorisée se limite à la démolition –reconstruction ou à la légère extension de bâtiments existants. Dans les quartiers de la zone UP, le règlement préserve une prédominance marquée du couvert arboré, des coulées vertes et la discrétion des aménagements artificiels – clôtures, espaces artificialisés aux abords des constructions.

UP9

Suivant les objectifs définis par le conseil municipal, la révision maîtrise la densification du bâti dans le paysage de parc habité qui doit demeurer. L'emprise au sol maximale y est de 14 % et 450 m^2 (au lieu de 15 % et 500 m2 de surface de plancher actuellement).

UP10

Pour les hauteurs maximales, une étude du paysage vu de la mer a permis de conclure que les étages, quelle que soit la position du bâti sur le haut ou le bas des versants de collines, ont un impact significatif sur le paysage de cette zone soit située dans l'espace proche du rivage, soit en relation directe avec des perspectives remarquables (cf. supra, Diagnostic).

La révision encadre donc la possibilité de réaliser des hauteurs de 6,00 mètres et la réduit à un maximum de 10% seulement de l'emprise de la construction principale (30% en cas de bâtiment à énergie positive). En outre, cette possibilité est modulée.

L'étude paysagère a également permis de déterminer depuis la mer un secteur de sensibilité paysagère plus particulièrement forte, le plus souvent en position de crête où des constructions à étage risquent d'altérer la ligne d'horizon. Dans ces secteurs de sensibilité forte, la révision fait passer la hauteur de 6,00 mètres au plan local d'urbanisme actuel à 3,50 mètres au plan local d'urbanisme révisé pour la totalité de l'emprise au sol. Toutefois, une sur-toiture à 6,00 mètres de hauteur peut être autorisée sur les toitures-terrasses à condition qu'il soit démontré dans le volet paysager du dossier de demande de permis de construire une parfaite intégration dans le paysage. Une simple sur-toiture posée sur poteaux et sans cloisonnement périphérique peut en effet être très peu visible en vue frontale. Une telle forme architecturale tient compte de la tradition déjà ancienne des toitures-terrasses dans le quartier. En les rendant accessibles pour celles qui se trouvent à la hauteur d'un sommet de rez-de-chaussée (article UP 11), la révision se propose de mieux adapter le bâti au climat méditerranéen par la création possible d'une surface à vivre en plein air où des meubles peuvent rendre le séjour très confortable – les nuits de canicule par exemple.

Par ailleurs, la révision autorise un niveau de sous-sol de 3,00 mètres sous la totalité de l'emprise au sol de la construction principale, et des « *cours anglaises* » pour l'éclairer et le ventiler efficacement. Les aménagements situés en-dessous du niveau du sol n'ont en effet pas d'impact sur le paysage et sont donc compatibles avec les objectifs poursuivis par la révision à cet égard. Par contre, le sous-sol est limité à l'emprise au sol de la construction principale, en cohérence avec l'objectif de préservation du couvert arboré et de la capacité de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

UP13

Une autre des mesures réglementaires prises dans le cadre de la révision est l'instauration d'un taux d'espaces libres de toute construction de 70% minimum.

ZONE UP		
PLAN LOCAL D'URBANISME **2006**		
Terrain	**3000**	**Exemple**
Construct principale		
Emprise au sol	**15%**	**450**
Bonus	0%	**450**
Plancher	8%	360
Annexes		
Bassin piscine	4%	100
Plage piscine	100,00%	100
Pool-house	20	20
Abri jardin	12	12
Abri voitures		0
Annexes totales		232
EMPRISE TOTALE		**682**
Stationnement	10 places de 12,5 m2	125
Allées	2,5 m x 40 m	100
Total véhicules		225
Total artificialisé		**907**
TOTAL IMPERMEABILISATION		**907**

ZONE UP		
PLAN LOCAL D'URBANISME **REVISE**		
Terrain	**3000**	**Exemple**
Construct principale		
Emprise au sol	**14%**	**420**
Bonus	20%	504
Plancher estimé		400
Annexes		
Bassin piscine	4%	100
Plage piscine	100%	100
Plage imperméable	40%	40
Pool-house	20	20
Abri jardin	12	12
Abri voitures	60	60
Annexes totales		292
EMPRISE TOTALE		**796**
Stationnement	9 places de 12,5 m2	113
Allées	2,5 m x 40 m	100
Total véhicules		213
Total artificialisé		**1009**
Coeff.d'ESPACE NATUREL	**70%**	**2100**
TERRAIN MANQUANT		**-109**
TOTAL IMPERMEABILISATION		736
TOTAL IMPERMEABILISATION après rectif.		**628**

Les tableaux comparatifs des règles de la zone UC avant et après la révision permettent de constater, pour une surface moyenne de terrain de 3000 m2 dans cette zone, une partie des effets à attendre de la révision sur l'évolution de l'occupation des sols dans la zone : une augmentation limitée de l'emprise au sol liée à la priorité accordée au niveau de constructions en rez-de-chaussée ; un meilleur contrôle de l'imperméabilisation des sols.

La proportion minimale de terrain libre et laissé à l'état naturel imposera dans certains cas de procéder à des arbitrages zntrz les différentes fonctions intégrées au programme de construction. Ces arbitrages conduiront à un ajustement du poids du bâti, en particulier de son emprise au sol, tenant compte de son impact direct et indirect sur le terrain à aménager. L'attention portée aux volets « *paysager* » et « *aménagement des abords* » des dossiers de permis de construire n'en acquerra, enfin, que plus d'importance.

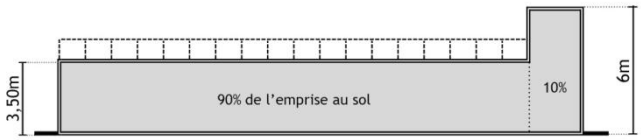
Ces tableaux par contre ne font pas apparaître deux éléments nouveaux du règlement :

- Le sous-sol qui peut désormais être autorisé sous 100 % de l'emprise au sol de la construction principale (cf. supra);
- La surface de plancher qui peut être créée à l'étage seulement dans certaines conditions (cf. supra).

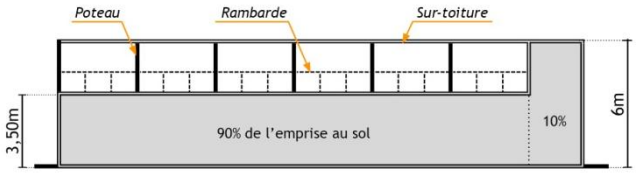
Ces dispositions ont un impact direct nul ou positif sur le paysage ou sur l'aménagement de surface des terrains. Par contre, la question de la valorisation des déblais de terrassement se posera. Les matériaux issus du sol, le plus souvent squelettique au sens pédologique dans cette zone, mais aussi du sous-sol, pourront selon toute logique être dirigés vers une filière de valorisation. Pour une bonne part, il est plausible que cette filière soit celle de la construction dans le cadre d'une économie circulaire.

1- CAS POUR LES BÂTIMENTS " CLASSIQUE "

1.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture



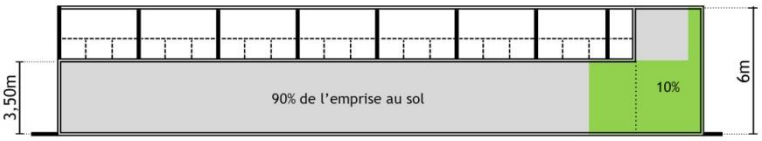
Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

1.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N°3 ET 4

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture

2.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

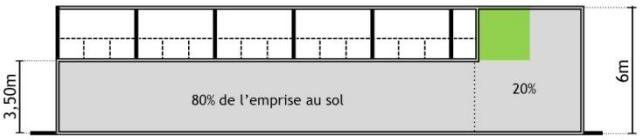
A- Soit une emprise au sol maximale, pour la construction, de 24% en zone UC et 17% en zone UP



Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

B- Soit une hauteur de 6m sur 20% de l'emprise au sol



Bonification BEPOS de la hauteur

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

2.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N°3 ET 4

La construction principale peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 24% en zone UC et 17% en zone UP

Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture

Dans les zones UC et UP, qui constituent une zone agglomérée, une protection d'ensembles boisés par des « *espaces boisés classés* », qualification qui peut s'appliquer en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme (zones U), est par ailleurs instaurée. Il s'agit le plus souvent d'espaces communs de lotissements qui, à l'origine, étaient des espaces verts inconstructibles mais que la loi ALUR a eu l'intention de rendre constructibles pour des raisons d'intérêt général, en ville, lorsque ces espaces interstitiels peuvent contribuer à la réponse au manque de logements accessibles au plus grand nombre. Ce n'est évidemment pas un scénario envisageable dans les résidences de standing de la Côte d'Azur. Il s'agit aussi de ripisylves ou espaces naturels qui longent les ruisseaux et contribuent non seulement au caractère arboré du paysage urbain, mais aussi à la perméabilité de l'agglomération pour la faune et la flore sauvages. Les articles UC4 et UP4 instaurent par ailleurs des dispositions visant à maîtriser l'imperméabilisation des sols par l'organisation d'une proportion minimale de sols laissés à l'état naturel (60 % en zone UC, 70% en zone UP), et une perméabilité maximale des surfaces aménagées (60 % pour les plages de piscines, 100 % pour les allées, aires de stationnement ou de retournement sauf contrainte technique dûment démontrée).

3.4. Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones PLU 2006 et PLU révisé

Les zones urbaines (U)

PLU 2006						PLU RÉVISÉ			
zone	**Superf. min. de terrain**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**COS**	**SHOB/ SHON**	**zone**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**Surface de plancher**
UAa			9 m			**UAa**	-	9 m	-
						UAh	5800m²	+ 0,50 à + 1,50 m pour adaptation au relief	-
						UAm	-	6 m	-
UD		0,50	7 m		120 m² de SHON max	**UAc**	0,50	7 m	-
UA			9 m et 6 m en zone non altius tollendi	0,30		**UA**		9 m et 6, 4 m ou faîtage en zones non altius tollendi -	-
UB		0,40	6 m	0,30		**UB**	0,40	6 m	-
UC	3 000m²	0,15	6 m	0,12	SHOB limitée à 130% de SHON et dans un max de 500 m²	**UC**	0,20 Avec maximum de 450 m² (+20% en cas de bâtiment à énergie positive)	Servitude paysagère 3,50 m Hors servitude 6,50 m sur 10% de l'emprise au sol (30% en cas de bâtiment à énergie positive)	-
UCs			3,50 m	0,08	-	**UCs**	0,06	3,50 m	-
UDa		0,20	5 m		120 m² de SHON max	**UEa**	0,20	5 m	120 m² max de Surface de Plancher
UDv			Au max celle de la cave coopérative		120 m² de SHON max	**UEv**	-	Au max celle de la cave coopérative	200 m² max de Surface de Plancher
UP	3 000 m²	0,15	6 m	0,08	SHOB limitée à 150% de SHON et dans un max de 500 m²	**UP**	0,14 Avec maximum de 450 m² (+20% en cas de bâtiment à énergie positive)	Servitude paysagère 3,50 m Hors servitude 6,50 m sur 10% de l'emprise au sol (30% en cas de bâtiment à énergie positive)	-

Les zones à urbaniser (AU)

PLU 2006						PLU RÉVISÉ					
zone	**Superf. min. de terrain**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**COS**	**SHOB/ SHON**	**zone**	**Superf. min. de terrain**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**COS**	**Surface de plancher**
AUT	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU					**AUT**	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU				

La zone agricole (A)

- Si chefs lieu d'exploitations

PLU 2006						PLU RÉVISÉ			
zone	**Superf. min. de terrain**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**COS**	**SHOB/ SHON**	**zone**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**Surface de plancher**
A	**5 000 m²**		**6 m**	Max de 200m² de SHON		**A**	-	6 m ou 7 m si bâtiment technique	350 m² max de Surface de Plancher extension comprise
Ai	inconstructible					**Ai**	inconstructible		
						Ah	0,25	6 m ou 7 m si bâtiment technique	

- Constructions non agricoles à usage d'habitation (extension ou démolition-reconstruction)

PLU 2006						PLU RÉVISÉ			
zone	**Superf. min. de terrain**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**COS**	**SHOB/ SHON**	**zone**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**Surface de plancher**
A	5 000m²		6 m	200 m² de SHON extension comprise et sans que le rapport de la SHOB à la SHON n'excède 130 %		**A**		6 m	250 m² max de Surface de Plancher extension comprise

Les zones naturelles (N)

PLU 2006						PLU RÉVISÉ			
zone	**Superf. min. de terrain**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**COS**	**SHOB/ SHON**	**zone**	**Emprise au sol**	**Hauteur des constr.**	**Surface de plancher**
N			3,50 m	Travaux confortatifs		**N**		3,50m	Travaux confortatifs
Nb	5 000 m²		3,50 m	Agrandissement, démolition-reconstruction : 250 m² de SHON extension comprise et sans que le rapport de la SHOB à la SHON n'excède 130%		**Nh**		3,50m 6m en Nhs	Agrandissement, démolition-reconstruction : 250 m² de surface de plancher extension comprise pour une construction disposant au moins 60 m² de surface de plancher
Nc			3,50 mm	Camping, HLL		**Nc**		3,50m 6m en Ncs	Campings, HLL
						N_L	Seul est autorisé : la rénovation de bâtiment existant et l'extension limitée des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activité économique , la reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre pour des surfaces et une destination identique à celle antérieure		
Np	Plage et arrière-plage de Pampelonne – application du Schéma d'Aménagement de Pampelonne					**Np**	Plage et arrière-plage de Pampelonne – application du Schéma d'Aménagement de Pampelonne		
Nj			**2 m**	Les abris de jardins de 6 m²		**Nj**		3 m	Les abris de jardins de 6 m²
						Nm			
						Nm_1			

IV– Les prescriptions complémentaires au zonage et du règlement

4.1 - Les espaces boisés classés

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel classement.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel.

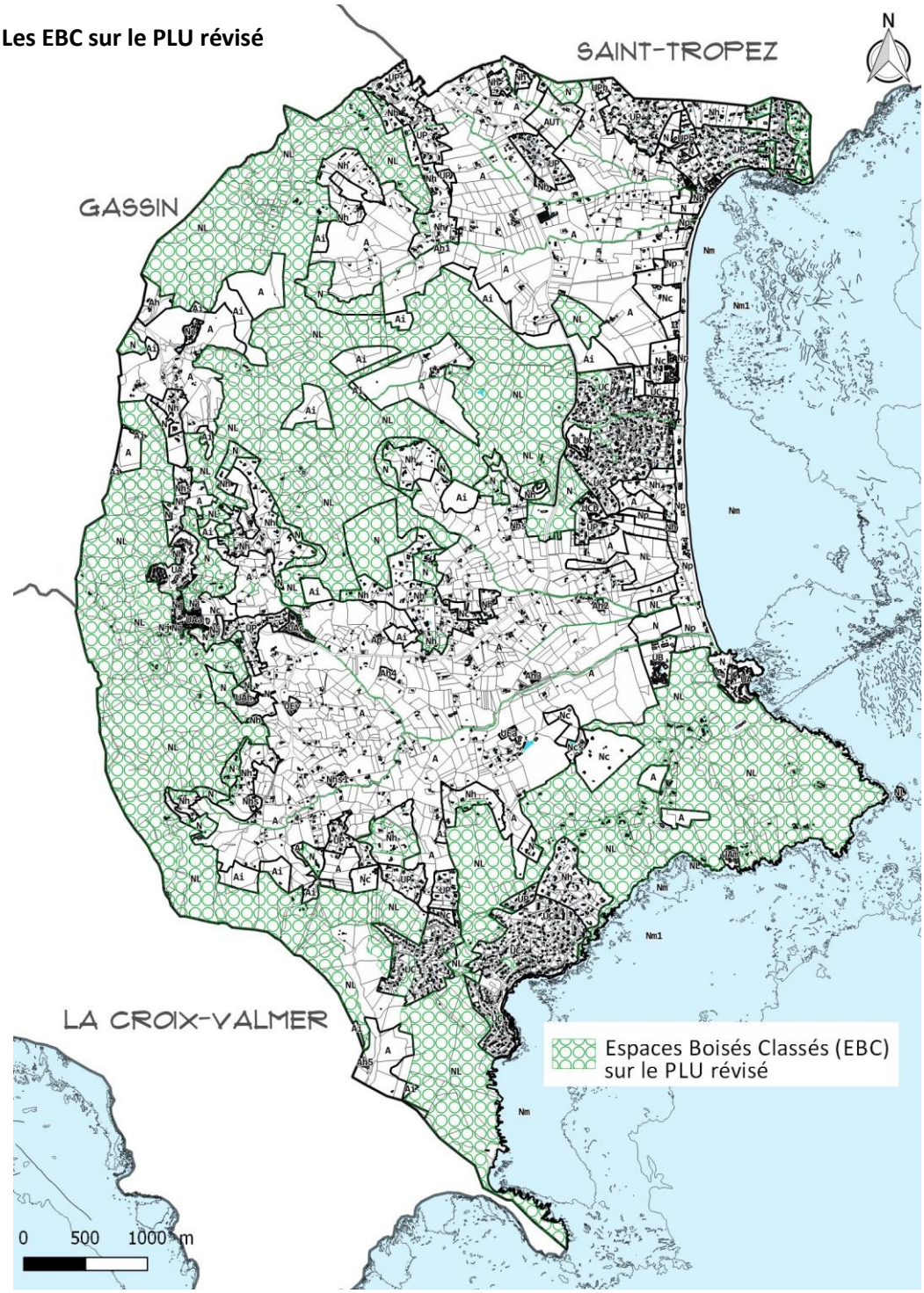
Les espaces boisés classés du P.L.U concernent :

- Les grands ensembles boisés de la zone naturelle protégée (N et N_L) dont la valeur biologique et paysagère est reconnue pour partie par des Z.N.I.E.F.F. Par ailleurs, l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection des espaces remarquables du littoral impose le classement en E.B.C. (au titre de l'article L113-1 du CU) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.
- Les boisements interstitiels dans les zones urbaines ou la plaine agricole, tout particulièrement les sommets de certaines collines ou le long de vallons fortement perçus depuis les principaux axes de communication ou depuis des secteurs très fréquentés et emblématiques du littoral. On trouve notamment :
    - le socle paysager du village en réponse à l'objectif du P.A.D.D. de protection des abords du village perché ayant conservé son aspect pittoresque originel sur son socle de verdure
    - la colline de Salagrue à l'intérieur du lotissement de Pampelonne obéit au même principe de protection que le socle villageois : c'est une butte végétalisée contribuant à la perception d'ensemble du territoire et une partie sommitale mettant en valeur cet espace proche du rivage encore fortement boisé à l'intérieur d'une zone bâtie
    - le long de la RD 93, entre la voie et les lotissements du quartier de Salagrue, des haies naturelles formant un écran végétal entre cet axe principal de découverte du site inscrit et les lotissements de ce secteur de Pampelonne, renforçant ainsi l'impression d'un territoire rural très peu bâti
    - le long de la RD 93 au Nord du lotissement de Pampelonne, ce secteur fait écho au précédent tout en rythmant le paysage agricole de la plaine.
    - Des parties de piémont et/ou au contact de la plaine agricole où les boisements en formant un écrin végétalisé autour du bâti favorise son intégration paysagère tout en compartimentant des séquences paysagères et en donnant une impression d'intimité des lieux : quartiers du Pinet, des Sellettes, de la Meissonière, du Val de Pons
    - Des vallons littoraux ou des rideaux d'arbres en front de mer contribuant de façon significative à la qualité de paysage de parties sensibles du site inscrit : abords du cap du Pinet, extrémité Nord de la plage de Pampelonne, rivage dans la baie de l'Escalet aux abords du site classé du cap Camarat.
- Les espaces boisés existants à protéger, à restaurer ou à créer afin de reconstituer une trame verte et bleue cohérente à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Il s'agit plus précisément de préserver et/ou restaurer les corridors écologiques présents sur le territoire

communal, identifiés par les naturalistes de l'agence Biotope (cf. évaluation environnementale, volet faune/flore). Trois nouveaux secteurs d'EBC ont été créés par rapport au PLU de 2006, dans le but de préserver la trame verte et bleue :

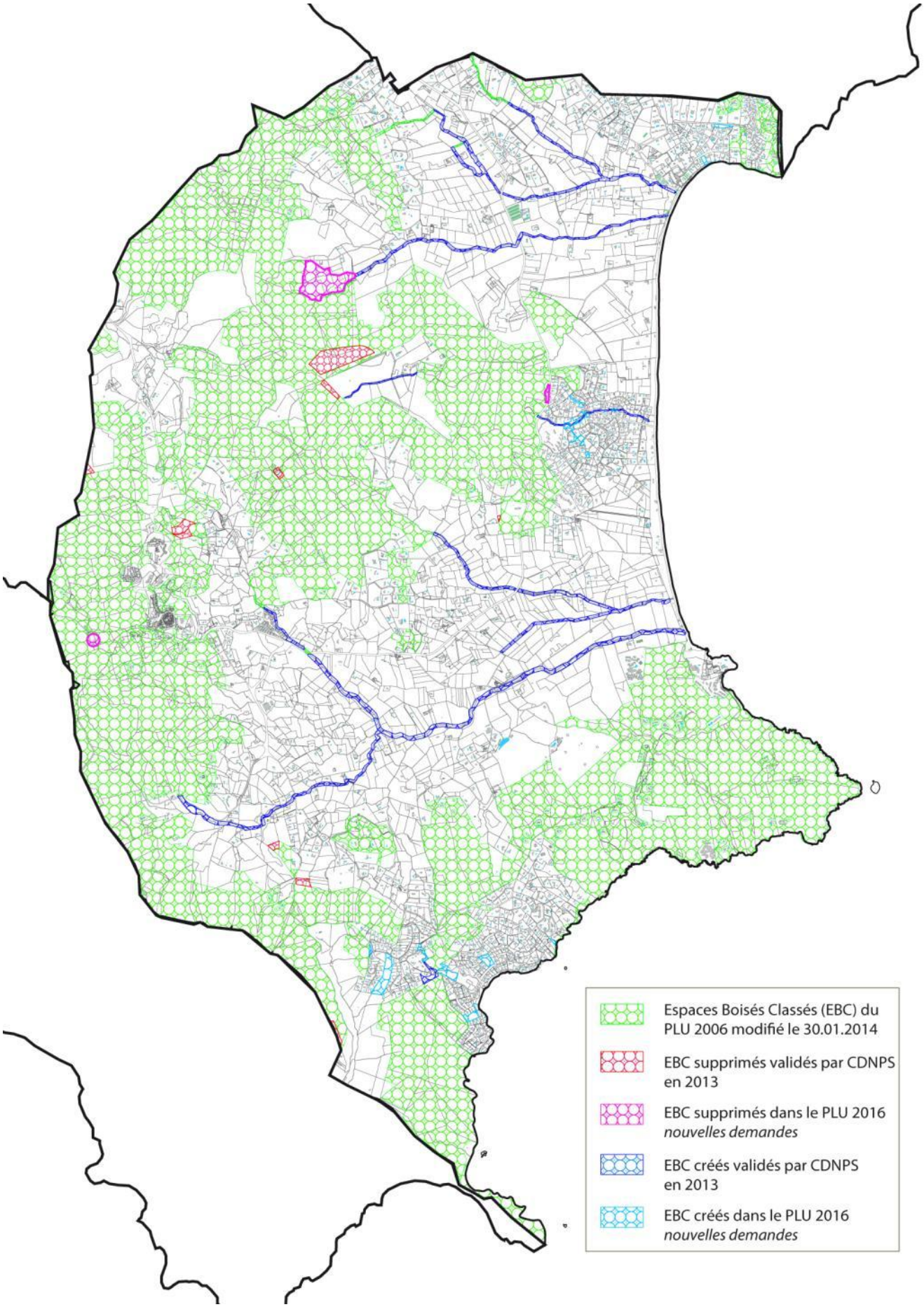
- le cordon boisé entre le lotissement de l'Escalet afin de maintenir les flux écologiques entre les massifs à l'Ouest et le Cap Camarat. Ce boisement a été identifié comme fragile par les naturalistes compte tenu de sa proximité avec les zones d'habitation et il convient donc protéger les boisements restants,
- les espaces verts des lotissements à protéger afin de préserver ces espaces de respiration à l'intérieur des lotissements pouvant être support de biodiversité et participer aux continuités écologiques mais permettant aussi de préserver un paysage à prédominance végétale sur les lotissements littoraux.
- les ripisylves le long des cours d'eau qui représentent des corridors aquatiques composés des cours d'eau et des boisements associés.

Les EBC sur le PLU révisé



Les évolutions des EBC entre le PLU de 2006 et le PLU RÉVISÉ

Auteur : PUC



4.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager

Les périmètres spéciaux de prescriptions :

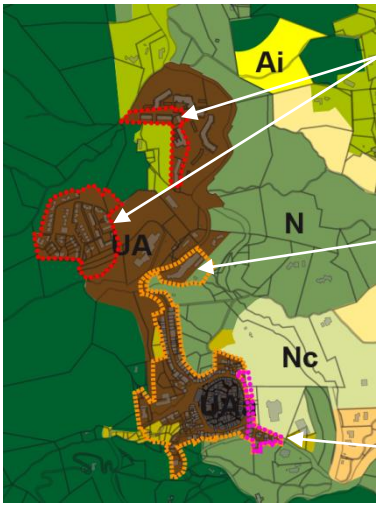
Le PLU révisé maintient les périmètres spéciaux de prescription mis en place dans le précédent PLU, qui correspondent à l'Orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* », et dans ce cadre, aux orientations secondaires : « *Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique* » et plus généralement sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt architectural. Peuvent ainsi être distingués :

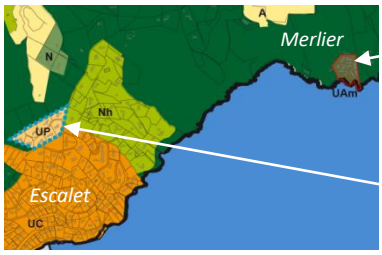
- Un plan de prescriptions de toiture concernant le village ancien et ses extensions où les toitures en terrasse sont interdites. Il demande qu'une attention particulière soit apportée à la conception des couvertures des constructions afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et au bâti traditionnel. Les toitures-terrasses y sont interdites.

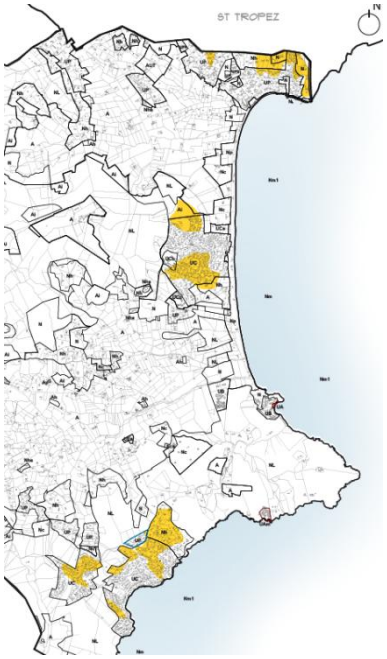
- Quatre zones non altius tollendi :
  - une première limitant la hauteur des constructions à 6 m du secteur des Roques de Castellas, des villas de la Roche des Fées, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier ;
  - une seconde en contrebas de la porte Sarrazine, et qui maintient la hauteur actuelle des constructions existantes afin de préserver la vue sur le panorama depuis la porte et depuis le belvédère de la RD61 ;
  - Une troisième pour le secteur des Hauts de Quessine en covisibilité avec le village, limitant la hauteur des nouvelles constructions au rez-de-chaussée ;

    Ces mesures participent d'une part à la conservation des paysages (limitation de l'impact du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine d'intérêt architectural plus contemporain (ensemble du Merlier).

  - Une quatrième zone non altius tollendi pour prendre en compte les sensibilités paysagères étudiées dans le diagnostic. Cette zone non altius tollendi limite la hauteur des constructions au rez-de-chaussée sauf si une étude d'insertion paysagère justifie d'une absence d'impact sur le paysage.







L'inventaire du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Depuis la loi Grenelle II, le règlement peut "*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection*" au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions de protection du patrimoine

Élément du patrimoine bâti :

Le PLU de 2006 avait identifié 11 éléments du patrimoine bâti de la commune, qu'il avait inventorié sur le document graphique du règlement. Ces 11 éléments sont maintenus dans le nouveau PLU et complétés par un douzième élément : une aire de battage dans le quartier Jauffret.

Inventaire du patrimoine architectural intra-muros

Le PLU révisé complète l'inventaire du patrimoine bâti par un inventaire du patrimoine architectural intra-muros du village établi, pour le besoin de la révision et sur demande de la commune, par le service Patrimoine de la communauté de communes. Cet inventaire identifie chaque élément architectural présentant un intérêt patrimonial : essentiellement des portes et des fenêtres, mais aussi des millésimes, un essentage, etc. Le Règlement écrit impose la préservation des éléments intégrés en annexe : tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine bâti inventorié sont :

- Au titre de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme, « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :[...] Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* ».
- Par référence aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toutes les décisions qui concernent les propriétés dont les références cadastrales sont précisées en annexe 1 du règlement – notamment les autorisations d'agrandissement – tiennent compte de la nécessité d'en assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur.

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial bénéficiant d'un changement de destination

Le PLU révisé complète l'inventaire du patrimoine bâti par le bâti agricole remarquable *(annexe 7 du règlement écrit*). Le bâti agricole patrimonial ainsi identifié peut bénéficier d'un changement de destination sous condition.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine agricole bâti inventorié sont :

- Des fiches patrimoniales descriptives comprenant les préconisations de mise en valeur et/ou de préservation sont établies pour chaque bâtiment et ses abords et annexées au règlement écrit.
- Des prescriptions générales qualitatives communes à tous les bâtiments identifiés.
- À condition de respecter les prescriptions énoncées par leurs fiches architecturales et paysagères et de ne pas porter atteinte à l'économie agricole, des travaux ayant pour objet le changement de destination de ces bâtiments peuvent être autorisés.
- Dans un cas, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet d'autoriser la réorganisation d'une surface de plancher à l'étage, indispensable au rétablissement d'une volumétrie harmonieuse au bénéfice d'un intérêt patrimonial d'ensemble.

L'inventaire des éléments du patrimoine paysager au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'étude du couvert arboré *(cf. supra, Partie I, Diagnostic)* permet de délimiter un périmètre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs principalement d'ordre écologique mais également culturel.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine paysager inventorié:

Dans le but de la préservation du couvert arboré des quartiers littoraux, les périmètres sont retranscrits sur la carte réglementaire du zonage du PLU au titre de l'article L.151-23 du CU *(cf.carte ci-après)* et dans lesquels certaines prescriptions réglementaires sont à respecter :

- La couverture arborée identifiée doit être conservée, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.
- A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été préalablement obtenus. Cette disposition permet d'abattre des arbres seulement dans le cas où l'instruction d'une déclaration ou d'une demande de permis de construire a permis de vérifier, au préalable, que l'abattage ne peut être évité car le projet est convenablement intégré et son implantation judicieusement déterminée en préservant au mieux le patrimoine paysager.

Des marges de recul pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes

Une étude de l'Agence Kargo Sud réalisée en avril 2011 les perspectives remarquables, , a également identifié depuis les principales routes touristiques (départementales 93 dite « *Route des Plages* » et 61) :

- le paysage viticole avec ses vignes qui font partie intégrante de l'identité rurale de Ramatuelle qu'il convient de sauvegarder,
- d'autres éléments de paysage à mettre en valeur et à préserver.

Les articles 6, 11 et 13 du règlement écrit sont ainsi été complétés par des dispositions visant spécifiquement des secteurs délimités par le document graphique en raison des perceptibilités paysagères qu'ils offrent aux abords des routes.

Le principe de protection des secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93.

Le retrait des constructions de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales au titre de l'article 6 correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.

De même l'article 11, dans les secteurs de perceptibilités paysagères, prévient la formation d'écrans opaques qui cloisonneraient le paysage. Un tel cloisonnement serait certes en contradiction avec l'histoire de ce paysage provençal où le cloisonnement est lié à des circonstances géographiques particulières, le vent aux abords immédiats de la plage de Pampelonne. D'autre part, un tel cloisonnement priverait la commune de l'un de ses attraits majeurs au regard de ses visiteurs, son vignoble, et ceci d'autant plus en dehors de l'été. C'est ainsi que la hauteur des clôtures et des haies

est aux abords des routes départementales limitée à 1,20 m, et que la règle privilégie les mailles larges ajourées de couleur gris pâle sur un fond de vignoble généralement assez clair, faute d'ombre.

Les dispositions concernant les éléments de perceptibilités paysagères sensibles inventoriées sont :

- Des marges de recul des constructions compatibles avec les espaces et éléments et cônes de vue à protéger, identifiés sur le zonage réglementaire ;
- Des prescriptions réglementaires sur les clôtures et les portails (article 11 du règlement) afin d'éviter tout cloisonnement du paysage par des effets de masque et de préserver des perspectives sur des éléments emblématiques du paysage de la commune ;
- Des prescriptions sur les abords des constructions (article 13 du règlement) afin d'éviter une densification excessive autour des bâtiments et d'en conserver l'écrin qui leur .confère un sens par référence au paysage rural traditionnel.

La mise en place d'une palette chromatique des couleurs

Dans le but de renforcer l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et/ou paysager et de respecter les teintes traditionnelles de l'architecture provençale, des palettes chromatiques de couleurs à respecter pour les teintes des façades ont été étudiées et sont intégrées au règlement écrit du PLU en annexe deux palettes de couleurs à respecter pour le centre ancien ainsi que pour le reste du territoire (Règlement - annexe n°6). Le rendu sur papier des palettes chromatiques annexées au règlement écrit souffre toutefois des défauts d lis à la plus ou moins grande fidélité des encres et du travail des imprimantes. Il est d'autant plus important d'en développer expressément la logique (Annexe 2 du présent Rapport de présentation).

La commune a plus particulièrement sollicité le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Var pour l'élaboration d'une charte chromatique spécifique au centre ancien. Il en est ressorti que les teintes traditionnelles du village, dont on retrouve encore des traces, ont tendance à se perdre au fil des ravalements modernes, sans nuance et à base de produits industrialisés tendant à la monochromie. Pour la palette du village, il s'agit donc de préserver la gradation qui distinguait traditionnellement les différentes facettes du bourg en les adaptant aux caractéristiques et aux usages du lieu. D'une façon générale, Ramatuelle est un village d'enduits, qui protégeaient les habitations des entrées humides auxquelles le village très exposé au vent d'Est était confronté. La teinte grise dorée des façades extérieures au village, dont celles qui en constituaient autrefois les remparts, résulte de la couleur des matériaux pris sur le site lui-même (sable, pierre) puis grisés et foncés sous l'effet des embruns. A l'intérieur des rues les façades, exposées au regard des passants et des chalands, étaient plus soignées, avec une application régulière de teintes pastel. A l'intérieur des remparts, les ruelles peu accessibles à la lumière et relativement sombres étaient égayées par une recherche de couleurs plus vives, à base d'ocres, rouges, jaunes, … C'est ce que traduisent les trois secteurs délimités par la palette pour le village ancien. Un raisonnement analogue convient pour le reste de la zone UA et pour la zone UB, où notamment les façades extérieures des hameaux empruntent leurs couleurs aux matériaux du site, ce qui doit favoriser l'intégration de ces formes d'urbanisations encore assez denses à leur environnement urbanisé ou naturel.

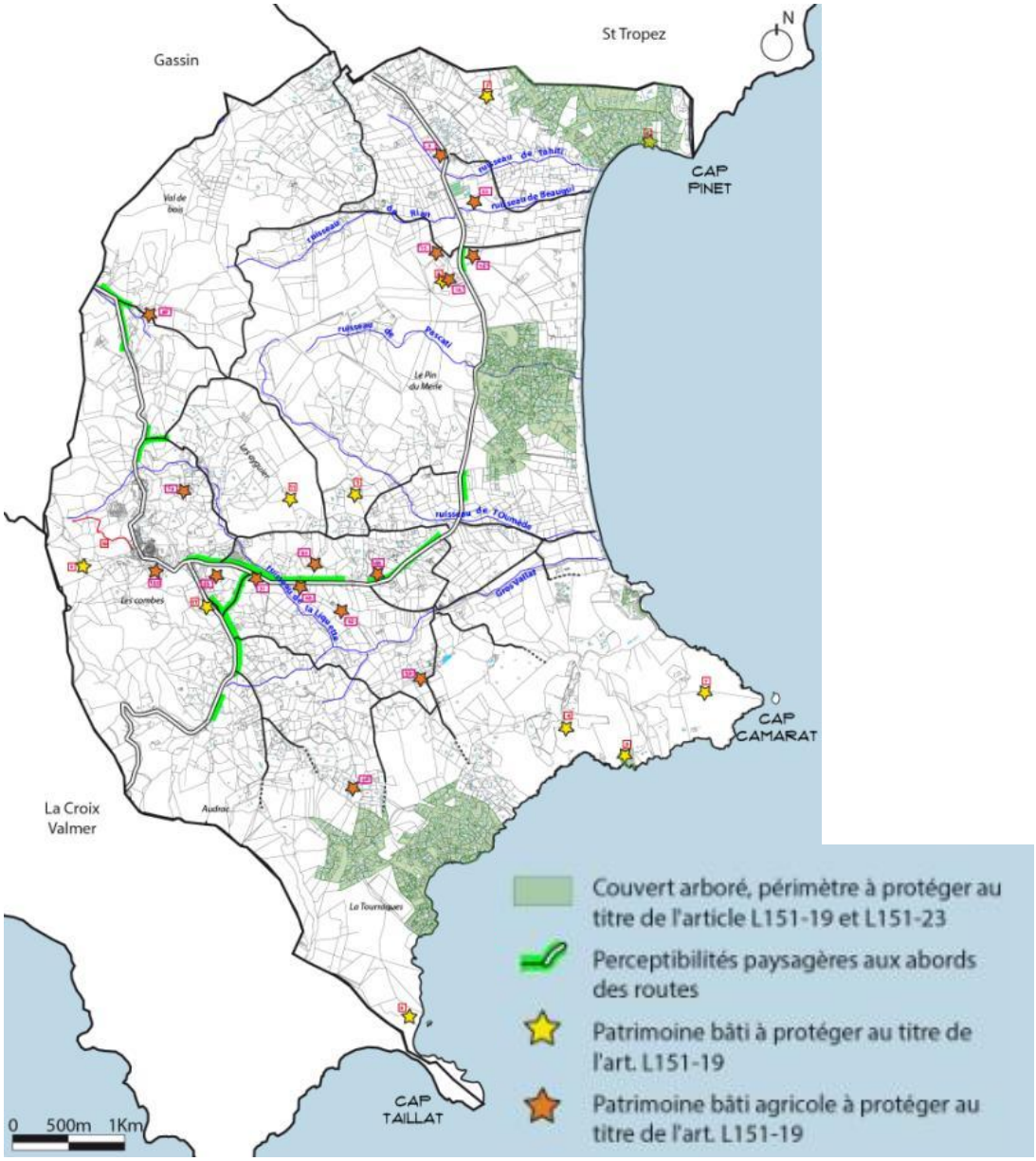
Pour toutes les zones à l'exception de la zone UA et de l'ensemble de la zone UB, il est distingué deux sous-ensembles de paysages.

D'une part, le sous-ensemble à caractère agricole. Il s'agit d'espaces où le bâti présente un caractère patrimonial, soit en lui-même, soit par sa relation avec le paysage agraire environnant. Un objectif de discrétion s'appliquera, mais il sera complété d'une nécessaire harmonie avec les tonalités du bâti agricole traditionnel. Le plus souvent, ces tonalités traditionnelles sont celles du sol ou de la roche locale.

D'autre part, le sous-ensemble constitué des secteurs sans enjeu patrimonial, lotissements et zones urbaines littorales, bâti dispersé en forêt dans les années précédant la loi « *Littoral* ». Seront privilégiées les couleurs permettant de rendre le plus discret possible ce bâti dont la visibilité ne peut qu'aggraver l'impact du mitage, et donc dégrader l'aspect général du grand paysage, essentiellement verdoyant. Il s'agira de couleurs en harmonie avec celle de la roche lorsqu'elle est apparente, ou de couleurs sombres.

Inventaire du patrimoine bâti et paysager reporté sur le PLU

Auteur : PUC (Carte non réglementaire)



4.3 - La préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, a introduit dans le code de l'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Les continuités écologiques sont à la fois les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques qui les relient *(cf. partie V, Evaluation environnementale, volet patrimoine naturel, Biotope).*

Le PLU révisé prend en compte les continuités écologiques et la biodiversité par un ensemble de dispositions réglementaires qui sont :

- Le classement en zone naturelle stricte (NL), où toutes constructions et/ou aménagements sont interdits, des cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire de la commune. Pour identifier ces milieux, plusieurs études ont été utilisées :
    - les parties naturelles du site Classé "Les trois Caps méridionaux",
    - le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE),
    - les espaces naturels sensibles,
    - les milieux humides de l'inventaire départemental,
    - L'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme, qui a donné lieu à des ajustements.

- Les extensions des espaces boisés classés sur les ripisylves et sur les espaces verts des lotissements dominant les baies de l'Escalet et de Pampelonne pour préserver et restaurer les corridors écologiques du territoire *(cf. chapitre précédent sur les EBC) ;*
- *Plus spécifiquement à la jonction des aires naturelles des caps Taillat et Camarat, l'extension des espaces boisés classés* et le reclassement en zone naturelle protégée d'un ensemble de parcelles précédemment situées en zone urbaine pour conforter la continuité écologique entre les caps Camarat et Taillat aux abords du col de l'Escalet, palliant ainsi une faiblesse repérée dans l'évaluation environnementale ;
- Dans l'article 13 du règlement des zones UC et UP à enjeux pour l'environnement et le paysage, un coefficient d'emprise au sol maximal et d'un coefficient minimal d'espaces non seulement libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, mais de plus recevant un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant, afin de préserver la perméabilité des sols et de ménager des espaces accueillants pour la petite faune et la flore sauvages ;
- Dans l'article 11 du règlement des zones agricoles et naturelles, une disposition concernant la perméabilité des clôtures situées au-delà de 50 m autour des constructions. La même disposition est instaurée pour la zone UP en raison de la dimension potentiellement plus importante des unités foncières dans cette zone urbaine mais à caractère paysager affirmé. L'enfermement d'importantes surfaces d'espaces naturels à l'intérieur de clôtures infranchissables porte une grave atteinte à l'existence même des espèces animales qui ont besoin d'un espace vital pour se nourrir, s'abriter, et se reproduire en évitant les problèmes de dégénérescence liés à l'appauvrissement de la diversité génétique. De telles clôtures imperméables concentrent par ailleurs les espèces sauvages sur le terroir cultivé au détriment des récoltes. La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable. le but est de cantonner les clôtures aux espaces artificialisés par le débroussaillement légal autour des constructions (50 mètres), et au-delà de concilier la signalisation des limites de propriété avec le passage de la faune sauvage ;
- Dans les articles 13 du règlement, une marge de recul à partir de l'axe des différents cours d'eau ou ruisseaux temporaires afin que les constructions et les clôtures ne constituent pas d'obstacles au passage de la faune sauvage et que la ripisylve soit préservée (trame verte) ;
- Dans l'article 13 du règlement, une protection des arbres de haute tige, importants pour certaines espèces, en imposant leur remplacement s'il y a abattage et en obligeant le maintien ou la plantation d'un arbre par tranche de 200m² de terrain libre de toute construction dans les zones urbaines à enjeux UC et UP ;

- Une protection du couvert végétal au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver la prédominance végétale des quartiers littoraux participant à la transparence écologique des zones urbaines. Le périmètre à protéger défini dans l'étude du couvert végétal participe à la création d'un corridor écologique en « *pas japonais* ». Au-delà d'une simple image de qualité paysagère que recherche la commune, l'ensemble du couvert végétal forme des espaces naturels relais avec une potentialité d'accueil d'espèces, certes plus faible que pour les corridors linéaires mais tout de même susceptible de jouer un rôle pour la survie de certaines espèces qui les utilisent pour leur déplacement, voire leur séjour. Conjuguée aux prescriptions énoncées par les articles 13 des zones UC et UP, en termes de maintien d'une proportion minimale d'espace dans un état autant que possible naturel, la préservation d'un couvert arboré dans ces zones agglomérées peut ainsi fournir un habitat accueillant aux moineaux, hirondelles, mésanges, rouges-gorges, fauvettes, reptiles, amphibiens et autres petits animaux dont les populations sont en forte régression dans la région en raison notamment du recul des habitats adaptés à leurs besoins.

4.4- La prise en compte des risques

Risque inondation

Le renforcement des dispositions réglementaires sur les marges de reculs le long des cours d'eau et des fonds de vallons permet également de préserver l'écoulement des eaux drainées vers la mer de façon à éviter au maximum des dégâts dus aux inondations par débordement. Ainsi, le règlement interdit toute artificialisation du sol à moins de :

- 10 mètres de l'axe des cours d'eau ;
- 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires ;
- 5 mètres de l'axe des fonds de vallons et/ou de 5 mètres comptés à partir de chacune des rives des autres collecteurs pluviaux.

Les ruisseaux temporaires sont désormais mieux pris en compte dans leur fonction de collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps mais susceptibles de véhiculer de très importantes quantités d'eau en cas d'épisode orageux violent. Le climat méditerranéen accentué par le changement climatique conduit à considérer que le débit des ruisseaux temporaires peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords, ce que traduisent les dispositions réglementaires nouvelles. La prudence conduit également à proscrire dans le règlement l'obstruction des fossés afin de prévenir des dommages plus ou moins importants aux constructions et installations.

Toujours pour éviter d'aggraver les conséquences d'inondations par débordements, le règlement du plan local d'urbanisme révisé stipule qu'au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette disposition vise en particulier les A et N qui recouvrent l'arrière-plage de Pampelonne où la très faible déclivité du relief favorise les débordements de cours d'eau.

Le risque d'inondation par ruissellement est quant à lui également mieux pris en compte par le plan local d'urbanisme révisé. La mise en place d'une superficie minimale d'espaces libres de toute construction renforce la réponse réglementaire à la problématique de l'imperméabilisation des sols aggravant les ruissellements, sources d'inondation.

Le plan local d'urbanisme révisé apporte une réponse spécifique au risque d'inondation par aggravation des volumes d'eau de ruissellement dans les zones UC et UP densément bâties avec des déclivités importantes. En effet, dans ces conditions géographiques, la prolifération des surfaces

imperméabilisées met progressivement en péril nombre de propriétés privées, ainsi que les ouvrages collectifs ou publics situés à l'aval. Il a donc été estimé nécessaire dans ces zones de :

- prescrire à l'occasion des délivrances de permis de construire la réalisation de dispositifs de rétention ralentissant l'écoulement des eaux de pluie et calibrés conformément aux normes établies par les services spécialisés de l'Etat ;

- limiter les surfaces imperméables pour favoriser au maximum l'infiltration dans le sous-sol d'eaux pluviales qui profitent ainsi à la végétation environnante ;

- limiter la concentration des eaux pluviales, et prescrire que dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols donnera lieu à la rétention des rejets et à l'écrêtement des débits de fuite dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des Règles générales établies par la *Mission Inter-Services de L'eau et de la nat*ure de la préfecture du Var.

En ce qui concerne le risque de submersion marine, il se présente sur la partie du territoire dont l'altitude est la plus faible, soit la plaine alluviale qui occupe l'espace situé entre la plage de Pampelonne et les premières collines. Les autres parties du rivage correspondent à des côtes rocheuses induisant des reliefs prononcés au contact du trait de côte, à l'abri de ce risque. Pour l'arrière-plage de Pampelonne, les terrains situés en-dessous de la cote 2,40m NGF sont inclus dans les zones agricole ou naturelle protégées du plan local d'urbanisme, et pour les plus proches du rivage dans le périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme. Ces terrains sont inconstructibles au titre des dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral, et du règlement du plan local d'urbanisme.

A titre dérogatoire, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé par décret du 15 décembre 2015 organise la reconstruction d'une partie des bâtiments d'exploitation du service public de plage, qui par définition se doivent d'être sur la plage ou à ses abords immédiats. Les modalités de leur reconstruction ont été définies par des spécialistes de la dynamique sédimentaire et ont intégré la problématique du risque de submersion lié au changement climatique :

- Reconstitution et mise en protection du cordon dunaire visant à conforter la stabilité de la plage, augmenter son altitude NGF et renforcer ainsi sa résistance à la houle ;
- Recul des bâtiments soit sur le haut de la plage au contact du pied de dune, voire à l'arrière de la dune, à l'abri du choc des vagues ou de la houle de façon à réduire le risque de destruction des ouvrages et du milieu qui les accueille ;
- Constructions élevées sur pilotis évitant les fondations linéaires et leur effet de point dur sur le sable ;
- Caractère entièrement démontable pour les bâtiments situés sur la plage, et réversible sur le domaine public communal situé à l'arrière de la dune, permettant ainsi au bâti de s'adapter à l'évolution des lieux, et si nécessaire de disparaître soit durant la saison des tempêtes et fortes houles, soit au terme d'un contrat d'occupation dont la durée est compatible avec le rythme d'évolution du climat.

En complément du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, le plan local d'urbanisme révisé classe dans un secteur naturel protégé (Nm1) la partie immergée de la plage qui tout à la fois comporte un herbier de posidonie et accueille des dizaines d'unités de plaisance en liaison avec l'économie balnéaire existant sur la plage et dont le schéma de cohérence territoriale en vigueur, ainsi que le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, prescrivent le maintien. Les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme prévoient dans ce secteur, outre une protection stricte, des possibilités d'aménagements visant à encadrer les usages, ce qui par exemple pourrait être le cas d'une zone de mouillages et d'équipements légers. L'intégrité de l'herbier de posidonie et sa fonction d'atténuateur de houle et du risque de submersion pourront ainsi être assurées en induisant une pratique durable de la plaisance dans ce secteur.

Le plan local d'urbanisme concilie ainsi le maintien d'une activité économique primordiale pour la commune et sa région avec son indispensable adaptation au changement climatique et aux risques qui l'accompagnent.

Risque feu de forêt

Les dispositions réglementaires de l'article 3 concernant les emprises de voie d'un minimum de 4 m et les aménagements pour les véhicules de secours obligatoires pour les voies en impasse sont maintenues afin de faciliter l'évolution des services de lutte contre les incendies de forêt.

Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue par le projet dans les secteurs boisés. Le secteur Nh est adapté, sur les piémonts du Sud de la commune aux alentours du site classé des Trois Caps, pour tenir compte de l'existence d'habitations en forêt et y permettre la création de piscines - conçues comme des accessoires facilitant l'approvisionnement des camions de lutte.

4.5 - Les outils fonciers

Le PLU met en place les outils permettant, à terme, la réalisation des différents projets.
Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le plan local d'urbanisme révisé.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières, espaces verts) et ceux de superstructures (logement social, équipements culturels, sportifs scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement, station d'épuration, déchetterie, etc.).

Le PLU définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Plusieurs emplacements réservés relèvent de l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel paysager et architectural affiché dans le PADD. Il s'agit de ménager des continuités écologiques (Er n°18 et 19) au bénéfice des circulations d'animaux sauvages, du tracé de l'aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau, des sites de reconstitution du cordon dunaire (ER n°3 et 5) et d'un emplacement pour la création d'un espace vert dans le village (ER n°4). A cela s'ajoutent les emplacements réservés prévus par le schéma d'aménagement de Pampelonne : création de parkings publics permettant de mieux organiser l'accès à la plage de Pampelonne limitant ainsi l'impact visuel et environnemental du stationnement anarchique notamment à proximité de la mer. Plusieurs emplacements réservés répondent également aux objectifs du PADD de développer les déplacements doux par l'aménagement de cheminement piéton (ER n°44 à 48) ou de piste cyclable (ER n°49)

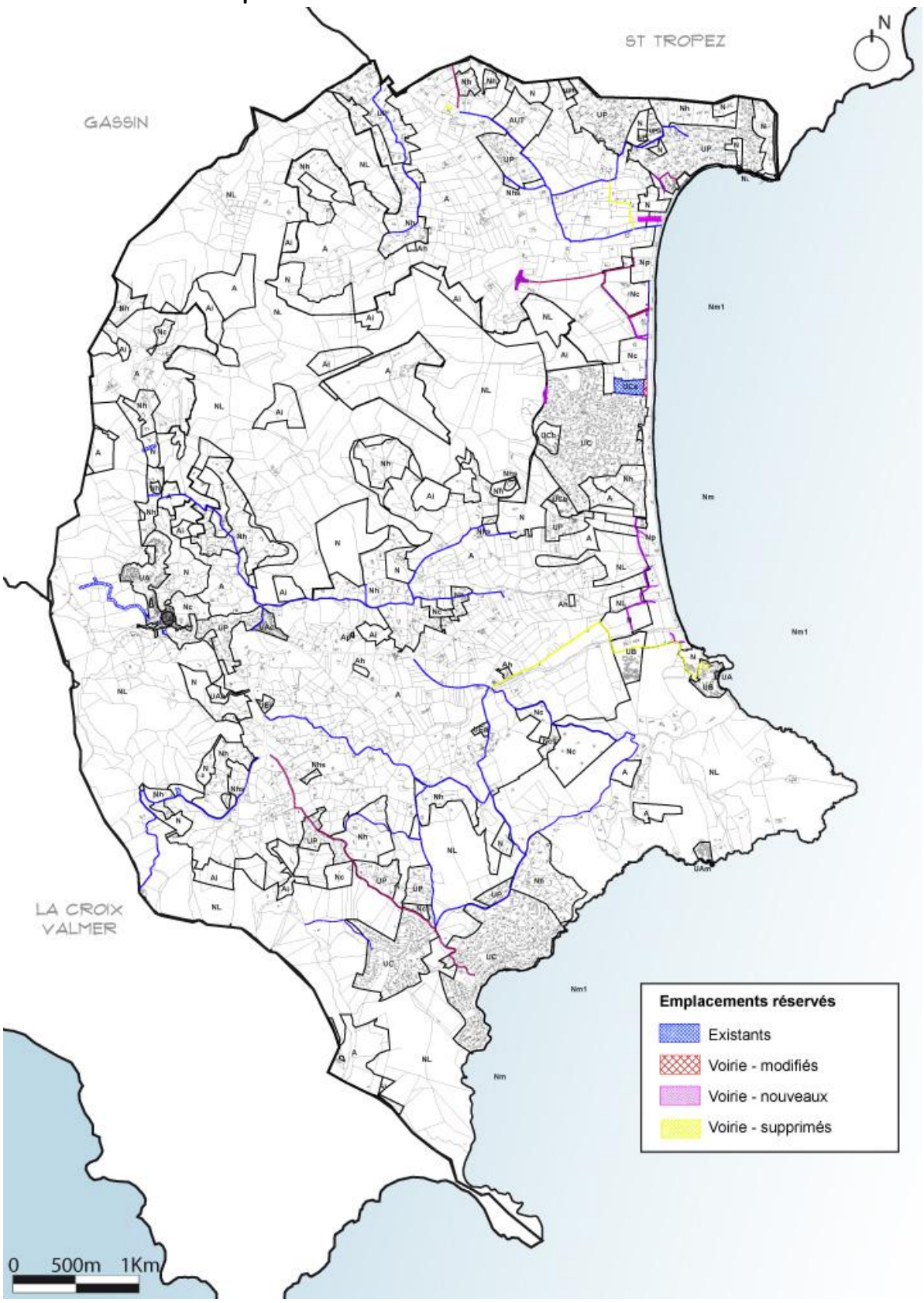
Les modalités d'aménagement des voies sont en cohérence avec le projet de conserver à la commune le caractère rural de ses paysages. En effet, le diagnostic paysager relevait la bonne intégration dans le paysage des voies principales et chemins communaux, bonne intégration qu'il convient de maintenir dans le PLU tout en améliorant la sécurité, le confort de circulation et l'insertion de la voirie dans le paysage.
Pour les emplacements réservés concernant les voies et chemins, dans la majorité des cas il s'agit d'un simple élargissement de chemins existants, à effectuer dans des proportions raisonnables et en particulier respectant les caractéristiques rurales des chemins – les largeurs indiquées n'étant que des largeurs maximales permettant d'organiser de part et d'autre de la chaussée les refuges de croisement, talus et fossés simples ou doubles, et les plantations le cas échéant.

Les emplacements réservés au logement

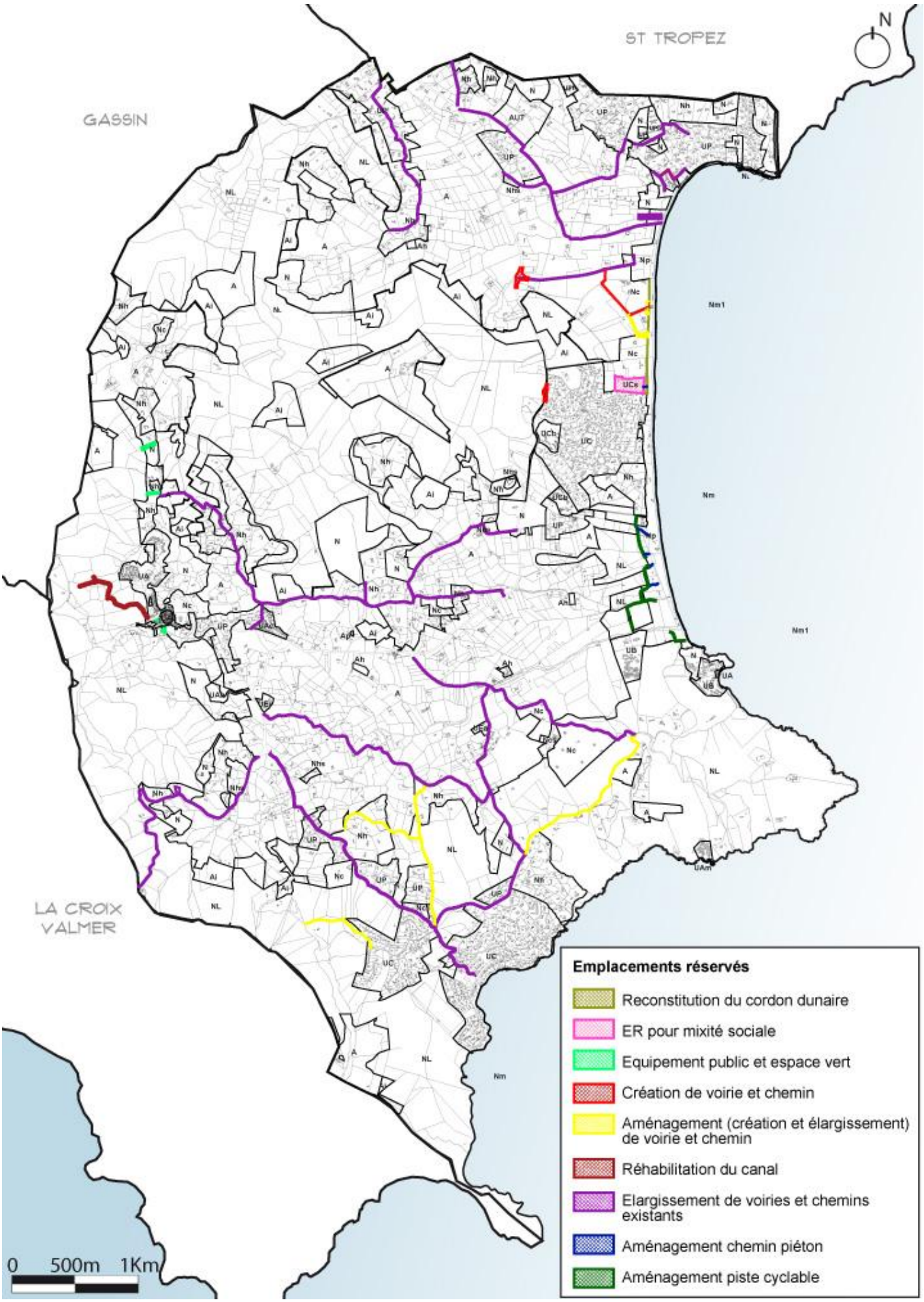
La loi solidarité et renouvellement urbain donne également la possibilité de mettre en place dans les zones urbaines des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU définit la nature.

En cohérence avec les orientations du PADD relatives à l'amélioration de la qualité de l'économie touristique, un emplacement réservé est défini en vue de la réalisation de logements, sous forme de hameau (habitat démontable), à destination des actifs saisonniers, et d'équipements publics d'accompagnement et de gestion (zone UCs).

Les modifications des emplacements réservés sur le PLU révisé



Les emplacements réservés sur le PLU révisé par destination



4.6 - Les performances énergétiques et environnementales

En réponse à un enjeu identifié par la communauté scientifique nationale et internationale, le plan local d'urbanisme révisé comporte des dispositions permettant au territoire communal de contribuer à prévenir l'aggravation du changement climatique et de s'adapter à un environnement climatique d'ores et déjà modifié.

Ces dispositions sont focalisées sur les zones UC et UP. D'une part en effet ces zones sont les plus dynamiques en termes de rénovation du bâti existant. D'autre part, il n'existe pas de référence architecturale ancienne dans ces zones, proches du rivage, éloignées des remparts protecteurs du village et longtemps exposées aux invasions hostiles venues de la mer. Au contraire, ces zones traditionnellement inhabitées ont depuis le siècle dernier accueilli des formes architecturales résolument modernes, en rupture avec le modèle de la maison provençale typique et qui s'intégreront bientôt dans ce qui sera considéré comme un patrimoine bâti légué par le XXème siècle, à l'instar du hameau du Merlier ou du bâtiment qui abrite aujourd'hui le seul palace de la commune, au quartier de l'Escalet.
Dans ces zones UC et UP proches du rivage ou surplombant la plaine agricole, le parti pris du plan local d'urbanisme est la discrétion du bâti et un rôle prédominant attribué dans le paysage à la couverture arborée. C'est pourquoi celle-ci fait l'objet d'une protection particulière, tandis que les hauteurs sont limitées, avec un étage éventuellement possible sur 10% seulement de l'emprise au sol, et même un secteur de servitude *non altius tollendi* ne permettant de construire qu'en rez-de-chaussée.
Mais en contrepartie de ces contraintes les toitures-terrasses recouvrant les rez-de-chaussée sont rendues potentiellement accessibles. De surcroît, en dehors de la servitude *non altius tollendi*, elles peuvent être abritées par des surtoitures discrètes (articles UC et UP 11). Les toitures-terrasses accessibles éventuellement protégées par des sur-toitures ont pour objet l'adaptation au climat en abritant le bâtiment du réchauffement induit par l'exposition au soleil direct, et en offrant une surface à vivre en plein air, ombragée et naturellement aérée, diurne et nocturne. Ces possibilités d'éviter l'appel à la climatisation artificielle très énergivore, en renouvelant des pratiques courantes autour de la Méditerranée, restent compatibles avec l'intégration des volumes bâtis dans le paysage. L'espace à vivre au-dessus du rez-de-chaussée est pratiquement invisible en vue frontale. Les projets en contradiction avec ce principe de discrétion ne pourraient être autorisés.

Pour réduire l'appel à des sources d'énergie non renouvelables et encourager le recours à une architecture encore plus sobre, le plan local d'urbanisme révisé organise une bonification des volumes construits en cas de bâtiment à énergie positive.
Les articles 15 permettent ainsi d'autoriser, au choix, soit un surcroît d'emprise au sol, soit un surcroît d'étages sur rez-de-chaussée. Dans les secteurs *non altius tollendi*, seul est possible la bonification de l'emprise au sol.

En conditionnant la création de sur-toitures ou d'étages partiels, la révision encourage l'adaptation au changement climatique et plus globalement la transition énergétique devenue indispensable dans la zone qui accueille le plus de chantiers de rénovation.

En zone UC, la bonification éventuelle en cas de bâtiment à énergie positive se traduit ainsi pour un terrain de 1000 m2 :

Terrain	1000	m2	
ZONE UC	**Règles**	**HORS zone non altius**	
coefficient d'emprise au sol	20%	200	m2
Hauteur & volume généré maxi (aérien)			
90%	3,5	630	m3
10%	6	120	m3
Total volume		**750**	**m3**
BONIFICATION OPTION HAUTEUR			
bâtiment à énergie positive			
coefficient d'emprise au sol	20%	200	m2
Hauteur & volume généré			
80%	3,5	560	m3
20%	6	240	m3
Total volume		**800**	**m3**
BONIFICATION EN VOLUME		**6,7%**	

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL			
bâtiment à énergie positive			
coefficient d'emprise au sol	24%	240	m2
Hauteur & volume généré			
100%	3,5	840	m3
Total volume		**840**	**m3**
BONIFICATION EN VOLUME		**12%**	

Dans le secteur *non altius tollendi* :

Terrain	1000	m2	
ZONE UC	**Règles**	**Zone non altius**	
coefficient d'emprise au sol	20%	200	m2
Hauteur & volume généré			
100%	3,5	700	m3
Total volume		**700**	**m3**

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL			
bâtiment à énergie positive			
coefficient d'emprise au sol	24%	240	m2
Hauteur & volume généré			
100%	3,5	840	m3
Total volume		**840**	**m3**
BONIFICATION EN VOLUME		**20,0%**	

En zone UP, la bonification éventuelle en cas de bâtiment à énergie positive se traduit ainsi pour un terrain de 3000 m2 :

Terrain	3000	m2	
ZONE UP	**Règles**	**HORS zone non altius**	
coefficient d'emprise au sol	14%	420	m2
Hauteur & volume généré maxi (aérien)			
90%	3,5	1323	m3
10%	6	252	m3
Total volume		**1575**	**m3**

BONIFICATION OPTION HAUTEUR			
bâtiment à énergie positive			
coefficient d'emprise au sol	14%	420	m2
Hauteur & volume généré			
80%	3,5	1176	m3
20%	6	504	m3
Total volume		**1680**	**m3**
BONIFICATION EN VOLUME		**6,7%**	

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL			
bâtiment à énergie positive			
coefficient d'emprise au sol	17%	504	m2
Hauteur & volume généré			
100%	3,5	1764	m3
Total volume		**1764**	**m3**
BONIFICATION EN VOLUME		**12%**	

Dans le secteur *non altius tollendi* :

Terrain	3000	m2	
ZONE UP	**Règles**	**Zone non altius**	
coefficient d'emprise au sol	14%	420	m2
Hauteur & volume généré			
100%	3,5	1470	m3
Total volume		**1470**	**m3**

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL			
bâtiment à énergie positive			
coefficient d'emprise au sol	17%	504	m2
Hauteur & volume généré			
100%	3,5	1764	m3
Total volume		**1764**	**m3**
BONIFICATION EN VOLUME		**20,0%**	

Les bonifications possibles sont inférieures ou égales à 20 % des gabarits autorisables pour les bâtiments moins performants. Ces gabarits ou volumes augmentés sont compensés, en termes d'impact sur le paysage ou le milieu naturel, par les dispositions protectrices nouvelles que le plan

local d'urbanisme révisé déploie en faveur du paysage, de la biodiversité (cf. ces thèmes par ailleurs).

Dans toutes les zones, et dans les secteurs UAc et UAh constitués d'immeubles récents intégrant déjà de tels dispositifs, les articles 11 du règlement permettent d'autoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…)

à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords. Ces dispositions rendent possible la réalisation de bâtiments à énergie positive dans la mesure où ces derniers font l'objet d'une véritable démarche d'intégration au paysage urbain, agricole ou naturel qui constitue leur environnement.

CHAPITRE 3 – Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I - Les cinq OAP agricoles

Le PLU comprend plusieurs orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) liés à l'activité agricole. La commune a choisi de définir ces Orientations d'Aménagements en raison des enjeux spécifiques de ces secteurs. Il s'agit ici de concilier la mise en œuvre de deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* » (Orientation n°1), et dans ce cadre « *Favoriser les extensions et créations de sièges d'exploitation* » ; et d'autre part « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* » (Orientation n°3) dont dépend le succès de l'économie locale aussi bien que la qualité de vie de la population. Les STECALs permettent de déroger aux règles de la zone agricole (A) du PLU pour accompagner, dans la zone agricole, des initiatives innovantes en termes de mise en marché des productions et de polyactivité favorable à l'économie des exploitations. Mais la commune a souhaité canaliser les projets de telle sorte qu'ils adoptent les principes d'économie de l'espace et d'intégration à l'environnement des hameaux traditionnels. L'objectif, in fine, est de minimiser la consommation de terre arable, et de restructurer dans ce sens des espaces déjà urbanisés en zone agricole, ou de veiller, dans un des cas, à ce que le projet corresponde bien à un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Il s'agit par ailleurs de ménager des écrans végétaux suffisants et bien intégrés au paysage pour séparer les parties de sièges d'exploitation accueillant du public et celles où se pratiquent des opérations culturales auxquelles le public ne doit pas être exposé - tels les traitements phytosanitaires.

Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL pourront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel.

A cette fin, des règles de hauteur, d'implantation permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont définies dans le Règlement du PLU. C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le Règlement exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes et des proportions ainsi qu'un aspect d'architecture rurale traditionnelle. Mais au-delà des règles générales du secteur Ah, l'établissement d'OAP permet de définir un principe d'aménagement précis et adapté à chaque STECAL agricole, et de garantir pour chacun d'eux la réalisation d'un hameau agricole traditionnel de la Provence.

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

- La localisation des espaces communs qui devront être, le plus souvent, perméables et paysagés ;
- Les accès, généralement soulignés par des alignements d'arbres en référence aux entrées des anciens hameaux agricoles marquant le paysage viticole horizontal par ces lignes verticales ;
- Les stationnements qui devront être perméables, paysagers et traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant et masquer ainsi les véhicules ;
- L'alignement du bâti autour des espaces communs ;
- L'implantation des constructions dans les secteurs à moindre enjeu en raison de la topographie, des accès, des nuisances, … ;
- Les arbres, boisements, ripisylves, haies agricoles à préserver ou à planter pour intégrer le site au grand paysage ;
- Les distances de recul par rapport aux limites séparatives, voies, pour des raisons d'harmonie d'ensemble et d'utilisation économe du sol.

II. Les OAP du Camping des Tournels

Dans le panorama perçu depuis le village perché de Ramatuelle, le camping *des* « *Tournels* » se détache sur le fond du site classé dit « *des Trois Caps Méridionaux de la presqu'ile de Saint-Tropez, leur arrière-pays, le domaine public maritime* ». L'enjeu dans ce secteur est d'accompagner le projet de diversification de l'entreprise, qui vise à mieux étaler son activité durant l'année, pour le rendre compatible avec la préservation du paysage qui l'environne. Le choix retenu pour établir les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur correspond à deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* » (Orientation n°1) et « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.* » In fine, l'objectif de ces OAP est de parvenir à une meilleure réponse au besoin identifié par le diagnostic en termes d'emploi permanent, tout en améliorant l'intégration à l'environnement du camping existant, aujourd'hui relativement impactant pour ce qui concerne sa partie basse où sont regroupés les bâtiments, installations et aires de stationnement. C'est pourquoi le Secteur de Taille et de Capacité Limitées et les OAP sont délimités en fonction de cette problématique.
Ainsi, les aménagements paysagés ont été plus particulièrement étudiés pour réduire l'impact actuel et futur sur le grand paysage et sur le paysage agricole proche, et notamment :

- la conservation autant que possible des arbres existants, particulièrement les essences locales préexistantes au camping et qui favorisent son intégration au paysage agraire traditionnel ;
- le confortement des haies traditionnelles existantes le long de l'aire de stationnement et de la piscine du camping pour créer un écran végétal permettant d'occulter ces équipements impactant aujourd'hui le panorama depuis le village. Le confortement de ces haies permet également de créer une interface arborée entre le camping qui accueille un nombreux public et l'espace viticole où se pratiquent les opérations de culture, en particulier les traitements phytosanitaires, dans le but de créer une séparation plus marquée entre ces deux espaces économiques aux contraintes divergentes ;
- la plantation du parking et son organisation parallèlement aux courbes de niveau dans le but de masquer les véhicules ainsi que son traitement naturel par un sol en terre stabilisée de façon à ce qu'il se fonde dans le paysage environnant ;
- la mise en valeur d'un alignement d'arbres à l'entrée du camping conférant un traitement paysagé plus qualitatif à cet espace d'accueil ;
- Un traitement approprié des éclairages afin de réduire le plus possible l'impact sur le paysage et la pollution du ciel nocturne.

De plus, les constructions devront présenter une simplicité de forme et de volume et se fondre ainsi dans le grand paysage.

L'autre enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est de veiller à ce que l'implantation du bâti soit organisée de façon à restructurer l'espace urbanisé préexistant. Il s'agira d'obtenir l'économie d'espace qui caractérise les hameaux traditionnels. Pour cela :

- les constructions devront être regroupées autour installations, équipements et constructions existant déjà à l'entrée du camping,
- le maillage viaire qui organisera les flux induits par l'espace d'accueil du camping et les accès devront être sécurisés, mais s'inspirer des revêtements et caractéristiques de la trame viaire agricole existante à conserver autant que possible,
- des espaces communs structureront le hameau ainsi formé et la circulation interne.

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP du camping des Tournels

III. Les OAP du hameau nouveau intégré à l'environnement de La Garbine

Le secteur à OAP de La Garbine est situé à l'intérieur mais en limite de la zone urbaine (UP : à sensibilité Paysagère) existante au PLU de 2006, en-dehors des Espaces proches du rivage, en continuité de la plaine agricole mais en bordure de la route communale dite « *de Tahiti* » bordée de nombreux hôtels, sous l'influence de la proximité de St-Tropez. Les terrains en question constituent un compartiment de paysage suffisamment vaste pour être considéré comme non urbanisé ou tout au plus le support d'une urbanisation diffuse insusceptible d'être qualifiée d'agglomération. L'enjeu est ici d'encadrer le processus de densification induit par la loi ALUR. Il s'agit de restructurer l'urbanisation diffuse existante et d'organiser son remplacement par un hameau nouveau intégré à l'environnement qui devra s'inscrire, sans le dénaturer, dans le paysage alentour encore rural sur les côtés Sud, Ouest et Nord – l'Est.

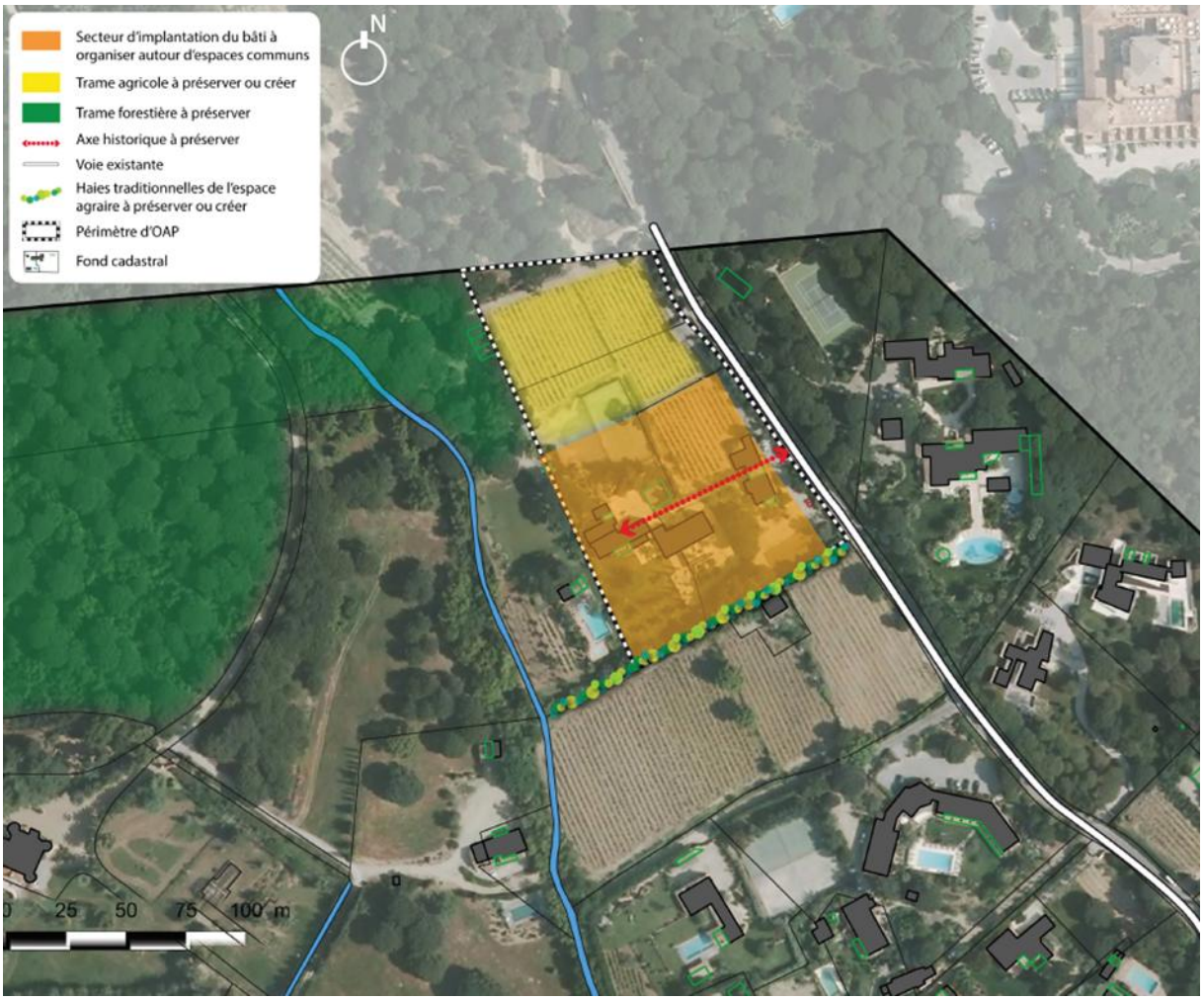
Pour ce faire, la commune a choisi d'établir des orientations d'aménagement et de programmation afin, précisément, de :

- composer un hameau nouveau intégré à l'environnement dont les constructions (5 à 6 volumes distincts maximum) devront s'organiser autour d'une place à caractère traditionnel (platanes, fontaines,…) et être regroupées en s'inspirant de l'architecture locale des corps de ferme ;
- intégrer le hameau dans le paysage alentour ;

- imposer une simplicité de formes et de volumes des constructions de façon à ce qu'elles se fondent dans le paysage ;
- éviter l'utilisation d'éléments architecturaux dénotant dans le paysage rural traditionnel comme les toitures inversées et les façades pignons ;
- préserver l'accès historique de la propriété, ancrant ainsi le projet dans l'histoire du territoire ;
- maintenir la parcelle viticole au Nord et le boisement au Sud de la propriété, pour ménager une transition entre le hameau et le paysage viticole.

Le choix d'établir les OAP de ce secteur de Tahiti est une traduction de l'Orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui est de « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.* »

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP de La Garbine



CHAPITRE 4 : Évolution des surfaces du zonage

PLU 2006 modifié le 30-01-2014			PLU révisé			Evolution	
Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)	Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)	surface (ha)	%
UA	18,04	0,51%	UA	22,31	0,63%		
UB	12,93	0,36%	UB	13,05	0,37%		
UC	167,62	4,71%	UC	162,42	4,57%		
Ucs	3,06	0,09%	Ucs	2,71	0,08%		
UD	5,04	0,14%	UE	2,16	0,06%		
UP	133,05	3,74%	UP	138,12	3,88%		
Total zones urbaine	**339,74**	**9,55%**		**340,77**	**9,58%**	**1,03**	**0,30%**
AUT	11,88	0,33%	AUT	11,88	0,33%		
AUP	8,39	0,24%					
Total zones d'urbanisation future	**20,27**	**0,57%**		**11,88**	**0,33%**	**-8,39**	**-41,39%**
A	1 140,90	32,07%	A	1 135,69	31,93%		
Ai	75,69	2,13%	Ai	85,33	2,40%		
			Ap	0,10	0,00%		
			Ah	2,38	0,07%		
Total zones agricoles	**1216,59**	**34,20%**		**1 223,50**	**34,40%**	**6,91**	**0,57%**
Nb	211,68	5,95%	Nh	230,06	6,47%		
Nj	0,70	0,02%	Nj	0,83	0,02%		
Zone naturelle habitée	**212,38**	**5,97%**		**230,89**	**6,49%**	**18,51**	**8,72%**
Nc	59,89	1,68%	Nc	59,71	1,68%		
culturels et sportifs	**59,89**	**1,68%**		**59,71**	**1,68%**	**-0,18**	**-0,30%**
N	1669,38	46,93%	N	247,18	6,95%		
Np	38,75	1,09%	Np	56,34	1,58%		
			NL	1386,75	38,99%		
Zone naturelle protégée	**1 708,1**	**48,02%**		**1 690,27**	**47,52%**	**-17,86**	**-1,05%**
Total zones naturelles	**1 980,40**	**55,68%**		**1 980,87**	**55,69%**	**0,47**	**0,02%**
Total des Zones	**3 557**			**3 557**			

Zone naturelle maritime	
Nm	-
Nm1	-

Surface des Espaces Boisés Classés	**1 452,0**			**1 457,3**		**5,30**	**0,37%**

Attention, les surfaces ci-contre sont des surfaces théoriques pouvant variées par rapport aux surfaces cadastrales

Le PLU révisé ne modifie que légèrement les surfaces globales des zones. Les changements s'opèrent principalement sur :

- une zone naturelle qui reste stable (0,67 ha).

- la superficie des zones agricoles, quant à elle, augmente légèrement de 6,71 ha soit une hausse de 0,55% en raison du reclassement en zone agricole de certaines friches et espaces naturels à valeur agronomique intéressante pour la remise en culture (37 ha gagnés sur les friches et autres espaces naturels). A contrario, quelques espaces agricoles ont été reclassés en zone naturelle et notamment les espaces compris dans la zone humide et considérés comme espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.

  Le maintien d'une vaste plaine agricole entre pleinement dans la politique de préservation et de mise en valeur des terres agricoles de qualité de la commune et la politique de reconquête des friches agricoles.

- une diminution de plus de 8 ha de la superficie globale des zones AU, soit une diminution de -41,4%. La réduction des zones AU résulte de la suppression de la zone AUP.

- les zones urbaines reste globalement stables, puisqu'elles augmentent très légèrement en superficie : 1 ha soit une légère hausse de 0,3% par rapport au PLU précédent. Cette augmentation est due à quelques ajustements de zonage par rapport à l'occupation réelle du sol. Aucune nouvelle zone urbaine n'est créée.

Le PLU révisé classe près de 90% du territoire Ramatuellois en zone naturelle ou agricole contre 10% en zone urbaine.

Évolution des surfaces E.B.C

E.B.C. supprimés : **18,9 ha**
E.B.C. créés : **24,3 ha**

Motif de suppression des E.B.C.	ha
Extension de la zone agricole sur des terrains classés en A.O.C	17,35
Création de fenêtres sur le bâti et équipements existants, voiries et pistes D.F.C.I.	1,59
Total	18,94

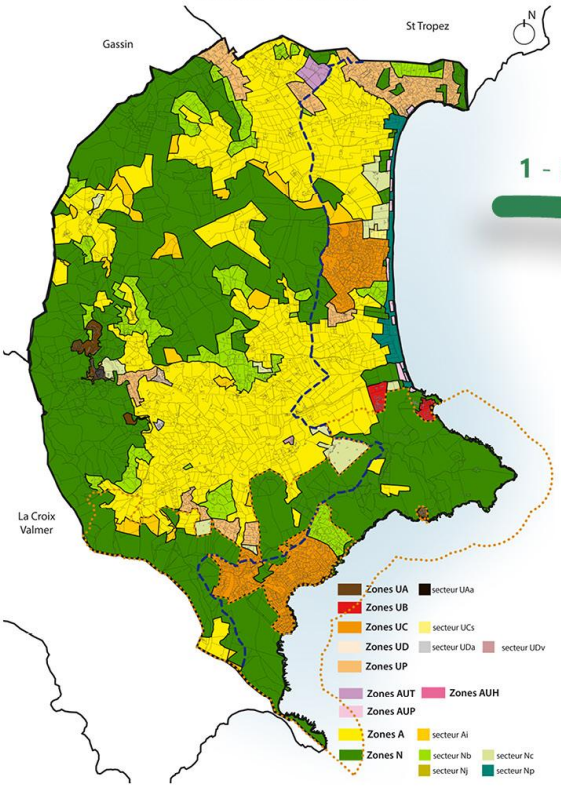
Motif de création des E.B.C.	ha
Renfort de la continuité écologique et de la trame verte et bleue	24,28
Total	24,28

DU PLU de 2006 AU PLU révisé

Une meilleure prise en compte de l'environnement naturel et agricole

Le P.L.U 2006 *(modifié le 30.01.2014)*

Plan Local d'Urbanisme



1 - Projet communal

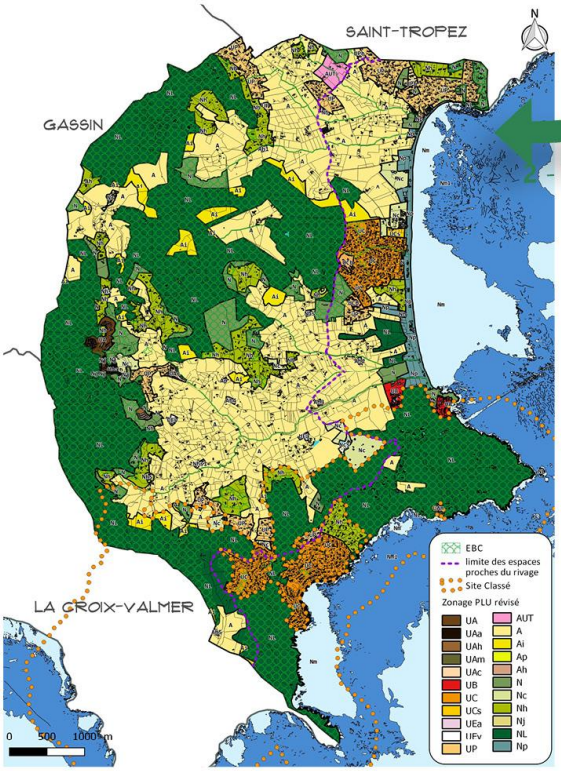
Le P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2 - Traduction règlementaire

Le P.L.U révisé

Plan Local d'Urbanisme



Aucun changement majeur, mais un renforcement de la zone agricole et de la zone naturelle pour une meilleure prise en compte de la préservation du patrimoine agricole, paysager et de la biodiversité

CHAPITRE 5- Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programmes et normes hiérarchiquement supérieurs

I. Explication des choix retenus pour la prise en compte des principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Les objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour le Logement et des Lois Grenelle de l'Environnement sont repris dans les articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 101-1 du CU, "*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*"

Concernant l'article L. 101-2 du CU, : " *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants* :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La compatibilité du PLU est appréciée au regard des justificatifs du PADD, de l'analyse de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier décrit aux chapitres précédents et des dispositions qui assurent la protection de l'environnement répertoriées au chapitre concernant l'incidence du PLU sur l'environnement.

Les principales orientations permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les objectifs de la loi sont synthétisées ci-après.

OBJECTIFS ET PRINCIPES DES ART. L101-2 DU C.U.	ORIENTATIONS DU PADD	AUTRE
1)L'équilibre entre : a- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales b- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	• Poursuivre la politique du logement permanent • Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance : ○ *en favorisant l'installation des jeunes ménages* ○ *en attirant les couples avec enfants afin d'éviter l'érosion des effectifs scolaires et les fermetures de classes annoncées* ○ *en attirant la population grâce à la préservation et le développement d'une vie animée tout au long de l'année* • Rééquilibrer le parc de logements *:* ○ *en favorisant l'installation des jeunes ménages* ○ *en attirant les couples avec enfants afin d'éviter l'érosion des effectifs scolaires et les fermetures de classes annoncées* ○ *en attirant la population grâce à la préservation et le développement d'une vie animée tout au long de l'année* • S'appuyer sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune ○ *en complétant l'offre de services au village par la création d'un pôle regroupant des services de santé* ○ *en confortant le village centre et ses équipements publics : il doit conserver sa fonction de forum et de chef-lieu; par notamment une amélioration des dessertes et stationnement*	• Le projet assure un développement urbain maîtrisé par un rythme de construction qui permettra une croissance démographique d'environ 1% ce qui permettra de maintenir l'évolution démographique que la commune a connue dans les périodes précédentes et de répondre aux besoins. • Le projet assure une légère densification du bâti dans les espaces urbanisés et une densification plus importante dans les secteurs à projet.

c- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	• Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace • Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace : ○ *Cantonner l'urbanisation dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers des formes urbaines diversifiées* • Créer des espaces de respirations : ○ *en maintenant les espaces boisés et les espaces agricoles en plaine et à proximité du littoral,* ○ *en prenant en compte les coupures d'urbanisation définies par le SCoT* • Protéger es grands ensembles boisés et ruraux significatifs • Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal • Veiller à ce que la Plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente • Conserver sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions	• La consommation induite par le projet (9 ha) est divisée par 6 par rapport à celle de la dernière décennie (52 ha)
d- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	• Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique • Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure ○ *en protégeant le tissu urbain homogène remarquable du village et la ceinture verte l'entourant* ○ *en adoptant une réglementation précise sur l'aspect extérieur des constructions dans le village* ○ *en adoptant une réglementation préservant la qualité du panorama visible depuis le village* • Favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration ○ *en identifiant et recensant le patrimoine remarquable notamment rural* ○ *en instaurant une réglementation de protection et de préservation spécifique dans le PLU*	• Le patrimoine bâti et sa réhabilitation sont favorisés par son identification au titre de l'article L151.19 du CU et son évolution possible • La préservation du centre ancien est assurée par des règles de hauteur, d'implantation du bâti et d'aspect extérieur des constructions prenant en compte les caractéristiques du bâti ancien (palette de couleurs des enduits à respecter)

2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	• Canaliser l'offre en logement sous forme de hameau intégré à l'environnement • Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains • Stopper les usages de dépôt à travers le paysage agricole (principalement le long des axes routiers principaux) • Sauvegarder et valoriser les paysages viticoles aux abords des routes par la prise en compte des perceptibilités paysagères	• Mise en place d'un règlement local de publicité sur les axes d'entrée de ville afin de maintenir la qualité du cadre de vie Ramatuellois • Servitude de protection inscrite dans le règlement pour protéger les perceptibilités paysagères le long de la route des Plages et de la RD61.
3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général... ...ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile 1) e- Les besoins en matière de mobilité	• Favoriser la mixité sociale et urbaine ○ *en favorisant la réalisation de logements diversifiés en corrélation avec la taille et les besoins des ménages* ○ *en favorisant le logement pour les actifs y compris les saisonniers;* ○ *en favorisant la création de logements collectifs et notamment locatifs sociaux* • Assurer la diversité économique et l'emploi permanent ○ *Poursuivre le développement de l'économique locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivales* ○ *Favoriser la diversité du commerce de proximité au centre village en allégeant les contraintes réglementaires liées à l'ouverture de petits commerces* ○ *Renforcer la desserte du centre village par des modes alternatifs au véhicule institutionnel (petit train nouveau, itinéraire pédestre...* • *Renforcer le dynamisme économique de la commune* ○ *en organisant un plus juste équilibre entre les activités et service de la saison estivale et les activités consolidant des emplois toute l'année* ○ *diversifier l'activité économique, en favorisant la création d'activités tertiaires (établissements de soins à la personne...)* ○ *en promouvant l'activité forestière* ○ *en soutenant la création d'activités complémentaires au tourisme «de plage» et peu consommatrices d'espace: balnéothérapie, thalassothérapie, espaces de jeux, casino…* ○ *en favorisant l'agritourisme* • S'appuyer sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune ○ *en complétant l'offre de service au village par la création d'un pôle de santé* ○ *en confortant l'offre de service au village et ses équipements publics* ○ *en accueillant dans la partie Sud de l'arrière-plage de Pampelonne des activités en relation avec la jeunesse et les sports et les services en relation avec le village vacance* • Améliorer le maillage interquartiers tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal	• Le projet de développement économique répond à un besoin d'activités réparties tout au long de l'année et non plus uniquement pendant la saison estivale. • Le projet vise à ce que le village ancien conserve sa fonction de forum et de chef-lieu, notamment par une amélioration des dessertes et stationnement. Tandis que le secteur de la plage (Sud) est privilégié pour le développement des activités de loisirs et de services avec la proximité des équipements : centre de loisirs, école de voile, centre de plongée, village vacances... • La mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne par conformité du PLU au Schéma va permettre l'amélioration des conditions de desserte et de stationnement de la plage • Le PLU révisé prévoit des dessertes piétonnes et cyclables (Emplacements réservés).

	○ Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien • Favoriser la desserte performante des communications numériques	
4) La sécurité et la salubrité publiques 5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	• Prendre en compte les risques environnementaux pour un développement responsable : risque feux de forêt, aléa inondation et les nuisances sonores	• Le projet du PLU prévoit une bande de recul de 10m des constructions le long des cours d'eau ainsi la réglementation des clôtures • réglementation des surfaces non perméables par la mise en place d'une surface minimale des espaces libres de toute construction
6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	• Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux : ○ *préserver le paysage maritime en protégeant le milieu marin contre les rejets d'effluents polluants* ○ *Prendre en compte le Schéma d'Aménagement de Pampelonne de façon à reconstituer le cordon dunaire facteur de stabilité, écosystème riche en biodiversité et éléments esthétiques* ○ *Préserver le site classé "des trois Caps"* • Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques ○ *en évitant la fragmentation des pôles de biodiversité* ○ *en renforçant la place de la nature dans les quartiers urbanisés* ○ *en protégeant les zones de fragilités écologiques* • préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau • Conserver sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions : ○ *en contenant la densification dans les zones urbaines proches du rivage* ○ *en préservant le couvert végétal et les lignes de crêtes des parcs habités et des quartiers littoraux* ○ *en protégeant les coulées vertes, même minimes, particulièrement le long des ravins* • Encourager une agriculture de qualité	• La protection du milieu naturel et en particulier des continuités écologiques est une des raisons principales de la révision du PLU de 2006. Le PLU révisé RÉVISÉ a ainsi davantage protégé les espaces naturels et la biodiversité, notamment par : • la création d'un secteur naturel strict protégeant les espaces naturels remarquables (NL) ; • la création d'EBC protégeant une trame verte et bleue (ripisylves, espaces verts dans les quartiers agglomérés issus notamment de lotissements) ; • Proportion d'espaces laissés à l'état naturel dans les zones UC et UP ; • Protection spécifique de la couverture arborée dans les quartiers agglomérés au titre de son intérêt paysager et écologique ; • Perméabilité des clôtures à la faune sauvage au-delà de 50 mètres des constructions à protéger.
7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	•	• Le développement démographique mesuré est le premier point qui garantit la maîtrise de la production de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. • Le deuxième point est lié à la possibilité de recourir à une architecture permettant l'utilisation de matériaux et les modes de conception durable. La commune s'est engagée avec des équipements publics bioclimatiques et durables respectueux de l'environnement

		(centre de loisirs, hameau des Combes Jauffret...). • Le troisième point est lié aux modes de transport, ainsi le PLU révisé prévoit des dessertes piétonnes et cyclables.

II. Explication des choix retenus pour la prise en compte de la loi "Littoral"

1.1 Les principes généraux de la loi "Littoral"

Commune littorale, Ramatuelle entre dans le champ d'application de **la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral reprise dans les articles L.121-1 à L.121-50 du Code de l'Urbanisme**.

La loi Littoral prévoit différents dispositifs pour assurer la protection du patrimoine et des paysages :

- **Maîtrise de l'urbanisme** :
  - Interdiction de toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées.
  - Extension en continuité ou **en hameau nouveau intégré à l'environnement, mais limitée par la création de coupures d'urbanisation et dans les espaces proche du rivage**.
- **Protection stricte des espaces et des milieux naturels** les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral :
  - Obligation de protéger les espaces naturels remarquables. (*En pratique, la loi contraint les communes à déclarer l'inconstructibilité de ces espaces*).
- **Élaboration de schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) à l'échelle du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)**
- **Création en 1975, par l'Etat, du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres,** pour mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral. Après acquisition, le conservatoire sous-traite aux communes ou à d'autres structures la gestion de l'espace.

Ainsi, pour être compatible avec l'ensemble des dispositions de ladite loi, le PLU de Ramatuelle doit :

1. Définir les **espaces naturels remarquables** à protéger ;

2. Déterminer des **coupures d'urbanisation** ;

3. Délimiter la **bande littorale inconstructible des 100 m depuis la ligne des plus hautes eaux** ;

4. Délimiter les **espaces proches du rivage et les extensions limitées de l'urbanisation** ;

5. Définir les **extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux.**

1.2 L'application de la loi Littoral sur la commune de Ramatuelle : la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale

Conformément à **l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme**, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec : "*les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, le programme local de l'habitat, les dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes*" ; et doivent prendre en compte *"les plans climat-énergie territoriaux".*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006. Le PLU de Ramatuelle se doit donc d'être compatible avec le SCoT et n'a plus normalement à justifier sa compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs du SCoT, cités par l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme, tels que le SDAGE, les chartes mais aussi la loi Littoral.

Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle est justifié au regard des objectifs du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

Le SCoT permet d'identifier des secteurs dans lesquels, il appartient aux PLU des communes de délimiter précisément :
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces naturels remarquables.

Il permet également de prévoir des secteurs constructibles soit en continuité des villages et agglomérations, soit en discontinuité sous forme de hameaux nouveaux.

Ainsi, afin de définir les espaces soumis à l'application de la loi Littoral, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle se base sur les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial dont relève son territoire : Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006.

1.2.1 La détermination des coupures d'urbanisation

L'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU "*doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation*".

Notion de coupure d'urbanisation :

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Une coupure d'urbanisation répond donc à des critères généraux :

- l'homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

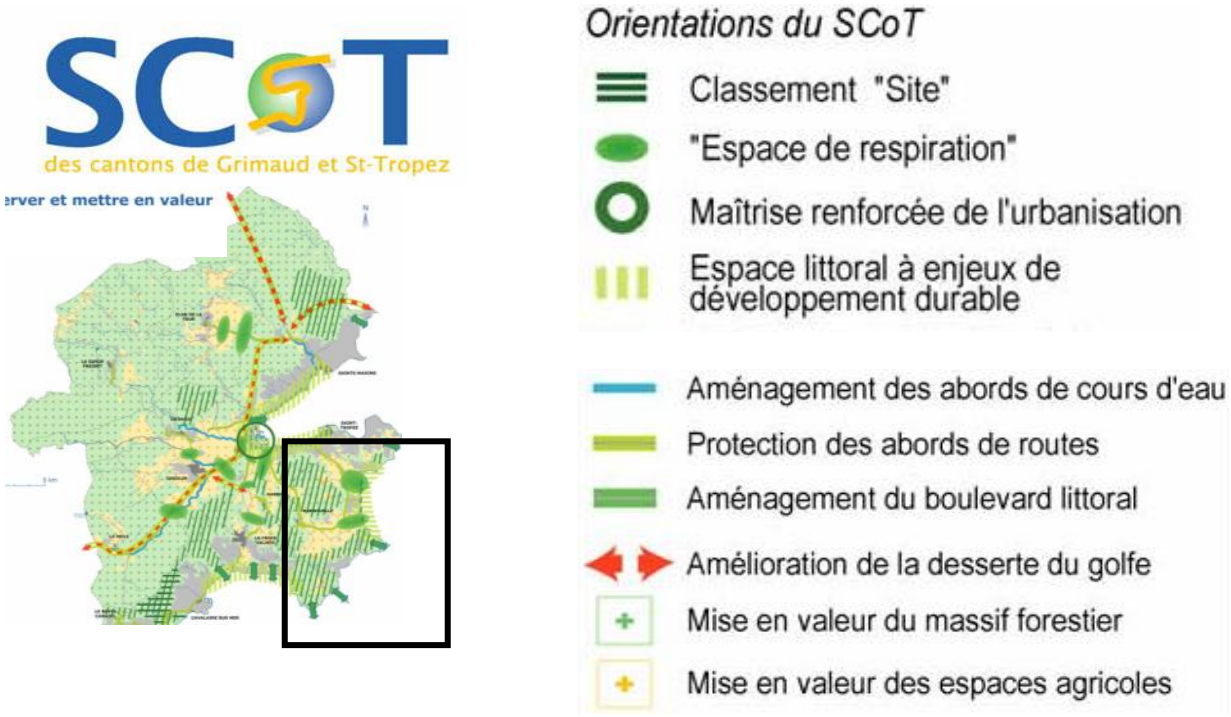
Les coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez

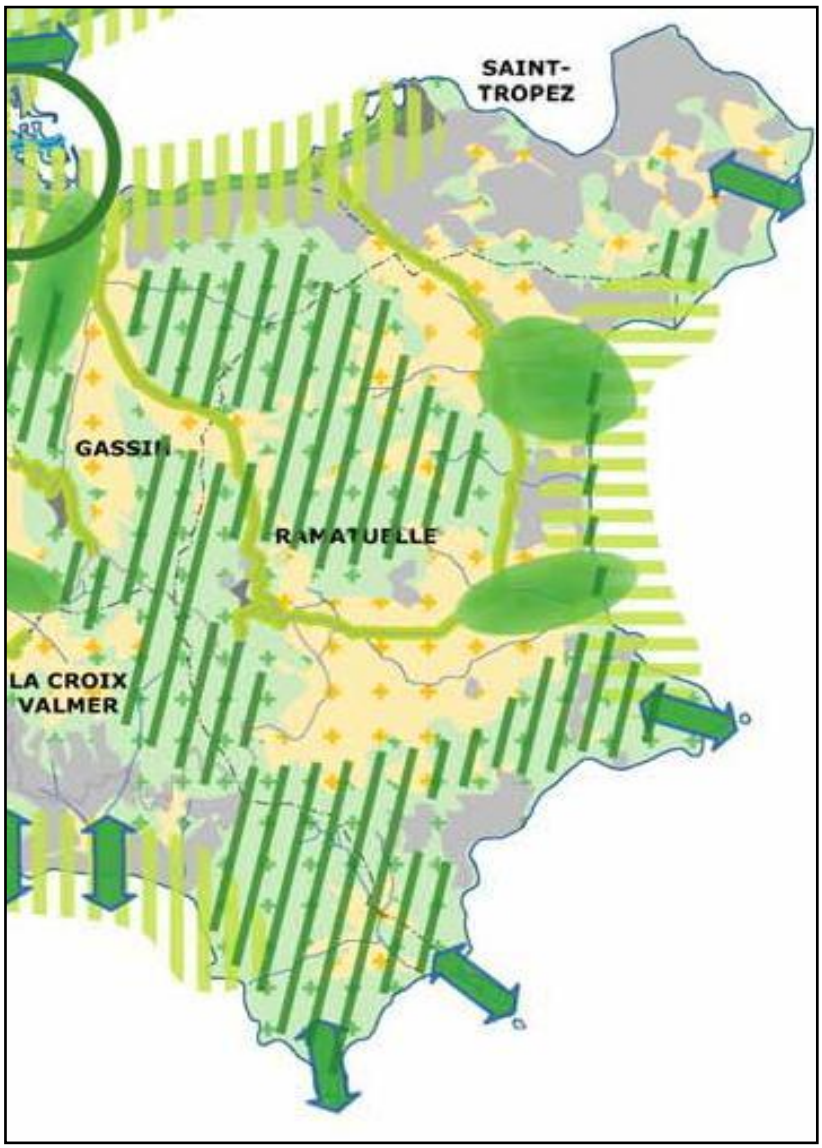
Le **SCoT** des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a identifié des **coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire du SCoT**.

Deux coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral ont été définies par le SCoT sur le territoire de Ramatuelle sur deux sections du littoral : sur les Caps Taillat et Camarat.

Les coupures d'urbanisation du SCoT sont réalisées de manière élargie. Il appartient aux communes de délimiter précisément dans ces secteurs ou zones, les coupures d'urbanisation dans leur Plan Local d'Urbanisme.

Carte du SCoT "Préserver et mettre en valeur l'environnement"

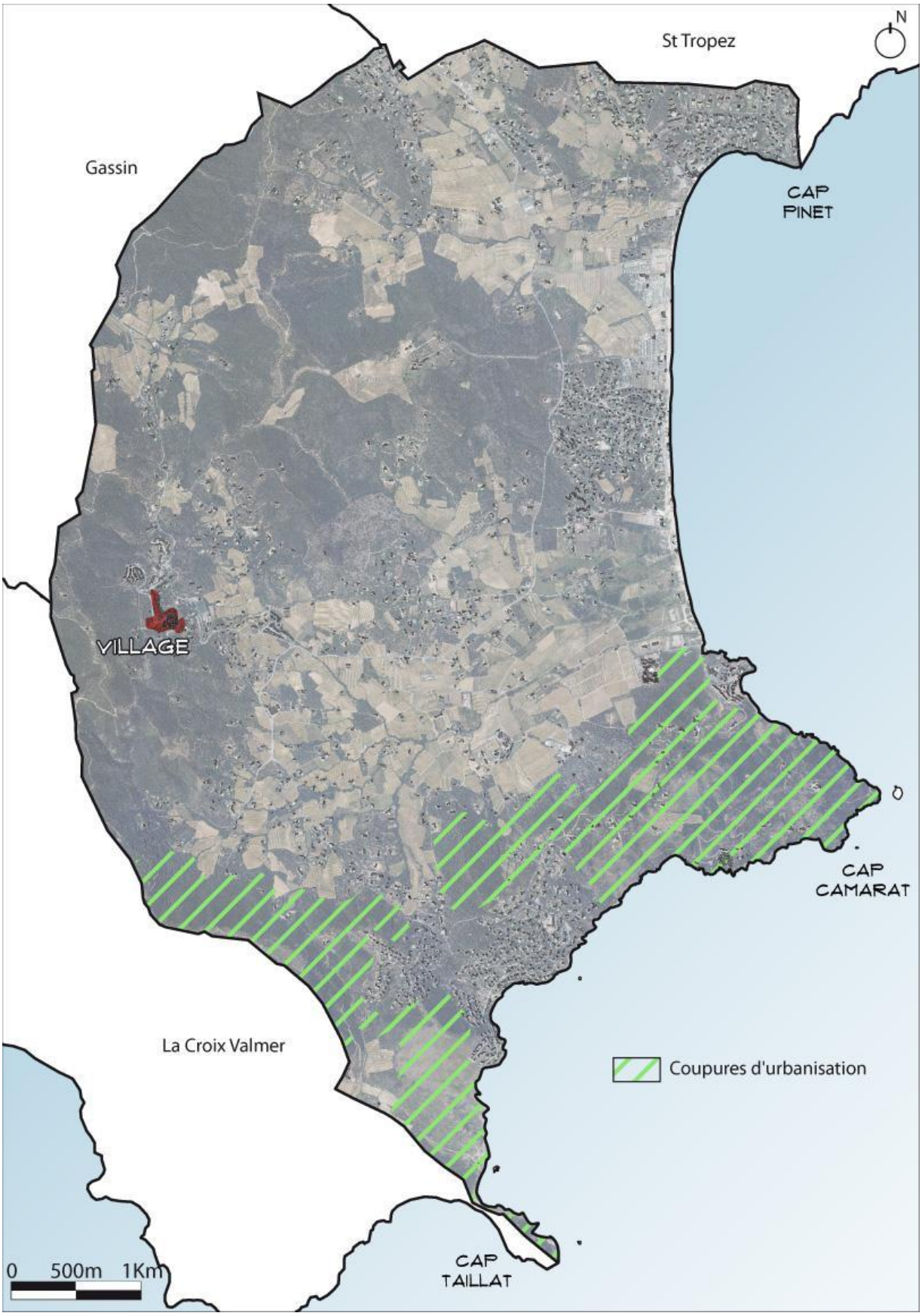




Traduction des coupures d'urbanisation du SCoT sur le territoire de Ramatuelle

Les coupures d'urbanisation au titre de l'article L 121-22 du Code de l'Urbanisme de Ramatuelle

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



1.2.2 La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructibles

Selon l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme, "***En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs.***

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique. Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."

Définition de la bande littorale

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport au rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés. Pour fixer la bande littorale de 100 mètres, il est indispensable de disposer de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux.

En l'absence de cette limite et en cas de contentieux, c'est par le biais d'une expertise que le juge en décidera.

Cependant le Code de l'Urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande de cent mètres sur le document graphique réglementaire du PLU. Une cartographie indicative est intégrée dans le rapport de présentation permettant d'identifier les espaces urbanisés et l'application de la règle des 100 mètres.

Détermination de la bande littorale de 100 mètres sur le territoire de Ramatuelle

Sur le territoire de Ramatuelle, la bande n'est pas étendue et reste définie à 100 m. Elle est calculée à partir de la limite des plus hautes eaux connue de 1889.

Conformément à l'article L 121-16 du Code de l'Urbanisme, la bande Littoral inconstructible de 100m s'applique en dehors des espaces urbanisés.

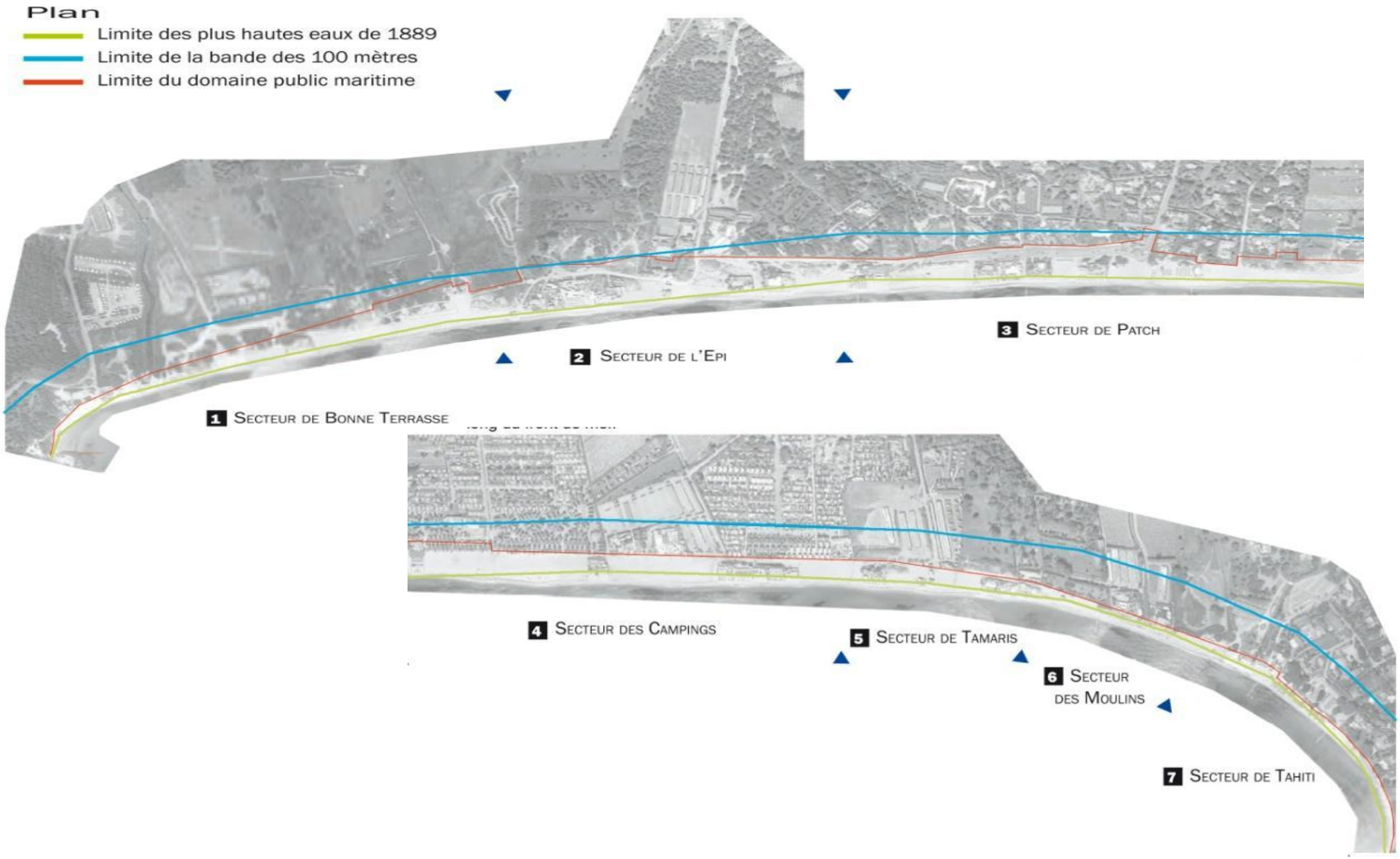
Les espaces urbanisés sont des "*espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré, un quartier en continuité avec le reste de la ville ou du village*"[2]. Ainsi, les lotissements de Bonne Terrasse, de l'Escalet et Le Merlier sont considérés comme des espaces urbanisés et sont donc exclus de la bande de 100m.

De plus, les dispositions dérogatoires de l'article L.121-28 du CU sont applicables à la plage de Pampelonne et mises en œuvre à travers un schéma d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation.
La plage de Pampelonne est actuellement un secteur occupé par des bâtiments d'exploitation de service public des plages ainsi que des activités de restauration et de loisir. Ces installations sont comprises dans la bande de 100m depuis le rivage.
Afin de réduire les nuisances liées à la présence de ces installations et améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, un schéma d'aménagement a été réalisé pour la plage de Pampelonne. Ce schéma, approuvé depuis décembre 2015, permet de maintenir ou reconstruire ces installations dans la bande de 100 mètres.
L'article R.121-7 du code de l'urbanisme précise que : " *Le **schéma d'Aménagement** mentionné à l'article L121-28 du C.U. [...] Détermine, **dans la bande des cent mètres** mentionnée à l'article L. 121-16, les **équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés** par dérogation aux articles L. 121-1 et suivants, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site. ...* ». Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, approuvé le 15 décembre 2015, permet ainsi de faire exception à la règle d'in constructibilité dans la bande de 100 m au niveau de la plage et l'arrière-plage de Pampelonne" (*cf. carte ci-après*).

[2] *Extrait du guide régional pour l'application de la loi littoral en Aquitaine*

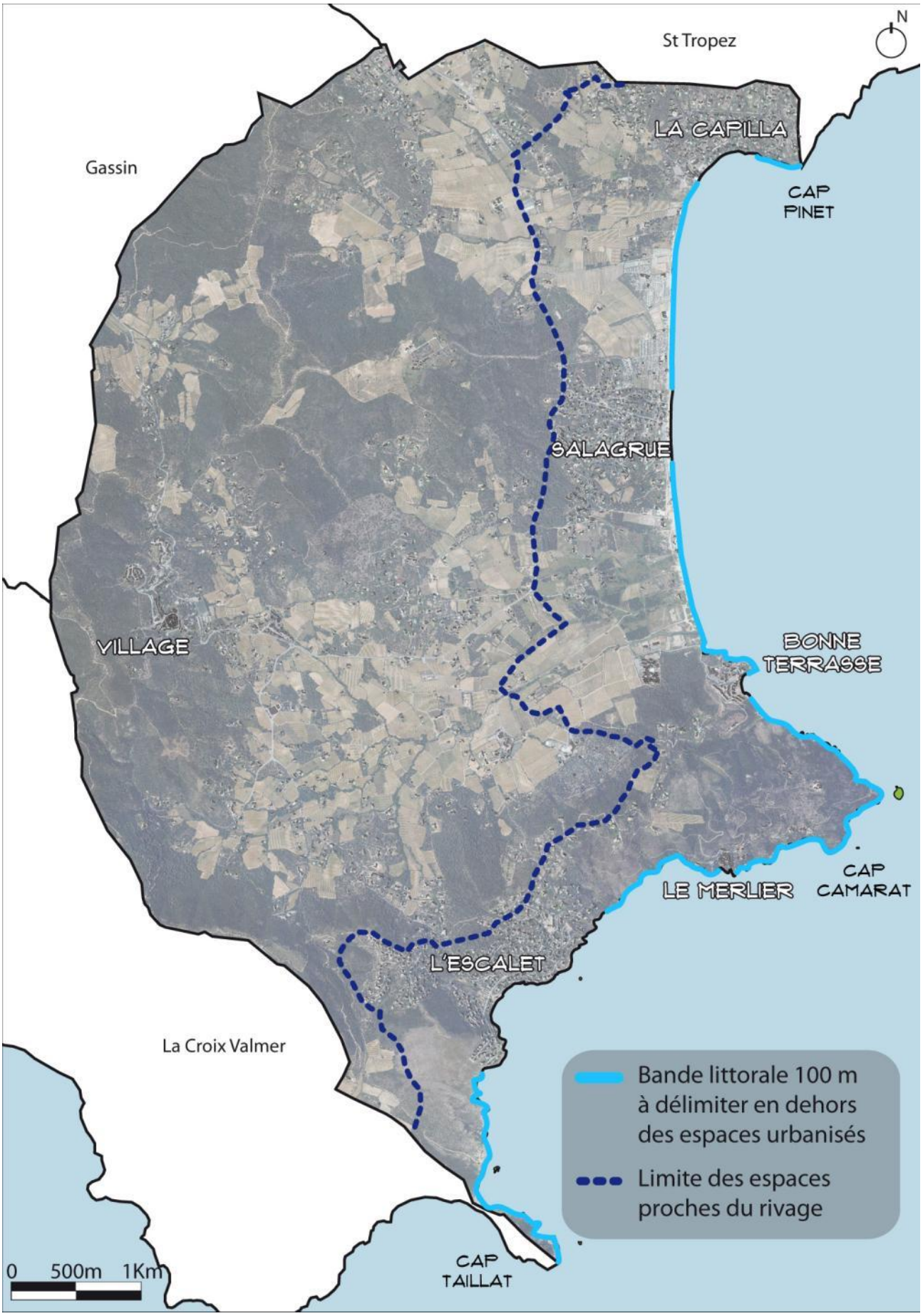
Plage de Pampelonne

Source : Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne - périmètre opérationnel



Traduction de la bande littorale de 100m hors espaces urbanisés

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



1.2.3 La délimitation des Espaces Proches du Rivage et Extension limitée de l'Urbanisation

Selon l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, "***l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage*** *ou des rives des plans d'eau intérieurs est* ***justifiée et motivée, dans le PLU,*** *selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ***ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale*** *ou d'un Schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un Schéma de mise en valeur de la mer."*

Notion d'espaces proches du rivage

L'identification des «espaces proches du rivage» n'est pas aisée. Si côté mer, ils commencent là où s'achève «la bande des 100 mètres», côté terre, leur limite est déterminée par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal, ainsi que par la visibilité de l'opération depuis le rivage et l'intérieur des terres. Il faut, en somme, que la proximité du rivage exerce une influence particulière sur l'évolution de ces espaces, et soit susceptible de l'exercer en l'absence de restrictions particulières.

La dernière jurisprudence solide en la matière est celle du Conseil d'État qui dans son arrêt du 3 mai 2004 « Mme Barrière » concluait « *que des terrains (…) situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres*, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer (…) ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage au sens des dispositions (…) du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme* ».

Cette distance de 800 m, ainsi que d'autres distances également contenues dans des arrêts du Conseil d'État sont toujours inférieures à 2 000 m, ce qui correspond à une logique géographique.

La co-visibilité est le critère souvent prépondérant mais qui ne peut écarter ceux de la distance et des limites physiques ou fonctionnelles. Dans ses conclusions sur l'arrêt « Commune de Gassin » du 12 février 1993, où la distance est encore inférieure à 2000 m, le commissaire du Gouvernement devant le Conseil d'État indiquait ainsi : « plusieurs critères pourront être combinés : celui de la visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres, celui de la distance, celui du relief et de la configuration particulière des lieux », la covisibilité n'étant pas le critère premier.

Pour la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, la localisation des espaces proches du rivage fluctue entre 1 000 m et 2 000 m selon que l'on se situe dans des espaces densément bâtis ou non, la limite étant soit celle des grandes infrastructures de transit (autoroute A8), soit la première ligne de crête.

L'histoire de l'urbanisation donne des indications intéressantes pour apprécier l'influence exercée par la proximité du rivage sur un territoire littoral déterminé.

Délimitation des Espaces Proches du Rivage sur la commune de Ramatuelle

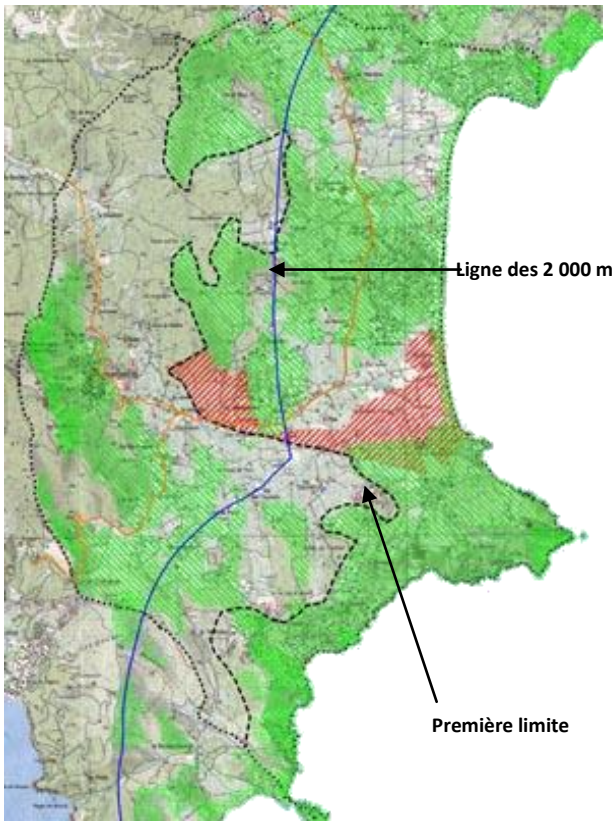
Ce raisonnement est adopté pour le plan local d'urbanisme de Ramatuelle. La limite constituée par l'axe structurant de la route départementale n°93, dite « route des plages », oscille entre 800 et 1200 m. Entre cette limite et la mer, à l'Est, l'évolution du territoire est anciennement influencée par la proximité du rivage : outre des caractéristiques pédologiques originales qui ont orienté l'agriculture, ont été créés là les premiers lotissements, entre 1921- quartier Charavel – et 1959 – quartier du Pinet. C'est d'abord entre la « route des plages » et la mer qu'ont été créés, au début des années 1960, les premiers grands campings commerciaux, au quartier de la Matarane. Le reste du territoire communal demeurant à l'écart de cette économie touristique. Au Sud, la ligne de crête assure la même fonction de « partage des eaux », les lotissements implantés depuis les années 1950, équipés de garages à bateaux, demeurant tournés vers la baie de l'Escalet.

La limite des espaces proches du rivage résulte du croisement de différents périmètres :

- les espaces vus depuis le village perché, point de vue privilégié du territoire, en co-visibilité avec la mer,
- Les espaces vus depuis la mer,
- La ligne distante de 2 000 m du rivage (cf. article L.121-6 du CU: minimum exigé d'une route de transit) qui fixe la limite de la notion de proximité,
- Les espaces vécus localement (proximité ressentie par les habitants et usagers).

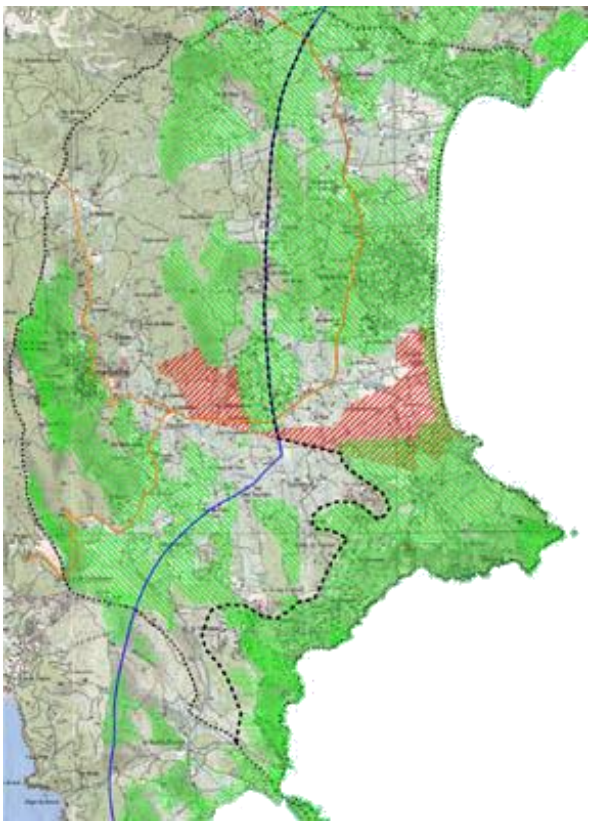
La commune présente une cartographie, en plusieurs étapes, résultant d'une combinaison de simulation informatisée de l'espace, sur une représentation en volume du territoire (*cf. Diagnostic*) :

- Première étape, première carte : les espaces terrestres et maritimes vus depuis le village
- Deuxième étape : les espaces terrestres vus en co-visibilité avec la mer
- Troisième et quatrième étape : les parties du territoire vues depuis la mer (l'observateur se situant à une distance d'environ 500 m du rivage pour éviter l'effet de masque du cordon dunaire) et ce selon les deux façades maritimes.
- Cinquième étape synthèse : espaces en covisibilité depuis le village et ceux vus depuis la mer avec une occurrence significative : première limite
- Sixième étape : limite affinée excluant les espaces situés à plus de 2 000 m du rivage
- Septième et dernière étape : limite affinée, calée sur des limites naturelles elles-mêmes confirmées par la géographie humaine :
  - Pour le littoral Est, route départementale n°93 dite « *route des plages* » ;
  - Pour la partie Sud, chemin rural dit « *des crêtes* »



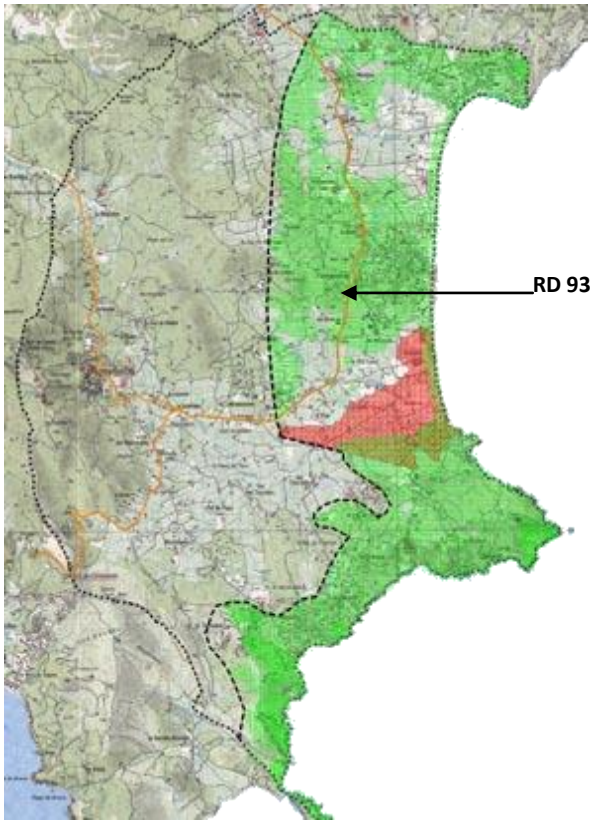
Cinquième étape

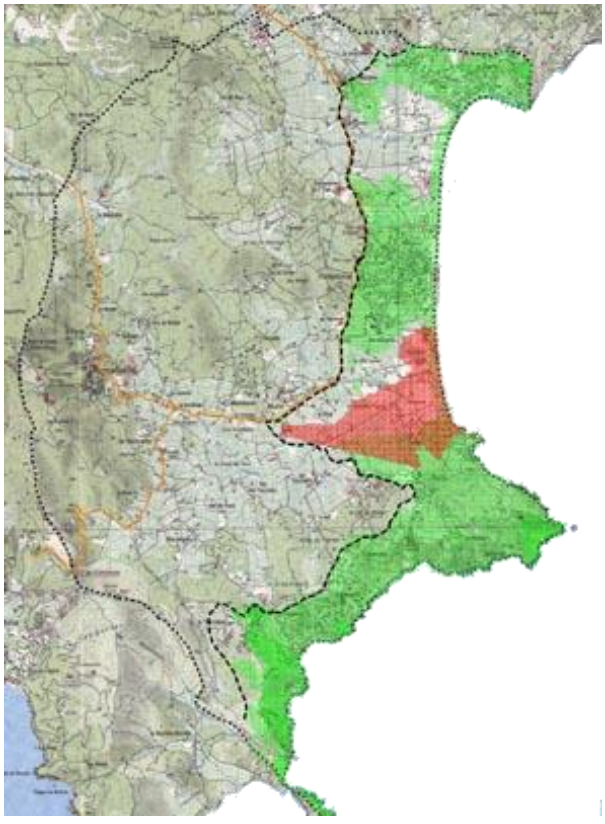
Espaces en co-visibilité depuis le village et ceux vus depuis la mer avec une occurrence significative



Sixième étape

Limite affinée excluant les espaces situés à plus de 2 000 m du rivage





Septième étape

- limite affinée calée sur des limites naturelles et parcellaires :
  - RD 93 pour la le littoral Est et plus ponctuellement chemins
  - pour la partie Sud chemin des crêtes

La limite des Espaces Proches du Rivage

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC

Notion d'extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation peut se produire de trois manières :

- sous forme de création d'un quartier nouveau à la périphérie de la ville ou de l'agglomération,
- par la production d'une urbanisation qui s'étend en surface, en continuité avec les agglomérations et villages existants. Il s'agit alors du renforcement de l'urbanisation des quartiers périphériques d'une agglomération ou d'un village,
- par la production d'une urbanisation qui se construit en volume au sein d'un espace urbanisé, avec des conditions de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'emprise au sol *(CES)* des constructions nouvelles supérieures à la situation initiale. Il s'agit alors de la modification importante des caractères d'un quartier, notamment par une densification sensible.

Détermination des extensions de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage

Sur la commune de Ramatuelle, il est prévu uniquement une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

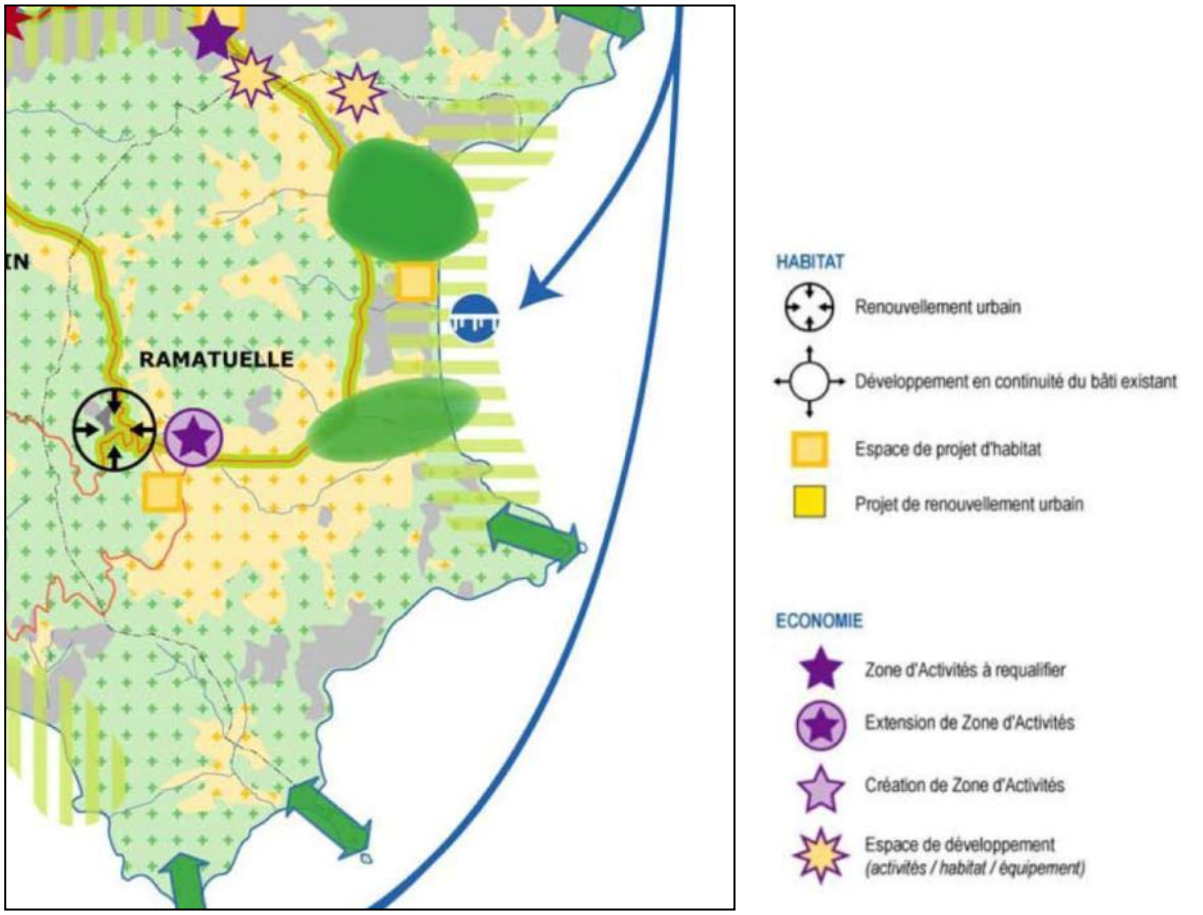
1 extension limitée de l'urbanisation compatible avec le secteur défini par le SCoT : la zone UCs du PLU 2006 maintenue.

Cette extension se fera sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et en continuité avec l'urbanisation du quartier Salagrue. Elle a vocation d'habitat saisonnier et se fait dans le respect des "espaces de respiration" et des coupures d'urbanisation du SCoT (*cf. carte ci-après)*.

Cette extension a déjà fait l'objet d'une validation de la part de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) le 8 avril 2005 pour le PLU de 2006.

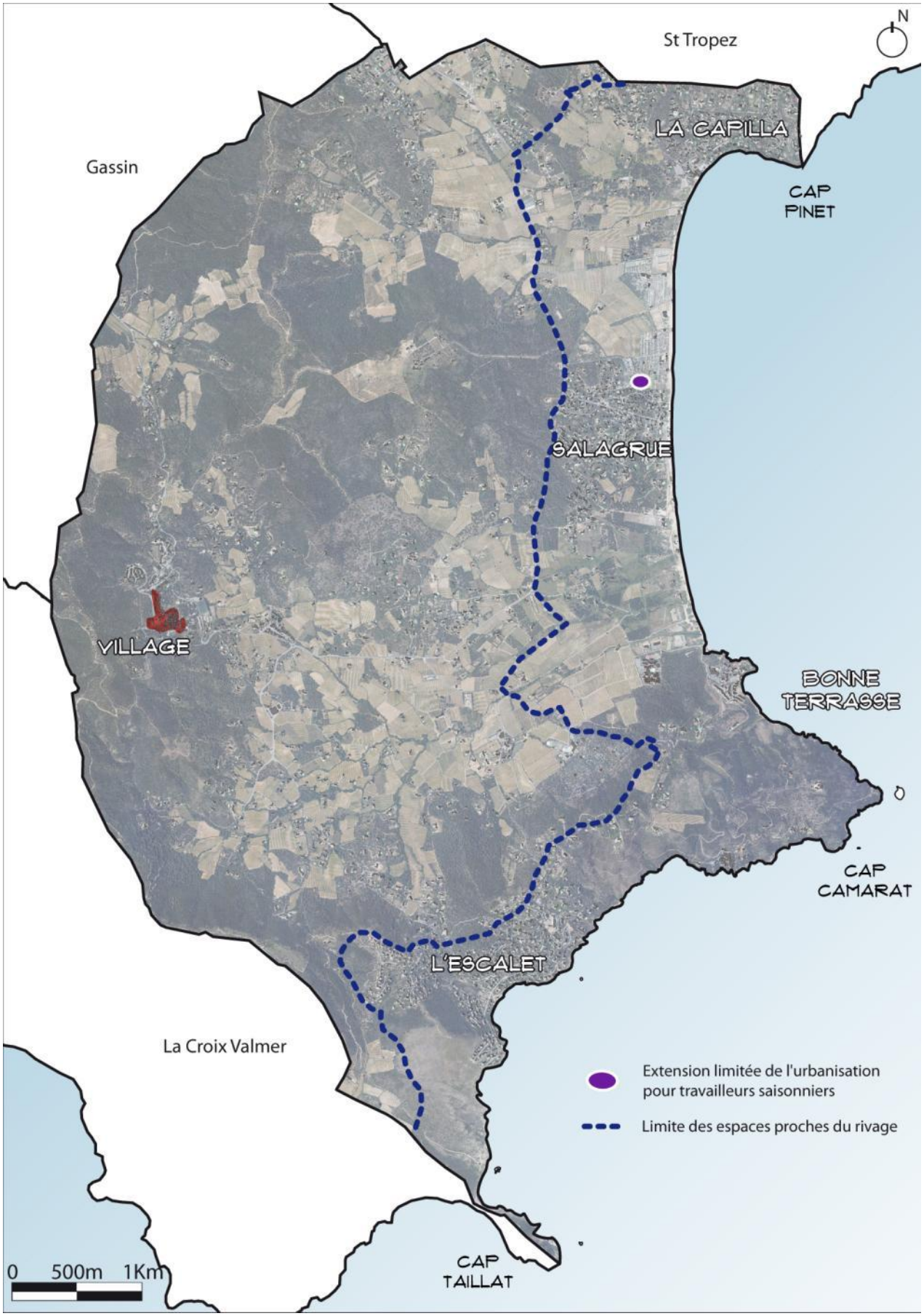
Cette extension de l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006. Ainsi, il n'est pas nécessaire de justifier cette extension ni de la motiver dans le PLU au regard des articles *L. 121-1 à L. 121-50 du CU* (*cf. carte ci-après)*.

Extrait de la carte du SCoT des Cantons de Grimaud et St Tropez.



Une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage conforme aux dispositions du SCoT

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



1.2.4 La détermination de l'Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégré à l'environnement (hors espaces proches du rivage)

D'après l'article L121-8, L121-10 et L121-11 du Code de l'Urbanisme, "***l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement***.
Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus."

Notion d'agglomération, de village et de hameau nouveau intégré à l'environnement d'après l'instruction ministérielle du 7 décembre 2015

Une agglomération se définit comme un ensemble urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération (*CE, 26 octobre 2001, Eisenchteter , n° 216471*). Une ville ou un bourg important constituent une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération (*CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Viei l , n°13762 3, à propos d'un lotissement*).

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Dans une commune touristique telle que Ramatuelle, les modalités du développement urbain sont un peu différentes de celles des régions ordinaires. Le développement de zones d'habitat agglomérées mais périphériques et constituant des quartiers de densité moindre par rapport à des « *quartiers centraux* » s'effectue en effet en fonction de facteurs de polarisation de l'urbanisation spécifiques. Ici, le phénomène de polarisation est le fait de résidents secondaires. Ces résidents ne recherchent pas une relation avec un centre-ville ou un bourg, mais avec la mer. La densification s'effectue donc par rapport à la mer, et plus particulièrement avec la plage, qui dans ce cas de figure constitue le « *centre* ». C'est cette polarisation qui structure l'agglomération, et c'est d'ailleurs cette polarisation que la loi « *Littoral* » a eu le projet de maîtriser pour éviter une ossification des espaces proches du rivage. Il n'en demeure pas moins que l'agglomération à Ramatuelle est historiquement constituée des quartiers du Pinet, de Salagru, Bonne-Terrasse et l'Escalet, tous grosso modo focalisés autour d'une plage plus ou moins importante (cf. le Diagnostic plus haut et la définition des espaces proches du rivage dans ce chapitre).

D'après la jurisprudence du Conseil d'État du 3 avril 2014 de Bonifacio**, un hameau nouveau intégré à l'environnement** est "*une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales».* Mais chacun s'accorde à reconnaître que la **notion de hameau** varie selon les traditions régionales et qu'il n'est pas possible d'en donner une définition nationale. En Provence, le hameau est très dense et se développe à partir d'un noyau central. Cet embryon est évidemment en relation avec l'économie dominante. Dans ses premiers temps, un hameau est monofonctionnel et le

produit d'une simple économie agraire. Il est constitué d'un corps de ferme agrandi au fil des générations. Mais on peut imaginer par exemple qu'une auberge ou autre bâti utile au voyageur, en situation de col, de croisement, près d'un pont ou à la lisière de milieux différents et favorables au commerce pourrait s'être développé sous forme de hameau puis de village – ce qui est l'histoire des origines de bien des villes.

Dans les Maures, en général, le hameau reste essentiellement un produit agro-forestier. Il commence sous la forme d'un simple corps de ferme bâti sur un emplacement judicieux. Obligatoirement, un lieu où la ressource en eau est suffisante. En principe un lieu favorablement orienté pour ce qui est du soleil et du vent, et une surface de terrain ponctuellement peu fertile, non cultivée et plutôt abandonnée aux arbres. C'est l' « *intégration à l'environnement* ». La ferme grossit et s'étend au fil des générations qui y restent pour profiter des équipements dont une communauté peut se doter : puits, fours, aires de battage des céréales, et autres avantages accessibles grâce à la mutualisation. L'extension s'effectue en évitant autant que possible les volumes séparés pour limiter le nombre de murs nouveaux à réaliser et limiter la consommation de terre arable. En hauteur, la même logique d'économie du sol et des moyens conduit à valoriser au mieux l'emprise au sol et les fondations. Les rez-de-chaussée sont rares. En revanche, les deuxièmes, voire troisièmes niveaux sont courants. La mutualisation est d'autant plus facile lorsque l'on est plus ou moins parents – d'où souvent les noms de familles donnés aux hameaux. D'autres familles peuvent être tentées de profiter de ces ressources de la géographie si elle est généreuse, et d'une mutualisation dynamique. Dans les conditions les plus favorables, le hameau s'étend au fil des générations et dépasse le cercle familial. Il peut ainsi devenir un village. A l'inverse, lorsque la géographie est moins favorable, un hameau peut péricliter et disparaître. Certains hameaux sont créés à peu de distance les uns des autres. C'est le cas des trois hameaux qui ont fini par se réunir pour former le village actuel du Plan-de-la-Tour.).

Ce processus de développement d'une composition bâtie, qui s'apparente à celui de tout organisme vivant, permet de relativiser la pertinence de définitions du « *hameau* » qui resteraient quantitatives, précises et figées dans le temps. Il n'est par exemple pas possible d'oublier qu'un hameau traditionnel peut tout aussi bien constituer le siège d'une simple exploitation agricole – comme c'est encore le cas du siège du domaine de St-Maur à Cogolin, ou s'accroître jusqu'à atteindre la dimension d'un quasi-village – à l'exemple du hameau de Vallaury au Plan-de-la Tour.

Un recensement de quelques exemples de hameaux historiques pris dans la région illustre ce qui précède.

Avec des emprises au sol allant de 934 m2 à 3720 m2, l'on peut ainsi estimer que la surface de plancher de ces hameaux se situe dans une fourchette comprise entre 2000 et 12 000 m2 pour des bâtiments de deux étages sur rez-de-chaussée – gabarit usuel des hameaux traditionnels dans la région. Il faut bien entendu intégrer à cette fourchette des états de développement qui ont précédé ou qui suivront ces exemples enregistrés à un instant donné. Quant aux équipements communs, l'on peut imaginer que, de nos jours, les jeux pour enfants, piscines, salles de vie auront tendance à remplacer, le puits, le cloaque ou le four à pain dans les opérations collectives.

Le principe de volumes bâtis regroupés et solidaires suivant une logique d'économie du sol et de mutualisation des moyens, et d'une dimension globale inférieure à celle du chef-lieu de commune, paraît constituer dans la région une définition pertinente du concept de hameau. Quelle que soit la destination de ces nouveaux espaces urbanisés, l'important est que leur conception sous forme de hameaux correspond en tous points à l'objectif visé par la loi « *Littoral* » : proscrire le gaspillage par l'urbanisation diffuse d'espaces et de paysages littoraux qui par définition sont rares, et aussi éviter la dépense des crédits publics nécessaires à la création d'équipements éparpillés.

Commune de Plan de La Tour - Hameau des Gastons | Emprise du bâti : 1662 m²

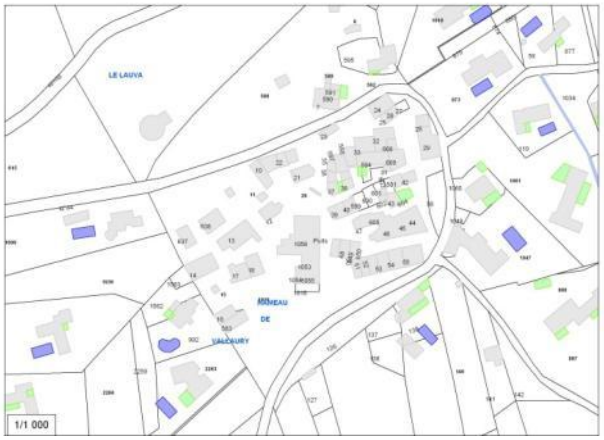
Commune de Plan de La Tour - Hameau des Vernets | Emprise du bâti : 1 164 m²

Commune de Plan de La Tour - Hameau des Plemons | Emprise du bâti : 1480 m²

Commune de Plan de La Tour - Hameau des Prés | Emprise du bâti : 934 m²

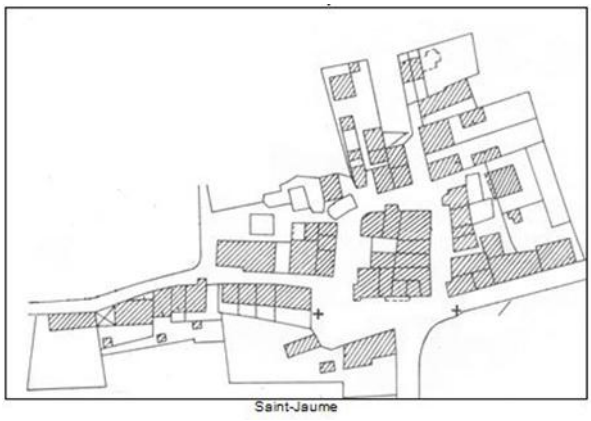
Commune de Plan de La Tour - Hameau de Valaury
Emprise du bâti : 3 720 m²

Commune de Grimaud - Hameau de Val de Gilly
Emprise du bâti : 1704 m²


LE LAUVA
1/1 000

1/1 000

Lorgues, St-Jaume



Emprises au sol

Plan-de-la-Tour :

Les Prés, 934 m^2

Les Vernets, 1164 m^2

Les Gastons, 1662 m^2

Les Pierrons, 1480 m^2

Valaury, 3720 m^2

Grimaud

Val de Gilly, 1704 m^2

Lorgues

St-Jaume, 2765 m^2

Détermination des secteurs d'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement

Quatre extensions d'urbanisation sont projetées dans le PLU RÉVISÉ en dehors des espaces proches du rivage nécessitant une urbanisation sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement :

- Dans la zone d'urbanisation future (zone AUT) : une extension à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique, déjà présente dans le PLU de 2006 et maintenue,
- Dans la zone agricole (secteur Ah1) : une extension liées à l'activité agricole ;
- Dans la zone urbaine (secteur UPh) : une extension à vocation d'habitation ;
- Dans la zone naturelle (secteur Nhs1) : une extension à vocation de logement pour salariés saisonniers.

Les secteurs Ah1 et UPh font l'objet de prescriptions qui permettent d'encadrer plus précisément une urbanisation sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent l'organisation du hameau, l'implantation des bâtiments au regard des caractéristiques d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, et son insertion dans le paysage
- la traduction des OAP par des prescriptions dans le règlement écrit du PLU encadrant la définition de la constructibilité, des implantations et la qualité architecturale et urbaine du hameau.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUT est soumise à une modification du PLU qui précisera les conditions de constructibilité sous la forme d'un ou plusieurs hameaux tenant compte de l'étendue et de la configuration du terrain.

Extension du Quartier St-Amé

L'extension est située au quartier des Moulins-Saint Amé (*cf. carte ci-après*). C'est une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Ce secteur, classé en NA (d'urbanisation future) sur le P.O.S. de 2001 a été reconduit sur le PLU de 2006 et maintenu dans le présent projet. Ce secteur est également défini à l'échelle du SCoT et il n'est donc pas nécessaire de le justifier ni de le motiver dans le PLU.

Extension dans la zone agricole

Le PLU révisé prévoit un secteur Ah1 d'extension de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage.

Le secteur se trouve dans la plaine agricole du Val de Rian en quasi continuité du quartier aggloméré des Marres. Situé en zone agricole, ce secteur est destiné à accueillir dans le cadre d'un projet d'ensemble des constructions sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.
Par ailleurs, compte tenu de sa localisation en zone Agricole, ce secteur fait l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettant, à titre exceptionnel dans la zone A, d'autoriser des constructions seulement liées à l'activité agricole mais en cohérence avec la création du siège d'exploitation d'un domaine prestigieux.

Extension dans la zone urbaine

Malgré sa localisation en zone Urbaine du PLU dans le quartier résidentiel du Pinet, l'extension limitée de l'urbanisation de ce secteur doit s'organiser sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) car il constitue un compartiment de paysage non urbanisé, relativement vaste et situé en discontinuité de l'agglomération.

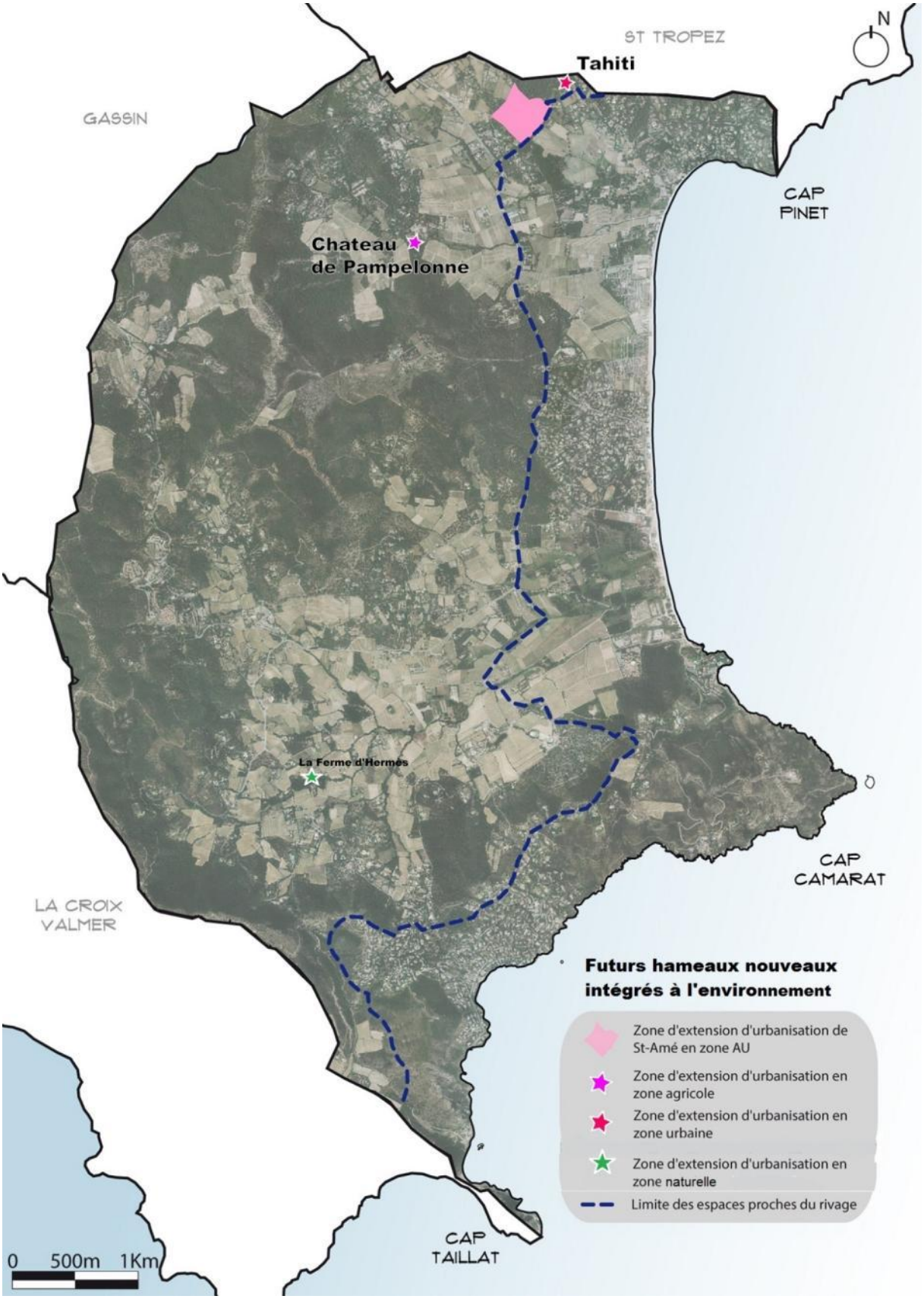
De la même manière que l'extension en zone agricole, la construction sous forme de hameau est encadrée à la fois par le règlement et par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques à ce secteur.

Extension dans la zone naturelle

Ce secteur comporte déjà deux volumes bâtis relativement importants, dont l'un autrefois à usage hôtelier. L'extension du bâti doit permettre de transformer cette urbanisation diffuse en hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les extensions de l'urbanisation sous la forme du hameau nouveau intégré à l'environnement en dehors des espaces proches du rivage

Source : orthophoto 2011, Auteur : PUC



Justification des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et modalités de leur création

Afin de respecter la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère, des Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent certaines des extensions de l'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement : le secteur Ah1 du Château de Pampelonne en zone agricole et le secteur UPh de la Garbine en zone urbaine. Ces orientations précisent par un schéma d'aménagement, l'organisation du hameau, la localisation des espaces communs, l'implantation des constructions ainsi que les plantations, arbres d'alignement et trames viaires à conserver ou à réaliser. De telles orientations favoriseront l'intégration des projets à l'environnement et justifieront la forme de hameau en cohérence avec le concept de hameau tiré de la tradition régionale telle qu'elle est rappelée dans le présent Rapport de présentation (cf. supra).

Dans tous les cas, les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement seront définis comme **un groupement de bâtiments** liés à l'activité agricole existante pour la zone Ah, à vocation d'habitation pour la zone UPh, ou de logement pour salariés saisonniers dans le secteur Nhs1. Quelle que soit sa destination, le hameau devra former un **ensemble bâti cohérent regroupé autour d'espaces communs afin de réduire l'impact des emprises bâties sur le sol et de favoriser leur intégration dans leur environnement, et de conférer ainsi à ces secteurs urbanisés l'aspect des hameaux traditionnels.**

Le hameau pourra être composé des éléments suivants :

- plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des espaces extérieurs de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certaines activités utiles et nécessaires à l'exploitation (zone de compostage, aire de traitement des eaux usées pour lavage et remplissage des tracteurs...) ;
- de surfaces de stationnements ;
- d'un ou de plusieurs accès aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- *de bâtiments destinés au logement des exploitants et des salariés ;*
- parfois une place à caractère plus urbain (ombragée par des arbres, agrémentée d'une fontaine, ou d'autres équipements communs).

Les hameaux seront également caractérisés par leur intégration à l'environnement ainsi que par leur qualité paysagère, architecturale et urbaine. La progression du bâti vers l'espace agricole devra être harmonieuse et les bâtiments devront respecter une forme architecturale simple inspirée de l'architecture agricole traditionnelle dans la commune.

Dans ces secteurs et en réponse aux dispositions de la loi "littoral", les règles du PLU permettent également de **maîtriser la constructibilité et l'intégration du hameau dans l'environnement** en :

- en limitant l'emprise au sol (article 9),
- en limitant la hauteur à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 7 mètres pour les autres constructions (article 10),
- en imposant des règles architecturales strictes (article 11),
- en imposant un traitement paysager des surfaces libres (article 13),
- en définissant des zones d'implantation du bâti et des alignements à respecter (règles spécifiques inscrites dans l'OAP).

Ces différents points permettent de justifier que les présents hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, dans laquelle s'inscrivent les deux extensions limitées de l'urbanisation, est bien conforme aux dispositions de la loi "littoral".

1.2.5 La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables

Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à

protéger au titre de l'article L.121-23 du C.U. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.121-5 du C.U.

Notion d'Espaces Remarquables

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme précise que : *" Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. "

Ainsi, d'après le décret R.121-4 du code de l'urbanisme : " *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*

1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;

2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

3° Les îlots inhabités ;

4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;

8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique "

C'est le décret R.121-5 du code de l'urbanisme qui précise la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers autorisés à l'article L.121-24 du C.U.

Détermination et délimitation des Espaces Naturels Remarquables de Ramatuelle

La démarche d'identification et de délimitation des espaces remarquables et caractéristiques doit être conduite à une échelle géographique pertinente et porter sur des ensembles cohérents en faisant abstraction des limites administratives ou juridiques *(point 7 de la circulaire du 10 octobre 1989)*. Le SCOT détermine, aux termes de l'article L131-1 du C.U., les espaces naturels remarquables du littoral au titre de l'article L121-23 du C.U. qui se composeront notamment des éléments structurants de la trame verte.

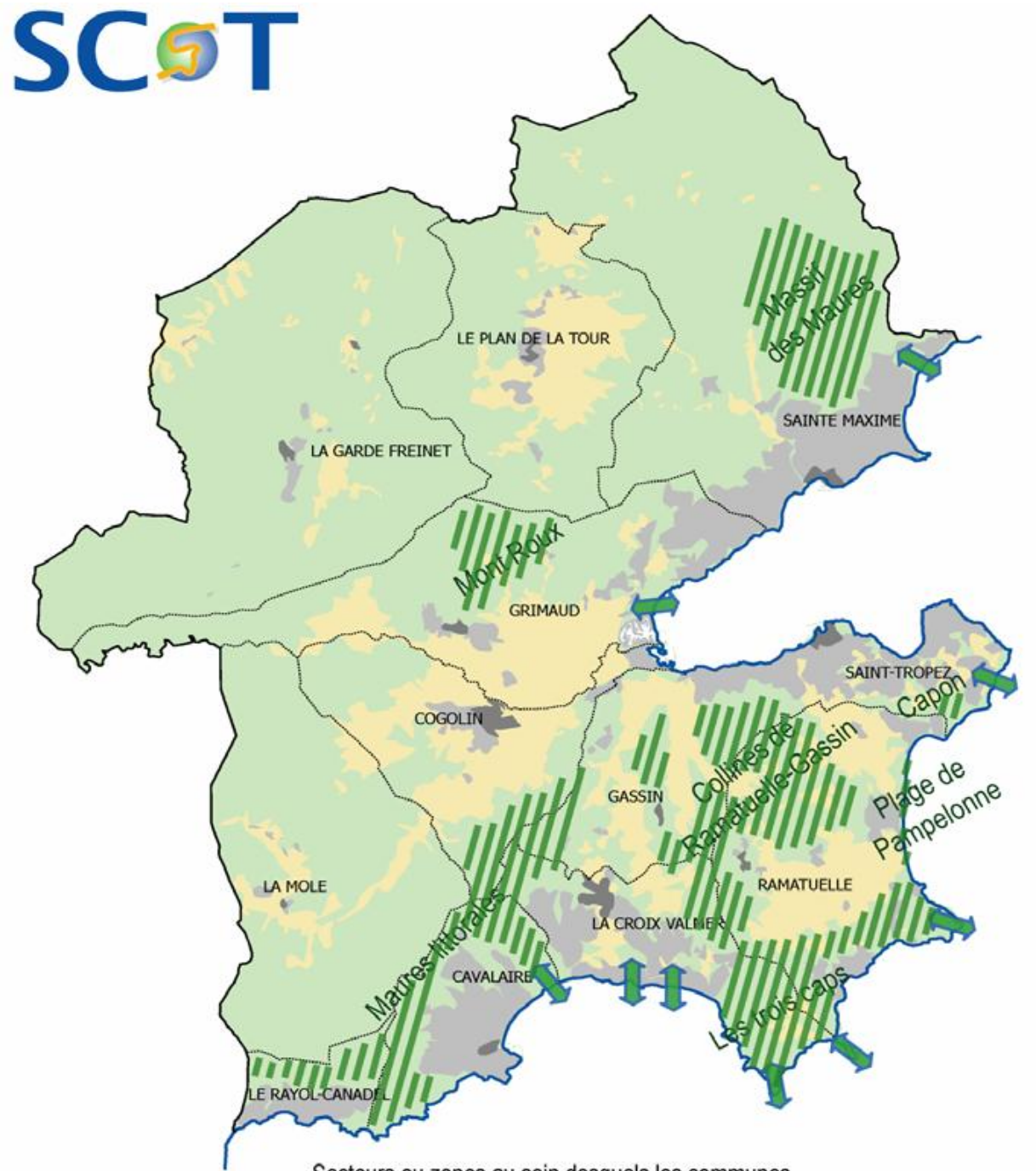
Les secteurs ou zones du SCoT à l'intérieur desquels doivent être délimités les Espaces Naturels Remarquables

Dans ses orientations, le SCoT de Grimaud et de Saint-Tropez liste et localise approximativement, en tenant compte des inventaires Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Natura 2000, ainsi que du site inscrit de la presqu'île de St-Tropez, les principaux secteurs ou zones au sein desquels seront délimités par les PLU des espaces remarquables d'intérêt intercommunal (*cf. carte ci-dessous et page suivante*).

Plusieurs de ces zones sont situées sur le territoire de la commune :

- les deux Caps (Taillat et Camarat),
- la plage de Pampelonne et son cordon dunaire
- les collines de Ramatuelles-Gassin.

Ces zones incluent les terrains classés par le juge administratif comme espaces naturels remarquables dont font partie la plage de Pampelonne et son cordon dunaire.



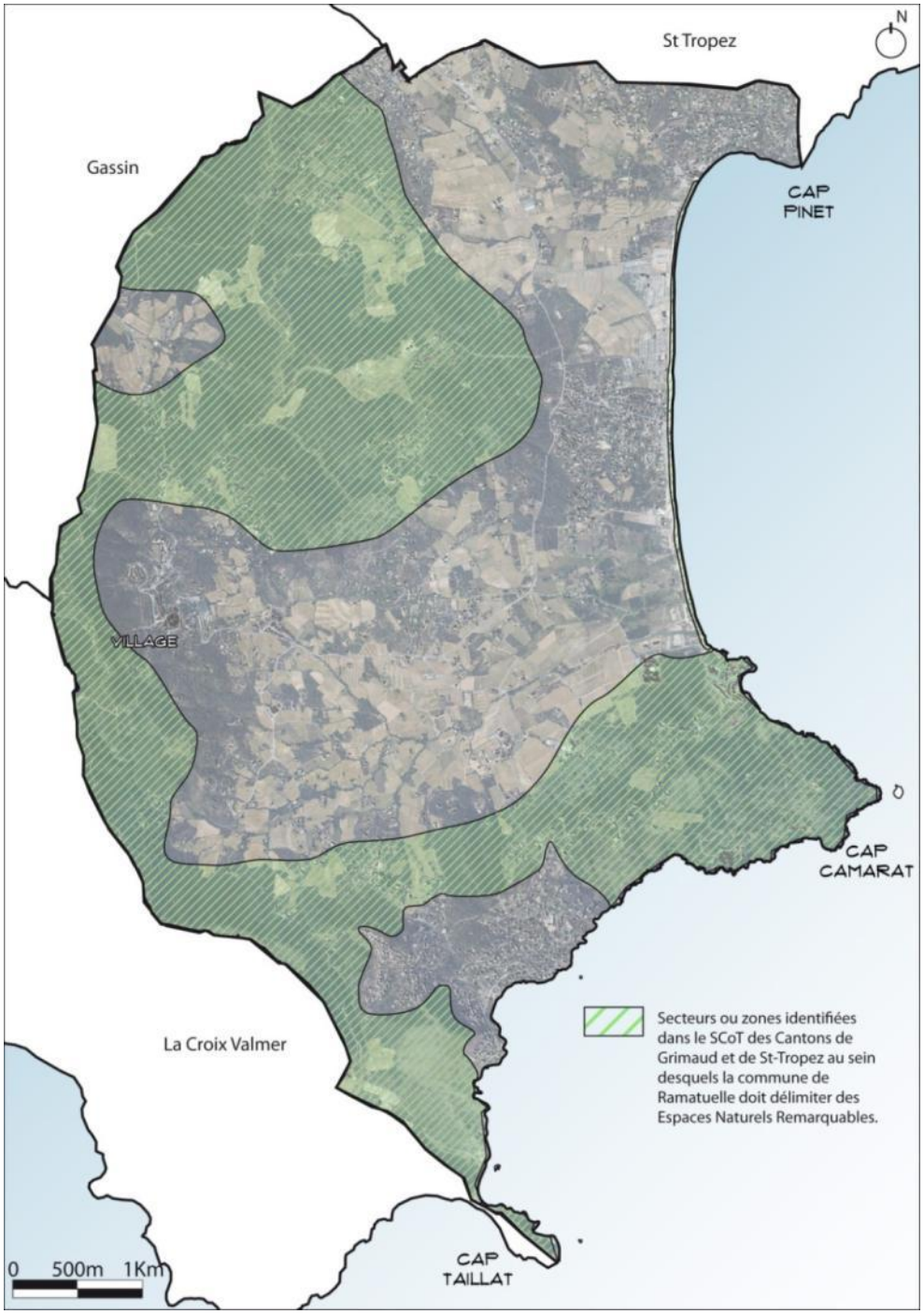
Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des /// Espaces naturels remarquables et des ⟺ Coupures d'urbanisation littorales

C'est ainsi, qu'il appartient aux communes de réaliser un travail affiné sur leur territoire afin de délimiter avec précision leurs « espaces naturels remarquables » dans les secteurs délimités approximativement par le SCoT.

Un travail à la parcelle a été réalisé dans les secteurs du SCoT et a permis d'exclure tous les espaces ayant perdu leur caractère naturel ou ne présentant pas un caractère remarquable en relation avec les qualités mentionnées par les dispositions légales applicables. C'est le cas par exemple de certains espaces urbanisés, ou exploités par des campings ou l'agriculture ou encore dénués d'intérêt écologique. La définition des espaces naturels remarquables nécessite donc un examen rigoureux afin d'écarter les espaces qui ont perdu leur caractère naturel ou ne présentant pas (ou plus) les qualités qui leur confèrent un caractère remarquable au sens de l'article L121-23 du C.U.

Secteur du Schéma de Cohérence Territoriale à l'intérieur duquel seront délimités les Espaces Naturels Remarquables au titre de l'art. L.121-23 du C.U. de Ramatuelle reportés à l'échelle du territoire communal.

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



C'est ainsi, que l'identification de ces espaces remarquables a été faite à partir d'un travail d'inventaire basé sur le croisement des critères suivants :

- être situé dans les secteurs identifiés par le SCoT,
- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points 1) à 8) de l'article R. 121-4 du Code de l'Urbanisme,
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que "***site ou paysage remarquables ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique***".

Le travail d'inventaire dans les secteurs identifiés du SCoT

1ère étape :

Ainsi, il a été inventorié, **dans les secteurs identifiés du SCoT sur le territoire de Ramatuelle**, les espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme :

- La **plage de Pampelonne et son cordon dunaire** (Conseil d'État du 13.11.2002), aussi identifiés par le SCoT et par le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne. Ce sont précisément les secteurs (Plage et cordon dunaire) délimités par le projet du Schéma d'Aménagement arrêté par le conseil municipal le 6 septembre 2012 qui sont utilisés pour délimiter les espaces Naturels Remarquables de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire.

Le parti d'aménagement dunaire
Source : Rapport de présentation du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne

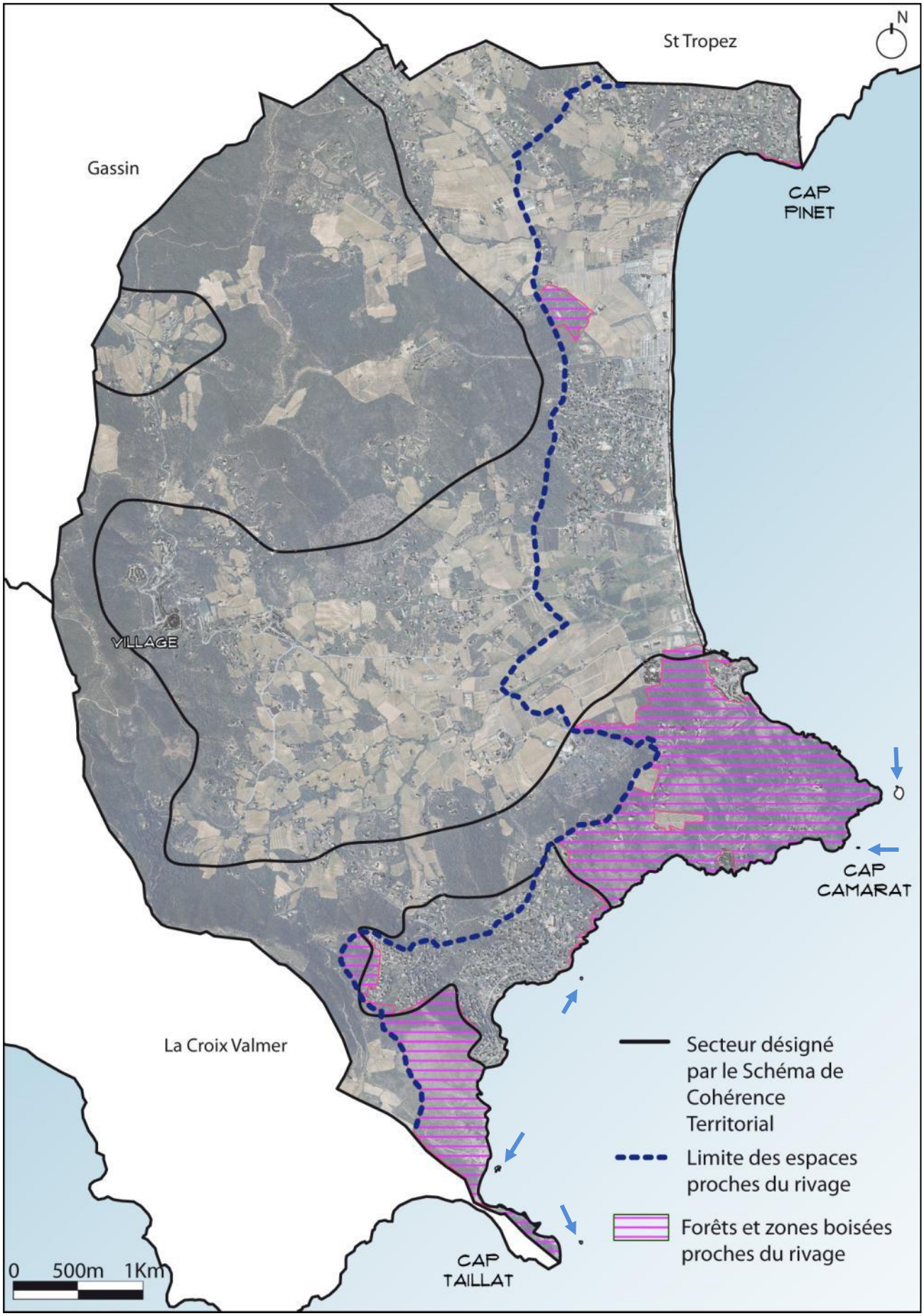
- Les **forêts et zones boisées proches du rivage**

Il a été identifié ici les forêts et zones boisées situées à la fois dans les espaces proches du rivage et dans les secteurs identifiés par le SCoT des Cantons de Grimaud et St Tropez. Ces espaces boisés sont situés au Sud du territoire, sur le Cap Camarat et le Cap Taillat (*cf. carte page suivante*).

On note cependant deux espaces boisés supplémentaires à l'extrémité du Cap Pinet et au Nord du lotissement de Pampelonne qui ne sont pas compris dans le secteur désigné par le SCoT mais qui sont, pour la commune, des espaces boisés à protéger en raison de leur valeur paysagère.

Les forêts et zones boisées proches du rivage dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territorial

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC

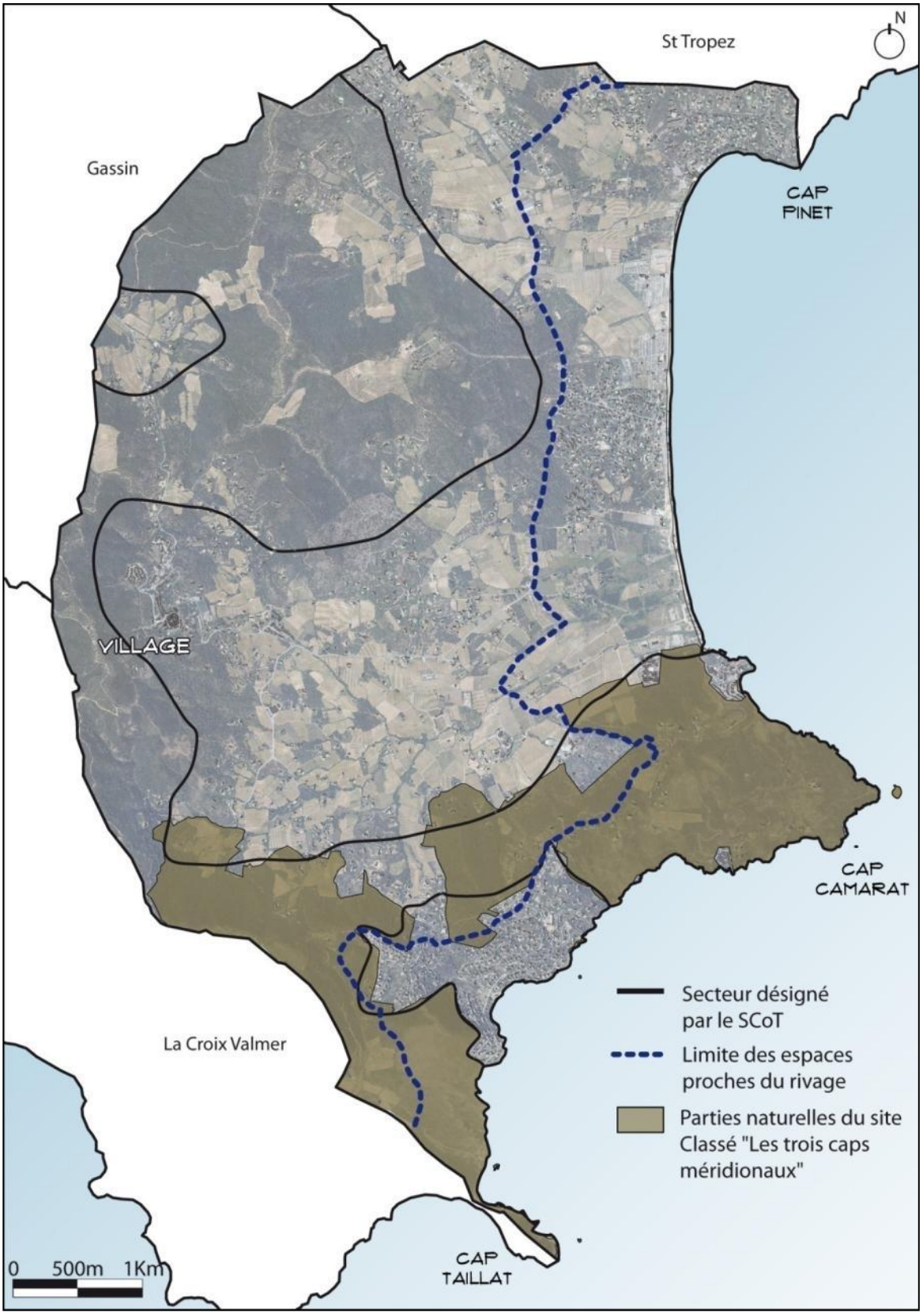


• **Les îlots inhabités :** Ces derniers sont présents principalement sur le littoral Sud de la commune, entre le Cap Camarat et le Cap Taillat. Ce sont de petits rochers inhabités.

• **Les parties naturelles du site classé** "Les trois caps méridionaux" (Caps Camarat, Taillat et Lardier) également identifiés dans le SCoT.

Les parties naturelles du site classé dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territoriale

Source : orthophoto 2008, Site Classé de la DREAL PACA - Auteur : PUC



• Les milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales

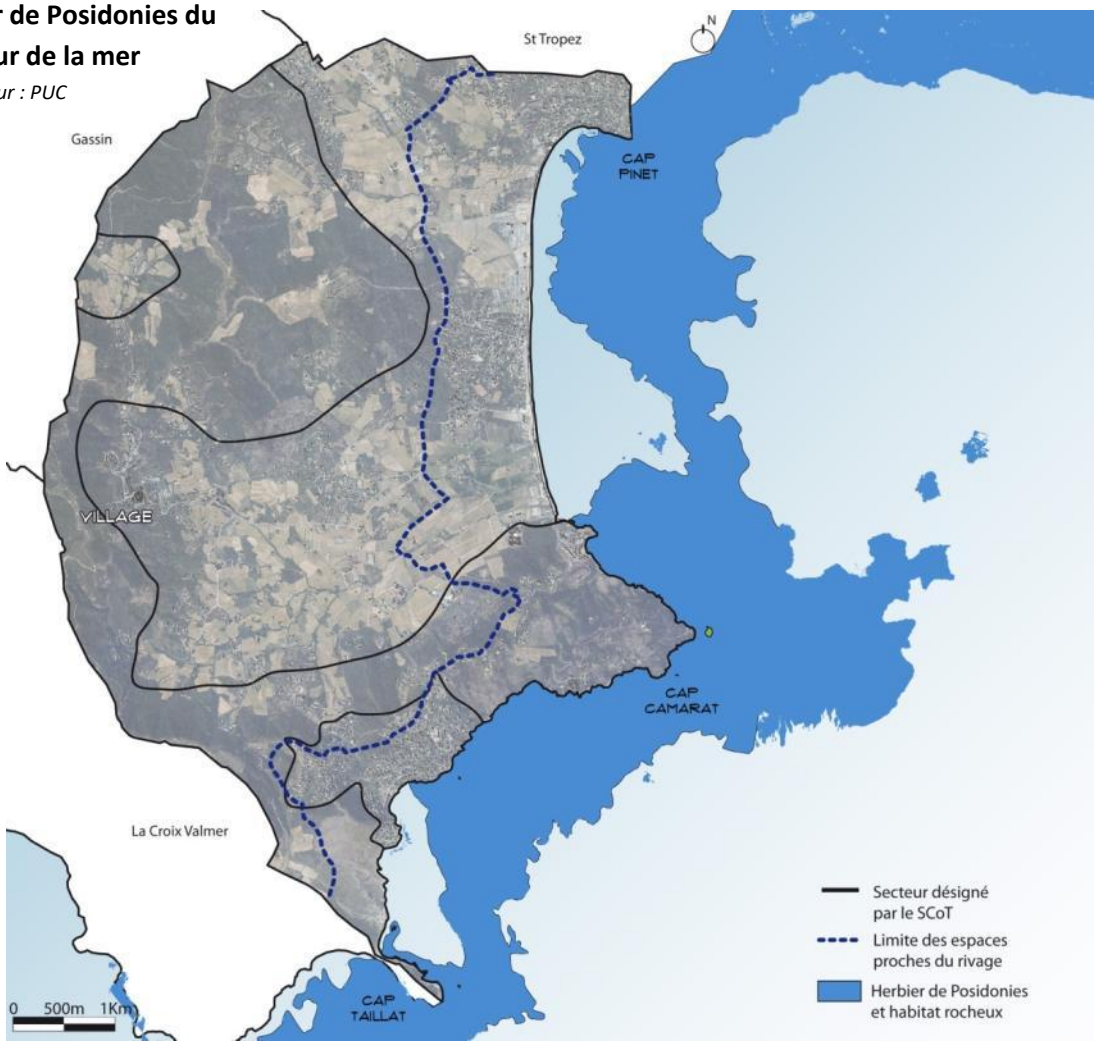
Pour inventorier ces milieux, le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a été utilisé. En effet, en 2009, dans le cadre de sa compétence relative aux Espaces Naturels Sensibles, le Conseil Général du Var a mené une étude sur les zones naturelles. Cette étude a permis d'aboutir à une cartographie d'enjeux écologiques et paysagers sur les zones naturelles de tout le territoire varois y compris Ramatuelle (*cf. carte page suivante*). Néanmoins, cette cartographie est effectuée à l'échelle du département et on note quelques manques de précision à l'échelle du territoire ramatuellois. Il a fallu donc adapter le zonage des espaces du SDENE à l'occupation réelle du territoire. Ce travail d'adaptation est effectué lors de la 3e étape.

Les espaces naturels sensibles (ENS) acquis par le département (*cf. carte page suivante)*, ainsi que l'herbier de Posidonies délimité par l'Observatoire Marin (cf. *carte ci-dessous et page suivante*) ont également été pris en compte. C'est dans le cadre de l'élaboration du SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer) du SCoT, qu'une cartographie précise des biocénoses marines réalisées en 2010 entre le Rayol Canadel et Sainte-Maxime (notamment à partir de données sonar) et localise l'herbier de Posidonies. Cet herbier est considéré dans *"L'inventaire biologique et analyse écologique des habitats marins patrimoniaux du site Natura 2000 Corniche Varoise"*[3] comme ""*un habitat prioritaire qui abrite des espèces patrimoniales et protégées dont la grande nacre Pinna nobilis, rencontrée régulièrement sur le site. Étant donné le rôle essentiel joué par cet habitat à l'échelle de la Méditerranée, sa conservation apparaît comme un enjeu très fort.*

Cet inventaire des milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales, reste limité aux espaces identifiés dans le SCoT puisque ce dernier a déjà pris en compte **les inventaires ZNIEFF et Natura 2000, ainsi que le site inscrit de la presqu'île de St-Tropez.**

Milieux marins : l'herbier de Posidonies du Schéma de Mise en Valeur de la mer

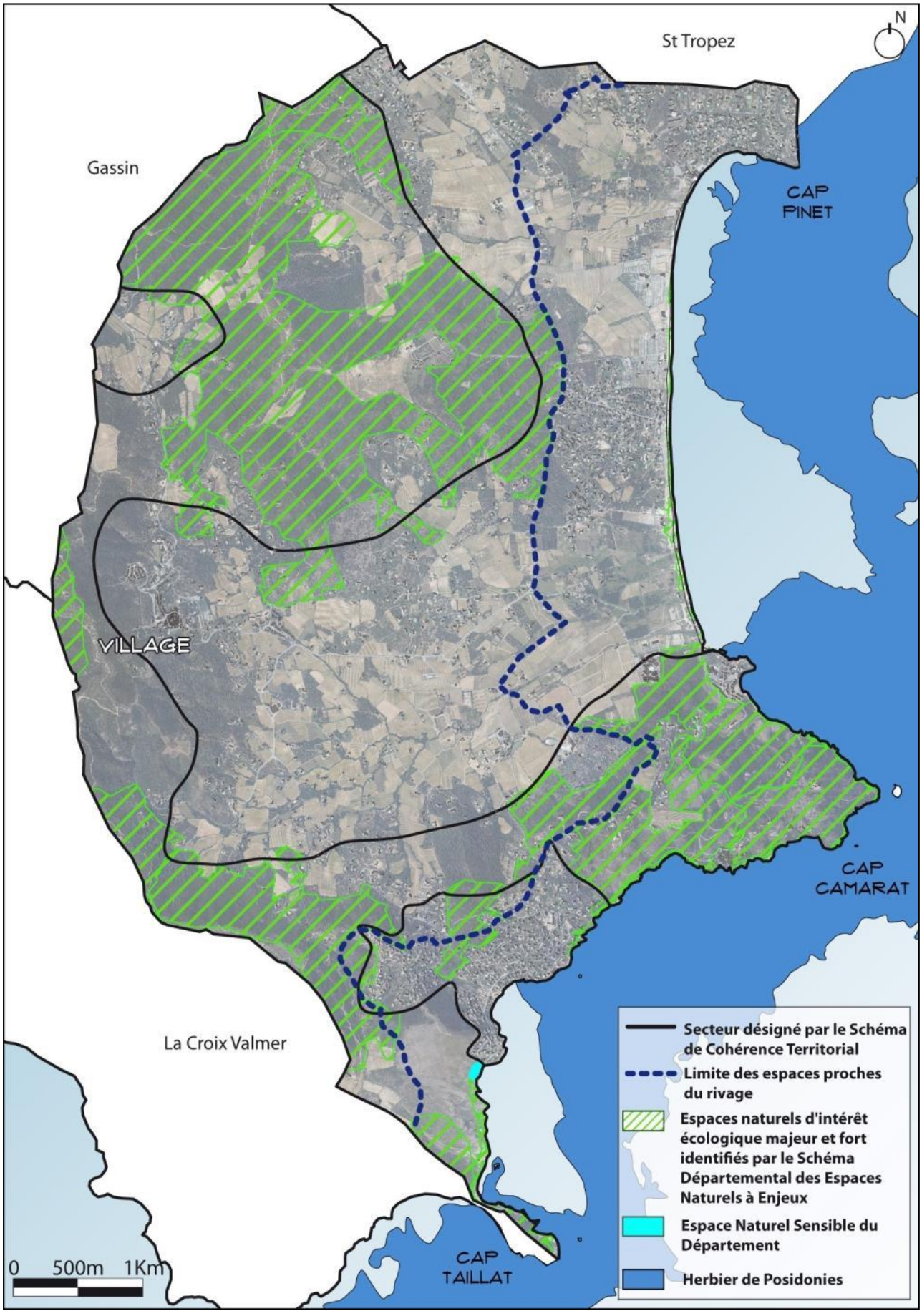
Source : Observatoire Marin - Auteur : PUC



[3] *Inventaires biologiques et analyse écologique des habitats marins patrimoniaux du site Natura 2000 "Corniche varoise" FR 9301624,* année 2011, Andromède Océanologie

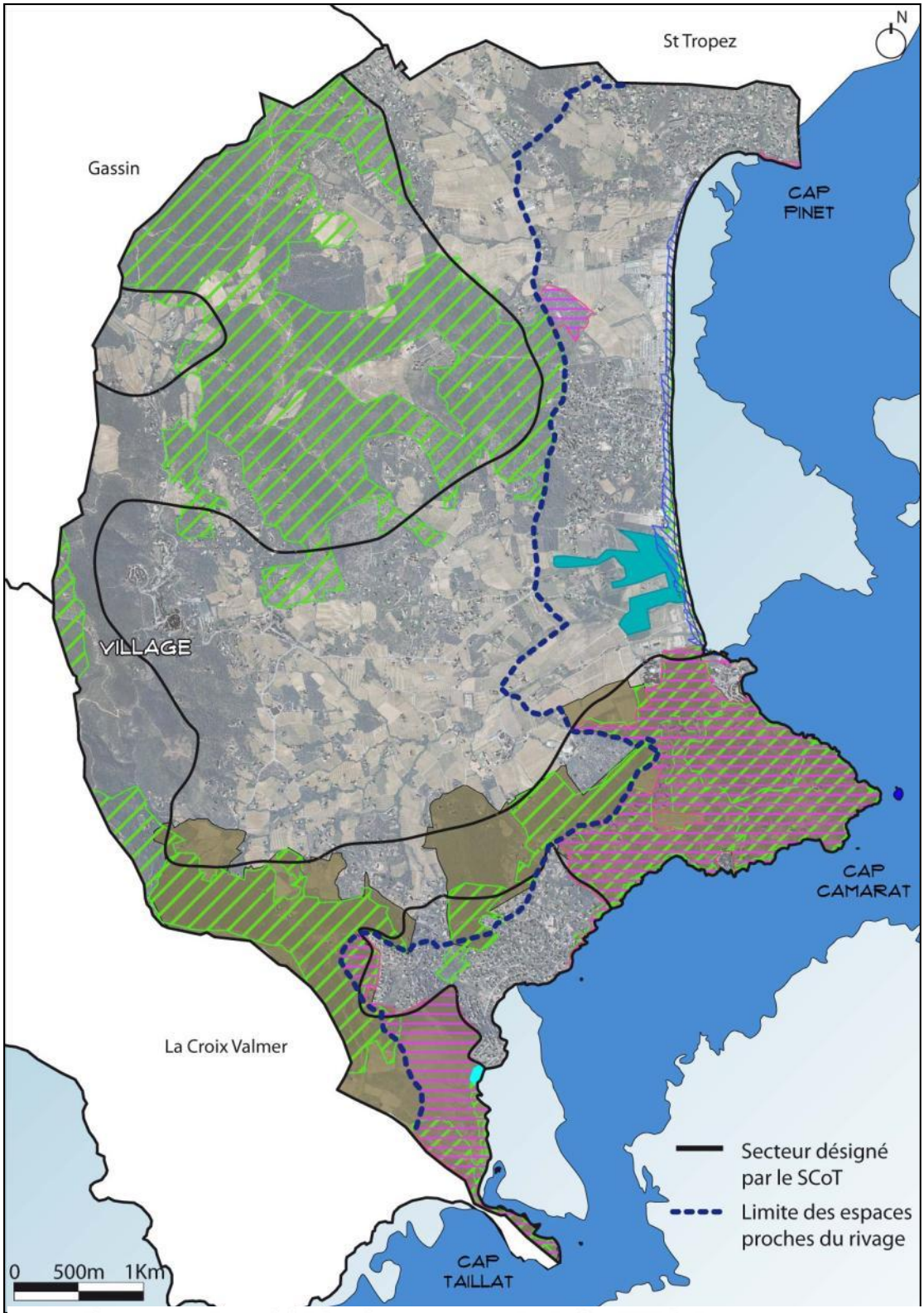
Les milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territorial

Source : orthophoto 2008, SDENE & ENS du CG83, Herbier de Posidonies de l'Observatoire Marin - Auteur : PUC



Cumul des espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R.121-4 du code de l'urbanisme

Source : orthophoto 2008, SDENE & ENS du CG83, Site classé de la DREAL PACA, Herbier de Posidonies de l'Observatoire Marin - Auteur : PUC



Inventaire des espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'art. R146-1 du C.U.

- Espace Naturel Remarquable de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire
- Forêts et zones boisées proches du rivage
- Ilots inhabités
- Parties naturelles du site Classé "Les trois caps méridionaux"
- Milieux humides de l'inventaire départemental

Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales

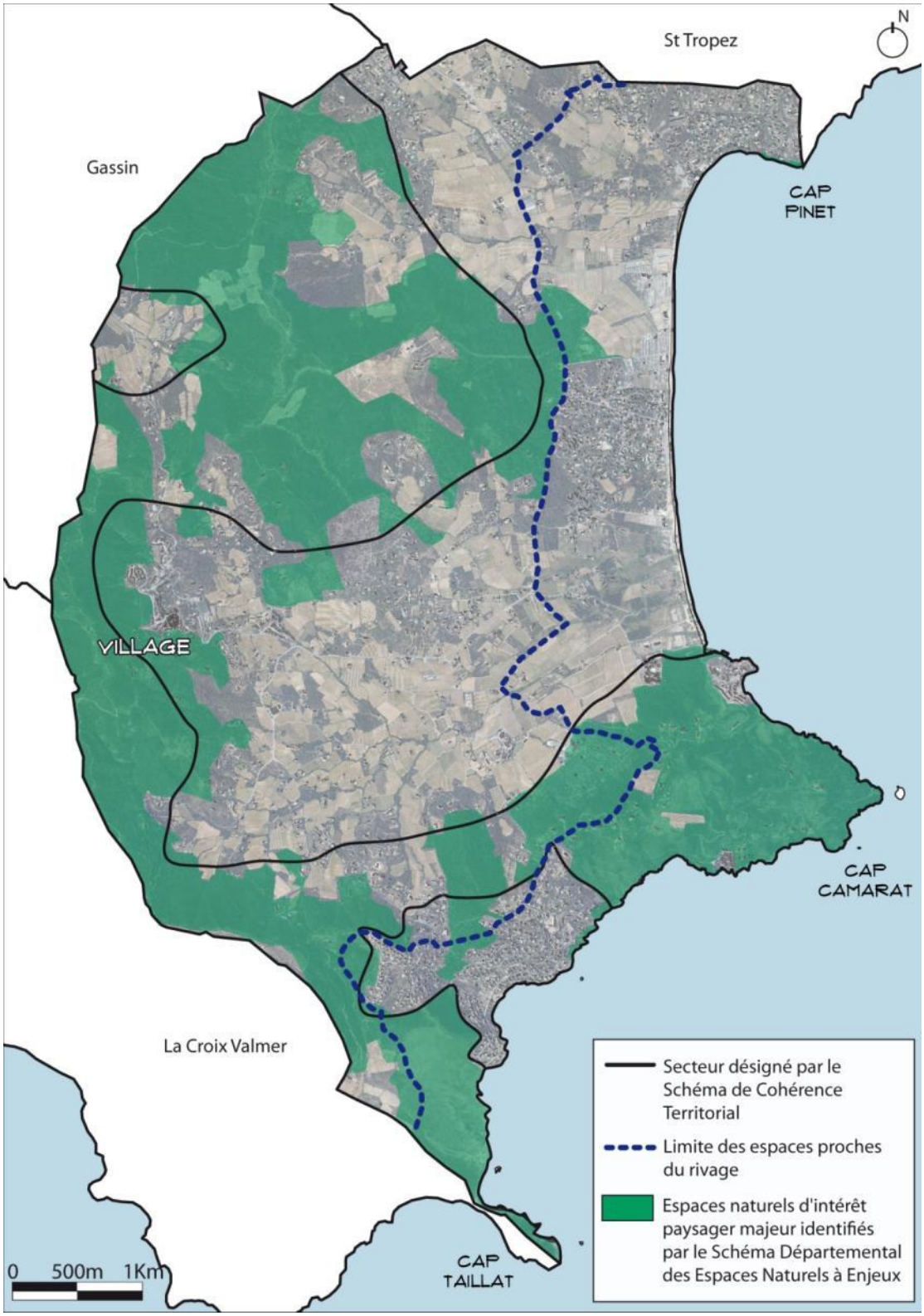
- Espaces naturels d'intérêt écologique majeur et fort identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux
- Espace Naturel Sensible du Département
- Herbier de Posidonies

2ème étape : Afin de compléter l'inventaire, il est également nécessaire de prendre en compte les espaces « Paysagers » remarquables.

Il convient ainsi de déterminer et délimiter aussi les paysages significatifs de la commune. Pour cela, la cartographie des Espaces Naturels **d'Intérêt Paysager** définie par le Conseil Général du Var en 2009 dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a été utilisée. Encore une fois, cet inventaire reste limité aux espaces identifiés dans le SCoT et un travail d'adaptation par rapport à l'occupation réelle du territoire est nécessaire.

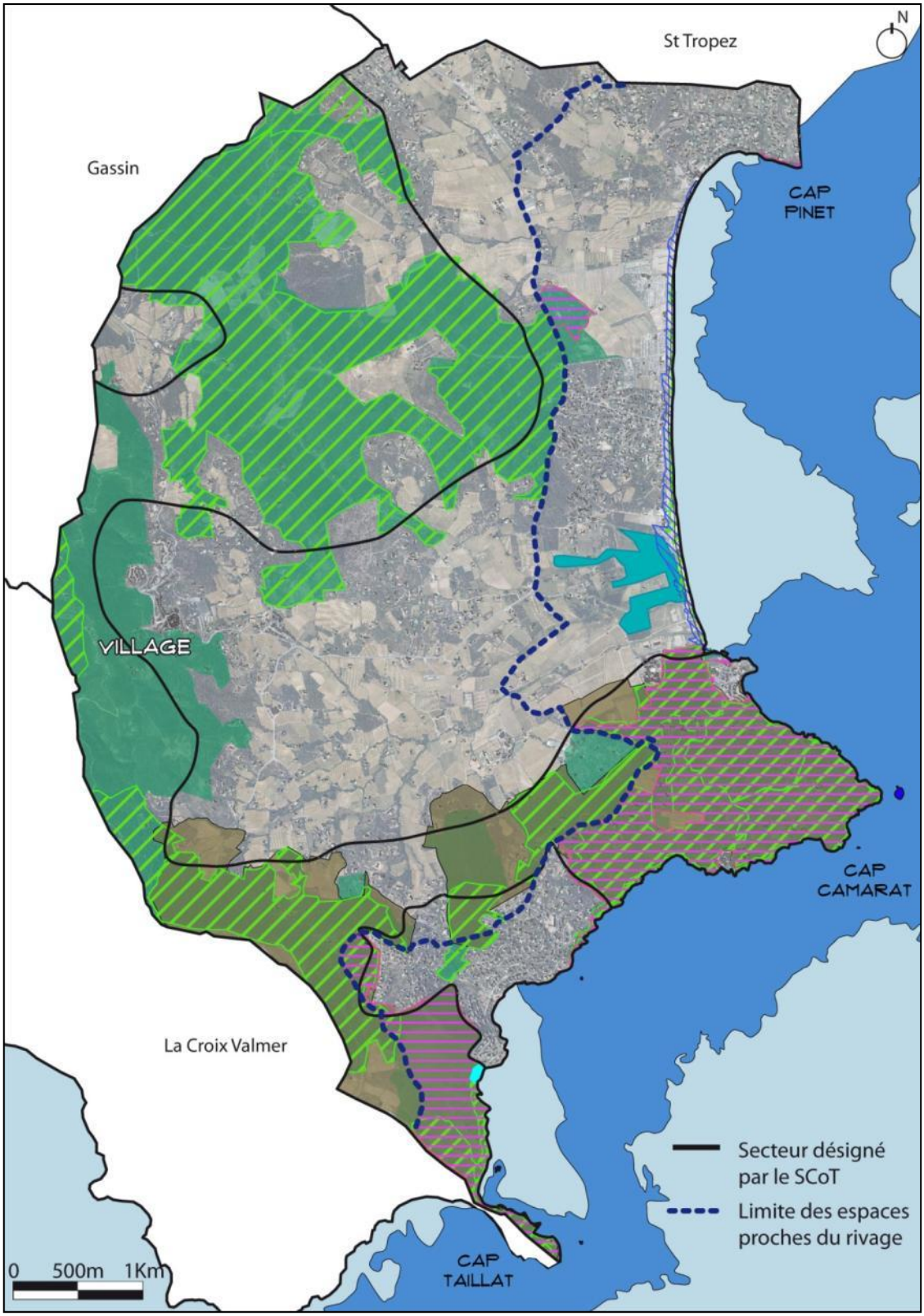
Les Espaces Naturels d'intérêt paysager du SDENE sur le territoire de Ramatuelle dans les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial

Source : orthophoto 2008, SDENE - Auteur : PUC



Cumul des espaces inventoriés dans les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale

- *Source : orthophoto 2008, SDENE & ENS du CG83, Site classé - Auteur : PUC*



Inventaire des espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'art. R146-1 du C.U.

- Espace Naturel Remarquable de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire
- Forêts et zones boisées proches du rivage
- Ilots inhabités
- Parties naturelles du site Classé "Les trois caps méridionaux"
- Milieux humides de l'inventaire départemental

Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales

- Espaces naturels d'intérêt écologique majeur et fort identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux
- Espace Naturel Sensible du Département
- Herbier de Posidonies

Inventaire des site ou paysages remarquables de l'art. L146-6 du CU

- Espaces naturels d'intérêt paysager majeur identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux

3ème étape : adaptation des espaces inventoriés dans les deux premières étapes, à l'occupation réelle du territoire. Exclusion des espaces non remarquables au titre de la loi littoral (*cf. carte ci-dessous*):

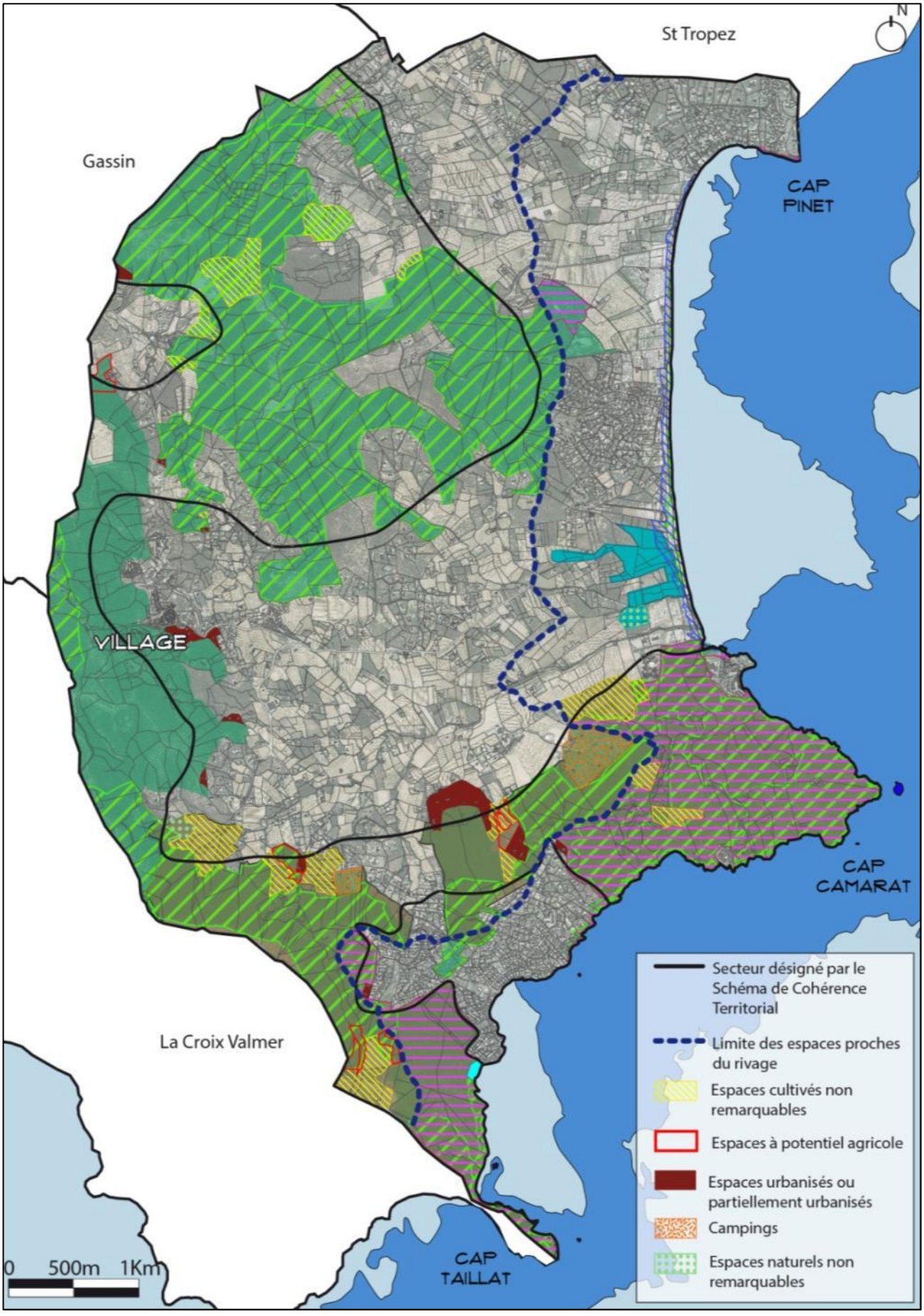
- les espaces cultivés non remarquables ;
- les espaces à potentiel agricole ;
- les campings ;
- les espaces urbanisés ou partiellement urbanisés;
- les espaces naturels non remarquables ou dégradés.

Dans cette dernière catégorie, un espace compris dans le périmètre de la zone humide inventoriée par le département a été exclu. En effet, cet espace a été drainé pour la culture de la vigne et ne peut donc plus être considéré comme "zone humide" (*cf. photo ci-contre*).

Aujourd'hui cet espace est occupé par un parc de stationnement desservant la partie Sud de la plage, un aérodrome à usage d'aéromodélisme, une plantation de pins parasols effectuée à la fin des années 1970 et le reliquat de cet espace, le plus éloigné du rivage, pourrait être destiné à accueillir un équipement d'intérêt général.

Adaptation des espaces inventoriés par rapport à l'occupation réelle du territoire

Source : orthophoto 2011, SDENE & ENS du CG83, Site classé & ZNIEFF mer de la DREAL PACA - Auteur : PUC



Ce n'est qu'à la suite de ce travail d'inventaire et des croisements de l'ensemble des enjeux environnementaux que les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral ont été délimités sur la commune de Ramatuelle en application du SCOT.

Les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral du territoire de Ramatuelle

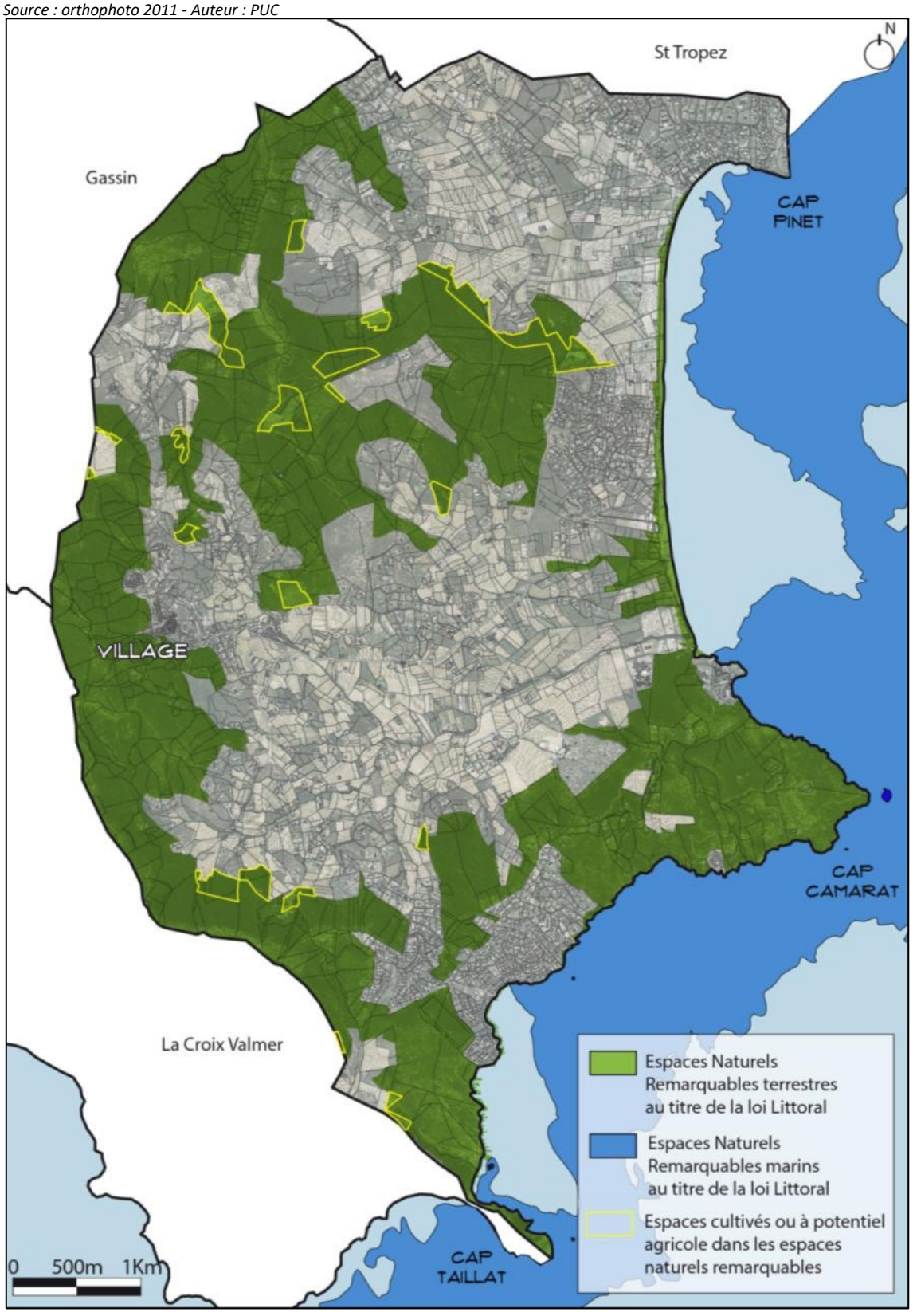
Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC

Sur le territoire de Ramatuelle, les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral comprennent trois types d'espaces :

- des espaces naturels ;
- des espaces marins ;
- des espaces cultivés ou à potentiel agricole.

Localisation des espaces cultivés ou à potentiel agricole dans les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC



Ces différents espaces appartenant aux espaces naturels remarquables feront l'objet, dans le PLU révisé, de zonages spécifiques (*carte ci-après*) :

• un zonage "**NL**" (Naturel Loi Littoral) pour les zones naturelles incluant des Espaces Naturels Remarquables dont les caractéristiques réglementaires reprennent celles des articles du Code de l'Urbanisme traduisant la Loi Littoral (L.146-6 et suivants, R.146-2 et suivants) ;

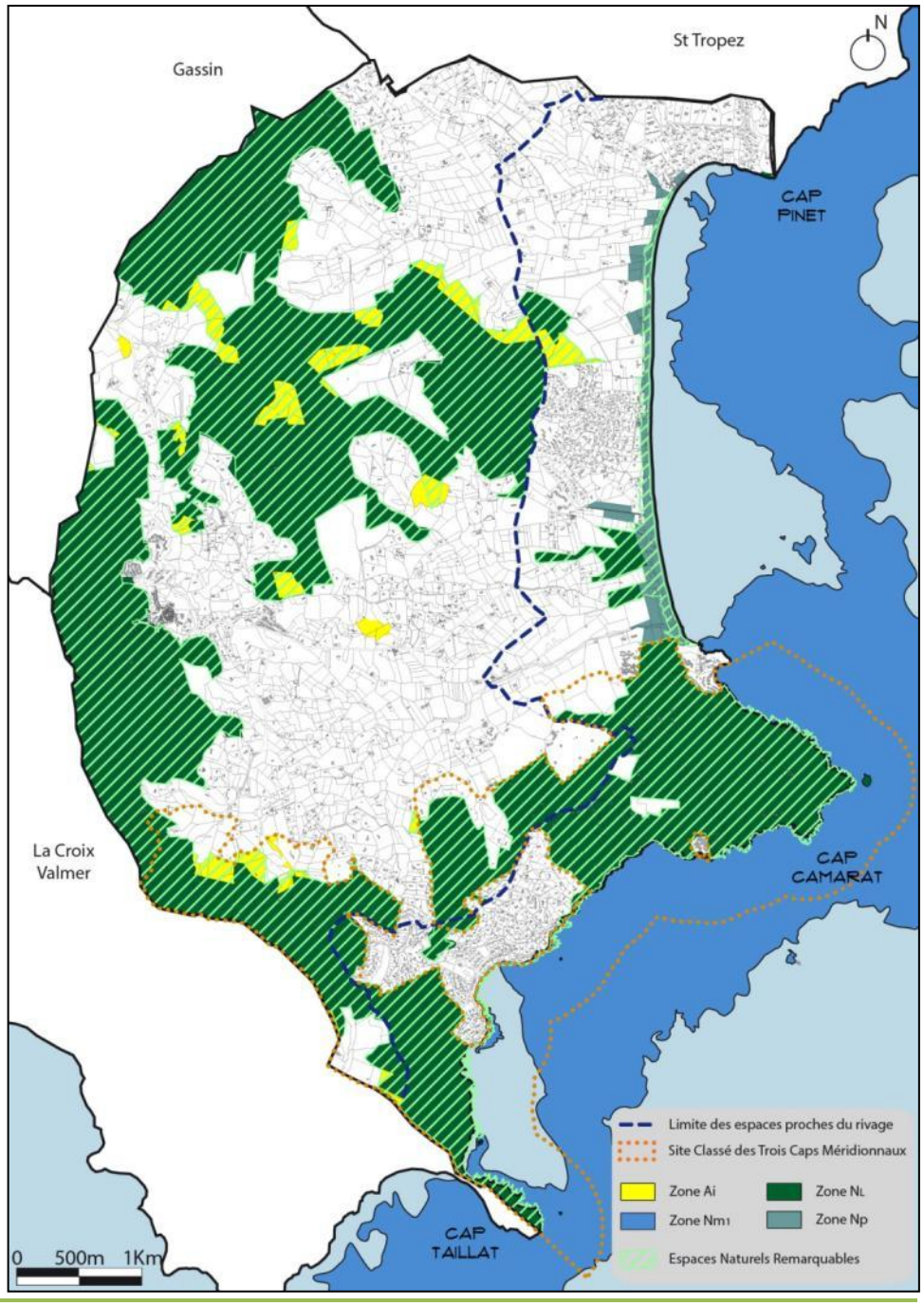
• un zonage "**Ai**" (Agricole inconstructible) pour les zones agricoles ou à potentiel agricole comprises dans les périmètres des Espaces Naturels Remarquables : zone agricole stricte dans laquelle ne sera autorisée aucune construction nouvelle.

• un zonage "**Np**" (Naturel Pampelonne) comprenant les Espaces Naturels Remarquables de la Plage de Pampelonne. Ce secteur est inconstructible et fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement approuvé le 15 décembre 2015.

• un zonage "**Nm1**" (Naturel maritime) comprenant les espaces remarquables marins, c'est-à-dire l'herbier de Posidonies.

Localisation des Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral sur le PLU révisé

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



1.2.6 Les ensembles boisés significatifs

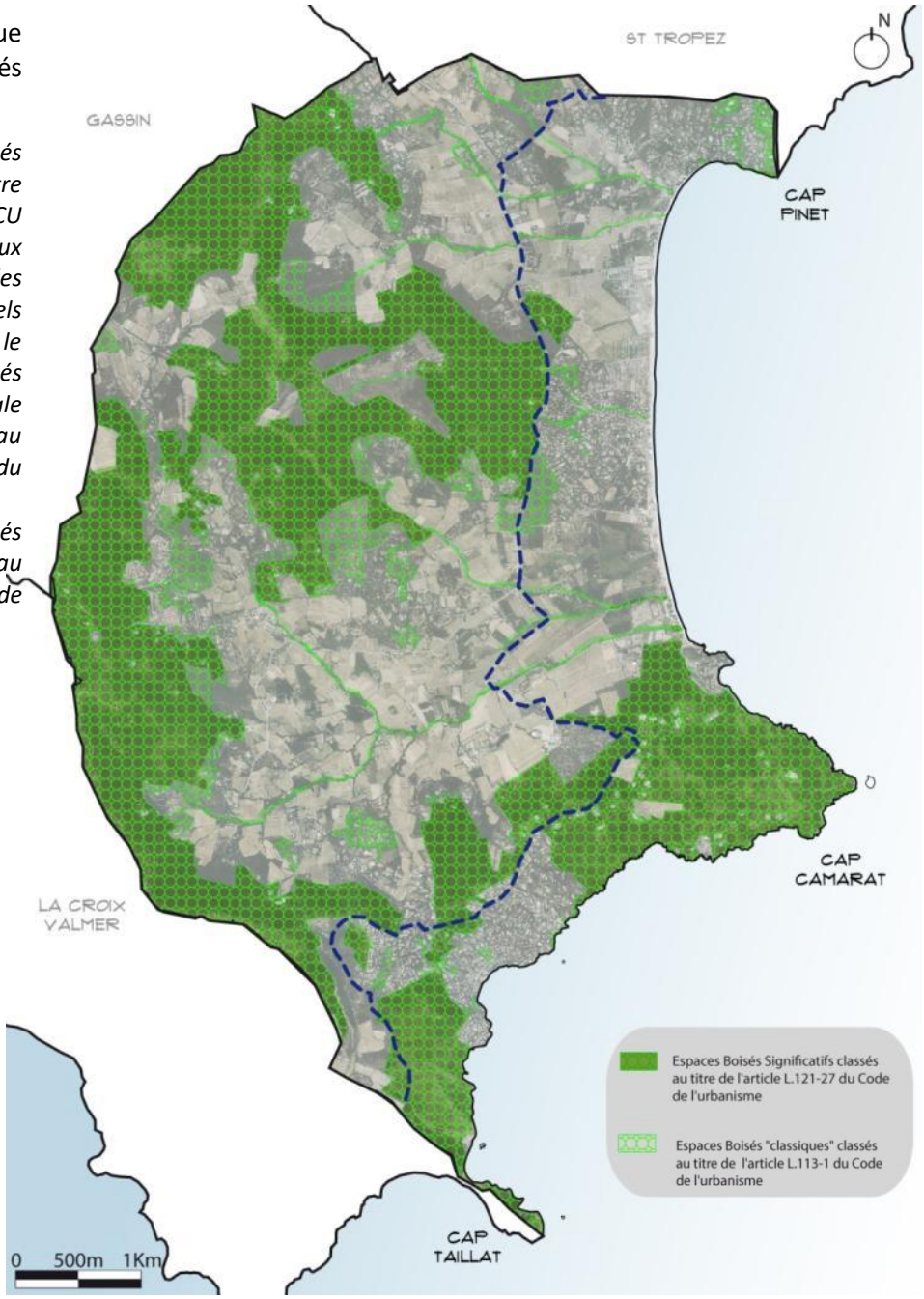
L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme des communes littorales de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés "classiques".

Le PLU de Ramatuelle distingue donc deux types d'Espaces Boisés Classés (EBC) :

- *les Espaces Boisés Significatifs classés au titre de l'article L.121-27 du CU qui correspondent aux espaces boisés inclus dans les espaces naturels remarquables définis dans le chapitre précédent et situés en zone Naturelle Littorale (NL) au PLU et justifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme*
- *les Espaces Boisés « classiques » classés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*

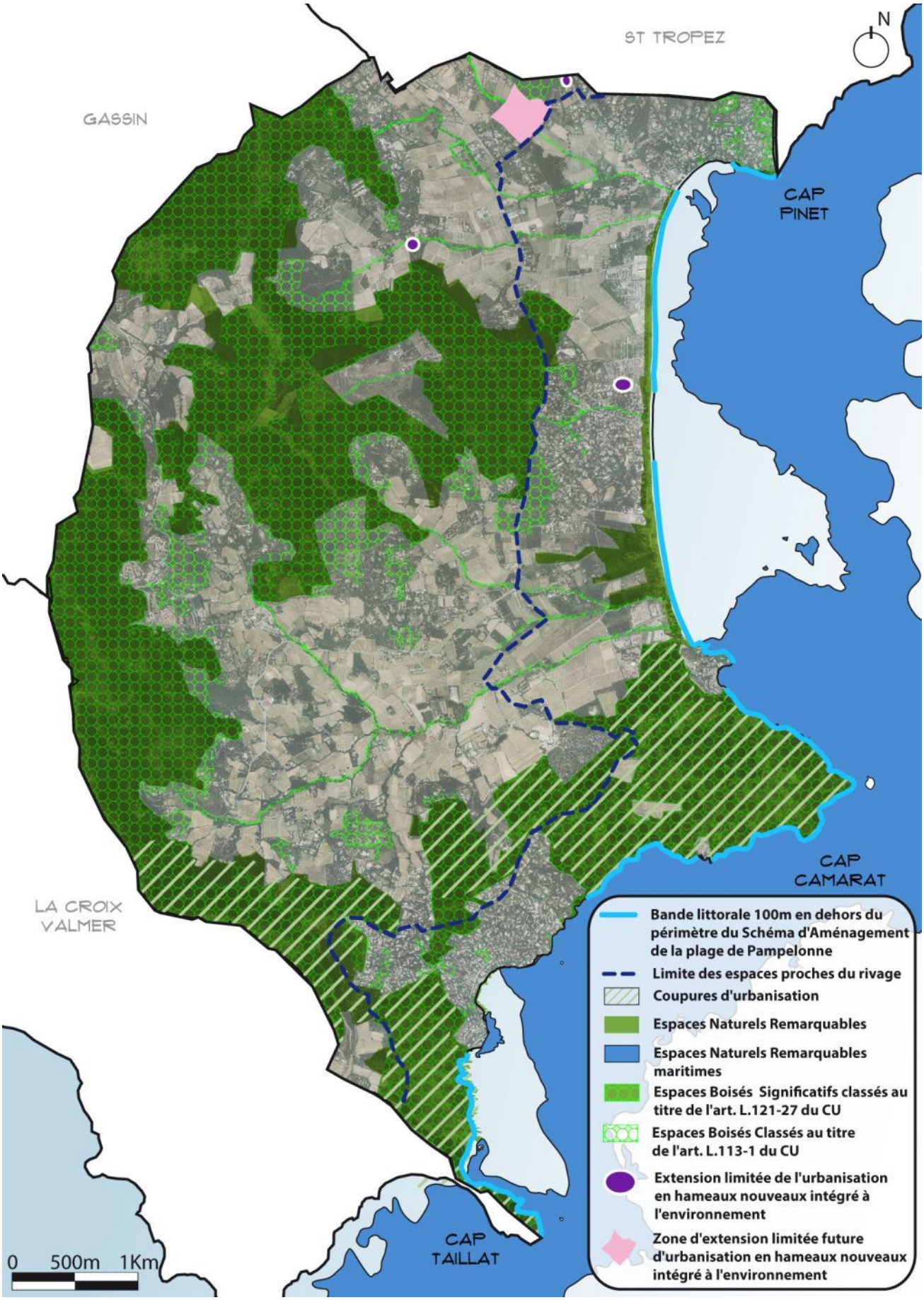


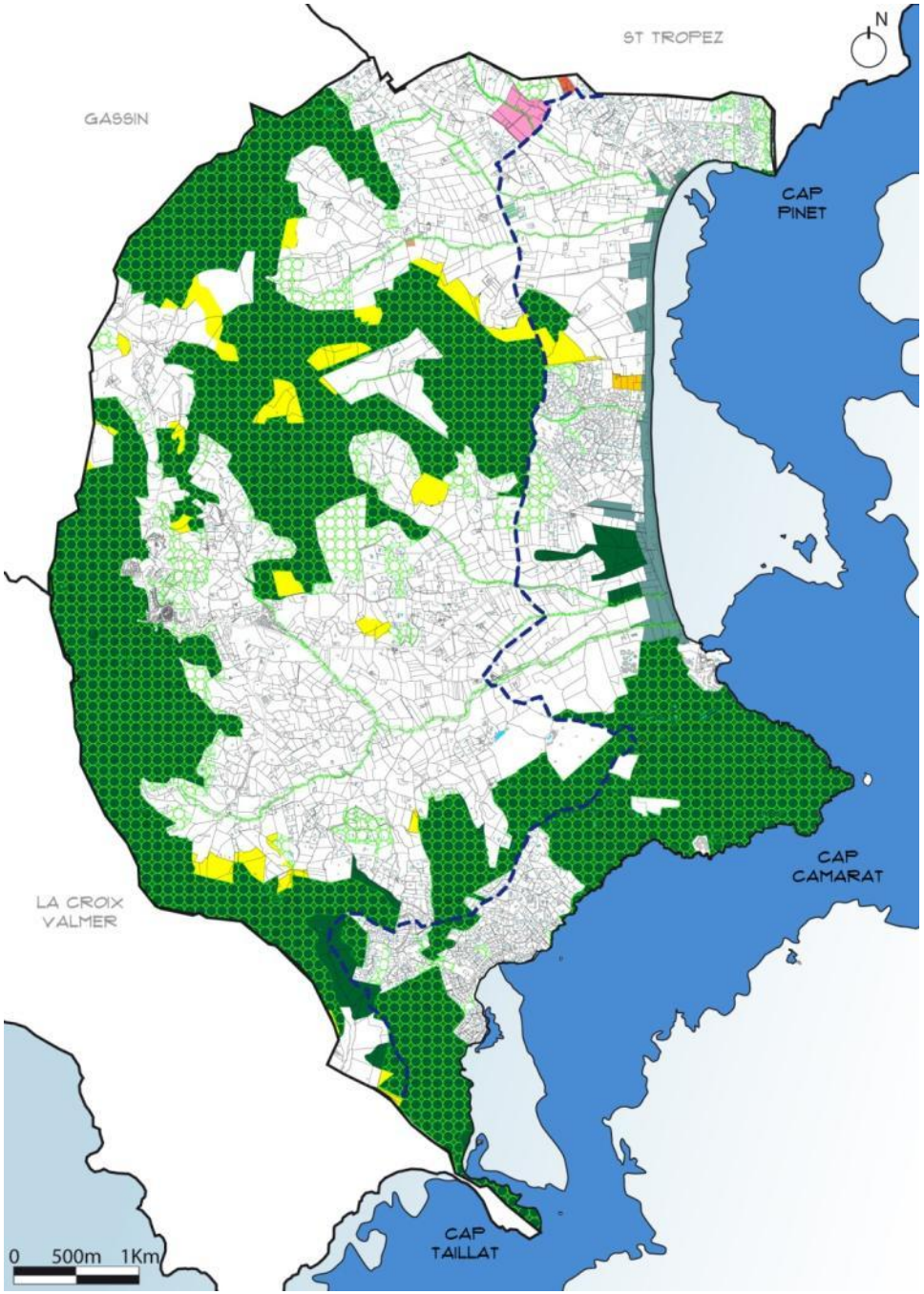
Ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune

Source : orthophoto 2011
Auteur : PUC

1.2.7 Synthèse de l'application de la Loi littoral sur le territoire de Ramatuelle

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC





Traduction réglementaire sur le PLU révisé

Source : cadastre 2011 - Auteur : PUC

- Limite des espaces proches du rivage
- Prise en compte des espaces naturels remarquables par une Zone Naturelle spécifique Loi Littoral (NL = Naturel Littoral)
- Prise en compte des espaces agricoles ou à potentiel agricole compris dans les espaces naturels remarquables par un zonage Agricole strict (Ai=Agricole Inconstructible)
- Prise en compte de l'espace naturel remarquable de Pampelonne par un zonage spécifique au futur Schéma d'Aménagement de la plage (Np=Naturel Pampelonne)
- Prise en compte des espaces naturels remarquables maritimes par une Zone Naturelle spécifique marin remarquable (Nm1=Naturel marin remarquable)
- Secteur d'extension d'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivages d'habitat pour actifs saisonniers (zones UCs)
- Secteur d'extension d'urbanisation limitée hors espaces proches du rivages à vocation d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique (Zones AUT)
- Secteur d'extension d'urbanisation limitée en hameau nouveau pour les constructions d'habitation (Zones UPh)
- Secteur d'extension d'urbanisation limitée en hameau nouveau pour les constructions liées à l'activité agricole (zones Ah1)
- Espaces Boisés Significatifs classé au titre du L.121-27 CU
- Espaces Boisés Classés au titre du L.113-1 CU

III– Explication des choix retenus pour la prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs au PLU

3.1- La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Ste-Maxime

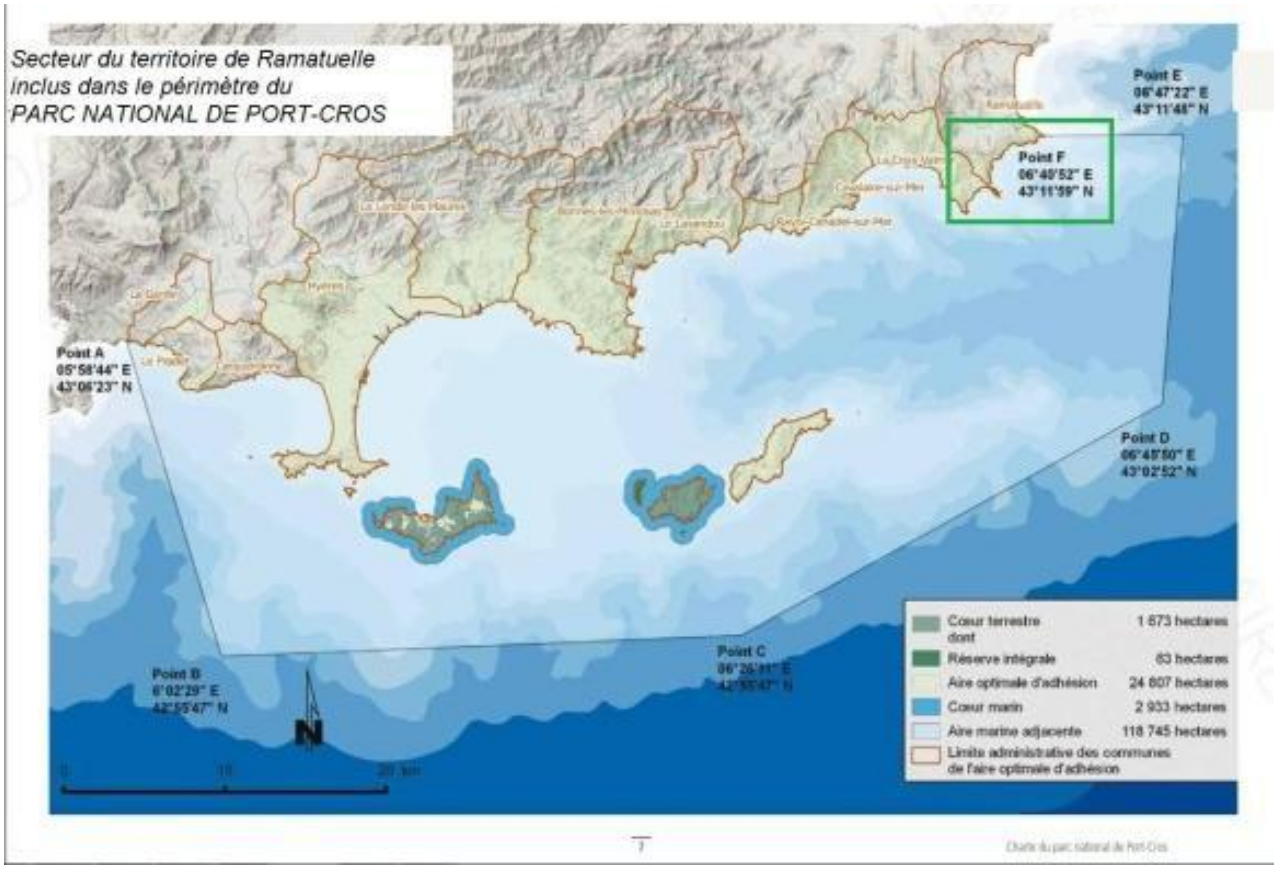
En l'absence de Plan de Déplacement Urbain, de Programme Local de l'Habitat, ou de dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes approuvé, la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est justifiée au regard des dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du canton de Ste-Maxime conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCoT	ORIENTATIONS DU PADD	TRANSPOSITION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
Préserver et mettre en valeur l'environnement	• *Maintenir et valoriser le paysage rural* • *Préserver les grands ensembles boisés* • *Maintenir et préserver les corridors écologiques entre les espaces bâtis* • *Protéger les sites littoraux* • *Préserver la richesse des écosystèmes du littoral*	• *Création de zones strictes agricoles et naturelles y compris marines où les aménagements et constructions sont soit interdits soit encadrés strictement (secteurs Ai, NL, Nm1),* • *Création d'espaces boisés classés le long des cours d'eau et leur ripisylve afin de protéger la trame verte et bleue,* • *Interdiction des pépinières à vocation commerciale et des dépôts de toute nature en zone agricole et naturelle* • *Protection des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier conformément à l'article L151-19 et L151-23* • *Mise en place de prescriptions paysagères en matière de clôture, d'utilisation d'essences locales et de matériaux de construction* • *Classement en EBC des arbres qui concourent à la formation du paysage à protéger* • *Mise en place de mesures réglementaires visant à préserver la perception paysagère environnante*
Renforcer et diversifier le tissu économique	• *Renforcer la place de l'agriculture* • *Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice d'activités indépendantes du tourisme* • *Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice d'activités indépendantes de la saison estivale*	• *Introduction de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées nécessaires à la création ou au renforcement de sièges d'exploitations agricoles.* • *Assouplissement des règles pour les activités en centre village en ce qui concerne notamment l'obligation de stationnement,* • *Disposition réglementaire assurant le maintien de la destination des locaux à usage d'activité en rez-de-chaussée dans la zone centrale d'habitat (UA).*
Renforcer les activités de loisirs par la création d'un casino à Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique dans le quartier Saint-Amé		• *Maintien de la zone d'urbanisation future (AUt) du quartier St Amé pour diversifier l'activité économique locale hors activités saisonnières, en compatibilité avec le SCoT.*

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCoT	ORIENTATIONS DU PADD	TRANSPOSITION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
Réguler la pression démographique	• *Développer l'urbanisation au sein des parties déjà actuellement urbanisées* • *Diversifier l'offre résidentielle* • *Favoriser l'habitat permanent et notamment le logement social*	● Limites des zones constructibles inchangées (U)● Zone UAh du hameau des Combes Jauffret à vocation d'habitat permanent mixte (logements sociaux en location ou accession aidée et à prix maîtrisés), ● Secteurs UCs et Nhs à vocation d'habitat pour les actifs saisonniers.
Développer les transports	Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements publics	• *Emplacements réservés sur des axes secondaires pour leur aménagement et leur adaptation au trafic* • *Emplacements réservés pour la création de ronds-points sur la voirie départementale.Dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne relatives aux aménagements nécessaires pour le développement des transports collectifs terrestres et maritimes*
Mieux équiper le territoire		
Prendre en compte les coupures d'urbanisation à l'échelle du SCOT (caps Taillat et Camarat) et les espaces naturels remarquables (les caps Camarat, Taillat et Lardier, la plage de Pampelonne et son cordon dunaire et les collines de Ramatuelle-Gassin) en application de la loi litoral	• *Maintenir les corridors écologiques entre les espaces bâtis* • *Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux* • *Préserver la richesse des écosystèmes du littoral*	● *Classement en zone naturelle (NL) ou agricole (A) des caps Camarat et Taillat et de l'arrière-plage de Pampelonne,* ● *Espaces boisés classés sur les ripisylves pour maintenir les liaisons entre grands réservoirs de biodiversité (forêts, littoral) et prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel,* ● *Identification et localisation des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier dans les zones urbaines littorales (article L151-23 du code de l'urbanisme,* ● *Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)* ● *Annexion du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne qui organise la mise en valeur et la protection de la plage*
Mettre en valeur la plage de Pampelonne, « espace littoral à enjeux de développement durable », maintenir et aménager les accès à la mer		
Ménager les espaces de transition (dits de respiration), notamment perpendiculairement à la plage de Pampelonne		
Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire	Sauvegarde et mise en valeur des paysages aux abords des routes	• *Création de cônes de visibilité le long des routes départementales* • *Recul des constructions par rapport aux routes départementales,* • *Dispositions relatives aux effets de masque le long des routes départementales (haies, clôtures, …)* • *Interdiction des pépinières à vocation commerciale et des dépôts de toute nature en zone agricole et naturelle, qui ont tendance à coloniser les abords des axes principaux de circulation*

3.2- La compatibilité avec la charte du Parc National de Port-Cros

Par délibération du 19 mai 2016, le conseil municipal a décidé l'adhésion de la commune à la Charte du Parc National de Port-Cros. Le 1er juillet 2016, un arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a consacré le nouveau périmètre du parc national de Port-Cros, y intégrant la commune de Ramatuelle pour 446 hectares, soit environ 10 % de son territoire.



Le plan local d'urbanisme révisé est en cohérence avec les « *ambitions* » qui structurent le contenu de la Charte du Parc National de Port-Cros à laquelle la commune a adhéré.

Orientations de la Charte en matière d'urbanisme	Libellé	Prise en compte dans le règlement du plan local d'urbanisme révisé
Ambition 1	Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager littoral, maritime et insulaire du parc national	● *Classement en zone naturelle (NL) ou agricole (A) des caps Camarat et Taillat et maintien entre eux d'un corridor écologique,* ● *Espaces boisés classés sur les forêts proches du littoral, les ripisylves et prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel,* ● *Identification et localisation des éléments du patrimoine culturel à préserver : phare de Camarat, village du Merlier, Château Volterra, caserne des douanes du cap Taillat (article L151-19 du code de l'urbanisme,* ● *Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)*

Ambition 2	Préserver la biodiversité et les fonctions des milieux naturels terrestres et marins	● *Classement en zone naturelle (NL) des caps Camarat et Taillat et maintien entre eux d'un corridor écologique,* ● *Classement en zone naturelle (Nm et Nm1) des espaces maritimes situés dans le périmètre du parc avec des dispositions protectrices permettant d'assurer en tant que de besoin la gestion des écosystèmes (Nm1),*
Ambition 3	Soutenir un développement local durable, valorisant les potentialités du territoire et respectant ses capacités	● *Classement en zone naturelle (NL) ou agricole (A) des caps Camarat et Taillat* ● *Disposition limitant les hauteurs des murs de soutènement en zone N* ●*Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées accompagnant l'évolution d'une exploitation agricole à la production certifiée « Agriculture Biologique »* ● *Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)* ● *Mesures réglementaires favorisant dans les zones urbaines la prise en compte par le bâti du changement climatique (solutions architecturales bioclimatiques, bonification pour bâtiment à énergie positive)*
Ambition 4	Promouvoir un aménagement durable et une mobilité apaisée	● *Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)* ● *Mesures réglementaires favorisant dans les zones urbaines la prise en compte par le bâti du changement climatique (solutions architecturales bioclimatiques, bonification pour bâtiment à énergie positive)* ● *Classement en zone naturelle (NL) des caps Camarat et Taillat avec des dispositions permettant d'organiser des déplacements doux au sein de ces espaces naturels (cheminements piétonniers, cyclables et équestres)*

3.3- La compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Après avoir été adopté en séance plénière du Conseil Régional le 17 octobre 2014, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de ce schéma est de préserver des « *continuités écologiques* » sous la forme d'une « *Trame Verte et Bleue* » qui permette aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions de l'environnent à court terme (sociales et économiques) et à plus long terme (changement climatique). La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) pour éviter les phénomènes de dégénérescence génétique, voire de régression des populations sauvages faute de possibilité de se reproduire.

Concernant le littoral, le diagnostic du Schéma Régional de Cohérence Ecologique établit qu'en dehors des territoires tels que la Camargue et les massifs des Maures, de l'Esterel et des Calanques, la pression urbaine est telle que les espaces à caractère naturel sont souvent peu étendus et enclavés. Les petits massifs péri-littoraux (Collines toulonnaises, Chaînes de l'Estaque, de l'Etoile et du Garlaban, etc.) jouent dans ce contexte un rôle de ceinture verte dans l'ouest de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

En ce qui concerne le territoire de Ramatuelle, les dispositions du plan local d'urbanisme visent à :

- *préserver de grands réservoirs de biodiversité que sont les forêts, le cordon dunaire de la plage de Pampelonne et les espaces marins ;*
- *préserver des corridors écologiques entre toutes les parties du territoire communal assurant la fonction de réservoirs de biodiversité, y compris les caps et la frange maritime, d'une part, et d'autre part les espaces de qualité similaire existants sur les territoires des communes voisines et constituant des éléments de ce qui est désigné dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme «* massif des Maures *» ;*
- *ménager dans les zones urbaines une certaine perméabilité à la faune et à la flore sauvage, au moyen notamment de coefficients de biotope, afin de conserver dans ces zones des espaces utilisables par certaines espèces.*

Orientations stratégiques du SRCE	Libellé	Prise en compte dans le règlement du plan local d'urbanisme révisé
Orientation stratégique 1	Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques	● *Etendue des zones constructibles inchangée (U)* ● *Classement en zone naturelle (NL) des grands réservoirs de biodiversité et création d'espaces boisés classés sur les ripisylves pour préserver leur fonction de corridors écologiques* ● *Prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel, le long des ripisylves ou à plus de 50 mètres des constructions à protéger*
Orientation stratégique 2	Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	● *Classement en zone naturelle (NL) des grands réservoirs de biodiversité avec des dispositions permettant d'y organiser les déplacements selon des modes durables (cheminements piétonniers, cyclables et équestres)* ●*Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées soutenant l'évolution d'une exploitation agricole à la production certifiée « Agriculture Biologique »* ● *Annexion du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne au plan local d'urbanisme et intégration de ses dispositions prescrivant des usages durables de l'espace naturel remarquable de la plage de Pampelonne et de son cordon dunaire (reconstitution par des techniques douces et mise en défens de la dune ; interdiction de matériaux lourds du type béton et des fondations linéaires sur la plage, etc.)*
Orientation stratégique 3	Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture	● *Prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel, le long des ripisylves ou à plus de 50 mètres des constructions à protéger*
Orientation stratégique 4	Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins	● *Classement en zone naturelle (NL) des grands réservoirs de biodiversité et création d'espaces boisés classés sur les ripisylves pour préserver leur fonction de corridors écologiques entre le rivage et l'arrière-pays* ● *Mesures réglementaires assurant la perméabilité des zones urbaines littorales à la faune et à la flore sauvages (coefficients d'emprise au sol et de biotope)* ● *Classement en zone naturelle (Nm et Nm1) des espaces maritimes avec des dispositions protectrices permettant d'assurer en tant que de besoin la gestion des écosystèmes (Nm1),*

Partie III

LES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Sommaire

Préambule 376

CHAPITRE 1- Incidences prévisibles des projets 377

I- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation 377

1.2.1- La zone UA du village 377
1.2.2- La zone UAc du Colombier 378
1.2.3- La zone UB de Bonne Terrasse 378
1.2.4- La zone UP au Nord 378
1.2.5- La zone UP dite des "Hauts de Quessine" 379

II- Incidences des zones à urbaniser 380

III- Incidences d'un ajustement du secteur Nc 381

IV- Incidences spécifiques au secteur Np : la plage de Pampelonne 382

CHAPITRE 2- Incidences générales 383

I- Incidences sur l'environnement naturel 383

1.1- Une protection des grands ensembles boisés et des sites naturels - Trame Verte et Bleue 383
1.2 – Une préservation des espaces littoraux 387
1.2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral 387
1.2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, site Natura 2000 et coupure d'urbanisation 389
1.3- L'impact du PLU révisé sur les zones naturelles, agricoles et forestières 391
1.4- La diversité biologique, la faune et la flore 393
1.4- La diversité biologique, la faune et la flore 393
1.5- Les eaux souterraines et eaux de surface 395

II- Incidences sur le patrimoine paysager et architectural 396

2.1 – Le paysage 396
2.2 – Le patrimoine architectural et urbain 397

III- Incidences sur le paysage et l'activité agricole : l'enjeu de l'agriculture 399

3.1 – Le paysage agricole 399
3.2 – L'activité agricole : une agriculture renforcée 402

IV- Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique 405

4.1- Le logement et la population : capacités d'accueil du PLU 2006 au PLU révisé 406
4.1.1 – Capacité résiduelle du PLU 2006 modifié le 30-01-2014 406
4.1.2 – Capacité d'accueil du PLU révisé 406
4.2 – La mixité des fonctions et des activités 409

V- Incidences sur la santé humaine et le cadre de vie 410

5.1- Les nuisances sonores et la qualité de l'air 410
5.2- Le critère énergie 412
5.3- Les déchets 412
5.4- L'eau et l'assainissement 413
5.5- Les déplacements 414

VI- Incidences sur les risques 416
6.1- Le risque incendie de forêt 416
6.2- Le risque inondation 419
6.3- Le risque sismique 420
6.4- Le risque mouvement de terrain et l'aléa retrait-gonflement des argiles 420

Chapitre 3- Incidences sur les sites Natura 2000 421

Préambule

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune de Ramatuelle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), qui fait suite au diagnostic, est un document stratégique définissant un ensemble d'orientations. Ces dernières sont le reflet du projet communal en matière de développement et d'aménagement du territoire. Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.

D'une manière générale, le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des ressources locales et de l'espace agricole tout en maîtrisant les principales sources de pression sur l'environnement (développement urbain, économique, touristique...). Il vise aussi à améliorer les conditions d'accueil et de vie des habitants et des entreprises.

Les incidences environnementales du P.L.U ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic, en relation avec le contenu de la révision et les caractéristiques du territoire.

Seront traitées successivement :

Chapitre 1- Les incidences prévisibles des projets

- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation
- Incidences des zones à urbaniser
- Incidences des zones d'équipements publics
- Incidences spécifiques à la zone Np : la plage de Pampelonne

Chapitre 2 - Les incidences générales du PLU

- L'environnement naturel;
- Le patrimoine paysager et architectural;
- L'agriculture;
- La dynamique urbaine : population et urbanisation;
- La santé humaine et le cadre de vie;
- Les risques et nuisances.

Chapitre 3- Les incidences sur les sites Natura 2000

CHAPITRE 1- Incidences prévisibles des projets

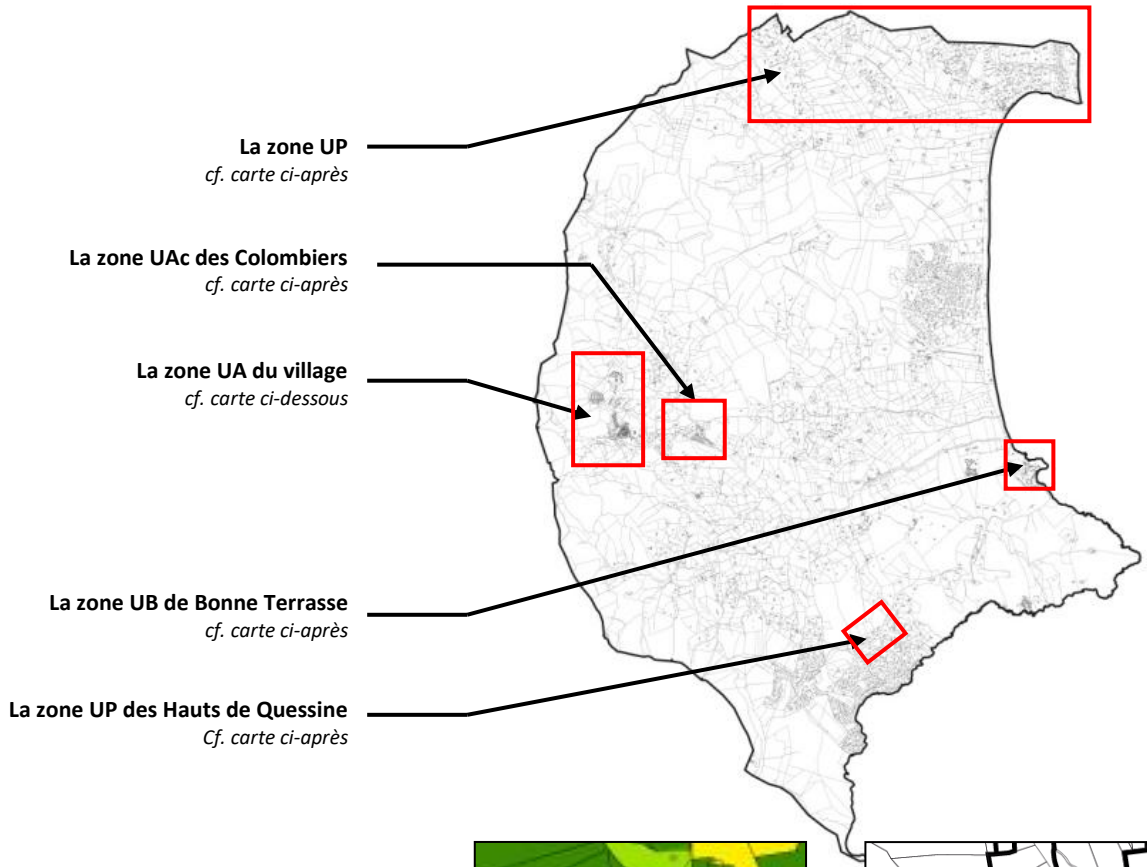
I- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

Une extension limitée de l'urbanisation

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie à l'échelle du territoire de Ramatuelle voire de la presqu'île de St-Tropez et de façon différenciée compte tenu des enjeux de protection environnementale ou d'accueil d'une partie des besoins actuels et futurs de la commune en matière d'habitat, d'activités et de services. Les dispositions du PLU permettent de répondre à ces besoins tout en préservant l'harmonie et l'équilibre des espaces littoraux.

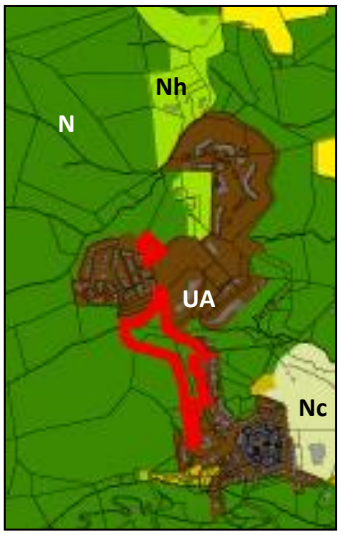
La révision du PLU n'entraîne que quelques légères modifications de la zone urbaine qui ne sont que des adaptations des périmètres de zonage à l'échelle de la parcelle et qui n'ont pas d'incidences majeures sur la vocation générale des différentes zones.

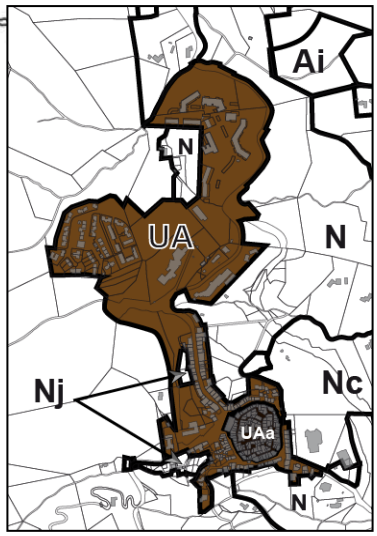
Localisation des secteurs ayant subi les modifications sur les cartes suivantes :



1.2.1- La zone UA du village

La zone UA s'agrandit légèrement afin de l'ajuster à l'occupation réelle du sol. La révision du PLU délimite l'Ouest de la zone UA par le boulevard du 8 mai 1945 afin d'intégrer dans la zone les espaces artificialisés des parkings et des axes routiers à l'exception de deux parcelles constituées de jardins potagers.



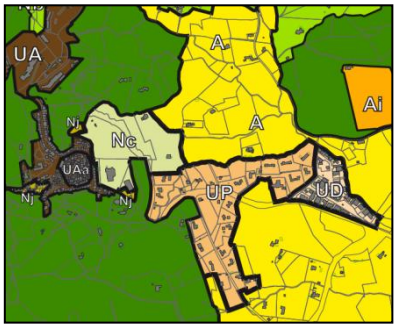


La parcelle à l'Est du lotissement de Castellas est également intégrée à la zone UA. Ce reclassement de la zone N vers la zone UA permet de rétablir la situation existante dans le plan d'occupation des sols de 2001.

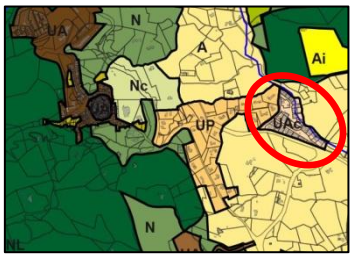
Ces modifications mineures ne modifient en rien la vocation générale de la zone UA et n'induisent pas d'incidences sur le milieu naturel et humain existant.

1.2.2- La zone UAc du Colombier

L'intégration de la zone la zone UD à la zone UA n'a pas d'impact sur l'environnement naturel et humain. Il s'agit simplement d'adapter le zonage à l'occupation réelle du secteur : quartier d'habitat mixte (activités et habitat) à proximité du centre village. Cependant, afin de reconduire les règles existantes dans le PLU de 2006, qui lui sont spécifiques, un secteur spécifique a été créé pour ce quartier : UAc (c= Colombiers)



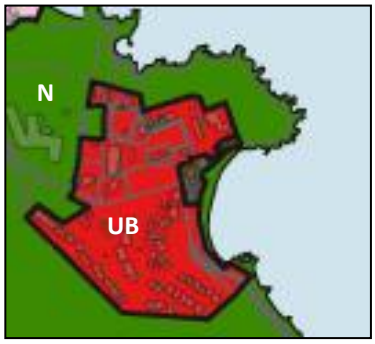
PLU 2006



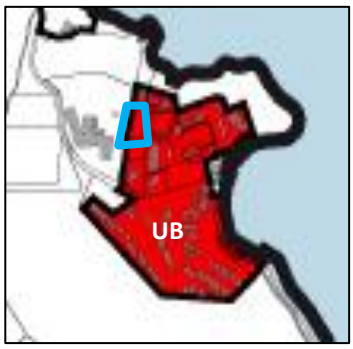
PLU RÉVISÉ

1.2.3- La zone UB de Bonne Terrasse

Seule une parcelle de 1 200 m² intègre la zone urbaine UB. Cette parcelle, classée en zone N dans le PLU 2006 (naturelle) est enclavée dans la zone UB sur 3 côtés et forme une dent creuse dans cette zone. Elle constitue ainsi, une potentialité pour créer du logement permanent. La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Située dans un lacet de la route de Bonne Terrasse, cette parcelle est aujourd'hui en friche. Elle ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs (aucun périmètre de protection institutionnel). Son ouverture à l'urbanisation n'entraînerait pas d'impact majeur sur le paysage, l'environnement naturel et humain, étant donné qu'elle s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé.



PLU 2006



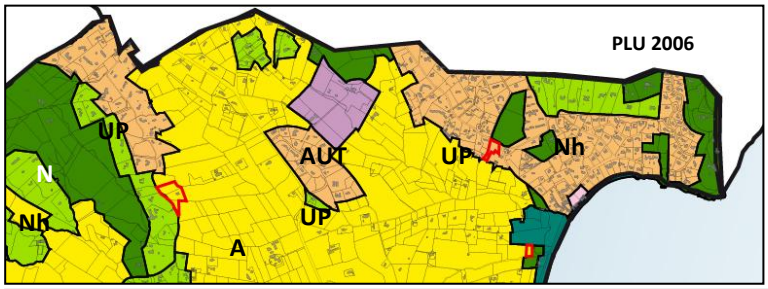
PLU RÉVISÉ

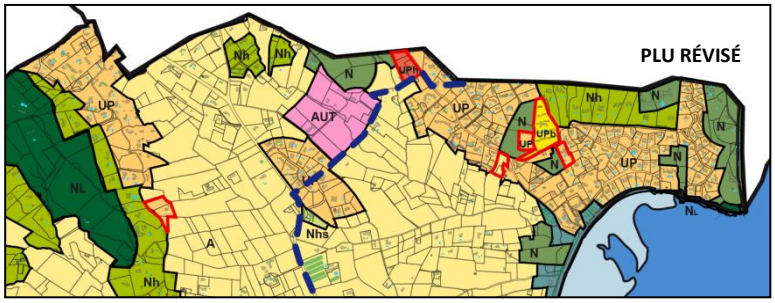
1.2.4- La zone UP au Nord

Cette zone paysagère à vocation résidentielle ne subit que quelques modifications mineures afin de répondre à des demandes de locaux :

- au quartier des Marres, la zone est légèrement agrandie sur la zone agricole afin d'intégrer à la zone urbaine un petit secteur artificialisé ou inculte et raccordé à l'égout.

- au quartier du Pinet un terrain artificialisé et comportant un hangar, situé en zone Naturelle N mais contigü à la zone urbaine UP, est intégré à celle-ci (suivant la même





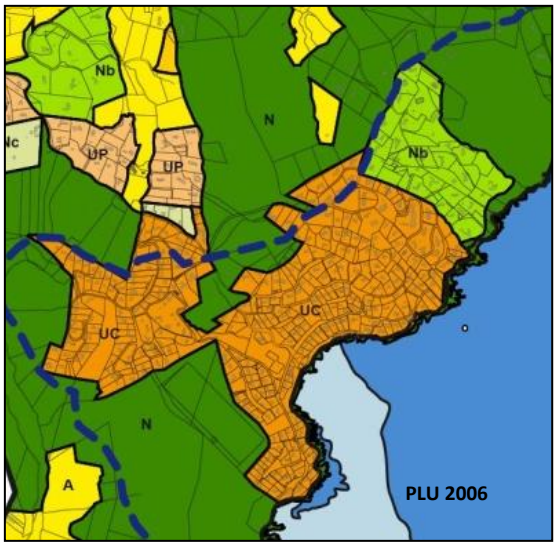
logique, le PLU révisé reclasse en zone agricole A, dans le même secteur, une parcelle viticole d'une surface équivalente et située dans la zone UP). Les impacts sur l'environnement naturel et humain sont donc minimes étant donné l'artificialisation existante de la parcelle classée en UP et la compensation apportée par l'extension équivalente de la zone agricole incidence positive).
- au quartier du Pinet un petit espace de la zone naturelle en continuité immédiate de la zone urbaine est reclassé en zone UP car déjà construit, artificialisé et desservi par l'ensemble des réseaux. Les impacts sur l'environnement naturel et humain sont minimes étant donné l'artificialisation existante de la parcelle et sa situation au cœur de la zone urbaine.

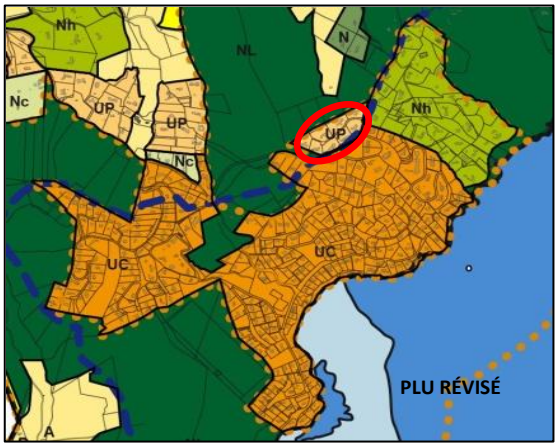
- un nouveau secteur UPb est créé s'inscrivant dans la zone UP existante du quartier du Pinet. Les incidences sur l'environnement humain sont nulle étant donné que le secteur est déjà en zone UP desservit par les différents réseaux. Les incidences sur la zone naturelle sont réduites puisque le quartier est déjà construit et que les extensions autorisées sont faibles (30% de la surface de plancher de lot dont la surface est déjà réduite).

Ces ajustements de zonage permettent de tenir compte de l'occupation effective du sol : un espace de vigne classé en zones UP dans le précédent PLU est reclassé en zone agricole dans le plan local d'urbanisme révisé tandis que les espaces artificialisés et desservis par les réseaux sont reclassés en zone urbaine. De tels ajustements n'ont que peu d'incidences sur l'environnement naturel et humain de ce quartier du Pinet.

1.2.5- La zone UP dite des "*Hauts de Quessine*"

Le secteur des "*Hauts de Quessine*", en covisibilité depuis le village, classé en zone UC dans le PLU de 2006, est reclassé en zone UP (zone urbaine paysagère) afin de tenir compte des enjeux paysagers. En effet, dans la zone UP, l'impact des constructions est réduit en raison d'un coefficient d'emprise au sol plus faible (14%) que dans la zone UC (20%). Toujours dans l'objectif de protection du paysage, la hauteur des constructions est réduite à 3,5m à l'égout du toit dans ce secteur par une servitude *non altius tollendi*. Cette dernière disposition ne fait que figer les hauteurs des constructions existantes qui sont toutes en rez-de-chaussée.





Cet ajustement de zonage a donc un impact positif sur le paysage. Il permet une protection renforcée de ce secteur sensible en augmentant la superficie des espaces libres (plus importants en zone UP) et en maîtrisant la hauteur des constructions pour favoriser l'insertion du bâti dans le paysage arboré. L'impact dans le grand paysage est donc positif.

II- Incidences des zones à urbaniser

Le PLU révisé conserve à l'identique la zone AUT de Saint-Amé. Il n'y a donc pas d'incidence supplémentaire du projet par rapport au PLU de 2006. De plus, l**a zone AUT est une zone d'urbanisation future stricte, son urbanisation nécessitera une modification du P.L.U avec enquête publique. Son règlement devra garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.**

C'est au stade de l'ouverture de l'urbanisation que seront étudiées de manière plus précise les mesures à mettre en place afin d'éviter de réduire au maximum un éventuel impact.

L'aménagement futur du site se devra cependant prendre en compte :

- la préservation du patrimoine bâti existant
- un traitement paysager de l'interface zone aménagée/zone agricole
- une structuration et un traitement qualitatif des voies de desserte
- un traitement des volumes bâtis, des stationnements et des espaces verts et plantés favorisant une bonne intégration dans l'environnement

III- Incidences d'un ajustement du secteur Nc

Le projet de PLU prévoit d'agrandir légèrement le secteur Nc où est situé le camping des Tournels dans le but de réaliser un stationnement paysager pour les véhicules à l'entrée du camping. Cet espace est aujourd'hui entouré par le camping sur 3 côtés et délimité sur le quatrième par une voie de secours et un petit ruisseau. Le PLU révisé prévoit également la création, à la place d'un secteur Nc existant, d'un secteur Ncs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pour rendre possible une extension de 30% des constructions liées au fonctionnement du camping des Tournels. Ce secteur spécifique permettra au camping une réhabilitation de sa réception et une amélioration de son attractivité en dehors de l'été par une offre renforcée de loisirs. Cette dessaisonalisation de l'activité correspond en effet à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. L'aménagement sera toutefois encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objet est de saisir l'opportunité d'une évolution de l'établissement pour améliorer l'intégration de ses aménagements existants, perçus notamment depuis le village, dans le paysage naturel et agricole aux abords immédiats du site classé du cap Camarat.

Les effets sur le milieu naturel

- Impact sur la zone agricole : Le classement en zone Nc n'a pas d'impact sur l'activité agricole. En effet, le terrain objet du projet est un espace en friche d'environ 1,5 ha. Il fait l'Object de parc de stationnement non organisé du camping des Tournels.

- Impact sur la faune et la flore *: cf. chapitre V : Evaluation Environnementale, volet patrimoine naturel, Biotope*

- Impacts sur le paysage : le secteur est peu perçu depuis les axes principaux de cheminement (RD93), en raison du masque formé par les boisements en bordure des ruisseaux ou des routes. Cependant, la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra d'améliorer l'intégration des équipements de loisirs existants (piscines) du camping en imposant la plantation d'arbres de haute tige en amont du camping depuis les routes de Camarat et de Bonne Terrasse. Ainsi, le parc de stationnement paysager et la végétation arborée permettront une bonne intégration du parking et des extensions nouvelles à la colline boisée qui s'étend en arrière-plan. De plus ces extensions sont limitées à une hauteur R+1 afin de limiter leur impact dans le paysage.

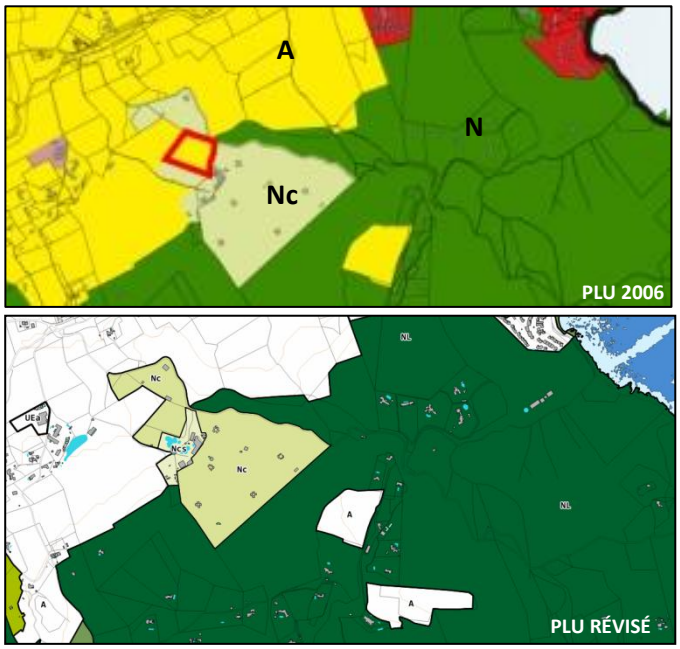
- Impact sur le risque feu : la réalisation d'un parking extérieur permettra de dégager au maximum les voies à l'intérieur du camping ce qui facilitera l'intervention des véhicules de secours en cas d'incendie et réduira le risque.

Les effets sur le milieu humain

La réalisation d'un stationnement paysager n'a pas d'impact négatif sur l'assainissement ou les équipements publics. Bien au contraire, le projet permettra à terme une amélioration de la gestion du stationnement sur ce secteur ainsi que des déplacements des véhicules de secours. Cet aménagement a donc un impact positif sur le secteur.

Etant donné que ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, l'extension des bâtiments de la réception du camping n'a pas d'impact sur l'assainissement.

La réhabilitation de la réception et l'attractivité renforcée du camping des Tournels a un impact positif sur l'activité économique dans la commune.



IV- Incidences spécifiques au secteur Np : la plage de Pampelonne

Le secteur Np correspond au périmètre du projet de Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne approuvé en décembre 2015. L'occupation du sol sera règlementée par ce schéma. La plage de Pampelonne et son cordon dunaire sont qualifiés d'« *espace naturel remarquable du littoral* » au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, qualification rappelée par le schéma de cohérence territoriale. D'une façon générale, cette qualification implique une préservation en vertu des dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral, et un aménagement dans des limites restrictives : « *aménagements nécessaires à l'accueil du public, réfection de bâtiments existants et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, créations d'installations et de bâtiments nouveaux nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

L'article L.121-28 du Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est toutefois possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi « Littoral » dès lors que ces équipements ou constructions « *sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique* ». Pour ce faire la commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

En effet, l'article R.146-3 4° du code de l'urbanisme précise que : " *Le **schéma d'Aménagement** mentionné à l'article L.121-28 du C.U. [...] **détermine, dans la bande des 100m** mentionnée à l'article L121-16, **les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés** par dérogation aux arts. L121-1 à L121-50, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site...* ».

Les règles applicables dans le secteur Np devront donc être compatibles avec le Schéma d'Aménagement de Pampelonne Approuvé le 15 décembre 2015.

Le schéma a été conçu de façon à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente ; à l'abri de tout boulevard du front de mer ; à l'abri des nuisances sonores de toutes catégories ; au système dunaire reconstitué et préservé ; environnée d'une arrière-plage à caractère rural. Le schéma doit aussi veiller à ce que la plage demeure un lieu de tourisme balnéaire de très haute qualité, en garantissant une intégration optimale des établissements de plage dans leur environnement ; en réorganisant la fréquentation humaine du site à travers la répartition harmonieuse des accès et parcs de stationnement à la disposition du public ; en complétant, le cas échéant, les services publics de plage au bénéfice de certaines populations - enfants, adolescents, pratiquants de la voile, de la plongée sous-marine par exemple ; en conservant une attractivité touristique à la plage au-delà de la saison estivale.

Le Schéma a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée par l'agence VISU, qui fait partie du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme révisé.

CHAPITRE 2- Incidences générales

I- Incidences sur l'environnement naturel

Peu urbanisé (plus de 80% du territoire sont agricoles ou naturels), Ramatuelle compte de nombreux espaces présentant un grand intérêt écologique et qui ont été répertoriés comme tels :

- *Les Z.N.I.E.F.F. avec cinq zones terrestres : « Le Cap Lardier et le Cap Taillat », « Le Cap Camarat », « La plage de Pampelonne », « La chênaie de Ramatuelle et de Gassin », le massif de « Bestagne » et trois zones marines : « Du Cap Lardier au Cap Camarat », « Les herbiers de posidonies de Pampelonne » et les « cordons festonnés de Pampelonne ».*
- *Un site d'intérêt communautaire (réseau Natura 2000) concernant les propriétés du conservatoire du littoral (Cap Taillat et Cap Camarat).*
- *Les sites classés concernent les trois caps méridionaux de la presqu'île de St-Tropez, dont deux en tout ou partie à Ramatuelle : caps Camarat et Taillat, et l'orme sur la place publique : cet arbre mort en 1983 a été remplacé par un olivier.*
- *L'ensemble de la Commune est en site inscrit*

Ces différents espaces représentent donc un patrimoine paysager et environnemental important à l'échelle du territoire communal, mais aussi à l'échelle régionale et nationale. De nombreuses espèces floristiques et faunistiques recensées sont protégées au niveau régional, national ou européen.
Parallèlement, recensés ou non comme des sites à haute valeur écologique, les espaces boisés et littoraux présents dans la Commune constituent aussi des écosystèmes particuliers, abritant une faune et une flore riches et participent au maintien de la qualité paysagère des sites (voir partie suivante) dans un environnement plus urbain (presqu'île de St-Tropez).

Le projet de PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique, maintient la protection des massifs et des sites naturels. En effet, dans le présent PLU, près de 1457ha sont couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC) et les zones Naturelles protégées représentent près de 1 700 ha, soit environ 47,7% du territoire communal est protégé.

1.1- Une protection des grands ensembles boisés et des sites naturels - Trame Verte et Bleue

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable place la préservation et la valorisation des espaces naturels au cœur de ses préoccupations avec comme objectifs :

- La sauvegarde de l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières
- La préservation des corridors écologiques
- La mise en valeur des zones de coupure de combustible par une activité agricole
- Une limitation de la densification de l'habitat

Il faut noter que ces objectifs, qui participent par ailleurs au maintien et au développement de la biodiversité, ne se limitent pas seulement à une amélioration de la qualité environnementale de la commune mais aussi à celle de l'ensemble de la presqu'île de St-Tropez où l'urbanisation est plus prégnante, les sites fragiles moins protégés et où existe un déficit en « grand » espace naturel intègrent (« espace de respiration ou poumon vert »).
Par ailleurs, ces objectifs sont en cohérence avec les objectifs et orientations de gestion souhaitables déterminés lors de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000 :

- maintenir des activités agricoles, pastorales et forestières traditionnelles en conservant ou en restaurant des pratiques de gestion (cycles, rotation, périodicité, dates d'intervention) compatibles ou adaptées à la conservation des habitats et des espèces
- dynamisation des activités agricoles traditionnelles favorables au maintien de la tortue d'Hermann et de la biodiversité
- maintenir ou restaurer les milieux ouverts (prairies, pâturages, pelouses, landes ...)
- contrôle strict de l'urbanisation

Les objectifs du P.A.D.D se traduisent par la mise en place d'une réglementation adaptée :

- Les grands sites naturels et paysagers sont classés en **zone naturelle "N",** et les espaces naturels remarquables sont classés **en zone naturelle "NL".** Les espaces naturels protégés du territoire restent globalement stables par rapport à ceux du PLU de 2006 et à l'ancienne zone ND du POS Le projet de PLU permet également de préserver les espaces naturels de la plage de Pampelonne en classant entièrement le périmètre du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne en zone "Np" et en restreignant ce secteur à la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement. (*cf. cartes page suivante*).

  La zone N est définie comme naturelle et rurale avec des boisements de valeur et une certaine qualité paysagère. Elle est par principe inconstructible. Seuls sont autorisés les travaux confortatifs des constructions existantes et les travaux ou ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, notamment agricoles, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel.

  La zone NL permet une protection renforcée des espaces naturels remarquables au regard de leur qualité écologique et paysagère. En effet, dans cette zone, les constructions, et installations de toute nature sont interdites. Cette zone naturelle stricte couvre presque 40% du territoire de la commune. La protection des zones naturelles est donc renforcée par rapport au PLU de 2006 qui ne distinguer les espaces naturels remarquables. Les incidences sont donc positives.

- La protection des boisements significatifs se traduit par leur classement en « *Espaces Boisés Classés* » (EBC), ce qui permettra le maintien d'une faune et d'une flore riches dans les forêts du centre de la presqu'île de St-Tropez et contribuera à la préservation de ces espaces de continuité entre les réservoirs de biodiversité des caps Camarat et Taillat d'une part, et le principal réservoir de biodiversité que constitue, d'autre part, le Massif des Maures. De nouveaux EBC ont par ailleurs été créés le long des cours d'eau principaux afin de protéger leurs ripisylves et de renforcer les corridors écologiques spécifiquement liés aux trames bleues, qui jusque-là n'étaient pas prises en compte dans les documents d'urbanisme de la commune. De nouveaux EBC ont également été créés au niveau des lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, sur les espaces identifiés par le bureau d'étude Biotope (BE Environnement faune et flore) comme secteur de fragilité écologique et sur les espaces verts des lotissements, afin de renforcer la trame verte et les corridors écologiques. Pour conforter la continuité écologique entre les deux réservoirs de biodiversité des Caps Camarat et Taillat, un ensemble de parcelles précédemment situées en zone urbaine ont été reclassée en secteur naturel protégé aux environs du col de l'Escalet (NL).

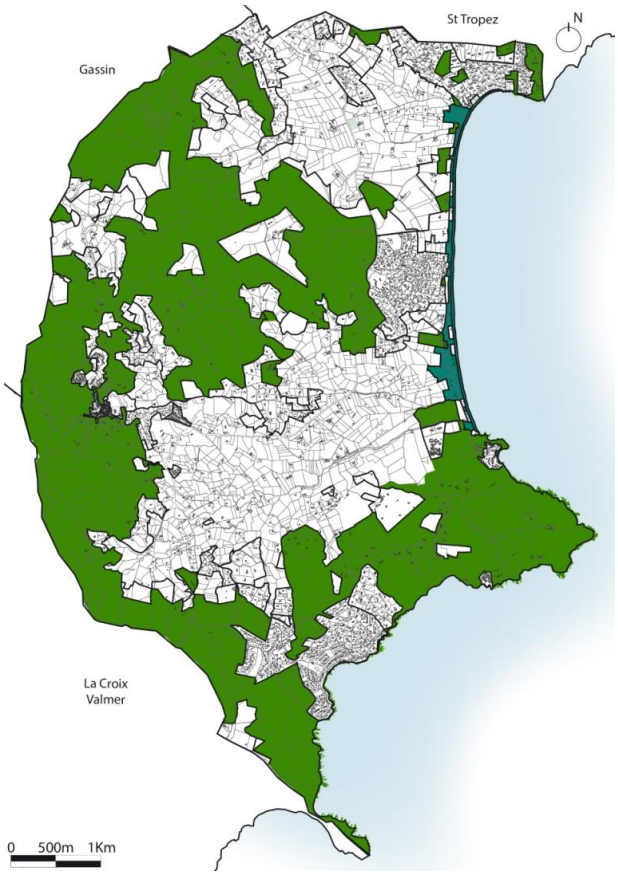
  Le plan local d'urbanisme révisé comporte également quelques réductions des Espaces Boisés Classés. Il déclasse 18,9 ha d'EBC essentiellement au profit de la zone agricole (à 90%) avec les objectifs de :

  - consolider l'activité agricole identité de Ramatuelle,
  - contribuer à l'atténuation du risque feu par l'ouverture d'espace coupe-feu grâce à l'extension de la zone agricole mais aussi en permettant l'entretien et le débroussaillement au bord des routes départementales
  - maintenir des milieux d'habitats ouverts indispensables pour certaines faunes

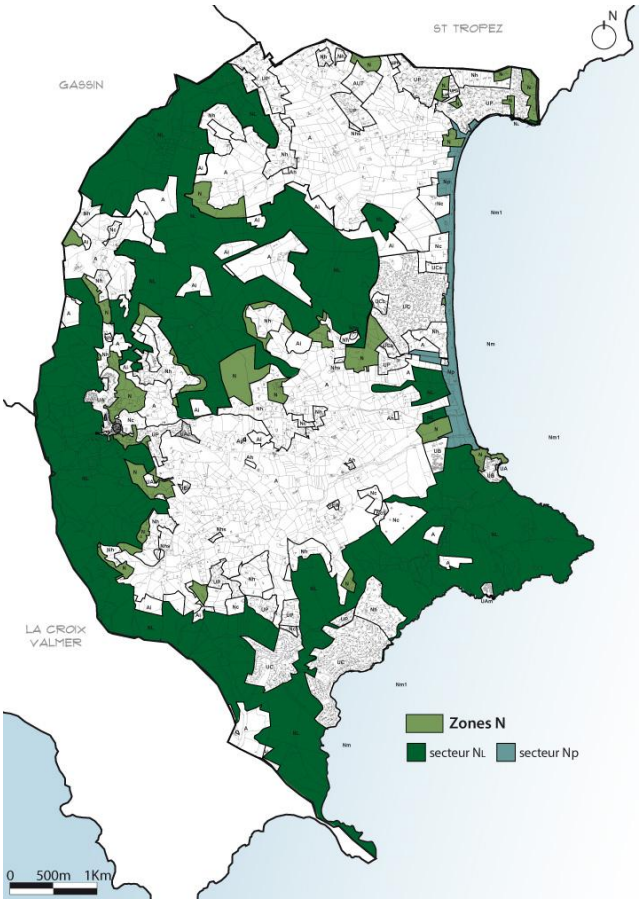
  Le projet de PLU crée également plus de 24 ha d'EBC afin de renforcer les continuités écologiques et la trame verte et bleue. Les incidences sont donc positives, d'autant plus qu'en terme de surfaces, les EBC gagnent plus de 5 ha par rapport au PLU de 2006.

  Les espaces boisés classés, qu'ils soient à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce régime de protection strict interdit le défrichement. Les installations diverses et équipements nouveaux qu'admet le règlement de la zone N, notamment pour l'accompagnement d'activités de loisirs, ne concerneront donc en aucun cas ce type de boisements, protégés au titre des articles L.121-27 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

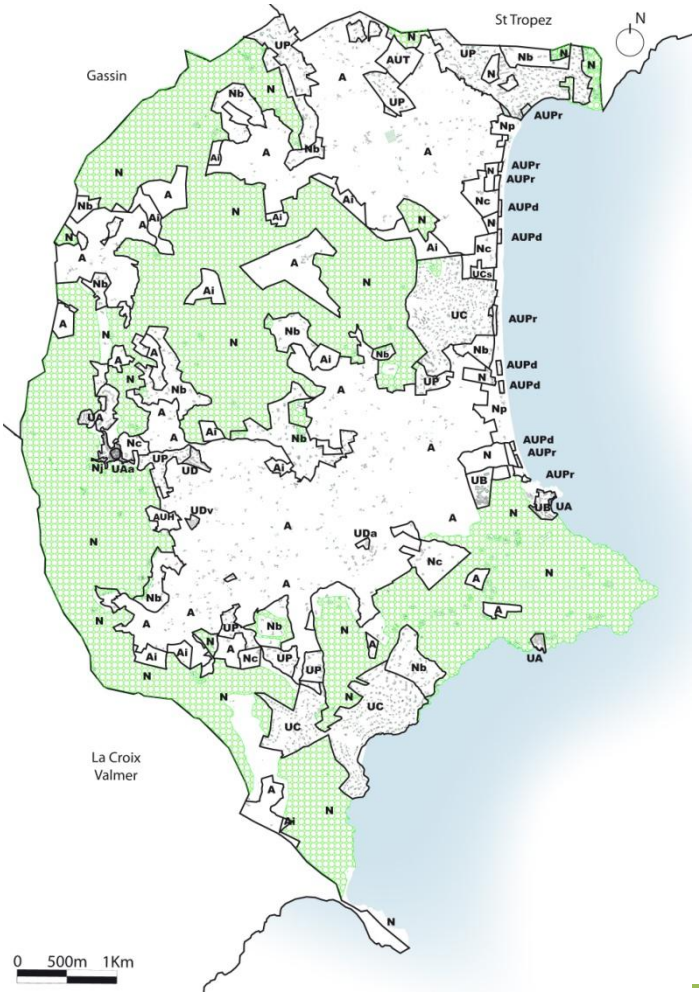
Les zones naturelles protégées sur le PLU 2006 en vigueur



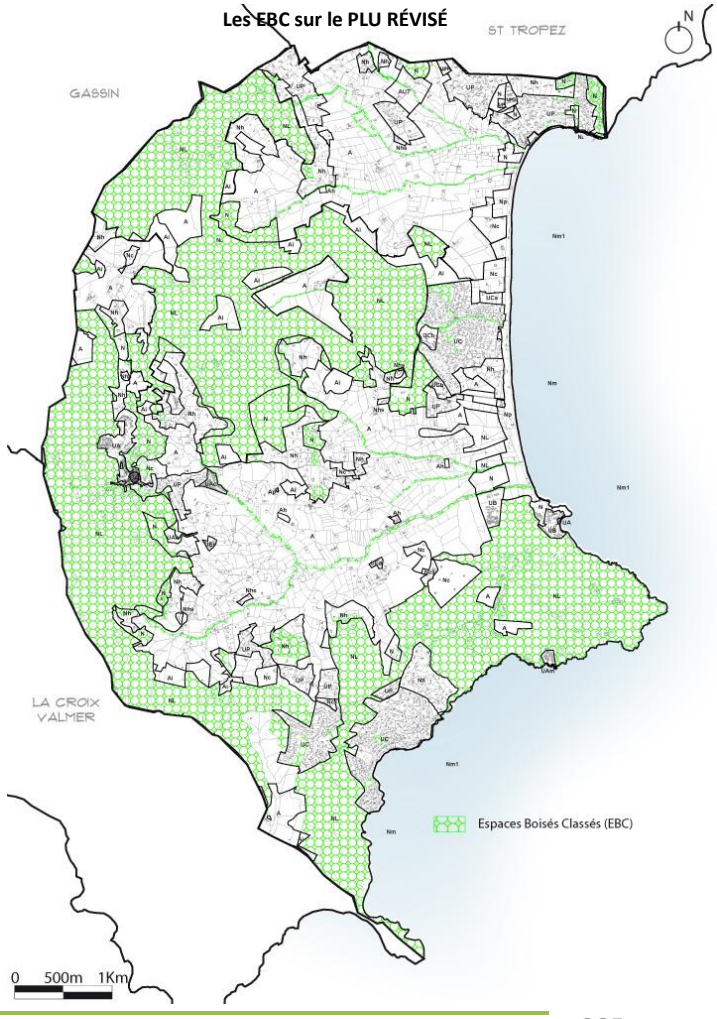
Les zones Naturelles protégées sur le projet de PLU RÉVISÉ



Les EBC sur le PLU 2006



Les EBC sur le PLU RÉVISÉ



- Dans le PLU de 2006, les anciens espaces naturels où une urbanisation diffuse était admise (une grande part des zones NB du POS) sont reclassés pour partie en zone naturelle N (8% des zones NB) et essentiellement en **secteur naturel Nb** (Naturel habité) (46% des zones NB). Ce reclassement des anciennes zones NB est maintenu dans le PLU révisé, seul le nom du secteur Nb change pour Nh, Naturel Habité, afin d'éviter une confusion avec les anciennes zones Nb. Dans ce secteur Nh, à l'urbanisation préexistante, ne sont admises que l'adaptation, la réfection où l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou hôtelier afin d'une part de pouvoir gérer l'existant et d'autre part de mieux intégrer le bâti dans le site notamment après démolition-reconstruction (sans accroissement de la Surface de Plancher).

  Dans le secteur Nh, compte tenu des valeurs foncières, les constructions à usage d'habitation ont une superficie en général déjà supérieure à 250 m². Le règlement du PLU n'admet que l'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une Surface de Plancher d'au moins 60 m², avec un maximum de 30% et de 250m² de surface de plancher d'extension comprise. Aussi, ces possibilités d'extension ne peuvent concerner qu'un très petit nombre de constructions, avec un impact quasi imperceptible sur l'aspect de la zone. De plus, cette possibilité d'extension est seulement maintenue puisqu'elle été déjà présente dans le PLU de 2006.

  De même, les extensions pour les constructions à usage hôtelier, possible dans seulement 6 secteurs (zones Nhs en STECAL) auront des impacts limités puisqu'elles sont admises sous condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de l'emprise au sol existante de plus de 30%, et ne portent que sur quelques secteurs très peu étendus et situés dans la plaine. De plus, cette possibilité d'extension est seulement maintenue puisqu'elle été déjà présente dans le PLU de 2006.

  D'une manière générale, l'ensemble des autres règles, y compris les dispositions de l'article 7 du titre I, permet d'assurer une protection efficace de cette zone sur le plan paysager et environnemental avec notamment :

  - l'article N10 du PLU impose une hauteur maximale des constructions de 3,50 m pour les agrandissements autorisés,
  - l'article N11 recommande une insertion du bâti tenant compte de la topographie et de la végétation du terrain et le maintien en l'état naturel du terrain,
  - l'article N13 assure la conservation des plantations existantes ou leur remplacement immédiat.

1.2 – Une préservation des espaces littoraux

1.2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral

Paradoxalement, un des sites les plus fragiles de la commune, la plage de Pampelonne, est aussi le plus fréquenté. Outre ses fonctions écologiques et paysagères, ce site balnéaire de renommée internationale est le principal ressort de l'activité touristique de Ramatuelle et de la presqu'île de St-Tropez. Cette particularité impose des mesures de gestion, de protection et de restauration tenant compte à la fois de la qualité environnementale du site et de son ouverture au public.

Le P.A.D.D. insiste donc sur la conservation des qualités de nature et de calme du site de Pampelonne par la préservation et la reconstitution du système dunaire et la reconquête agricole de l'arrière-plage. Il favorise l'amélioration des conditions de fréquentation du site par l'organisation du stationnement et de la circulation, l'intégration optimale des bâtiments de plage, une offre en services publics plus adaptées aux besoins de certaines populations et un meilleur aménagement du sentier du littoral.

Il convient de rappeler que le classement en « espace naturel remarquable » du site implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L 121-28 du CU. Parallèlement à cela le maintien des établissements de la plage de Pampelonne, dans un cadre conforme aux principes de "l'économie durable", est une conséquence logique du classement de Ramatuelle comme « Station balnéaire » par décret en Conseil d'État du 11 mars 1999.

L'article L.121-28 du le Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral dès lors que ces équipements ou constructions « *sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique* ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir un Schéma d'Aménagement du site.

Le périmètre du schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 a été classé au PLU en **secteur Np inconstructible** ; où l'occupation du sol ne peut être autorisée que dans le cadre d'un schéma d'aménagement approuvé par décret.

Toujours dans le souci de respecter l'environnement et de favoriser l'insertion d'un tourisme de plein air dans les sites naturels, les équipements déjà réalisés (parkings publics) et ceux réservés à l'hébergement de plein air sont classés en **secteur Nc**, secteur correspondant pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date et d'une façon générale, réservé aux équipements de loisirs, tourisme et sport et de services publics avec une limitation des droits à construire pour toute construction n'ayant aucun rapport avec la vocation de la zone.

A noter que dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des parties urbanisées, s'applique notamment l'interdiction d'aménager des terrains de camping ou de stationnement de caravanes énoncée aux articles L.121-9 et L.121-18 du code de l'urbanisme, et rappelée dans les dispositions générales du règlement du présent plan local d'urbanisme.

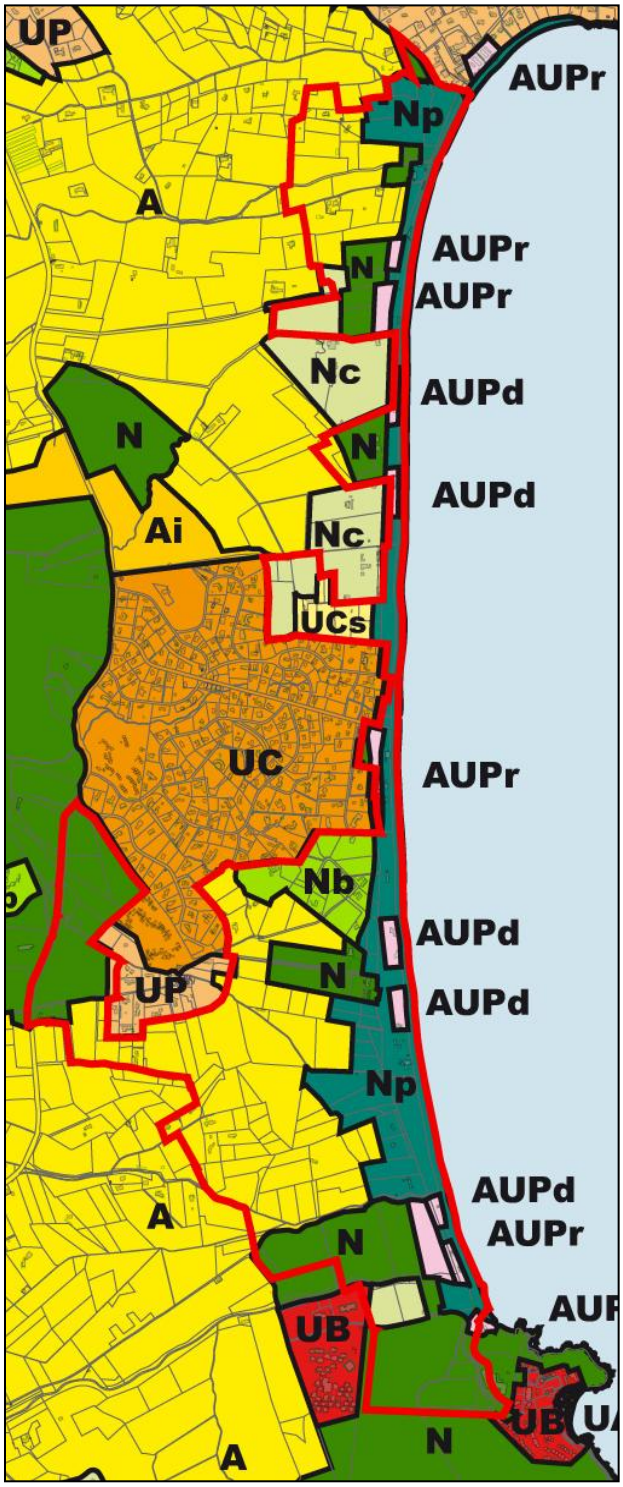
La plage et l'arrière-plage de Pampelonne faisaient partie de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000, inventaire concernant aussi les caps Taillat et Camarat. Après réexamen du site, la proposition de la France au réseau Natura 2000 ne concernait plus que les caps Taillat, Camarat et Lardier (ce dernier étant sur la commune de la Croix-Valmer). Le document d'objectif (Docob) du site Natura 200 des caps Lardier, Taillat et Camarat a été approuvé en 2009. En 2010, les services de l'Etat ont étendu le site sur la partie marine. Ce site élargi est aujourd'hui dénommé Site Natura 2000 de la Corniche Varoise et s'étend sur 6 communes du littoral varois dont Ramatuelle et son espace marin. Le Docob du site de la Corniche Varoise a été validé en mai 2013.

Lors de cet inventaire, des objectifs et des orientations de gestion souhaitables ont été déterminés notamment à propos du maintien de l'intégrité fonctionnelle de l'ensemble cordon dunaire, arrière-plage, ripisylves, prairies humides de fauche de l'ensemble du secteur de Pampelonne et de la maîtrise de la fréquentation touristique et de loisirs.

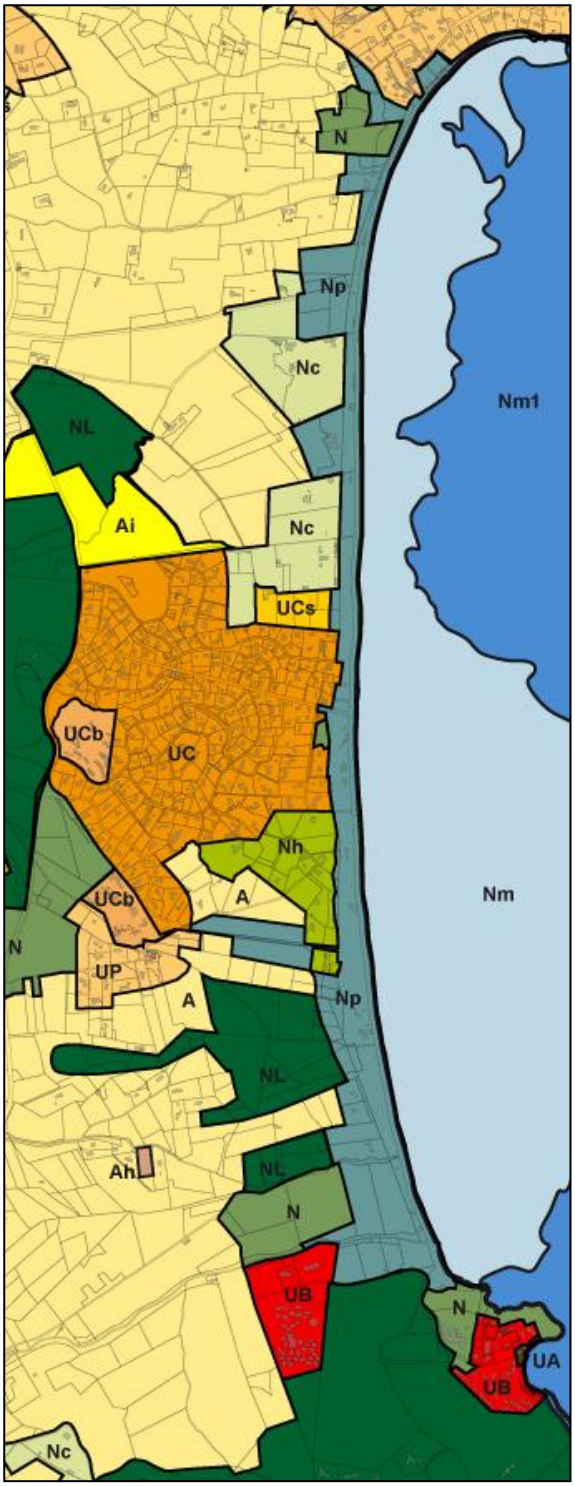
Ainsi, en accord avec le statut d'espace remarquable du site et bien que le site de Pampelonne ne fasse pas partie des sites proposés à Natura 2000, les dispositions du P.L.U sont en cohérence avec les mesures de gestion souhaitées afin d'éviter toute détérioration de ce site voir de le restaurer :

- Dans le règlement, le secteur Np doit être compatible avec le futur schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui participe à une meilleure organisation de l'accueil du public.

Le PLU de 2006 attribue au projet de la plage de Pampelonne plusieurs zonages selon la destination



Une seule et même zone Np pour le PLU révisé



1.2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, site Natura 2000 et coupure d'urbanisation

Le site classé

Les caps Taillat et Camarat offrent un paysage exceptionnel de côte granitique, avec falaises, criques et plages de sable fin, associé à un massif boisé littoral. Cet ensemble naturel conserve un fort caractère sauvage à l'écart de l'urbanisation. La reconnaissance de la valeur patrimoniale de cette façade littorale a conduit à des dispositions de classement et de protection de l'environnement qui entérinent le caractère exceptionnel de cet espace (site classé au titre de l'article L. 341-2 du code de l'environnement). Ces mesures permettent la préservation des paysages, des écosystèmes en place et le maintien des équilibres spécifiques de l'interface terre-mer. Sur cet ensemble (cap Taillat et cap Camarat) se superposent plusieurs zones de protection de la nature et des paysages cumulant des mesures restrictives à l'urbanisation répondant de fait aux objectifs du P.AD.D.

En effet, un classement au titre de la loi du 2 mai 1930 codifiée à l'article L. 341-2 du code de l'environnement et suivant garantit le maintien en l'état des lieux sans exclure la gestion ou la valorisation du site. Le camping, le caravaning et la création de village de vacances sont interdits. Tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux sont interdits sauf autorisation du ministre chargé de la protection des sites, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile de la commission départementale des sites, perspectives et paysages).

De plus, L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, dispose qu'« *en application du premier alinéa de l'article L.121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique […] les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement...* ». Ainsi, sont considérées comme espaces remarquables du littoral les parties naturelles du site des trois caps. Dans ces espaces seuls seraient autorisables les aménagements légers conçus de manière à ne pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, énoncés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

La pérennité et l'intégrité de l'ensemble sont assurées par le maintien d'une zone naturelle (NL) strictement inconstructible dans le PLU révisé, auquel se superposent un EBC et sur quelques secteurs un classement en zone agricole (A) qui, en organisant les zones de lisières et le maintien des clairières existantes, contribuent à la biodiversité du site par une diversification adéquate des milieux *(cf. carte page suivante).* De fait, les restrictions conjuguées de la loi « Littoral » et des dispositions des zones (NL et A) du règlement sont suffisantes pour maintenir dans son aspect actuel le site classé.

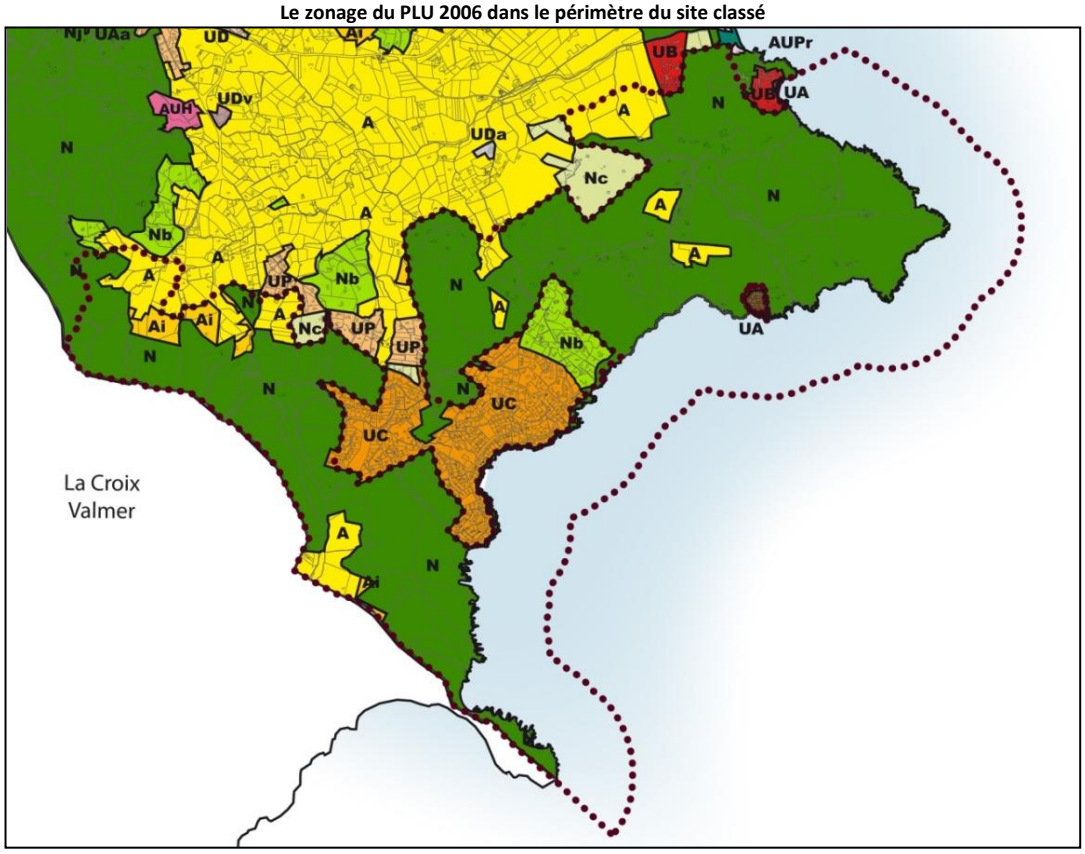
Le règlement du PLU est en cohérence avec les mesures de protection imposées par le périmètre de site classé. En zone A, seules les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont autorisées et le secteur Ai totalement inconstructible. L'article 11 du règlement préconise par ailleurs une architecture et l'utilisation de matériaux en adéquation avec l'architecture rurale traditionnelle. La caserne des douanes située à l'écart du cap Taillat mais à proximité du littoral est identifiée comme élément du paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme répondant ainsi à l'objectif de préservation et de valorisation des sites concernés par la loi du 2 mai 1930 et les articles L.121-23 et R.121-4 et R.121-5 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme révisé reclasse en secteur Nh un piémont précédemment en zone N stricte mais où existent quelques habitations dispersées. Cette démarche vise à permettre la création de piscines considérées comme des réserves d'appoint appréciables pour la défense desdites habitations contre l'incendie par les moyens terrestres ou les hélicoptères bombardiers d'eau – dispositif globalement favorable, d'une façon indirecte, à la protection de l'espace naturel environnant.

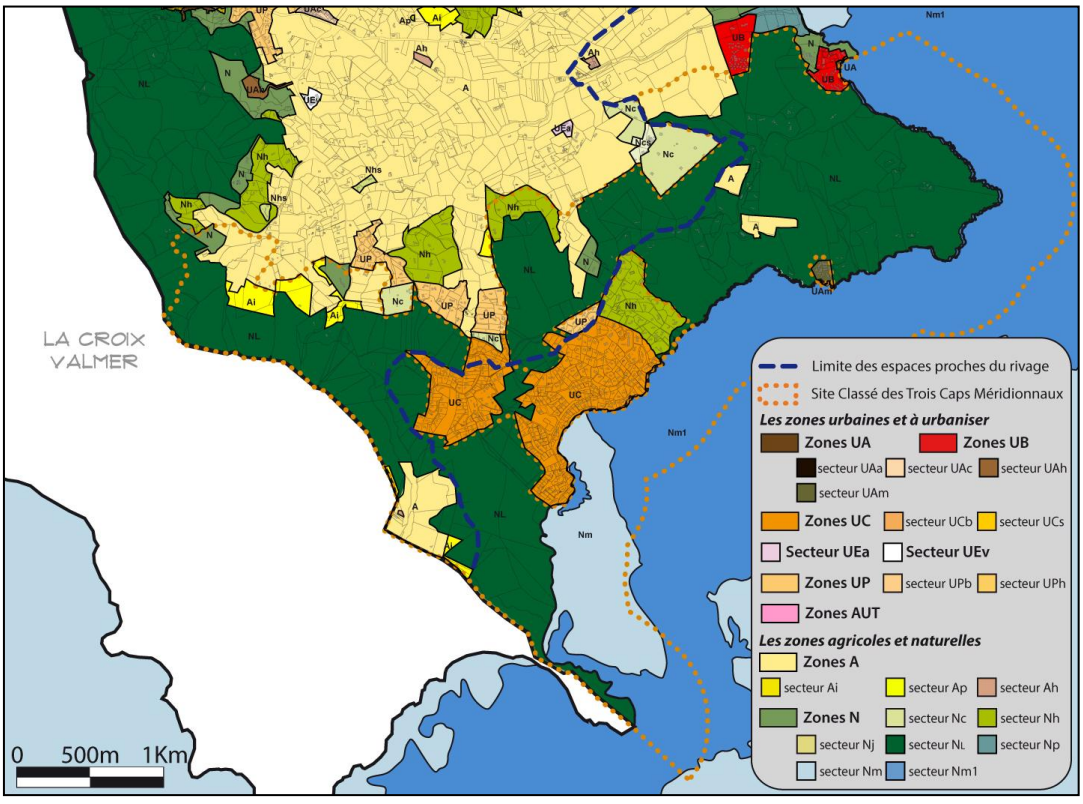
Seule une petite extension limitée de l'urbanisation de 1300 m², classé en Ah à destination de Secteur de Taille et de Capacité Limitée, est créée dans le site classé. Cette dernière est destinée à accueillir les logements de 2 chefs d'exploitations du domaine de la Tourraque. Ce domaine

participe depuis de nombreuses années à la préservation et la valorisation du Site Classé des 3 Caps grâce au maintien d'une zone agricole de qualité. Le logement des chefs d'exploitation sur le domaine permet de conforter l'exploitation agricole et par répercussion, d'entretenir et de valoriser le Site Classé sur le long terme.

Le zonage du PLU 2006 dans le périmètre du site classé



Le zonage du PLU révisé dans le périmètre du site classé



Le site Natura 2000

Le règlement du PLU est en cohérence avec le document d'objectifs du site Natura 2000 dit « *de la Corniche varoise* ». Les parties terrestres du site Natura 2000 sont classées en zone naturelle protégée, secteur NL correspondant à des espaces strictement protégés en raison de leur caractère naturel et remarquable. Les parties maritimes sont intégrées dans la zone naturelle N, secteurs Nm et Nm1, ce dernier protégeant strictement l'habitat constitué de l'herbier de posidonie.

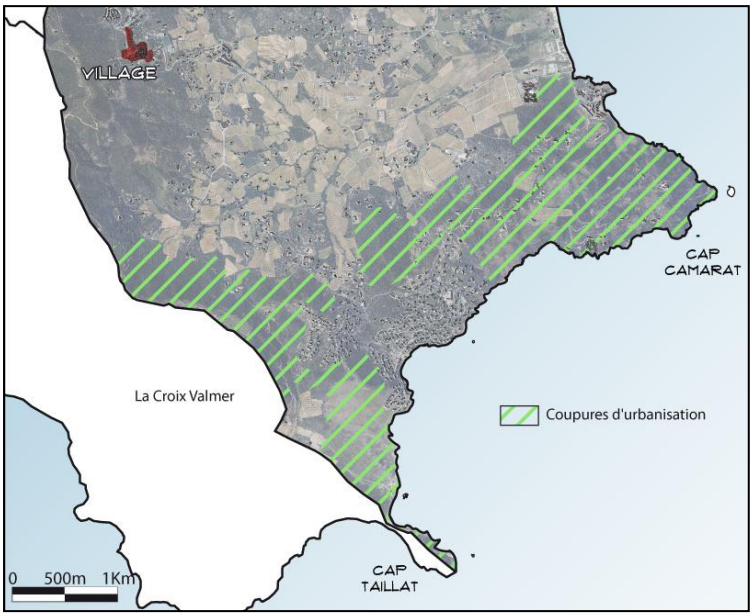
Les dispositions règlementaires instaurées par le plan local d'urbanisme révisé intègrent, par-delà l'interdiction de toute atteinte à l'intégrité du site, des possibilités d'intervention pour en organiser la gestion et réduire, en tant que de besoin, l'impact de la fréquentation touristique sur les habitats : par exemple, encadrement du stationnement des véhicules ou navires (possibilité de zone de mouillages et d'équipements légers).

L'impact du plan local d'urbanisme révisé sur les modalités de conservation du site Natura 2000 est positif.

Les coupures d'urbanisation

Les caps Camarat et Taillat sont des sites d'importance paysagère et naturelle que le PLU reconnaît et classe en zone naturelle inconstructible et en espace boisé classé. Une protection renforcée par rapport au PLU 2006. Ils constituent de véritables interruptions à l'urbanisation littorale non seulement à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle de la presqu'île de St-Tropez. Ces ensembles constituent deux des rares sites où le continent s'avance jusqu'à la mer sans obstacle urbain. Ils offrent la possibilité d'un parcours naturel de la côte à la différence des zones littorales densément urbanisées de l'agglomération de St-Tropez et de la Baie de Cavalaire tout en participant à la diversité des paysages.

Le PLU détermine les caps Taillat et Camarat comme des coupures d'urbanisation en application de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme. Le PLU a donc une incidence positive sur le milieu naturel, en identifiant des coupures d'urbanisation compatibles avec les orientations déterminées dans le SCOT. De plus, ces coupures d'urbanisation sont protégées par un classement en zone NL (Naturel strict) sur le projet de PLU.



1.3- L'impact du PLU révisé sur les zones naturelles, agricoles et forestières

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés dans le diagnostic territorial du rapport de présentation nous montre que la consommation de ces espaces est relativement faible (moins de 52ha soit une réduction de moins de 2%). Ce n'est qu'une surface équivalente à 1,5% environ du territoire de Ramatuelle qui s'est artificialisée ces treize dernières années, ce qui est peu contenu du contexte très spéculatif du foncier communal. Ramatuelle a su préserver son caractère rural qui fait son identité : les trois quarts du territoire sont compris dans un espace naturel, forestier ou agricole.

Le projet de PLU s'applique donc à maintenir ce caractère en limitant la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement de la commune prévu dans le PLU répond

bien aux exigences d'économie d'espace imposées par le Grenelle de l'environnement:

- Protection des espaces boisés;
- Limitation de l'étalement urbain en maintenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante;
- Maintien de l'interdiction de constructions nouvelles dans les zones naturelles et confortation des zones agricoles.

Le PLU de 2006 entraîne ainsi un accroissement des zones agricoles, et le projet du PLU révisé augmente encore cette surface de la zone agricole de 7,6 ha. De manière générale, le PLU a un impact positif sur la consommation d'espaces, il permet en effet l'augmentation de la surface des espaces agricoles et une réduction des zones à urbaniser. De plus, l'équilibre entre espaces naturels et espaces "consommés" reste stable entre le PLU 2006 et le PLU révisé: environ 90% de zones naturelles et agricoles sur les PLU contre 80% sur le POS.

La création des secteurs Ah, Nhs et Ncs destiné aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) et le secteur UPh permet d'autoriser une restructuration de l'urbanisation existante ou une extension limitée de l'urbanisation sous forme de hameaux traditionnels de type provençal. L'incidence des STECAL est plutôt positive car ils permettent tous de renforcer l'activité économique de la Commune, que ce soit l'activité agricole en permettant de créer de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de conforter une exploitation existante ou que ce soit l'activité touristique en autorisant une extension limitée des hôtels et du camping des Tournels. De plus, le choix de leur implantation de ces secteurs a été étudié afin de ne pas impacter ni les espaces agricoles cultivés, ni les espaces à enjeux écologiques ni le paysage. De plus, les règles de densité, d'implantation et de hauteur prescrites dans ces secteurs permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans le respect de l'article L151-13.

La comparaison des zones agricole et naturelle du PLU 2006 modifié le 30.01.2014 avec celles du PLU révisé permet d'appréhender de manière globale l'incidence de la révision sur l'environnement et de confirmer que le PLU révisé ne fait qu'affirmer celui de 2006 : les surfaces des différentes zones non urbaines sont relativement stables avec des écarts de moins de 10 ha sur près de 2000 ha de territoire.

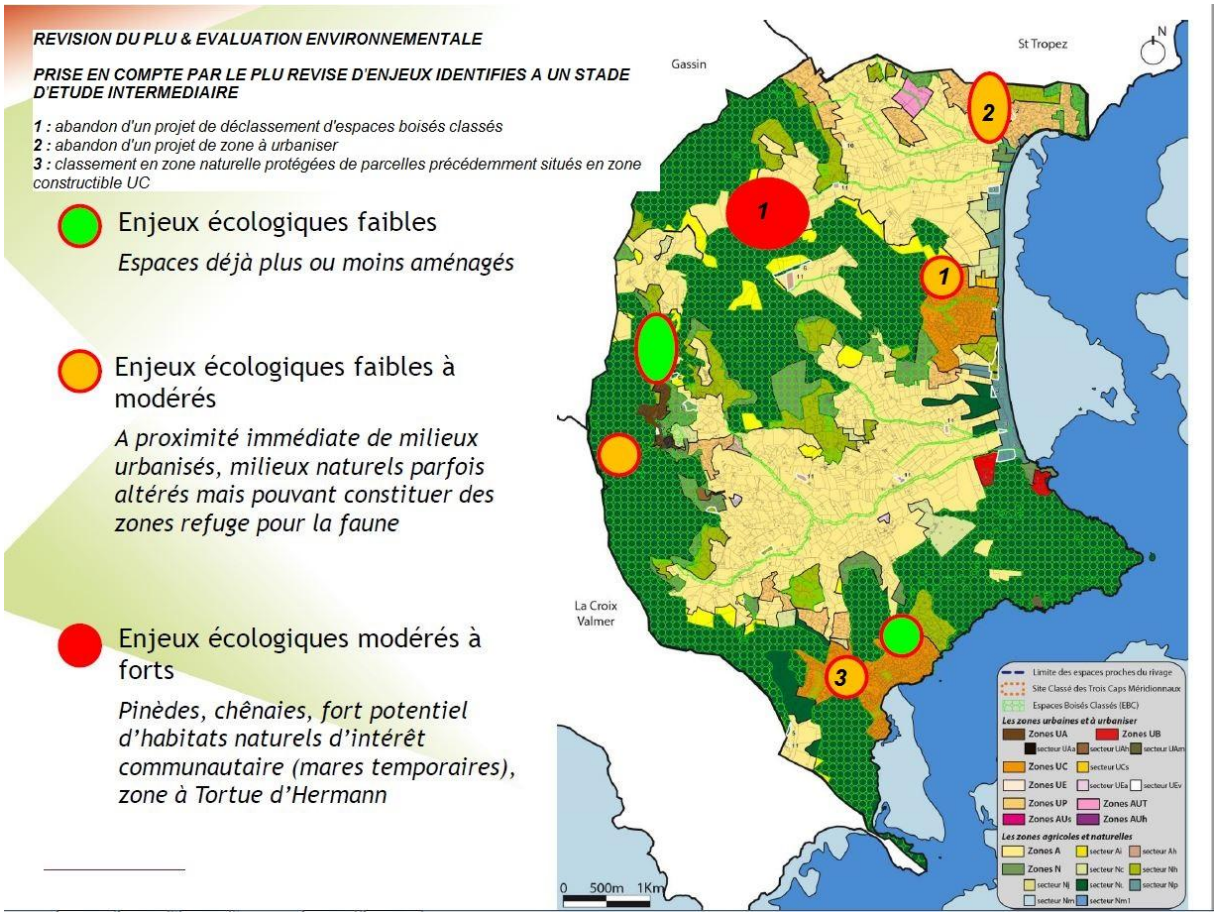
Tableau comparatif des zonages PLU 2006 / projet de PLU

PLU 2006 modifié le 30-01-2014			PLU révisé			Evolution	
Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)	Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)	surface (ha)	%
UA	18,04	0,51%	UA	22,31	0,63%		
UB	12,93	0,36%	UB	13,05	0,37%		
UC	167,62	4,71%	UC	162,42	4,57%		
Ucs	3,06	0,09%	Ucs	2,71	0,08%		
UD	5,04	0,14%	UE	2,16	0,06%		
UP	133,05	3,74%	UP	138,12	3,88%		
Total zones urbaine	**339,74**	**9,55%**		**340,77**	**9,58%**	**1,03**	**0,30%**
AUT	11,88	0,33%	AUT	11,88	0,33%		
AUP	8,39	0,24%					
Total zones d'urbanisation future	**20,27**	**0,57%**		**11,88**	**0,33%**	**-8,39**	**-41,39%**
A	1 140,90	32,07%	A	1 135,69	31,93%		
Ai	75,69	2,13%	Ai	85,33	2,40%		
			Ap	0,10	0,00%		
			Ah	2,38	0,07%		
Total zones agricoles	**1216,59**	**34,20%**		**1 223,50**	**34,40%**	**6,91**	**0,57%**
Nb	211,68	5,95%	Nh	230,06	6,47%		
Nj	0,70	0,02%	Nj	0,83	0,02%		
Zone naturelle habitée	**212,38**	**5,97%**		**230,89**	**6,49%**	**18,51**	**8,72%**
Nc	59,89	1,68%	Nc	59,71	1,68%		
culturels et sportifs	**59,89**	**1,68%**		**59,71**	**1,68%**	**-0,18**	**-0,30%**
N	1669,38	46,93%	N	247,18	6,95%		
Np	38,75	1,09%	Np	56,34	1,58%		
			NL	1386,75	38,99%		
Zone naturelle protégée	**1 708,1**	**48,02%**		**1 690,27**	**47,52%**	**-17,86**	**-1,05%**
Total zones naturelles	**1 980,40**	**55,68%**		**1 980,87**	**55,69%**	**0,47**	**0,02%**
Total des Zones	**3 557**			**3 557**			
			Zone naturelle maritime				
			Nm	-			
			Nm1	-			
Surface des Espaces Boisés Classés	**1 452,0**			**1 457,3**		**5,30**	**0,37%**

1.4- La diversité biologique, la faune et la flore

La présente analyse des effets du plan local d'urbanisme sur la faune et la flore est issue de l'Evaluation Environnementale *(EE: cf. chapitre V du présent Rapport de présentation, volet « Faune-flore » de l'évaluation environnementale).*
Selon l'évaluation environnementale, le PLU révisé apporte une plus-value sur les questions liées à la biodiversité en organisant un développement mieux maîtrisé, qui se traduit à Ramatuelle par la rénovation de zones anciennement urbanisées ou la mise en valeur agricole de la terre arable, ou une réorganisation des usages des parties plus naturelles du territoire, telle la plage de Pampelonne.

Il est à noter que le PLU révisé prend en compte les préconisations issues de l'évaluation environnementale en ne retenant pas certains projets de modifications de zonages (cf. carte ci-après). En-dehors de deux petites surfaces de terrain déjà plus ou moins aménagées et dont la vocation est d'être inclus dans la zone urbaine adjacente, est également maintenu le déclassement d'espaces boisés classés autour du moulin de Paillas, nécessaire pour rétablir l'espace périphérique dégagé d'obstacle qui assure traditionnellement à un moulin à vent des conditions normales de fonctionnement – et qui ménage par la même occasion un panorama remarquable.



Impact des zones « U »

L'extension des zones urbaines est négligeable dans le plan local d'urbanisme révisé (+ 1%, soit 3,5 ha en plus). Cette extension correspond à des corrections de limites de zones et concerne donc des espaces déjà plus ou moins aménagés. L'impact négatif sur la biodiversité en est d'autant plus minime.
Depuis plusieurs décennies, le parti pris par plusieurs municipalités successives a été de stabiliser les zones urbaines, qui résultent de l'essor de la résidence secondaire sur la Côte d'Azur entre la fin des années 1950 et le début des années 1980, période antérieure au premier plan d'occupation des sols

de la commune, approuvé le 10 juillet 1987. Ces zones urbaines ont été conçues à une époque où la préservation de la biodiversité ne constituait pas un enjeu identifié dans les documents d'urbanisme. Le risque, avec la suppression par la loi du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale de terrain constructible était la disparition dans les zones urbaines de la part d'espace encore disponible pour la nature dans les interstices non bâtis. Selon l'EE, ce risque peut être maîtrisé grâce aux dispositions réglementaires introduites par la révision, en particulier pour les zones UC et UP, les plus dynamiques en termes de délivrances de permis de construire. Ces dispositions ont pour objet de maintenir une prédominance arborée, et de réduire les risques liés au ruissellement, mais ont également pour effet de rendre possible, dans les zones urbanisées, la persistance de milieux susceptibles d'accueillir la petite faune et la flore sauvages.

Impact des Zones « AU »

Le PLU ne prévoit qu'une seule zone à urbaniser, la zone AUT du secteur de St Amé, qui ne résulte pas de la révision. La zone à urbaniser n'est pas située dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique, ni dans un site Natura 2000. La visite de terrain effectuée par l'agence Biotope n'a pas non plus permis de relever d'intérêt écologique spécifique sur ce secteur. Ainsi, cette zone AUT du PLU de 2006 peut être reconduite dans le PLU révisé.

Impact des Zones « A »

Le projet de PLU permet des extensions de la zone agricole sur des zones naturelles au travers la création de zones Ai strictes, c'est à dire où toute construction est interdite. Cette extension de la zone agricole permet de conforter l'agriculture en autorisant le défrichement de certaines parcelles agricoles pour la mise en culture (vigne essentiellement) dans le périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée des vins "Côtes de Provence" pour la plupart du temps.
L'agence Biotope souligne l'impact que pourrait engendrer certaines de ces zones Ai sur la Tortue d'Hermann, en particulier celles situées dans des secteurs identifiés d'intérêt écologique. Cependant, l'agence relativise cet impact négatif en indiquant que la Tortue d'Hermann affectionne également les milieux ensoleillés et peut cohabiter avec certaines formes d'agricultures. Il est à noter aussi que la présence de la Tortue d'Hermann a été relevée au domaine de la Tourraque, qui est un domaine viticole en conversion en agriculture biologique, ce qui illustre parfaitement le fait que la Tortue d'Hermann peut être présente sur ou en lisière de parcelles viticoles.
L'agence Biotope préconise également quelques mesures pour amoindrir l'impact que pourrait avoir certaines zones Ai, celles-ci sont détaillées dans la partie suivante sur "les mesures envisageables pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement".
Enfin, les continuités écologiques à travers la zone A sont assurées par les dispositions préservant les ripisylves qui relient le rivage au massif forestier : espaces boisés classés, recul et perméabilité des clôtures à la faune le long des ruisseaux.
Le PLU révisé a donc des effets positifs sur la biodiversité dans la zone agricole.

Impact des Zones « N »

Le PLU révisé complète la zone naturelle par des sous-secteurs dont les dispositions spécifiques encadrent mieux l'évolution de parties naturelles du territoire en fonction des enjeux différenciés qu'elles recouvrent.
Une zone NL stricte est créée qui garantit la protection d'espaces naturels a priori susceptibles de comporter des enjeux écologiques.
Le plan local d'urbanisme révisé crée deux secteurs maritimes dont un secteur remarquable à protection renforcée.
Il ajuste par ailleurs le secteur Np au périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.
De plus, le règlement prévient le cloisonnement des espaces naturels dans l'ensemble de la zone N. Il

impose des clôtures perméables à la faune sauvage dans les espaces situés à plus de 50 m des habitations, ce qui permet de réduire la tendance à la diminution des espaces naturels accessibles à la grande faune sauvage.
Le PLU révisé a donc des effets positifs sur la biodiversité dans les zones naturelles.

1.5- Les eaux souterraines et eaux de surface

Le réseau hydrographique de la commune de Ramatuelle est relativement isolé, le territoire de la commune représentant pour l'essentiel un bassin versant distinct, à l'exception des ruisseaux de la Bouillabaisse et de la Rouillère qui s'échappent vers St-Tropez et Gassin. Il en résulte de petits cours d'eau aux bassins versant réduits et dont le développement linéaire se limite au territoire communal. Ces ruisseaux, constituant la trame bleue, prennent naissance dans les collines vallonnées qui ceinturent à l'Ouest le territoire ramatuellois.

Globalement, la base de données SANDRE-EAU ne signale aucun obstacle majeur à l'écoulement sur les cours d'eau de la commune de Ramatuelle.

L'étendue de la zone naturelle inconstructible permet de limiter les risques de pollution des eaux souterraines et sur les eaux de surface. L'instauration par le plan local d'urbanisme révisé d'une protection des ripisylves va dans le sens d'une réduction des risques de pollution chimique des cours d'eau à partir des parcelles cultivées.

L'essentiel de l'urbanisation se concentre dans les zones urbaines, dont l'extension très limitée (+ 1%) correspond à quelques ajustements de marges. Ces zones anciennement urbanisées, de même que les grands campings de la commune, sont desservies par l'égout public. Les stations d'épuration auxquelles parviennent tous les effluents collectés (station d'épuration de Bonne-Terrasse à Ramatuelle et station d'épuration de St-Tropez pour le bassin versant de La Bouillabaisse) sont récentes et particulièrement performantes. L'habitat diffus est équipé de dispositifs autonomes contrôlés par le service public de l'assainissement non collectif assuré par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez.

L'analyse de la trame bleue menée par le bureau d'études Biotope dans l'évaluation environnementale révèle une fragilité écologique au niveau du lotissement de Salagrue. En effet, cette zone urbanisée crée une discontinuité écologique. Le plan local d'urbanisme révisé prévoit dans la zone UC concernée que le lit des cours d'eau et leurs abords doivent être laissés à l'état naturel, sauf l'entretien nécessaire pour garantir un écoulement correct des eaux. L'association syndicale autorisée des propriétaires du lotissement de la plage de Pampelonne, établissement public compétent pour la gestion des eaux pluviales, s'est mobilisée dans la période récente pour repenser le traitement du ruisseau dit « *de Pascati* ». Son intervention dans le respect des dispositions du plan local d'urbanisme ne pourra que concourir à la réhabilitation de la trame bleue dans ce secteur.

II- Incidences sur le patrimoine paysager et architectural

Un village perché dans un écrin de verdure avec une belle vue sur la campagne environnante, des paysages façonnés par l'agriculture, des éléments remarquables du patrimoine naturel, des espaces naturels bien préservés identifient la commune de Ramatuelle et lui confèrent son image de marque. Le territoire s'organise selon six unités paysagères :

- *Le confront maritime : une façade littorale Sud et une façade littorale Est (Plage et arrière-plage de Pampelonne) avec des zones à l'urbanisation dense et de vastes espaces naturels*
- *La Plaine Agricole: vaste terroir scindé en une partie Nord et une Sud avec un mitage à contrôler*
- *Le village et ses abords, installés dans un cadre naturel de bonne qualité*
- *Le Vallon de la Rouillère, dépression agricole marquant une des entrées privilégiées du territoire*
- *Le plateau de Pascati et des Ayguiers, vastes ensembles forestiers et agricoles, très peu urbanisé*
- *Le bassin littoral du Beauqui et Tahiti (plaine de Pampelonne). Secteur mixte d'urbanisation et d'activités agricoles mêlés à la végétation de ripisylves et de plaine littorale.*

Chacune de ces unités comprend plusieurs types de paysages, formés d'éléments particuliers qui, par leur nature même ou par leur emplacement participent à la qualité paysagère : ouvertures visuelles, éléments architecturaux accompagnés ou non d'un contexte végétal…
La commune dispose d'un patrimoine architectural et urbain lié en partie à son noyau villageois typique des villages méditerranéens et à l'antériorité de son activité agricole. Il comporte des édifices religieux, militaires, civils ou traditionnels. Parallèlement, les sites archéologiques connus sont nombreux et témoignent de l'histoire de Ramatuelle (du néolithique en passant le Gallo-Romain jusqu'à la période contemporaine).

2.1 – Le paysage

Les orientations générales inscrivent la protection des paysages comme un objectif important du P.L.U, objectif participant au maintien du caractère rural de la commune. Un des volets de ces orientations concerne le paysage viticole et fait l'objet d'un paragraphe dans la partie suivante.

Le P.A.D.D. instaure :

- La conservation sur les collines littorales, y compris dans les lotissements, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions (préservation du couvert arboré)
- La préservation des éléments ponctuels de paysage; par exemple, le bâti communal remarquable (article L.151-19), les groupements boisés interstitiels (E.B.C.), les jardins potagers du pourtour du village (Nj).
- Le traitement des abords des constructions et de la voirie avec des espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage rural traditionnel.
- La préservation de l'aspect pittoresque du village et de ses abords avec le maintien du village dans son écrin végétal et de la qualité du panorama visible depuis le village.

Le PLU révisé conforte la protection du paysage renforcée du PLU de 2006 par de nouvelles dispositions :

- Une étude demandée par la commune en 2010 a permis d'identifier les panoramas remarquables aux abords des routes sur le paysage viticole. La protection des éléments paysagers concourant à la formation et à la qualité du paysage à protéger, se traduit par l'intégration de prescriptions particulières, notamment au sein des articles 11 et 13 du règlement de la zone, telles que des dispositions sur les clôtures afin qu'elles ne portent pas atteinte aux perceptibilités paysagères, points de vue, panorama et bordures de routes dans les paysages viticoles identitaires de la commune. Cette étude paysagère et patrimoniale a également permis d'interdire les pépinières à vocation commerciale qui polluent le paysage

environnant, tout comme les dépôts de toute nature en faisant évoluer les articles 1 et 2 de règlement de la zone agricole relatifs à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. Elle a également permis de prescrire des marges de recul pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes afin que les nouvelles constructions n'impactent pas le panorama.

- Une servitude *non altius tollendi* (hauteur limitée du bâti) est créée en face de la porte Sarrazine (point de vue sur le grand paysage) afin de préserver le panorama depuis le village en limitant la hauteur à celle du faîtage existant.
- Dans les zones UC et UP, la hauteur est réduite de 6 m à 3,5m sur 90% de l'emprise au sol de chaque construction en raison de la sensibilité particulière de ces zones ; en outre, une servitude *non altius tollendi* (hauteur limitée du bâti) limite les hauteurs à 3,50 m dans la partie de ces zones la plus visible depuis la mer ou dans le grand paysage ;
- Dans les zones UP et UC, un Coefficient d'emprise au sol relativement faible associé à un pourcentage minimum de surface laissée à l'état naturel permet de conserver la prédominance végétale du paysage. Ces dispositions concourent à la préservation d'un paysage à prédominance végétale sur les versants maritimes des collines proches du rivage que recouvre les zones UC et UP.
- La prise en compte de l'étude paysagère concernant l'identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux a conduit à la mise en place dans le règlement du PLU révisé d'une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Ce couvert arboré étant protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'abatage des arbres ne peut intervenir que dans le cadre de travaux ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire ou à une déclaration préalable.
- Une zone Np, qui prend en compte le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne, permet aussi de préserver le paysage littoral fragile de la plage de Pampelonne. Le schéma d'Aménagement définit les aménagements possibles dans ce secteur en prenant en compte notamment les enjeux paysagers. Le paysage littoral maritime est également préservé avec la création d'une zone maritime "Nm1" permet en tant que de besoin d'assurer une gestion du paysage marin, voire sous-marin, face à la surfréquentation touristique estivale.

2.2 – Le patrimoine architectural et urbain

Un des objectifs du P.A.D.D. est la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Cela concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat (sites archéologiques, bâtiment classé) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux évènements et au territoire. Ce patrimoine a été recensé dans le rapport de présentation.

Le projet de PLU révisé maintient ainsi les prescriptions spécifiques à la préservation du village perché de Ramatuelle, notamment celle de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

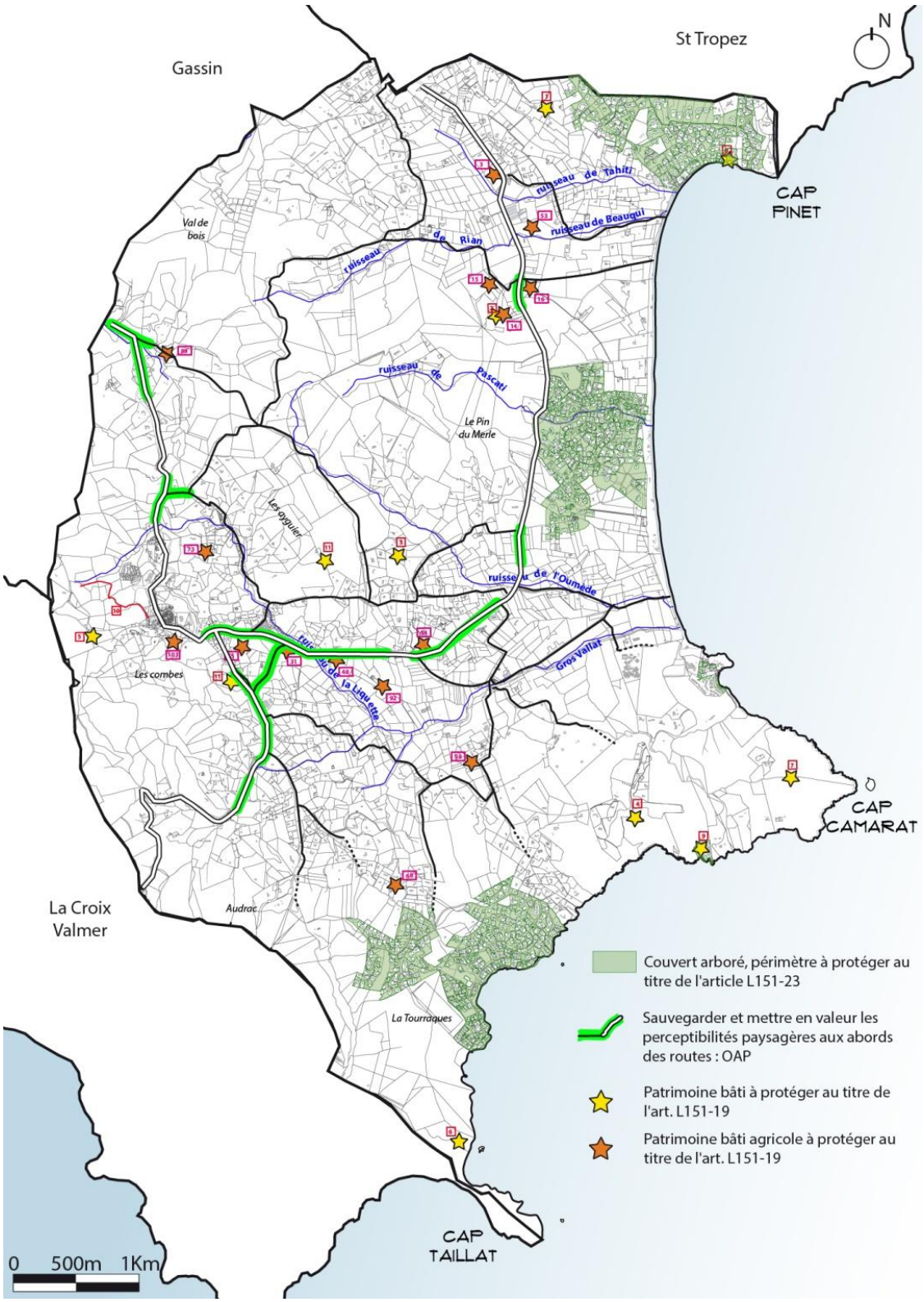
De plus, le recensement des bâtiments remarquables communaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme effectué lors du PLU de 2006 est complété par le projet PLU révisé, grâce à une étude qui a également identifié et recensé les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural au sens des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. carte page suivante). Cette étude a été réalisée par l'agence KARGOSUD et a abouti à la réalisation de fiches de recommandations et de prescriptions pour chaque construction dûment répertoriée sur le document graphique du PLU. Ainsi, afin de préserver le bâti agricole, le changement de destination de ces bâtiments remarquables, est autorisé à condition que cela ne compromette pas le caractère remarquable du bâtiment identifié et que ce changement de destination soit réalisé dans le volume existant sans extension possible.

Le souci de préserver le caractère rural de la Commune et de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural et urbain est conforté par le projet de PLU, notamment lors de la réalisation des OAP. Ces dernières prennent en effet en compte l'intégration des nouvelles constructions à l'architecture

traditionnelle et identitaire de la commune en obligeant à une simplicité des formes et de volumes et à s'inspirer de l'aspect architecture rurale traditionnelle. Il ne s'agit pas de réaliser des pastiches de l'architecture locale mais de proposer une architecture qui peut être contemporaine en utilisant des références locales.

Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain. Ces servitudes sont annexées dans le P.L.U (comme dans le P.O.S), conformément à la législation en vigueur.

Les éléments paysagers et bâtis recensés et transcrits sur le PLU



III- Incidences sur le paysage et l'activité agricole : l'enjeu de l'agriculture

Aujourd'hui à Ramatuelle, la viticulture a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité porteur (4% des emplois) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale. La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la Côte d'Azur de par son étendue et son contact direct avec la plage. Le sentiment d'identité de ce terroir est renforcé par la référence visuelle au village perché traditionnel en de nombreux points du finage.
Néanmoins la vocation agricole de la plaine n'a pas empêché son mitage par une urbanisation diffuse, plus particulièrement dans ses secteurs les plus morcelés entre de multiples petites propriétés.
Occupant une large part du territoire communal, le maintien d'un terroir agricole constitue un enjeu fondamental du PLU tant sur le plan économique que sur le plan paysager et de la qualité de vie.

3.1 – Le paysage agricole

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence le caractère rural et agricole de la commune de Ramatuelle avec la présence d'un vignoble à forte valeur économique et paysagère associé à de vastes espaces boisés. Cet espace agricole est menacé par le mitage, les friches et l'implantation d'activités non agricoles.

De façon générale, les orientations du P.A.D.D. et les dispositions du PLU insistent non seulement sur l'importance de préserver cet espace, mais encore sur l'objectif d'une reconquête des terrains interstitiels dans les secteurs mités par des constructions dispersées.
Des orientations concernent particulièrement **la préservation de ce paysage rural** avec :

- Le renforcement de la cohérence paysagère des espaces agricoles par une reconquête des friches au bénéfice des activités agricoles et un contrôle de la diffusion de l'habitat.
- Le soutien, dans les zones forestières, des activités agricoles favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.

Au niveau réglementaire, conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de préservation s'est traduit par des règles de constructibilité plus adaptées à l'agriculture. Le règlement de la zone A a pour objet de favoriser l'activité agricole et par là, la conservation des paysages agricoles tout en limitant l'extension du bâti et en permettant la reconversion du patrimoine rural. Ce dispositif réglementaire peut se résumer comme suit :

- Des droits à construire limités aux besoins de l'exploitation (dans une limite de 350 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation).
- Une prise en compte de la problématique du changement de destination des « friches » ou bâtiments abandonnés dont le devenir, en termes de nouvel usage, doit être compatible avec le caractère d'une zone agricole.
- La démolition-reconstruction des constructions est autorisée à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la Surface de Plancher existante. L'objectif de cette mesure est de favoriser, par l'adoption de volumes, formes et matériaux traditionnels (article A11), une meilleure insertion dans le site des constructions existantes (orientation, volume ou hauteur, emprise au sol) qui, pour bon nombre dans la plaine agricole, sont de qualité quelconque voire médiocre. Par ailleurs, la totalité de la commune étant en site inscrit, tous les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

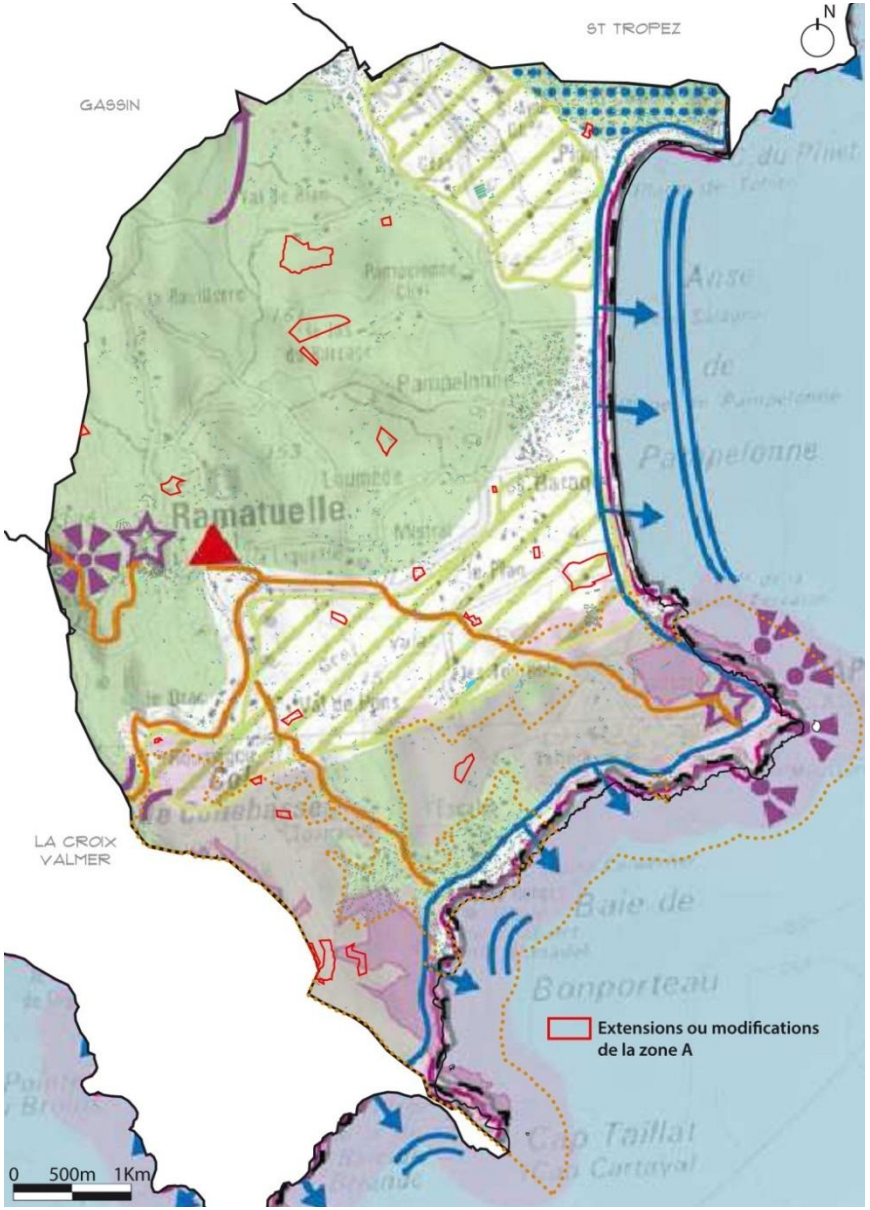
Ainsi sur l'ensemble de la zone agricole, espace à « haute valeur paysagère », des constructions neuves à usage agricole sont admises mais leurs impacts paysagers et sur la consommation foncière sont limités par différents articles du règlement : CES, surface de plancher maximum, hauteur, aspect extérieur des constructions ...

- Des droits à construire limités dans les STECAL uniquement pour des constructions liées à l'activité agricole et sous forme de hameaux traditionnels de type provençal. Ces constructions nouvelles sont encadrées à la fois par des dispositions réglementaires strictes dans le règlement de la Zone Ah (règles d'implantation, de densité, de hauteur, d'aspect extérieur des constructions...) mais également par des OAP mis en place sur chaque STECAL afin de respecter la notion de hameau nouveau de ces exploitations agricoles existantes ou en cours de projet.
- Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant existence légale. Si pour des raisons techniques ou topographiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions du siège d'exploitation.
- Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, elles ne doivent pas se situer à moins de 25 m des routes départementales 61 et 93 afin de sauvegarder et valoriser le paysage viticole aux abords des routes mais également pour réduire les impacts face aux nuisances sonores. Ce retrait est porté à 125 mètres pour les secteurs de perceptibilités paysagères des routes départementales correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.
- Certaines occupations du sol doivent porter une attention particulièrement à l'aménagement végétal de leurs abords : les dépôts existants et les campings à la ferme notamment.
- L'architecture traditionnelle rurale doit être respectée dans les volumes et les matériaux employés.
- Le projet du PLU révisé permet également de protéger les paysages agricoles de l'impact négatif que pouvaient avoir certains terrassements trop importants. En effet, le règlement oblige dorénavant dans les zones agricoles à chaque restanque ou mur de soutènement de s'intégrer dans le paysage : les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, ils doivent être en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées).

Défrichement bien intégré en respectant le relief existant

Défrichement réalisé suite au PLU de 2006 mal intégré en raison de terrassements importants qui ne respectent pas la topographie existante

Des extensions de l'espace agricole compatibles avec l'Atlas des Paysages du Var



Constats		Enjeux / Effets
1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES		
	Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité
	Principale structure rurale de qualité	Équilibre / harmonie et identité des terroirs
2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS		
	Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres
	Ripisylve remarquable	Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu
3. URBANISATION		
	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine
	Entrée d'agglomération dégradée	Requalification urbaine et paysagère / Nouvelle image, nouveaux usages
	Secteur d'extension urbaine	Mutations rapides, à guider dans un projet urbain / Limitation de la banalisation
	Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement
	Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels
	Arrêt ou coupure d'urbanisation	Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration
4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES		
	Porte d'entrée du département	Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante en identitaire
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts
	Installation ou infrastructure à fort impact paysager	Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie
5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE		
Site protégé		
	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public
	Site inscrit	
	Projet de classement (Gros cerveau, Coudon, Plaine des Maures, Concors)	
	Propriété du Conservatoire du Littoral	
	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	
Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager		
	Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine
	Élément non protégé	
	Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers
	Ligne de crête forte	
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	
	Écran ou seuil paysager (gorges, col...)	Changement de perception (resserrement ou basculement) / Compréhension de l'événement visuel
6. LITTORAL ET MER		
	Structure littorale ou portuaire	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé
	Secteur de plage aménagé	
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et écologique
	Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquable	Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux
	Perception de la côte depuis les navettes maritimes	

L'Atlas du Paysage du Var (2007) identifie les grandes entités paysagère du territoire et définit les enjeux de ces espaces. Il détermine 3 entités ppaysagères principales sur le territoire de la commune de Ramatuelle :

- les ensembles mixtes forêt / Agriculture à dominante forestières, relatifs aux principaux massifs forestiers de la communes dont l'enjeux principale est la gestion et le maintien de l'équilibre forêt / agriculture.
- une structure rurale de qualité, relative à la plaine agricole dont l'enjeux est l'équilibre et l'harmonie et identité des terroirs,
- des paysages remarquables des sites protégés, relatifs aux Caps (site inscrit), dont l'enjeux est le maintien et la gestion des sites naturels, littoraux et urbain ainsi que la mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public.

Les nouvelles demandes de déclassement d'EBC, en vue d'un classement exclusif en zone agricole, sont pleinement compatibles avec les enjeux de l'Atlas du Paysage du Var.

3.2 – L'activité agricole : une agriculture renforcée

La zone agricole A et ses différents secteurs représentent 1 224 ha soit près de 35% de la superficie communale. La surface totale de la zone agricole reste stable par rapport au PLU de 2006 (+0,6%) après avoir connue une forte augmentation (+34%) en passant de la zone NC du POS de 2006 à la zone A du PLU de 2006.

Le P.A.D.D. insiste sur la dimension économique et patrimoniale de l'agriculture. Le PLU doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole (voir les dispositions déjà décrites précédemment). Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme (voir dispositions décrites précédemment).

Néanmoins, l'impératif de protection des espaces remarquables et des espaces proches du rivage (loi Littoral) et le nécessaire maintien et développement des exploitations peuvent conduire à des contradictions dans certains cas tels que l'installation de hangars agricoles ou bergeries dans certaines zones (massif forestier et basse plaine notamment), et nécessaires à certaines activités (élevage, agro-sylvo-pastoralisme) jouant un rôle important dans la préservation et la protection des espaces (lutte contre l'incendie, entretien des prairies littorales). Rappelons que sur l'ensemble du territoire communal l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, ainsi l'installation de nouvelles exploitations devient une gageure.

Pour répondre aux besoins de développement des exploitations tout en permettant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et des espaces naturels remarquables, le P.L.U procède à :

- Un régime d'autorisation axé sur les besoins de l'exploitation agricole, tant en ce qui concerne les constructions nécessaires à l'activité agricole que celles constituant l'accessoire de cette activité.
- Une délimitation des «*espaces boisés classés*» tenant mieux compte du périmètre de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, mais aussi des conditions de relief et de richesse écologique.
- Le classement dans un secteur Ai, où ne peuvent être autorisées aucunes installations ou constructions, de toutes les extensions de la zone agricole au détriment de la forêt (cf. carte page suivante)

Ce secteur inconstructible est situé en frange des massifs boisés et n'induit aucune fragmentation des espaces naturels forestiers.

Le reclassement en zone Ai de ces zones naturelles permet de consolider l'activité agricole, identité de la commune mais c'est aussi :

- un outil de gestion des espaces boisés grâce à l'atténuation du risque incendie,

- un moyen de créer des milieux d'habitats ouverts indispensables à certaines espèces,

- une contribution à la qualité des paysages et des sites grâce à une mixité des milieux qui caractérise les espaces ruraux dynamiques.

En effet, ces extensions des zones agricoles sur les espaces naturels n'ont pas d'incidences majeures sur les paysages car les zones naturelles classées en EBC sont toutes situées en continuité de l'espace agricole existant et le règlement y interdit toutes nouvelles constructions. De plus, elles sont le plus souvent non perceptibles depuis les principaux points de vue de la commune, c'est-à-dire du village, des routes départementales et du littoral. Une analyse paysagère des secteurs d'EBC déclassés en zone Agricole a été effectuée pour le passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Cette étude a permis de justifier le faible impact sur le paysage

des secteurs reclassés en zone Ai *et d'obtenir un avis favorable de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (cf. page suivante).*

La zone agricole est également renforcée grâce au choix fait de conserver ou d'intégrer en zone agricole des terrains cultivés bien qu'entourés par du bâti non agricole préexistant. En contrepartie, le plan local d'urbanisme accorde à ce bâti la possibilité d'évoluer de façon limitée et encadrée. Peut ainsi être autorisée la rénovation complète ou l'agrandissement d'un bâtiment d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m² jusqu'à un maximum de 250 m² extension comprise.

Cette disposition va dans le sens d'une confortation de la zone agricole en :

- Evitant de déstructurer l'espace agraire par une zone agricole « *en dentelle* » fortement dommageable pour son intégrité et incitant au développement de friches spéculatives.
- Affirmant une volonté communale d'ancrage de l'agriculture où l'espace agricole interstitiel joue également un rôle économique (AOC) et paysager (maîtrise de la minéralisation du terroir, interface avec le littoral ou le site classé).
- Ménageant aux non-agriculteurs incorporés dans la zone agricole la possibilité de faire évoluer l'esthétique du bâti existant dans un sens favorable ou neutre vis-à-vis de la pérennité de la zone et de la qualité du paysage rural.

Parallèlement aux dispositions du PLU, une Convention d'Intervention Foncière passée par la commune avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) constitue un des moyens techniques de mise en œuvre de cette politique générale de maîtrise foncière et de maintien de l'agriculture. La SAFER est seule à disposer d'une visibilité du marché foncier agricole (par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner transmises par les notaires) et d'un pouvoir d'intervention (droit de préemption). Cette convention permet d'avoir une bonne connaissance du marché foncier sur son territoire (veille foncière) et permet d'intervenir sur le foncier rural (agricole et naturel) pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ou faire aboutir des projets de développement. Elle permet aussi d'éviter le mitage des terres agricoles.

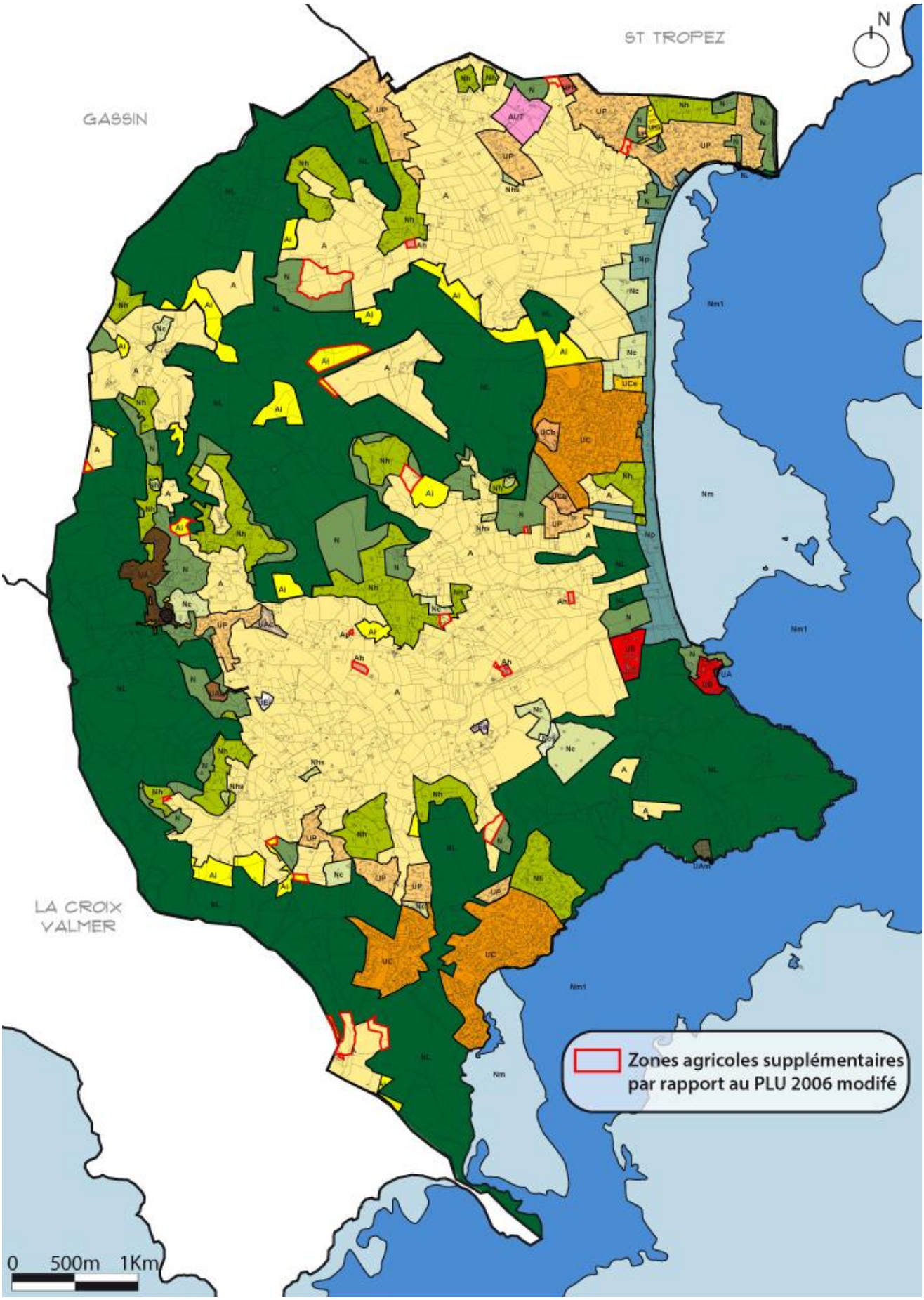
Un autre type de maîtrise foncière est possible par le biais du conservatoire du littoral dont le droit de préemption est appelé à s'exercer entre la plage de Pampelonne et la RD 93. Les terrains préemptés pourront être confiés par le conservatoire à des agriculteurs.

Pour la réalisation du présent PLU, une étude de l'évolution des surfaces agricoles entre 1998 et 2008 a été menée permettant ainsi d'établir un état des lieux précis des surfaces agricoles de Ramatuelle et leur évolution sur les 10 ans. Cette étude a permis de mettre en lumière la perte de certains espaces agricoles, diminution de 11% en 10 ans, notamment ceux proches des zones urbanisées, de l'arrière-plage de Pampelonne et des axes principaux de communication.

Le nouveau zonage agricole du PLU permet de reconquérir de nouveaux espaces agricoles identifiés comme étant susceptibles d'être cultivés en raison de leur valeur agronomique.

Le PLU a donc une incidence positive sur les espaces agricoles de Ramatuelle, en affirmant la vocation agricole de certaines terres aujourd'hui en friche et en favorisant une évolution qualitative du bâti existant.

Une agriculture préservée et renforcée sur le PLU : environ 30 ha supplémentaires en zone A



IV- Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique

Le tissu urbain de Ramatuelle, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels dont une partie se présente sous la forme de lotissements et le reste sous forme d'habitat diffus.
Par ailleurs, offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressources de la population active fut et est toujours un souci pour la Commune. De plus, une partie de cette population, les saisonniers (les contrats à durée déterminée concernent plus du quart des emplois salariés), ne dispose pas de logement adapté.
Ainsi, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale de la loi Solidarité et renouvellement urbains, et de la loi Littoral (L.146-4-I et L.146-4-II du code de l'urbanisme), il s'agira de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés de la population.

Les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à rééquilibrer la structure socio-économique de la commune : désaisonnaliser les emplois, diversifier la structure économique, ancrer les populations modestes ou intermédiaires, loger les actifs y compris saisonniers, adapter le parc de logements aux besoins et moyens des habitants présents et futurs.
Par ailleurs, les options d'aménagement retenues en termes de développement économique et urbain n'entraînent pas de perturbations pour le paysage ou les espaces urbains, naturels et agricoles :

- **Le P.A.D.D. fait la promotion d'un développement de formes et de types d'habitat plus structurés et plus diversifiés, voire l'implantation de hameaux nouveaux à l'instar des opérations groupées proche du village tout en limitant strictement la consommation de nouveaux espaces agricoles.**
- Les constructions et aménagements nouveaux seront réalisés en privilégiant une approche qualitative dans la forme urbaine, la qualité architecturale, l'insertion dans l'environnement et le traitement paysager.

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire de Ramatuelle répond aussi aux impératifs imposés par la loi Littoral où **l'urbanisation est fortement encadrée :**

- sur l'ensemble de la commune, l'urbanisation est réalisée soit en continuité, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
- à l'approche du rivage, l'extension est limitée et justifiée et motivée par la configuration des lieux,
- **sur la bande littorale de 100 mètres les constructions sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sauf pour le besoin de services publics et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ou par application du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015.**

4.1- Le logement et la population : capacités d'accueil du PLU 2006 au PLU révisé

4.1.1 – Capacité résiduelle du PLU 2006 modifié le 30-01-2014.

(cf. méthodologie dans la partie I du présent rapport de présentation)

Capacité résiduelle du PLU 2006 en vigueur

Zone	Superficie de terrain potentiel mobilisable (m^2)	COS (sauf si correspond à un lot de lotissement)	Surface de Plancher potentielle hors lots des lotissements (m^2)	*dont SP potentiel sur des Espaces verts ou espaces communs de lotissement*	Nombre de lot de lotissement disponibles	Superficie moyenne des logements (m^2)	Logements potentiels (nbr)	*dont logements créés sur des espaces verts ou espaces communs de lotissements*	dont logements permanents potentiels ** (nbr)	dont logement pour actifs saisonniers (nbr)	Habitants potentiels *(2,1 hab/logt hors logements saisonniers)*
UA	*Zone urbaine pleine*						0	-	0	0	0
UAh	21 000	-	5 800	-	-	-	106	-	106	0	223
UB	1 896	0,3	569	-	-	128,5	4	-	1	0	8
UC	146 988	0,12 avec un max de 500 m^2 de SP	11 001	*9 553*	32	250	63	*26*	23	0	132
Ucs	29 493	0,08	1959*	-	-	20	98	-	0	98	0
UE	*Zone d'activités pleine*						0	-	0	0	0
UP	120 713	0,08 avec un max de 500 m^2 de SP	9 161	*374*	2	300	32	*2*	12	0	67
Total	**299 090**		**28 490**	*9 927*	**34**		**303**	*28*	**142**	**98**	**431**

Résidences pour actifs saisonniers	98
nents potentiel permanents ou secondaires sans les logements pour saisonniers	205

1 hab/logt	98
2,1 hab/logt	431

Résidences principales	**142**
idences secondaires potentielles (sans pour les logements pour saisonniers)***	60
Logements vacants potentiels ***	3

2,1 hab/logt	298
5 hab/logt	300
2,1 hab/logt	6

** Surface de Plancher potentiel en retranchant les 400 m² d'espaces commun nécessaire à cette zone destinée au logements saisonniers*

*** Selon les ratios de l'INSEE 2011 (36%) pour les zones UA, UB, UC, UP*

**** Selon les ratios de l'INSEE 2011 répartis sur les 75 logements restants sans les permanents et les saisonniers*

La capacité résiduelle du PLU 2006 était d'environ 205 logements et 98 logements pour actifs saisonniers. Sur les 205 logements résiduels potentiels, seulement 142 seraient destinés à de la résidence principale, seule catégorie de logements entraînant une croissance de la population communale. Cette capacité résiduelle représenterait un potentiel de près de 300 habitants supplémentaires pour Ramatuelle.

D'après les estimations effectuées dans le diagnostic territorial *(cf. partie I du présent rapport de présentation)*, la population au 1er janvier 2015 pouvait être d'environ 2140 habitants (2111 habitants recensés en 2014). Si le PLU de 2006 avait été maintenu, à terme, il aurait pu engendrer l'accueil d'une population théorique maximale de 2440 habitants (soit une augmentation d'environ 13,9 % avec une moyenne de 0,9% par an). Mais ces extrapolations ne tiennent pas compte de la pression de la résidence secondaire sur le marché foncier.

4.1.2 – Capacité d'accueil du PLU révisé

Méthodologie

La capacité d'accueil du projet du PLU révisé, comme celle du PLU 2006, a été calculée sur la base d'une identification du foncier monopolisable à l'échelle de la parcelle, et les règles du projet du PLU révisé.

Les terrains libres de tout enjeu environnemental sont identifiés, dans un premier temps, dans les zones urbaines à vocation d'habitat du projet de PLU (zone UA, UB, UC, UP) ou les secteurs à projets pouvant générer des constructions à usage d'habitation (secteur Ah et Nhs) *(cf. carte page suivante).*

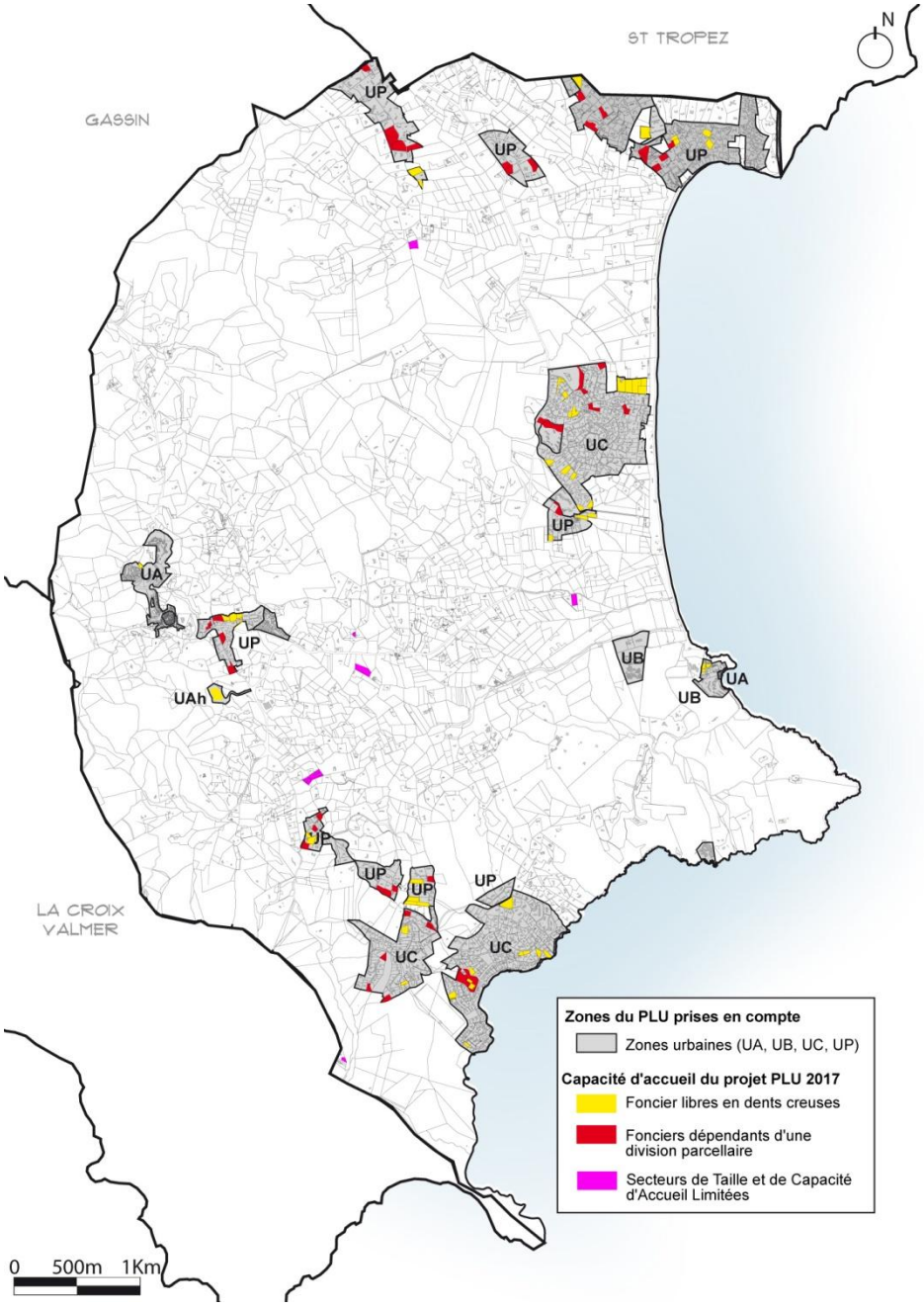
Les nouveaux enjeux environnementaux et paysagers identifiés dans le projet de PLU révisé ont également été pris en compte dans l'identification du foncier résiduel : les nouveaux EBC induisant une inconstructibilité dont les espaces verts des lotissements nouvellement protégés par un classement en EBC.

De plus, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, tous les terrains potentiels sans enjeux environnementaux ont été identifiés en

respectant, pour les divisions parcellaires, une surface minimale de 1000 m² disponible pour les zones à enjeux paysagers UC et UP.
La loi ALUR a également abrogé le droit des colotis de demander le maintien des règles du règlement et du cahier des charges des lotissements comme c'était le cas pour les lotissements de la commune. Ainsi, les dispositions particulières des lotissements ne peuvent plus être applicables : les divisions parcellaires, ainsi que la constructibilité des espaces verts et autres espaces communs des lotissements sont donc dorénavant possibles.
Les terrains identifiés pour la capacité d'accueil du PLU révisé peuvent donc être, quel que soit leur situation (dans ou hors lotissements) :

- des dents creuses,
- des terrains issus de divisions parcellaires (superficie min de 1000m² en zone UC et UP).

Terrains identifiés pour la capacité d'accueil du projet de PLU révisé



Dans un second temps, le potentiel de logements pouvant être produit sur ces terrains est défini selon :

- la surface des terrains identifiés,
- le règlement de la zone : CES, hauteur des constructions autorisée,...
- la taille moyenne des logements dans la zone.

La capacité d'accueil du PLU révisé

Capacité d'accueil du PLU révisé

Zone	Superficie de terrain potentiel mobilisable (m^2)	CES	Hauteur *(niveaux autorisés)*	Surface de Plancher potentielle pour le logement (m^2)	Superficie moyenne des logements (m^2)	Logements potentiels *(nbr)*	dont logement permanent ** *(nbr)*	dont logement pour actifs saisonniers *(nbr)*	Habitants potentiels *(2,1 hab/logt hors logements saisonniers)*
UA	1 127	*non règlementé*	2 niveaux	-	-	1	1		2
UAh	21 000			5 800	-	106	106		223
UB	3 011	40%	2 niveaux	1 975	128,5	15	6		32
UC	102 660	20%	1 niveau sur 90% de l'ES et 2 niveaux sur 10% de l'ES	18 213	250	79	28		166
Ucs	25 607	6%	1 niveau	1136*	20	57		57	0
UE	*Zone d'activités pleine*					0			0
UP	156 327	14%	1 niveau sur 90% de l'ES et 2 niveaux sur 10% de l'ES	19 712	350	63	23		132
Ah	STECAL Agricole					6	6		13
Ap	STECAL pour restauration et changement de destination bâti agricole patrimonial					1	1		2
Ucs	STECAL pour Logements pour actifs saisonniers					60		60	0
Total	**309 732**			**46 836**		**388**	**171**	**117**	**569**

Résidences pour actifs saisonniers	117	1 hab/logt	117
Logements potentiels permanents ou secondaires *(sans les logements pour saisonniers)*	**271**	2,1 hab/logt	569
Résidences principales potentielles	**171**	2,1 hab/logt	**359**
Résidences secondaires potentielles *(sans pour les logements pour saisonniers)* ***	95	5 hab/logt	477
Logements vacants potentiels***	5	2,1 hab/logt	10

** Surface de Plancher potentiel en retranchant les 400 m² d'espaces communs nécessaires à cette zone destinée au logements saisonniers*

*** Selon les ratios de l'INSEE 2011 (36%) pour les zones UA, UB, UC, UP*

**** Selon les ratios de l'INSEE 2011 répartis sur les 100 logements restants sans les permanents et les saisonniers*

La capacité théorique d'accueil du PLU révisé est d'environ 388 logements dont 117 logements pour actifs saisonniers. Cette capacité d'accueil représente un potentiel d'environ 569 habitants supplémentaires. Cependant, sur les 271 logements potentiels (hors habitat pour actif saisonnier), il a été estimé, en intégrant les projets en cours (Combes Jauffret, 106 logements permanents livrés au premier trimestre 2018) et la répartition entre résidences principales, secondaires et logements vacants établie par l'INSEE en 2011, que seulement 171 logements environ seraient destinés à de la résidence principale. Ainsi, à terme, la population théorique maximale du PLU révisé (sans compter les résidences secondaires) pourrait atteindre théoriquement 2 470 habitants (soit une augmentation d'environ 17 % avec une moyenne de 1% par an).
Ces résultats sont cependant très subjectifs car nul ne peut prédire la part des résidences principales et secondaires sur la commune dans les années à venir.

Un projet qui répond toujours aux besoins en logements du territoire communal et intercommunal tout en protégeant davantage le paysage et l'environnement

Le PLU révisé n'opère donc pas de changement significatif avec le PLU de 2006, en terme d'accueil de population : le projet de PLU permet d'accueillir seulement 30 habitants supplémentaires par rapport à l'ancien document d'urbanisme mais il répond toujours aux objectifs du SCoT et aux besoins en logements du territoire établis sur une croissance démographique limitée à 1% *(cf. partie diagnostic du présent rapport de présentation, chapitre sur les perspectives démographiques).*
Le PLU révisé maintient donc le projet en logement du PLU 2006 sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et surtout en protégeant davantage l'environnement, le paysage et le cadre de vie des habitants. En effet, le projet, plus qualitatif, protège davantage les espaces à enjeux paysager (espaces verts des lotissements) et environnementaux (TVB) en les rendant inconstructibles par leur classement en EBC et réduit les hauteurs des constructions dans les zones urbaines à enjeux paysager (dans les espaces proches du rivage co-visibles avec la mer) intégrant ainsi les constructions dans le couvert arboré des quartiers littoraux.

4.2 – La mixité des fonctions et des activités

Le souci de conforter les activités économiques déjà en place et indépendantes de la saison touristique estivale s'est traduit par :

- Le maintien de la zone AUT de St-Amé où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette zone d'urbanisation future stricte permet de diversifier les activités et de réduire la dépendance de l'économie locale à l'égard de la saison touristique estivale.

- La mise en place d'une servitude d'alignement commercial sur les commerces en RDC du village historique et du hameau du Colombier afin de conforter les activités économiques existantes. Cette servitude interdit le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipement d'intérêt collectif.

- La création des secteurs Ah permettant la création ou le développement de sièges d'exploitations agricoles intégrant des activités complémentaires, mais non nécessaires, à la production agricole.

- La création d'un secteur Ncs pour accompagner le développement, par un grand camping, de loisirs nouveaux favorisant son attractivité en-dehors de la seule saison estivale.

- L'intégration dans le plan local d'urbanisme des dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne qui rend possible la reconstruction d'une partie des bâtiments d'exploitation de plage sur le domaine public communal, en-dehors de la plage et du domaine public maritime, permettant ainsi de maintenir une capacité d'accueil des nombreux touristes fréquentant tout au long de l'année cette plage éloignée de toute agglomération.

V- Incidences sur la santé humaine et le cadre de vie

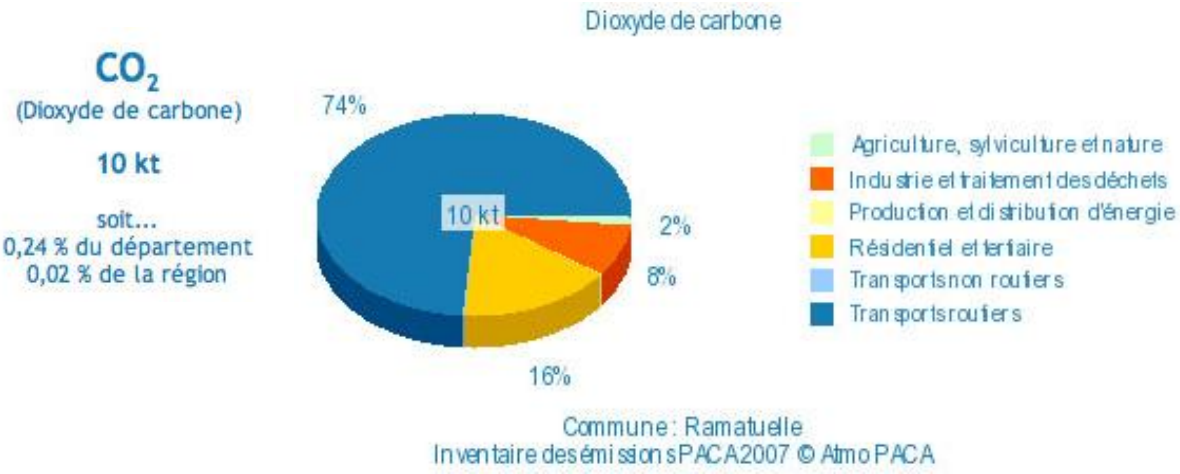
5.1- Les nuisances sonores et la qualité de l'air

La commune de Ramatuelle est desservie par deux voies structurantes : la RD 93 et la RD 61. Elles supportent un trafic important, en particulier pendant la saison estivale. Les flux générés par ces infrastructures constituent le premier facteur de nuisances sonores et de pollution. En effet, la RD 93 est classée en voie bruyante catégorie 3 et la RD 61 en catégorie 4.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont prises en compte dans le présent PLU car aucune zone nouvelle d'urbanisation n'est prévue aux abords de ces voies. De plus, une distance minimale entre ces voies classées bruyantes (la RD61 et la RD93) et toutes nouvelles constructions ou extensions est prévue dans le PLU dans les zones concernées par le passage de ces voies. Ainsi, une bande de 25m est instaurée sur tout le territoire à l'exception de la zone urbaine à vocation d'activité (UE), concernées par les nuisances dans une moindre mesure où une bande de 10 m est prescrite. De plus, tout nouvel aménagement se trouvant dans la bande de bruit définie par le préfet du Var, prendra en compte les dispositions relatives à l'isolation phonique (article 13 de la loi bruit du 31 décembre 92, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

La hausse des déplacements motorisés pourrait aussi avoir des incidences négatives sur la qualité de l'air qui sont à mettre en corrélation avec les effets atténuant des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile et les évolutions de la réglementation. Le trafic routier génère en effet des pollutions à l'oxyde d'azotes (NOx), au monoxyde de carbone (CO), au benzène et de aux hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et aux particules. Ces polluants ont des effets négatifs sur la santé humaine (migraine, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxies, troubles cardiovasculaire, vertiges, cancers,...) et sur l'environnement (effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux par répercutions de la chaîne alimentaire, pluies acides, altération des bâtiments,...).

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi Laure) du 30 décembre 1996 reconnaît le droit pour chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. A cette fin, une obligation de surveillance de l'air s'impose. Des relevés ont été réalisés et un inventaire des émissions polluantes menées sur l'ensemble de la région en 2007 qui nous renseigne ainsi sur la commune de Ramatuelle. La pollution de l'air sur la commune est essentiellement liée aux transports routiers



La circulation aérienne par hélicoptère impacte négativement l'environnement tant pour la nuisance sonore que pour la pollution de l'air. Ces incidences sont présentes plus particulièrement pendant la saison estivale. Cependant, la mise en place d'une telle réglementation sur la circulation aérienne ne relève pas du code de l'urbanisme.

La commune agit néanmoins sur les déplacements dans son projet de PLU pour diminuer les incidences sur la qualité de l'air notamment pendant la période estivale. En effet, Ramatuelle inscrit dans son PADD des orientations favorables à la diminution de la pollution de l'air telles que:

- aménager des bandes cyclables et des cheminements doux à partir des chemins et sentiers ruraux
- améliorer les aménagements qui favorisent les transports collectifs
-prévoir des cheminements piétons et cyclables clairement identifiés pour l'accès aux plages de Pampelonne,
-intégrer une proportion minimale de stationnements pratiques et sécurisés pour les vélos sur les parcs de stationnement desservant la plage de Pampelonne (dans le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme révisé).

Avec ces orientations, la commune souhaite donner plus de place aux piétons et aux cyclistes grâce à l'aménagement de cheminements doux sécurisés qui permettraient notamment de rejoindre la plage de Pampelonne depuis le village et de diminuer la part de la voiture dans certains déplacements quotidiens ou de loisirs. L'aménagement de l'éco-hameau des Combes-Jauffret s'est déjà accompagné du renforcement d'un itinéraire pédestre et cyclable existant entre le site du hameau et le village. Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne prescrit dans ce sens l'adaptation des voiries pour un meilleur accueil des transports collectifs terrestres aux abords de la plage. D'ores et déjà, une seconde ligne de transport en commun entre le centre de Ramatuelle et St-Tropez via la plage de Pampelonne est en effet mise en place pendant la période estivale afin d'apporter une solution alternative à la voiture et réduire ainsi les nuisances liées au trafic automobile.

Le PLU prévoit également un accroissement raisonnable de la population ce qui limite donc les pollutions susceptibles de toucher le territoire.

5.2- Le critère énergie

Le PLU prévoit un accroissement modéré de la population qui aura pour conséquence un accroissement de la consommation d'énergie à l'échelle de la commune.
Cependant, l'absence d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation limite l'étalement urbain et réduit l'impact énergétique du PLU.
De plus, le PLU intègre dans les articles 11 de toutes les zones de son règlement, des règles permettant de réduire la consommation d'énergie, d'améliorer le bilan carbone des constructions et d'intégrer les dispositifs de production d'énergies renouvelables.
Dans les zones urbaines UC et UP, les articles 10 permettent dans certaines conditions la réalisation de sur-toitures abritant les bâtiments de l'insolation, réduisant ainsi le besoin de climatisation. L'article 15 du règlement de ces deux zones encourage la réalisation de bâtiments à énergie positive en leur accordant au choix un bonus d'emprise au sol ou de hauteur.
Ainsi, le projet de PLU a des incidences positives sur la consommation d'énergie des constructions, particulièrement dans les zones urbaines les plus dynamiques en termes de rénovation du bâti énergivore des années 1950 à la fin du XX^{ème} siècle (zones UC et UP).

5.3- Les déchets

La maîtrise de l'urbanisation prévue par le PLU permet de réduire le volume des déchets ménagers. Le PLU participe en outre à la maîtrise des déchets ménagers conformément aux dispositions du Plan Départemental d'Elimination des déchets ménagers du Var.
En effet, le règlement de la zone N permet d'autoriser la création sur son territoire d'une nouvelle déchèterie, en-dehors de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, dans un site discret, bien desservi par les voiries et réseaux divers existants, et éloigné de la plage comme le prévoit le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

Par contre, la canalisation de la demande de foncier constructible vers des zones constructibles (U) dont les limites sont à peu près inchangées depuis plusieurs décennies induit un processus de renouvellement urbain qui, avec la rénovation du bâti existant, génère d'importants volumes de déchets de construction. Par ailleurs, la possibilité offerte par le plan local d'urbanisme révisé de réaliser d'importantes surfaces de sous-sols habitables, effet de la densification promue par la loi « *ALUR* », génèrera d'importants volumes de déblais, avec un risque d'impact sur le trafic routier de poids-lourds, et sur le paysage en cas de remblaiements intempestifs, soit sur le territoire communal soit en-dehors.
Cet impact négatif potentiel est en partie contrecarré par les dispositions du plan local d'urbanisme qui interdisent les exhaussements de sols ou remblais, notamment dans les zones agricole (A) ou naturelle (N).
Il faudra cependant que les pouvoirs publics compétents et les professionnels responsables de ces déchets parviennent à les introduire dans une filière de recyclage suffisamment élaborée pour transformer en ressource ce qui reste encore trop souvent une cause de dégradation de l'environnement. Aussi bien les déchets de construction que les déblais pourraient en effet devenir, par exemple, des matériaux de construction présentant une bonne inertie thermique valorisable, en relation avec l'adaptation des bâtiments au changement climatique et générant des emplois.

L'incidence de la révision en termes de déchets est donc variable selon l'évolution de pratiques qui ne relèvent pas directement des modalités d'application du code de l'urbanisme ni des règles du plan local d'urbanisme. En toute hypothèse, l'économie d'espaces naturels ou de terres arables que procure le processus de rénovation de zones déjà urbanisées représente un avantage supérieur au coût de l'effort de recherche et d'investissement nécessaire pour développer le recyclage des déchets et des déblais induits par cette rénovation et cette densification maîtrisée.

5.4- L'eau et l'assainissement

Peu d'incidences sur les besoins en eau

La maîtrise de l'urbanisation prévue par le PLU permet de limiter l'impact sur la consommation d'eau. L'incidence en termes de besoin d'eau potable est de ce fait contrôlée. Il n'est pas nécessaire de trouver de nouvelles sources d'alimentation. La qualité de la ressource, extérieure au territoire communal, ne peut elle-même être impactée.

Pour ce qui est de la quantité, le PLU révisé n'ouvre que très peu de nouveaux secteurs à l'urbanisation. La desserte des zones de projets par le réseau d'alimentation en eau potable ne présente pas de difficulté au vu du réseau existant et de la ressource disponible, tels qu'ils sont décrits dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme. Le secteur UCs, d'une part, jouxte deux grands secteurs urbanisés et densément peuplés – 1200 emplacements de camping au Nord, plusieurs centaines d'habitations au Sud - reliés au réseau public. La zone AUT de St-Amé, d'autre part, est située à quelques centaines de mètres de la conduite d'eau qui longe la route départementale n°93.

Le PLU permet la réalisation d'un nouveau réservoir d'eau potable dans le secteur de l'Oumède de 3000m3 avec la création d'une fenêtre dans la zone d'Espace Boisé Classé sur des terrains appartenant à la commune en zone naturelle. Ce réservoir supplémentaire sur le territoire permet ainsi de renforcer la sécurité de l'approvisionnement en eau potable des Ramatuellois.

Peu d'incidences sur les besoins en assainissement

En matière d'assainissement, la station d'épuration de « *Ramatuelle-Bonne Terrasse* » a été mise en conformité avec la Directive sur les Eaux Résiduelles Urbaines (DERU). La station d'épuration dispose désormais d'un système basé sur la bio-filtration, d'une capacité nominale de 28 000 équivalents/habitants, ce qui, comparé au volume de personnes logées en période estivale, est plus que suffisant. Le PLU interdit par ailleurs dans toutes les zones raccordées d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement, qui est un réseau séparatif, ce qui permet de limiter les risques de saturation du réseau, et donc de déversement polluant dans le milieu naturel.

Le raccordement de la zone AUT de Saint-Amé à l'assainissement collectif est prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement. Le secteur UCs est longé par le collecteur gravitaire situé sous la plage de Pampelonne.

Les simples ajustements de limites de zones urbaines ne sont pas significatifs et portent sur des zones déjà desservies par l'égout.

Les zones non desservies par l'égout sont inconstructibles par principe. Seules y sont autorisées les rénovations ou extensions limitées, conditionnées par la conformité des dispositifs d'assainissement autonomes adaptés aux caractéristiques pédologiques et géologiques dans le respect du schéma directeur d'assainissement.

Le PLU révisé n'a pas d'incidences négatives particulières en matière d'assainissement.

La gestion des eaux de ruissellement

La densification du bâti peut contribuer à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du volume des eaux de ruissellement dont les conséquences lors d'épisodes pluvieux intenses peuvent être importantes en aval. C'est notamment le cas dans le secteur urbanisé de Salagrue, aux alentours du ruisseau qui draine le plateau de Pascati et débouche sur la plage de Pampelonne (zone UC). En cas de pluie intense sur le plateau, il existe un réel enjeu d'aggravation des volumes d'eau de ruissellement dans cette zone UC, anciennement lotie, densément bâtie et occupée, avec des déclivités importantes. Cet enjeu s'est manifesté en 1993 lors d'un épisode pluvieux qui dans ce secteur a eu un impact plus marqué sur les habitations, avec des dégâts importants. Mais la stagnation d'eaux pluviales en surface représente désormais aussi un risque sanitaire lié aux maladies infectieuses véhiculées par le moustique.

Le règlement du PLU prévoit des dispositions afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et donc de réduire les risques liés au ruissellement, mais aussi à la stagnation des eaux en surface :

- dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain et la surface des espaces libres de toute construction y compris souterraine ne peut être inférieure à 60% de celle du terrain constructible.

- dans la zone UP, l'emprise au sol des constructions est limitée à 14 % de la surface du terrain et la surface des espaces libres de toute construction y compris souterraine ne peut être inférieure à 70% de celle du terrain constructible.

Dans toutes les zones, le plan local d'urbanisme révisé prescrit que les surfaces artificialisées sont au maximum perméables et précise les modalités d'aménagement qui doivent assurer cette perméabilité

Par ailleurs, le règlement du plan local d'urbanisme révisé rappelle dans chaque zone, qu'en toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Ces dispositions permettent de prévenir les rétentions d'eau incontrôlées, favorables au développement du moustique et des risques sanitaires associés.

Enfin, le plan local d'urbanisme prescrit dans les zones urbaines un traitement des jardins adapté au climat méditerranéen, ne nécessitant donc pas d'arrosages intempestifs qui favorisent la prolifération du moustique.

Globalement, le plan local d'urbanisme révisé permet d'obtenir une gestion des eaux de ruissellement plus adaptée aux enjeux identifiés, en particulier dans le domaine sanitaire.

5.5- Les déplacements

Réduction des besoins de déplacement

Le phénomène de la migration pendulaire domicile – travail, se manifeste par des déplacements biquotidiens entre la presqu'île de St-Tropez où se concentrent les emplois, et l'extérieur, où les logements sont plus accessibles. Ce phénomène qui affecte notamment le territoire de Ramatuelle s''accentue en été avec les emplois saisonniers.
Le plan local d'urbanisme révisé comporte en cohérence avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durable une palette de mesures favorisant la création de logements pour actifs permanents ou saisonniers, de nature à réduire les besoins de déplacements pendulaires sur des distances relativement importantes.

Ces dispositions sont les suivantes :

- Secteur UCs dédié à la réalisation de logements pour actifs saisonniers, avec Emplacement Réservé pour assurer une maîtrise d'ouvrage publique ;
- Secteur Nhs ouvrant la possibilité de créer des logements pour salariés saisonniers autours des hôtels existants ;
- Secteur Nhs1 ouvrant la possibilité de créer un ensemble de logements pour salariés saisonniers en lieu et place d'un ancien hôtel.

Sécurité

Le plan local d'urbanisme révisé maintient ou crée des emplacements réservés ayant pour but l'élargissement de certaines voies et leur adaptation au trafic. Plus précisément, le plan local

d'urbanisme crée deux emplacements réservés à l'aménagement de deux ronds-points pour sécuriser l'accès à la plage de Pampelonne, aux embranchements de deux voies de desserte importantes :

- chemin communal n°8 dit des Tamaris, qui dessert la plage, trois parkings, plusieurs établissements de restauration et un grand camping ;
- chemin communal n°9 dit boulevard Patch, qui dessert le quartier aggloméré de Salagrue, la plage, plusieurs établissements de restauration et un grand parking.

Alternatives à l'automobile

Les articles 12 du règlement du plan local d'urbanisme révisé rappellent que la capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos doit être conforme aux dispositions règlementaires en vigueur au plan national.

Le site de la plage de Pampelonne attirant le flux de circulation le plus important, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme révisé prévoit un certain nombre d'aménagements afin de favoriser l'émergence de modes de déplacement alternatifs à l'automobile :

- l'aménagement, dans tout parc de stationnement, d'un minimum de 30 emplacements de stationnement pour vélos abrités, sécurisés et aisément surveillés, et prévoit l'évolution progressive de cette capacité en fonction de la demande ;
- L'adaptation de la voirie aux besoins des transports en commun pour faciliter la desserte de la plage (gabarit, retournement).

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne permet par ailleurs de créer :

- trois pontons dédiés au transport public maritime.
- Un itinéraire pour piétons et vélos dans l'arrière-plage en s'appuyant

Le projet de PLU conserve également l'emplacement réservé pour la réalisation d'un parking dans le village.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme révisé renforce la priorité accordée au piéton dans le secteur UAh en facilitant l'intégration des places de stationnement sous immeubles, dans ce quartier où les espaces publics sont réservés au piéton, et qui est relié au village par un itinéraire exclusivement piéton et cyclable en vélo tout terrain.

Le PLU a ainsi, globalement, des conséquences positives en matière de déplacements.

VI- Incidences sur les risques

6.1- Le risque incendie de forêt

Les zones de risque incendie

La commune de Ramatuelle possède d'importants massifs boisés particulièrement sensibles aux feux de forêt. Les principales zones urbaines denses sont confrontées au risque incendie (cf. carte page suivante) notamment le secteur du village et les lotissements au Nord et au Sud du territoire dont ceux de la Roche des Fées, du Cap Pinet et de l'Escalet. Les secteurs d'habitat moins denses (UP, Nh) sont soumis à un risque modéré. Pratiquement l'ensemble du territoire de la commune est soumis à l'obligation légale de débroussaillement. La commune et la communauté de communes ont de plus mis en place sur tout le territoire communal et plus particulièrement dans les secteurs à risque élevé, des dispositifs de défense des forêts contre les incendies tels que des pistes, réseau de coupures de combustible, poteaux incendie, citernes ... (cf. carte p. suivante).

Le PLU prend lui-même en considération le risque feu de forêt qui pèse sur le territoire notamment en centre bourg et dans les massifs à travers les dispositions suivantes :

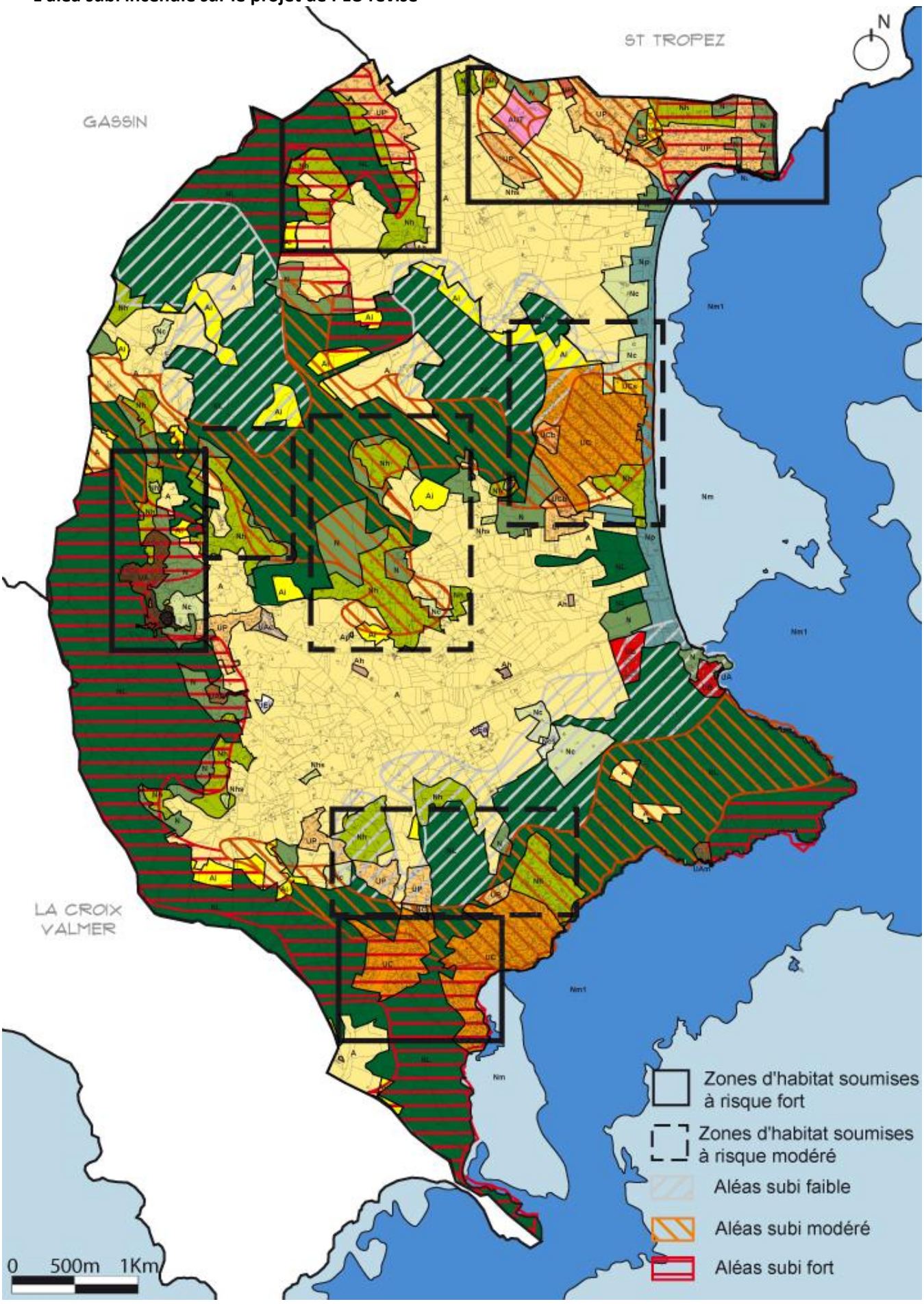
- L'essentiel du couvert forestier est dépourvu de toute habitation ou construction et classé en zone naturelle stricte (N) ou en secteur protégé pour son potentiel écologique (NL) ;
- Un secteur Nh est créé au quartier *Val des Tournels*, sur un piémont du site classé des Trois Caps, pour y permettre la réalisation de piscines en annexe des habitations qui s'y trouvent ;
- Une largeur circulable de 4,00 mètres, ainsi que des possibilités de retournement sont imposées afin de permettre le croisement et les manœuvres des véhicules de secours dans les zones à risque.

Dans les zones à risques, de manière générale, l'organisation d'espaces agricoles « *tampons* » entre zones boisées et zones habitées permet de réduire le risque incendie. Les extensions des zones agricoles en zone boisée, prévues par le PLU révisé, contribuent à la réduction du risque incendie.

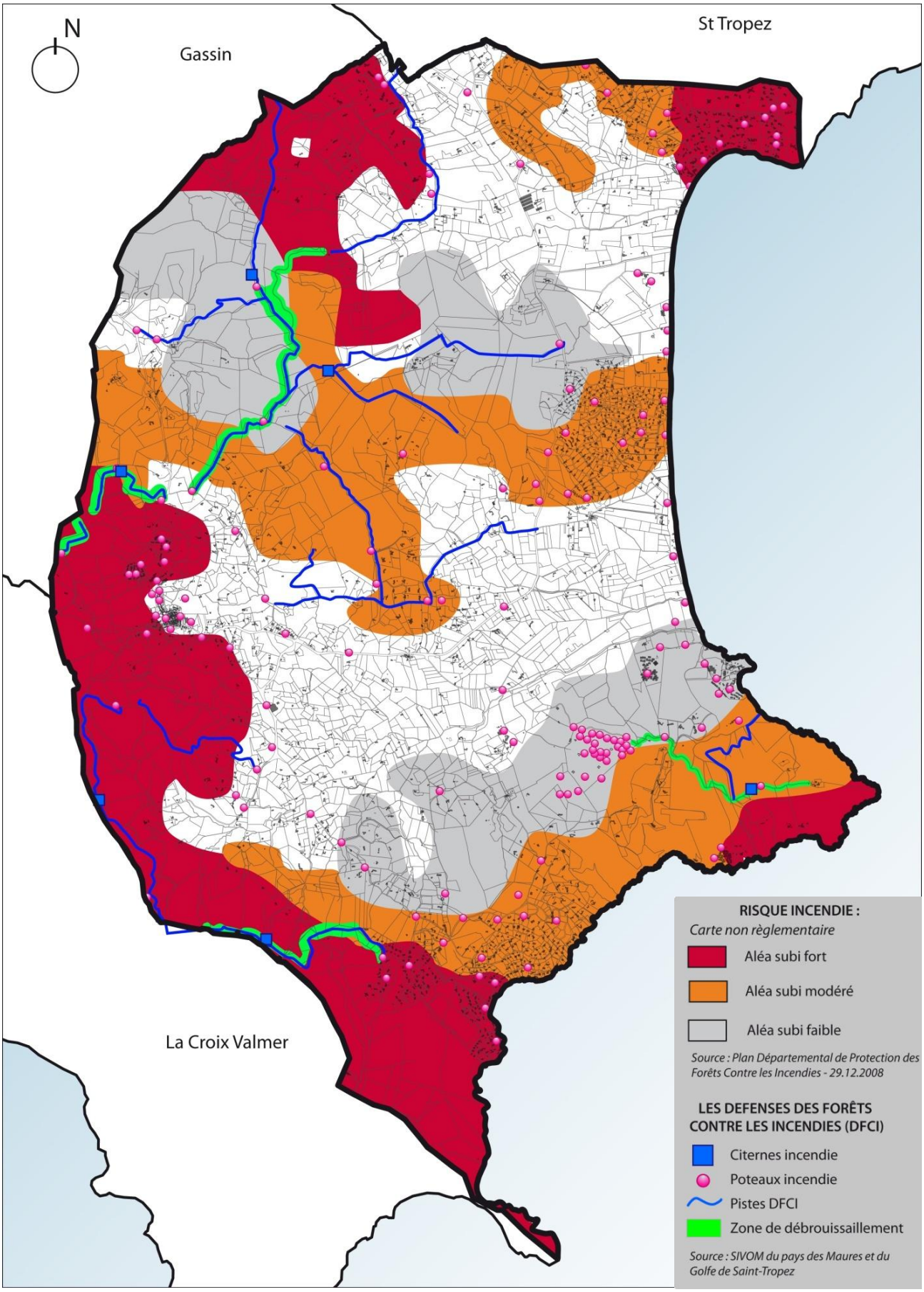
En outre, la reconquête des friches agricoles par le PLU permet le renforcement de l'activité agricole mais indirectement aussi un meilleur entretien des terres et donc une limitation des conditions favorables à la propagation du feu dans les secteurs à risque.

Globalement, le plan local d'urbanisme révisé a donc une incidence positive sur le risque incendie.

L'aléa subi incendie sur le projet de PLU révisé

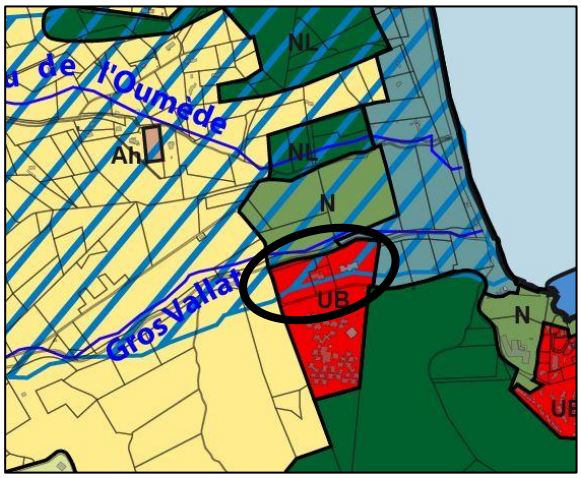


Superposition des DFCI et de l'aléa subi



6.2- Le risque inondation

Les zones inondables : traduction du périmètre de l'Atlas des zones inondables sur le futur zonage du PLU



Bien que l'Atlas des Zones Inondables (AZI) n'ait pas de valeur réglementaire au regard de l'occupation du sol, il est noté que, conformément aux objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, aucune zone n'a été ouverte à l'urbanisation dans l'emprise de l'enveloppe hydro-géomorphologique identifiée par les services de l'Etat. Le projet de la commune est en effet de préserver la terre arable et de favoriser dans ce secteur la reconquête des friches. La plupart des zones comprises dans le périmètre de la zone inondable identifiée par l'AZI sont classées en zone agricole ou naturelle dans lesquelles la constructibilité est fortement limitée. A l'exception, donc, de 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées destinés à la création de sièges d'exploitation agricole, il n'est en effet pas prévu de construction nouvelle.

Une seule zone urbaine (U) est concernée en partie par le périmètre de l'AZI : la zone UB, zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs. La partie concernée par le risque se trouve dans le secteur de Bonne Terrasse Ouest, occupé actuellement par des équipements publics : centre enfance-jeunesse, Centre Technique Municipal, un bâtiment abritant une chaufferie au bois desservant l'ensemble des bâtiments regroupés sur le terrain communal. Il est relevé que ces bâtiments sont tous situés à la même distance du Gros-Vallat et sur la même rive droite que l'ancienne « *ferme Barbier* », alors que les inondations constatées se sont toujours étendues sur la rive gauche dont l'altitude est inférieure.

En l'absence d'études précises sur l'aléa de ce risque, le PLU impose, par principe de précaution, un recul minimum de 10 mètres en bordure des cours d'eau L'Oumède et Gros Vallat qui traversent cette zone, pour tout aménagement ou construction nouvelle.

Dans les zones NC et UP, les surfaces imperméables sont limitées afin de prendre en compte le ruissellement, et sont prescrits des dispositifs de rétention suivant les caractéristiques précisées par la Mission Inter-Services de L'Eau et de la Nature. Ces dispositions permettent ainsi de réduire le risque lié au ruissellement en secteur aggloméré sur des pentes prononcées.

D'une façon générale, le plan local d'urbanisme révisé :

- préserve la ripisylve des berges des cours d'eau par la mise en place d'espaces boisés classés - une ripisylve entretenue permettant également de stabiliser les berges des cours d'eau tout en constituant un frein en cas d'inondation (effet de peigne),
- prescrit une perméabilité des clôtures à l'écoulement des eaux et interdit d'artificialiser les espaces situés, selon l'importance des collecteurs d'eaux pluviales, à une plus ou moins grande distance de leur axe,
- interdit les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sur les terrains situés à une altitude inférieure à 20 mètres NGF.

Le plan local d'urbanisme participe ainsi à la limitation des inondations. En effet, au-delà de son rôle pour la préservation de la biodiversité,.

Globalement, l'incidence du plan local d'urbanisme révisé sur le risque d'inondation est donc positive.

6.3- Le risque sismique

L'ensemble du territoire de Ramatuelle est classé en zone de sismicité 2. Le PLU n'a pas d'incidences notables sur ce risque. L'information sur ce risque est apportée par le présent rapport de présentation en sa partie « Diagnostic ».

6.4- Le risque mouvement de terrain et l'aléa retrait-gonflement des argiles

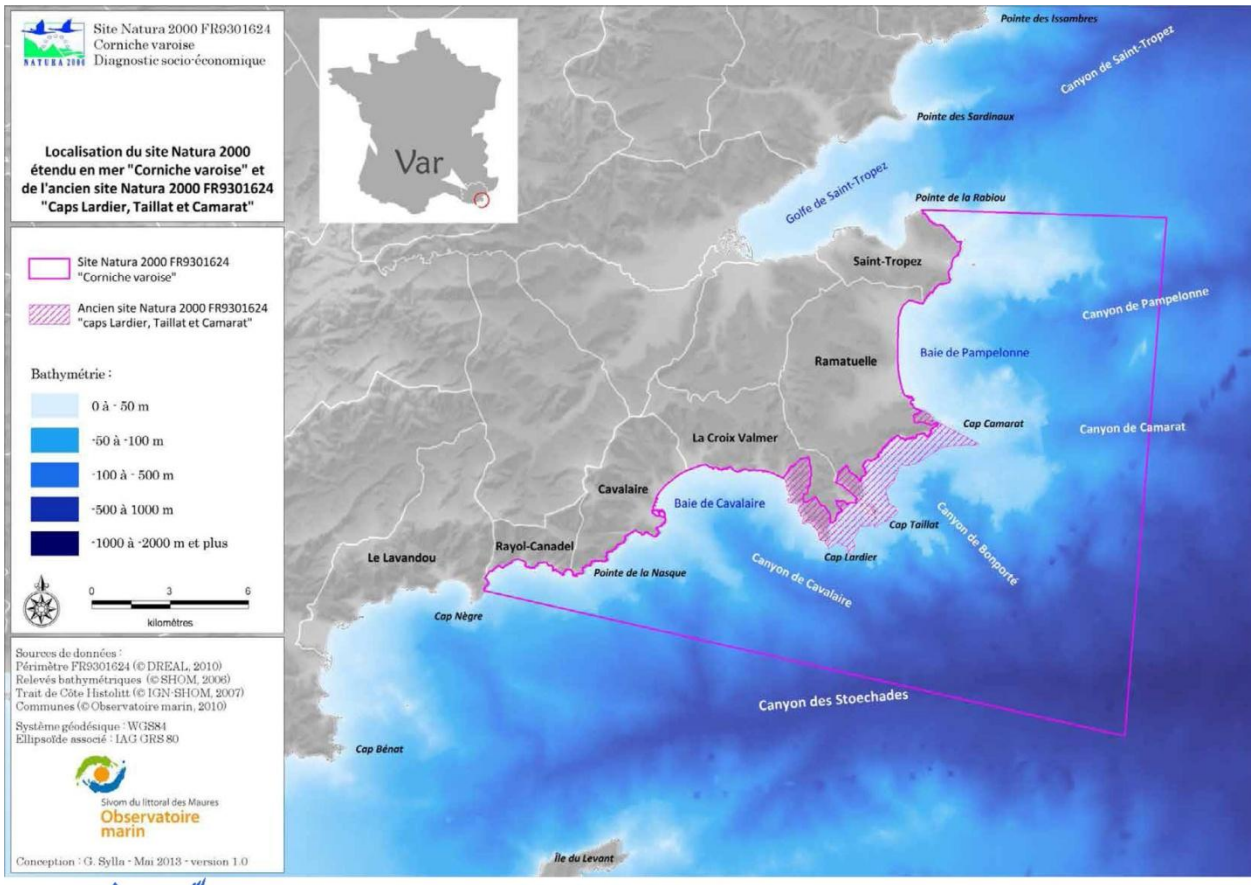
Le PLU n'a pas d'incidences notables sur le risque mouvement de terrain et sur l'aléa retrait-gonflement des argiles.
L'information sur ce risque est apportée par le présent rapport de présentation en sa partie « Diagnostic ».

Chapitre 3- Incidences sur les sites Natura 2000

Cf. :
- Chapitre V du présent rapport de présentation : Evaluation environnementale du PLU de la commune de Ramatuelle, Volet Patrimoine Naturel

- annexe du PLU : Dossier de la ZAC des Combes Jauffret comprenant l'évaluation environnementale

Le périmètre du Site Natura 2000 "Corniche Varoise" comprend l'ancien périmètre du site Natura 2000 "caps Lardier, Taillat et Camarat" ainsi que l'espace maritime de la Pointe de Rabiou au Cap Nègre.



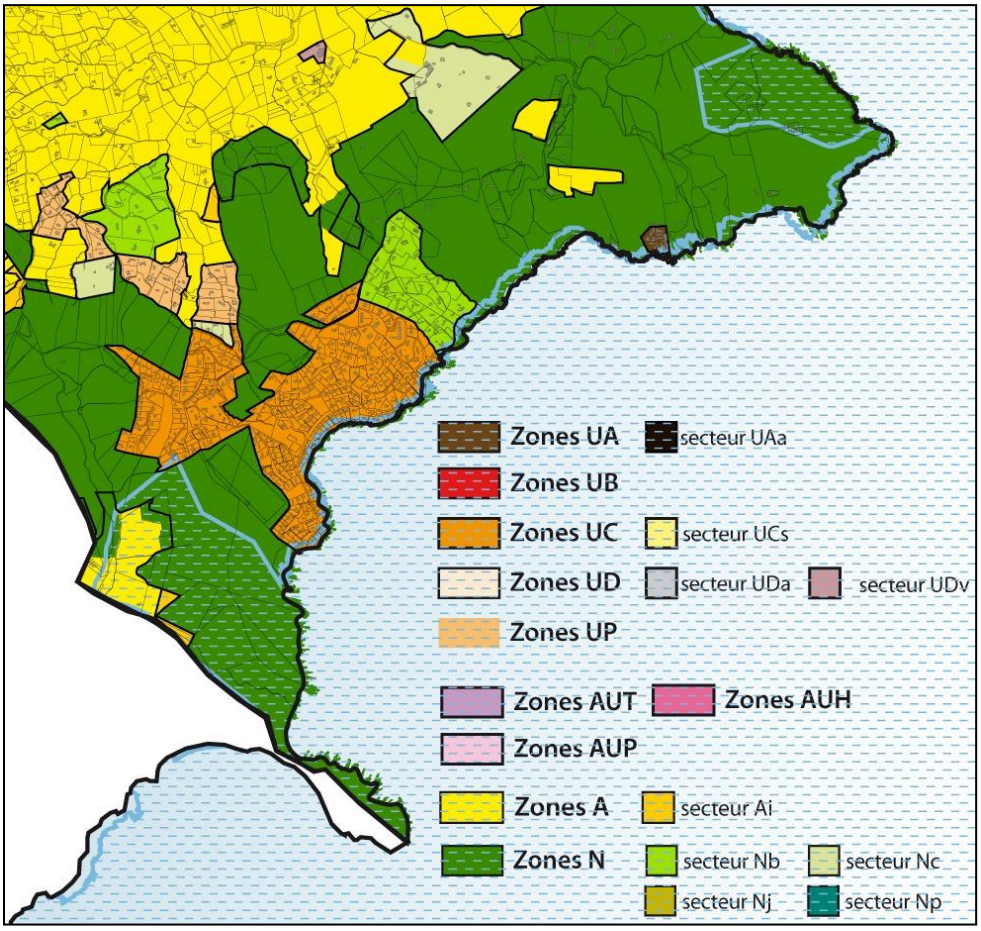
Comité de pilotage du site Natura 2000 « Corniche varoise – 16 mai 2013

Source : Observatoire Marin

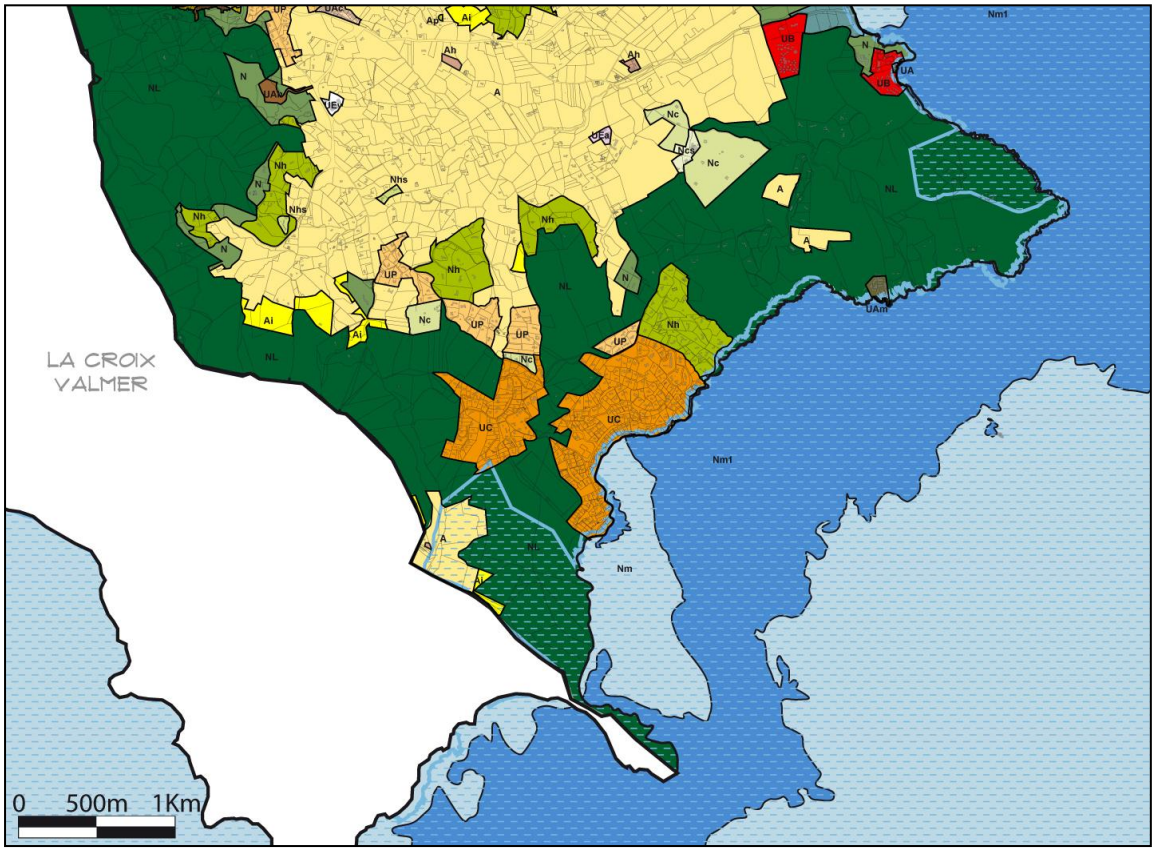
Il recouvre ainsi, pour le territoire de Ramatuelle :

- Le Cap Taillat : la presqu'île et la partie naturelle des secteurs de la Tourraque et de l'Escalet (à l'Ouest des lotissements)
- Le Cap Camarat : la partie Nord-Est comprenant le phare et le Rocher des Portes
- et l'espace maritime de Ramatuelle au-delà du Domaine Public Maritime.

Le PLU 2006 sur les espaces terrestres du site Natura 2000



Le PLU révisé sur les espaces terrestres du site Natura 2000



Le projet de PLU classe en Espace Naturel Remarquable (ERC au sens de la loi Littoral) la quasi totalité des espaces terrestres du site Natura 2000. Ce classement favorise la conservation des milieux tout en permettant des aménagements limités, nécessaires à l'accueil du public ou des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions du PLU, déjà développées ci-dessus, ne sont pas contraires à ces mesures de protection et n'entraînent pas de perturbations ou de détériorations du site désigné *(cf. carte page suivante)*:

- une faible partie du site désigné est classée en zone A (agricole) permettant ainsi le maintien des activités agricoles, activités participant à la diversité biologique et à la qualité de l'espace rural,
- le classement en zone NL (ERC du Littoral) au PLU et la présence d'E.B.C. interdisant les constructions, permettent la préservation des espaces remarquables et caractéristiques du littorale.

Ainsi, les mesures adoptées dans le PLU participent au contrôle strict de l'urbanisation, permettent une gestion durable et partagée du site désigné et ont une incidence positive en matière de préservation des sites.

L'évaluation environnementale (*cf. chapitre V du rapport de présentation)* du nouveau projet ne soulève pas d'incidences négatives significatives, directes ou indirectes, du PLU sur l'habitat marin ou les milieux naturels de Ramatuelle (milieux aquatiques, dunaires, halophile, ...). Elle ne mentionne pas non plus d'incidences particulières sur les espèces à l'origine du classement du site Natura 2000.

Partie IV

LES MESURES ENVISAGEABLES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Sommaire

I– Les Mesures envisagées 427

1.1- Les mesures relatives à la protection de la biodiversité : mesures de suppression et de réduction des impacts 427

1.1.1- En zones à urbaniser 427

1.1.2- En zones urbaines 427

1.1.3- En zones agricoles 428

1.1.4- En zones naturelles 429

1.1.5- Des actions de restauration des trames naturelles ciblées 429

1.2- Les mesures relatives à la réduction et suppression des risques incendie et inondation 430

1.2.1- Les mesures relatives au risque incendie 430

1.2.2- Les mesures relatives au risque inondation 431

II- Evaluation des résultats et suivi 432

I– Les Mesures envisagées

1.1- Les mesures relatives à la protection de la biodiversité : mesures de suppression et de réduction des impacts

1.1.1- En zones à urbaniser

Les mesures relatives à la zone AUT

Le secteur concerné par le zonage AUT n'est pas identifié d'intérêt écologique particulier. Selon l'évaluation environnementale, cette zone contribue à poursuivre l'affaiblissement de la connectivité Est/Ouest au nord du territoire de Ramatuelle. Afin d'éviter la fragmentation des cœurs de biodiversité, les mesures à prendre doivent concerner la restauration des corridors écologiques, notamment la restauration et préservation des ripisylves le long des cours d'eau. Pour cela, la ripisylve du ruisseau a été classée en Espace Boisé Classé.

De plus, cette zone d'urbanisation future est une zone stricte donc son aménagement nécessitera une modification du P.L.U après enquête publique. Son règlement devra garantir une bonne intégration des nouvelles constructions et installations dans leur environnement. A ce titre des études complémentaires seront nécessaires lors de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du projet qui sera retenu.

1.1.2- En zones urbaines

Les mesures relatives à la zone UAh

Le premier périmètre de la ZAC des Combes Jauffret a été réduit à la suite du complément d'études d'impact spécifique à la faune et la flore, réalisé en septembre 2009. Cet ajustement du projet au stade du dossier de réalisation en cours, a reçu un avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) le 27 octobre 2009, en tant que projet d'intérêt général au sens de l'article L.411-2 du code de l'environnement. Il a obtenu, par arrêté préfectoral du 23 juin 2010, une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèce ou d'habitat protégés au titre du code de l'environnement, en raison de la présence de tortues d'Hermann. Dans le cadre de cette dérogation, l'opération prévoit des mesures compensatoires et notamment l'acquisition de terrains non bâtis autour du futur hameau, situés en zone agricole et naturelle du document d'urbanisme. *(Partie V, Evaluation Environnementale*). Cette acquisition est effectuée dans l'objectif d'une rétrocession gratuite au Conservatoire du Littoral ou à un organisme équivalent.

Une mesure compensatoire consiste également à mettre en œuvre des mesures de gestion sur 30 ans afin de préserver et améliorer la qualité du milieu pour la Tortue d'Hermann et l'Isoète de Durieu. Le défrichage du site a été réalisé et cela dans le strict respect de cette mesure et des autorisations préfectorales des 23 juin 2°10 et 27 juin 2012 :

-débroussaillement

-pose d'une clôture

-délocalisation des quelques tortues d'Hermann présentes

-repérage et marquage par un géomètre de tous les arbres à conserver

-délimitation de l'aire d'intervention.

Les travaux ont été exécutés, selon un cahier des charges de « chantier vert », par la société « Vert forêt service », partenaire depuis cinq ans du projet « défense des tortues d'Hermann ». Tous les fûts ont été dirigés vers le parc à bois intercommunal et transformés en combustible pour chaudières à bois. Les souches ont été extraites, broyées et répandues sur le sol pour éviter les phénomènes d'érosion. Toutes les interventions sur ce projet d'éco-hameau sont effectuées sous l'étroite surveillance d'experts naturalistes, et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Les mesures relatives à la zone UCs

La zone UCs n'a pas d'incidences notables sur la biodiversité, du fait notamment du caractère démontable du bâti et de la prise en compte du périmètre de protection et reconstitution du cordon dunaire tel qu'identifié par le schéma de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015.

Les mesures relatives aux zones UP et UC

Le PLU 2006 avait prévu une extension des zones « U » de 133,94 ha. Cet apport était essentiellement dû aux zones NB transformées en UP et au lotissement de Pampelonne classé antérieurement en zone hors P.O.S. Le règlement précisait que cette zone UP a vocation à être une zone résidentielle d'habitat à faible densité afin de préserver son caractère paysager et atténuer l'effet de fragmentation des habitats pour un certain nombre d'espèces animales et végétales.

Ainsi, une des mesures de réduction d'impact proposée est d'imposer une faible emprise au sol et d'instaurer un coefficient d'artificialisation des terrains: les espaces libres de toute construction en zone UP et UC ne peuvent être inférieurs réciproquement à 70% et 60% du terrain constructible et doivent recevoir un traitement végétal adapté au milieu méditerranéen en harmonie avec le paysage environnant. De plus, dans les zones UC et UP, le couvert arboré est protégé au titre de l'article L-151-23 et 19 afin de préserver la biodiversité mais aussi de maintenir le couvert arboré qui permet d'intégrer les constructions dans le paysage littoral.

1.1.3- En zones agricoles

Le PLU révisé prévoit de nouvelles extensions (toutes classées en zone Ai) de la zone agricole sur des espaces naturels boisés afin de renforcer la place privilégiée qu'occupe l'agriculture au sein du territoire de Ramatuelle.

Certaines de ces extensions sont concernées par le périmètre de protection de la Tortue d'Hermann.

Afin de réduire l'impact sur cette espèce protégée, ces nouveaux espaces agricoles sont classés dans un secteur protégé, inconstructible : secteur Ai (Ai = agricole Inconstructible). Par ailleurs, une autorisation doit être obtenue préalablement à tout défrichement auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la forêt au regard de l'impact du projet de défrichement sous les aspects économiques et environnementaux. A la demande d'autorisation, il est joint une notice d'impact sur l'environnement (dans le cas où le défrichement d'un seul tenant porte sur une surface de moins de 25 hectares) ou une étude d'impact sur l'environnement (dans les autres cas). L'impact sur la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et l'environnement en général est un élément clef dans l'appréciation des demandes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la régularisation du zonage des espaces agricoles existants.

La surface totale concernée par ces nouvelles extensions (environ 18ha en zone Ai) est à relativiser par rapport à la surface totale de la forêt protégée (1688,15 ha), soit 1% des espaces naturels protégés. Par ailleurs, la création de nouveaux espaces agricoles en forêt correspond souvent à la reconquête de terres anciennement cultivées et envahies par les essences forestières. Leur réouverture n'est pas nécessairement négative pour la tortue d'Hermann qui affectionne également les milieux ensoleillés et peut cohabiter avec certaines formes d'agriculture aux pratiques compatibles avec sa vulnérabilité.

Ainsi, afin de faciliter la cohabitation, Biotope propose d'envisager une approche spécifique à l'échelle de la commune pour la tortue d'Hermann de façon à concilier les pratiques culturales avec les besoins de l'espèce dans ses secteurs de prédilection. Une réflexion serait à engager avec le monde agricole à l'initiative de la commune. On note en effet une tendance locale des Grands Domaines qui se convertissent vers des pratiques plus douces à l'exemple du Domaine de la Tourraque (passé en bio), du Domaine des Bouis ou d'autres dont le siège est à Gassin.

Les mesures relatives à la zone Ah

Les secteurs concernés par le zonage Ah sont des secteurs de Taille et de Capacité Limitée sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Afin de justifier ces secteurs face à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et face à la loi Littorale (hameau nouveau), le choix d'implantation de chaque secteur a été justifié au regard des enjeux environnementaux et de biodiversité (en retrait des corridors écologiques, des ripisylves, non visibles depuis les panoramas remarquables de la commune). Le choix d'implantation de ces zones s'est donc fait en prenant en compte la biodiversité, puisqu'elles ne sont pas situées sur des secteurs identifiés d'intérêt écologique particulier, afin de réduire un maximum les impacts.

1.1.4- En zones naturelles

L'ancien règlement de la zone N du PLU offrait la possibilité de réaliser des installations telles que des parkings souterrains.

Afin de limiter les impacts négatifs potentiels sur la faune et la flore remarquables qu'accueille le territoire communal de Ramatuelle, il est préconisé de conditionner les installations et ouvrages d'infrastructures d'intérêt public (tels que réseau, voirie, parking, déchetterie) à leur intégration parfaite dans l'environnement et de les limiter aux zones naturelles les moins sensibles, en dehors des zones NL, Nm et Nm1, c'est-à-dire :

- hors site Natura 2000 ;
- hors zone d'intérêt écologique majeur ou fort au SDENS ;
- hors zones à enjeu écologique « fort » à « très fort ».

Ces dispositions permettront d'orienter l'établissement de ces installations relativement lourdes sur des secteurs théoriquement les moins sensibles à l'échelle communale.

Ainsi, une différenciation des zonages naturels a été menée pour définir :

- un N stricte, où toutes les constructions ou installations sont interdites permettant ainsi de garantir le caractère naturel des secteurs identifiés comme à fort et très fort enjeu écologique, y compris les parkings sous-terrain ;
- un N habité (Nh) imposant des règles strictes limitant les extensions,
- un N (Nc) tourisme ou accueil du public, qui laissent des marges de manœuvre pour les réseaux et équipements publics par exemple.

1.1.5- Des actions de restauration des trames naturelles ciblées

cf. chapitre V : Evaluation Environnementale de Biotope, Chapitre "*Propositions de mesure envisageant à supprimer, réduire ou compenser les effets du projet de PLU*", p.112

Le bureau d'études naturaliste Biotope propose, dans le but de restaurer les zones de fragilité écologique identifiées dans son étude, de travailler sur les choix des végétaux et sur l'incitation à replanter dans ces secteurs. Pour cela, le plan local d'urbanisme révisé a classé ces espaces en Espaces Boisés Classés afin de faciliter la reconstitution des boisements le long des cours d'eau mais également entre les quartiers de La Tourraque et l'Escalet. Dans ce dernier secteur, de surcroît, les parcelles non bâties, à usage d'espaces verts de lotissement et assurant la jonction entre les zones naturelles des caps Taillat et Camarat, mais précédemment incluses dans la zone constructible (UC), sont reclassées en zone naturelle (NL).

1.2- Les mesures relatives à la réduction et suppression des risques incendie et inondation

1.2.1- Les mesures relatives au risque incendie

Afin de prévenir et réduire le risque incendie, plusieurs mesures sont à prendre.

Une largeur circulable de 4,00 mètres constitue un minimum et doit être accompagnée de sur-largeurs pour permettre le croisement des véhicules.

En outre, le renforcement de l'activité agricole prévu par le PLU permet un meilleur entretien des terres et limite les friches agricoles et par conséquent le risque incendie. Les zones agricoles dans les espaces boisées créent des espaces tampons limitant la propagation des feux.

Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt le PLU impose la mise en œuvre d'une incitation à débroussailler et un suivi régulier des surfaces débroussaillées.

Les constructions nouvelles en zones boisées sont interdites car ces dernières sont soit classées en zone NL soit recouvertes par des EBC.

Les préconisations des services de l'Etat seront prises en compte afin de réduire le risque.

Des recommandations destinées à améliorer l'auto protection des bâtiments seront rappelées à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral (vent de référence) devront être limitées. L'entrée principale du bâtiment devra, dans toute la mesure du possible, ne pas se situer sur cette façade. A défaut, elle devra faire l'objet d'une protection spécifique en cas d'incendie.

- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.

- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure. Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1m d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 m au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustibles sur une distance de 4 m mesurée à partir du mur de protection.

- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées

- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de mm d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

1.2.2- Les mesures relatives au risque inondation

Trois principales zones sont touchées par la présomption d'un risque inondation :

- La zone agricole en plaine à l'arrière de la plage de Pampelonne et le long du gros Vallat, est concernée par le risque inondation.

- La zone d'Activités du Colombier est également concernée par le risque inondation. Cette zone étant déjà urbanisée en totalité, des mesures d'information à destination de la population seront prises afin de prévenir le risque.

- la zone UB, relative aux équipements publics dont un centre de loisirs, sans hébergement, pour enfants.

Afin de réduire l'impact du risque et en absence d'études spécifiques, et de PPRI, les mesures suivantes sont prises et imposées dans le règlement écrit du PLU :

- Les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés à des travaux autorisés et/ou limités à l'emprise des constructions autorisées,
- Les clôtures seront constituées d'un grillage sans mur bahut et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- Dans la zone UC et UP (zones urbaines principales d'habitat), confrontées aux problèmes de ruissellement des eaux de pluie, les règles concernant la gestion des eaux pluviales sont renforcées et "*en l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées*".

Par ailleurs, de manière générale, le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – une marge de recul de tous les aménagements et constructions, d'un minimum de 10 mètres de largeur est instaurée à partir de l'axe des cours d'eau, ruisseaux ou canaux. A l'intérieur de cette marge de recul est interdite toute construction y compris les clôtures bâties, afin de réduire le risque et de laisser le libre passage aux engins mécaniques nettoyant les canaux et ruisseaux.

II- Evaluation des résultats et suivi

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence	Fréquence d'actualisation	Sources
Paysage				
Espaces faisant l'objet d'une protection paysagère	Nombres et superficie des sites classés	2 sites classés : • Les 3 Caps (Lardier, Cartayat ou Taillat, Camarat : 2 076,42 ha • Ormeau sur la place publique	6 ans	DREAL PACA
	Nombre et superficie des sites inscrits	4 sites inscrits : la Presqu'île de St Tropez, l'ensemble du village de Ramatuelle, le Cap Cartaya ou Taillat, le Cap Camarat	6 ans	DREAL PACA
	Protection L,123-1-5-7° CU	Différents éléments du paysages à protéger et à mettre en valeur (arbres isolés, alignements, haie, canniers…)	6 ans	commune
	Espaces Boisés Classés	1 457,3 ha	6 ans	Commune
	Superficie des zones U	340,77 ha	6 ans	Commune
	Superficie des zones N	1 980,87 ha	6 ans	Commune
	Superficie des zones A	1 223,69 ha	6 ans	Commune
	Superficie des zones AU	11,88 ha	6 ans	Commune
Permis de construire	Nombre de permis délivrés en zone Nh et A	X permis délivrés	1 an	Commune
Ressource en eau				
Avancement de la mise à jour du SDAGE			6 ans	Agence de l'eau
Protection des captages d'eau	Périmètres de protection de captage en eaux superficielles	X périmètres protégés	2 ans	Préfet/DDTM/ ARS
	Périmètres de protection de captages en eaux souterraines	X périmètres protégés	2 ans	Préfet/DDTM/ ARS
Qualité des eaux de surfaces	Niveau de qualité des eaux		1 an	Agence de l'eau
Consommation d'eau	Evolution des consommations d'eau	X % par an	1an	Fermier
Raccordement au réseau d'assainissement collectif	Part du territoire raccordée	X %	2 ans	Fermier
Equipements d'assainissement collectif	Capacité de la station d'épuration	18 900 EH	6 ans	Fermier
	Volume traités	en 2010 : 479 401 m^3	1 an	Fermier
Suivi des dispositifs d'assainissement non collectif	Conformité des installations		2 ans	Fermier
Equipements d'assainissement pluvial	Nombre de bassin de rétention		2 ans	Fermier

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence	Fréquence d'actualisation	Sources
Qualité de l'air				
Indice Atmo	Nombre de jours en indice bon (Atmo de 1 à 4)	X jours	1 an	AtmoPACA
	Nombre de jours en indice moyen (Atmo 5)	X jours	1 an	AtmoPACA
	Nombre de jours en indice mauvais (Atmo de 6 à)	X jours	1 an	AtmoPACA
Pollution à l'ozone	Nombre de jours de pollution à l'ozone (> à 180µg/m^3)	X jours	1 an	AtmoPACA
Energies renouvelables				
Permis de construire présentant une source d'énergie renouvelable	Nombre de permis délivrés présentant une source d'énergie renouvelable	X permis délivrés	1 an	Commune
Bâtiments publics alimentés par des énergies renouvelables	Nombre de bâtiments publics alimentés par des énergies renouvelables	X bâtiments publics et % du parc communal	6 ans	Commune
Gestion des déchets				
Déchets collectés	Quantité de déchets collectés et évolution	X tonnes / an	1 an	Communauté de communes
Déchets valorisés ou recyclés	Quantité de déchets valorisés et évolution	X tonnes / % d'évolution	1 an	Communauté de communes
Qualité	Nombre de déchetteries	1 déchetteries sur le territoire communal	1 an	Communauté de communes
Déchets ultime non valorisés	Quantité de déchets ultimes non valorisés	Volumes traités et évolution	1 an	Communauté de communes
Site(s) d'enfouissement	Nombre de sites (présents sur la commune ou sites accueillant les déchets de la commune)	Volumes enfouis / Qualité et capacité des sites d'enfouissement	1 an	Communauté de communes
Pollution des sols				
Recensement des sites à risque et des sites pollués	Nombre de sites à risques et suivi des travaux engagés ou en cours	0 sites identifiés	6 ans	BRGM
	Nombre de sites pollués recensés et suivi des travaux engagés ou en cours	0 sites identifiés	6 ans	BRGM

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence	Fréquence d'actualisation	Sources
Risques naturels et technologiques				
Recensement des incidents	Nombre d'incidents inondations	7 incidents	2 ans	Commune/Primnet
	Nombres d'incidents feux de forêts	9 incidents	2 ans	Commune / SDIS
	Nombre d'incidents de mouvements de terrain	1 incidents	2 ans	Commune / SDIS
	Nombre d'accidents de Transport de Matières Dangereuses	0 incidents	2 ans	Commune / SDIS
	Nombre d'accidents Industriels	0 incidents	2 ans	Commune / SDIS
Avancement des Plans de Prévention des Risques (PPR)	Nombre de PPR prescrit	0	2 ans	DDTM
	Nombre de PPR en cours d'élaboration	0	2 ans	DDTM
	Nombre de PPR approuvés	0	2 ans	DDTM
Consommation d'espace				
Permis de construire	Nombre de permis délivrés par an	X permis délivrés	1 an	Commune
Evolution des zones du PLU	Evolution des zones U	%	Après modification ou révision	Commune
	Evolution des zones AU	%	Après modification ou révision	Commune
	Evolution des zones N	%	Après modification ou révision	Commune
	Evolution des zones A	%	Après modification ou révision	Commune
Bilan du Plu			6 ans	Commune

Le volet spécifique « *faune/flore* est traité dans le développement de la partie V du présent Rapport de présentation consacré à la « *Définition des indicateurs de suivi et d'évaluation pour le volet faune/flore* ».

Partie V

Evaluation environnementale Volet patrimoine naturel

Sommaire

CHAPITRE 1- Evaluation environnementale « Volet patrimoine naturel » de juin 2013 439

CHAPITRE 2- Reprise de l'évaluation environnementale « Volet patrimoine naturel » en novembre 2015..... 577

CHAPITRE 1- Evaluation environnementale « Volet patrimoine naturel » de juin 2013

Volet patrimoine naturel de l'évaluation environnementale

N° contrat : 2011425

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE RAMATUELLE (VAR)

VOLET PATRIMOINE NATUREL

Mairie de Ramatuelle
83350 Ramatuelle

collection des études

biotope
faune, flore & environnement

RESUME

LIBELLE DE LA MISSION	Volet Patrimoine naturel de l'Evaluation environnementale du PLU de la commune de Ramatuelle (Var – 83)
MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Ramatuelle Place de l'Ormeau 83350 Ramatuelle Contact : Guy MARTIN
VOLET MILIEUX NATURELS/FAUNE/FLORE DE L'ETUDE D'IMPACT	BIOTOPE – *Agence PACA* 55 rue de la République 83340 Le Luc en Provence Tel : 04 94 50 29 18 - Fax : 04 94 60 71 96 Site Internet : www.biotope.fr Rédacteurs: Pascaline VINET, chef de projet pvinet@biotope.fr Céline MENARD, responsable d'agence cmenard@biotope.fr
CONTROLE QUALITE DE L'ETUDE	BIOTOPE – Agence RAA Amélie MACQ, chef de projet, contrôleur qualité
DATE DE RENDU	Version du 13 juin 2013 – complétée décembre 2015

Préambule

Ce document participe à l'évaluation environnementale du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Ramatuelle. Cette démarche a pour objet une meilleure intégration des questions environnementales en général et des enjeux liés au patrimoine naturel en particulier dans l'aménagement du territoire. La commune de Ramatuelle a missionné le bureau d'étude BIOTOPE en juillet 2011 pour l'accompagner dans cette démarche.

Ce rapport :

- présente le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le volet patrimoine naturel de l'évaluation environnementale,
- fait la présentation synthétique du projet de PLU et de sa prise en compte des enjeux liés au patrimoine naturel,
- met en avant les mesures mises en œuvre pour compenser les impacts sur les milieux naturels.

Sommaire

Cadre de l'étude 451

I. Contexte de l'étude et objectifs 452

II. Cadre réglementaire 454

II.1 Contexte général 454

II.2 Détails des textes juridiques : contenu de l'évaluation environnementale 454

II.3 Le cas particulier lié à Natura 2000 455

III. Méthodologie générale de l'étude 456

III.1 Equipe de travail 456

III.2 Une démarche itérative engagée avec la commune 456

III.3 Recherche bibliographique et intégration des données existantes 457

III.4 Reconnaissance globale de terrain 458

III.5 Limites méthodologiques 459

Etat initial et enjeux environnementaux 461

IV. Analyse de l'état initial 462

IV.1 Périmètres d'inventaires et de protection 462

IV.2 Analyse écologique des principaux milieux naturels 475

IV.3 Zoom sur une espèce phare : la Tortue d'Hermann 488

IV.4 Corridors biologiques et fonctionnalité 491

V. Synthèse et hiérarchisation des enjeux écologiques 499

V.1 Hiérarchisation de la sensibilité écologique 499

V.2 Tendances et hiérarchisation des enjeux 500

Analyse des effets du PLU 504

VI. Présentation simplifiée du projet de PLU 505

VI.1 Orientations du PADD 505

VI.2 Evolution entre le POS et le PLU 508

VI.3 Secteurs concernés par les changements d'affectation en zone « AU » 511

VI.4 Place des zones A et N dans le PLU 511

VI.5 Les espaces boisés classés (EBC) 516

VII. Analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur le compartiment écologique 518

VII.1 Intégration de la fonctionnalité écologique : Trame verte et bleue 518

VII.2 Une évolution restreinte des zones « U » 522

VII.3 Une réduction des zones AU, une conversion en zone N 524

VII.4 Une extension des zones « A » à concilier avec les enjeux écologiques 525

VII.5 Des zones N indicées pour un meilleur encadrement de l'existant 530

VII.6 Evaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 : Corniches varoises 533

VIII. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes 542

VIII.1 SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse 543

VIII.2 SCOT des cantons de Grimaud-St-Tropez 544

VIII.3 Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales et Schéma régional d'aménagement forestier 545

IX. Cohérence avec les autres plans et programmes du territoire 548

IX.1 Schéma de mise en valeur de la Plage de Pampelonne 548

IX.2 Plan National d'Action pour la Tortue d'Hermann 549

IX.3 Document d'objectifs du site Natura 2000 : « Corniche varoise » 550

Propositions de mesures visant à supprimer, réduire ou compenser les effets du projet de PLU 552

X. Concilier les usages agricoles avec les ambitions de conservation du patrimoine naturel 553

XI. Des actions de restauration des trames naturelles ciblées 554

XII. Cas particulier de la zone UAh des Combes-Jauffret 554

XII.1 Des mesures d'évitement 554

XII.2 Des mesures de réduction 556

XII.3 Des mesures compensatoires 556

XIII. Cas de la plage de Pampelonne 559

XIV. Les incidences négatives évitées 559

Définition des indicateurs de suivi et d'évaluation 560

XV. Principes pour la définition des indicateurs 561

XV.1 Des indicateurs pour évaluer 561

XV.2 Les principaux référentiels pour la définition des indicateurs de développement durable 562

XV.3 Principes pour l'établissement d'un référentiel pour la commune de Ramatuelle 563
XV.4 Proposition d'indicateurs écologiques pour le territoire de Ramatuelle 564

Conclusion 568
Bibliographie 569
Annexes 571

Liste des Cartes et des Tableaux

Cartes

Carte 1: Localisation du territoire communal de Ramatuelle 453

Carte 2: Périmètres de protection réglementaire et contractuelle 466

Carte 3: Périmètres d'inventaires 469

Carte 4: Terrains acquis en vue de leur préservation 472

Carte 5: Intérêt écologique des zones "N" sur la commune de Ramatuelle d'après le SDENS du Var de 2009 (fourni par le CG83) 473

Carte 6: Milieux forestiers sur Ramatuelle (d'après le CLC, 2006) 484

Carte 7: Milieux aquatiques dulçaquicoles 486

Carte 8: Sensibilité pour la Tortue d'Hermann (CEEP, 2009) 490

Carte 9: Trame verte et bleue théorique sur la commune de Ramatuelle 498

Carte 10: Zonage du Plan Local d'Urbanisme 510

Carte 11: Zonages "N" du PLU sur la commune de Ramatuelle 515

Carte 12: Espaces boisés classés à conserver ou à créer d'après le PLU 517

Carte 13: Prise en compte de la continuité écologique via les trames verte et bleue dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 521

Carte 14 : Enjeux écologiques et zones "U" au PLU 523

Carte 15: zoom sur la zone UAh (croisement avec les enjeux très forts) 524

Carte 17: Enjeux écologiques et zones Ai du PLU de 2006 528

Carte 16 : Croisement des zones d'extension agricole avec le milieu naturel 529

Carte 18: Enjeux écologiques et zones "N" au PLU 532

Carte 19 : Présentation de l'évolution du projet dit des Combes Jauffret 555

Tableaux

Tableau 1 : L'équipe de travail 456

Tableau 2: Liste des personnes et organismes consultés dans le cadre de cette étude 458

Tableau 3 : Liste des habitats naturels d'intérêt communautaire présents dans le pSIC FR9301624 464

Tableau 4 : Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans le pSIC FR9301624 464

Tableau 5 : Liste des ZNIEFF présentes sur la commune de Ramatuelle 467

Tableau 6 : Synthèse des périmètres écologiques concernant le territoire de Ramatuelle 474

Tableau 7 : Hiérarchisation de la sensibilité écologique sur le territoire de Ramatuelle 499

Tableau 8 : Analyse AFOM et enjeu des principales entités du territoire communal de Ramatuelle axé sur le volet écologique 501

Tableau 9: Identification des principaux objectifs 502

Tableau 10: Evaluation des enjeux écologiques des zones Ai 526

Figures

Figure 1: Carte des habitats naturels d'intérêt communautaire du Cap Camarat extraite du DOCOB des Trois Caps (Observatoire marin, 2010) *477*

Figure 2: Carte des habitats naturels d'intérêt communautaire du Cap Taillat extraite du DOCOB des Trois Caps (Observatoire marin, 2010) *478*

Figure 3: Carte de la flore patrimoniale du Cap Taillat extraite du DOCOB des Trois Caps (Observatoire marin, 2010) *479*

Figure 4: Carte des Tortues d'Hermann inventoriées, extraite du DOCOB des Trois Caps (CEEP, 2010) *481*

Figure 5: Carte des Tortues d'Hermann inventoriées, extraite du DOCOB des Trois Caps (CEEP, 2010) *481*

Figure 6: Herbier de Posidonies et menaces (http://www.observatoire-marin.com, 2011) *487*

Figure 7: Carte de la fonctionnalité écologique extraite du SCOT Grimaud-St Tropez *493*

Figure 8: Territorialisation des orientations du PADD extrait *507*

Figure 9: Territoire du SCOT des cantons des Grimaud et St Tropez (SCOT, 1999) *544*

Introduction

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.
L'évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se propose d'atteindre plusieurs objectifs :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée du territoire par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre

Le présent rapport traite le volet faune/flore de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ramatuelle. Située sur le littoral varois (83), cette commune occupe une superficie de 3 557 ha, pour une population totale d'environ 2 298 habitants (*INSEE, 2008*).

Les objectifs de la commune visés par la démarche d'élaboration de ce PLU sont de rééquilibrer sa structure démographique et sociale en faveur des populations permanentes, jeunes et actives, tout en maintenant et développant l'agriculture et les activités économiques, ainsi qu'en préservant le patrimoine naturel.

Cette évaluation donne une description de l'état initial et des enjeux du territoire en termes de faune et de flore, analyse les incidences du PLU sur ces volets et liste les mesures afin de réduire, supprimer ou compenser ces incidences mises en œuvre par la commune.

Cadre de l'étude

I. Contexte de l'étude et objectifs

La commune de Ramatuelle concernée par la présente étude se situe dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur le littoral varois, partie de la Côte d'Azur historique. Le territoire communal de Ramatuelle s'étend sur une superficie de 3 557 ha. Cette commune littorale de la presqu'île de St-Tropez occupe des terrains alluvionnaires relativement plats à l'est et est séparée des communes voisines par un arc de collines de nature siliceuse (gneiss et granites) à l'ouest. Ces roches siliceuses non poreuses permettent le parcours du territoire communal par un chevelu de cours d'eau prenant leur source sur les piémonts et se jetant dans la mer. L'ensemble de ces cours d'eau est alimenté par de nombreux petits ruisseaux temporaires et quelques ruisseaux quasi permanents. Le territoire communal s'étend également sur le domaine maritime jusqu'à la limite des eaux territoriales, soit à 12 milles marins de la côte à partir du niveau des laisses de basse mer.

La commune de Ramatuelle recèle un patrimoine naturel riche souligné par la présence de périmètres de protection réglementaire, de zonages d'inventaires ou encore de périmètres Natura 2000. Dans ce contexte, l'intérêt floristique et faunistique de ce secteur n'est plus à démontrer. Ainsi, consciente de l'importance des enjeux liés à la biodiversité de son territoire, la commune de Ramatuelle a souhaité doter son PLU d'une évaluation environnementale intégrant pleinement la prise en compte du patrimoine naturel. Dans l'élaboration du nouveau PLU, le volet faune-flore de l'évaluation environnementale du PLU de Ramatuelle, fait donc l'objet d'une mission à part entière (ayant été confiée au bureau d'étude BIOTOPE).

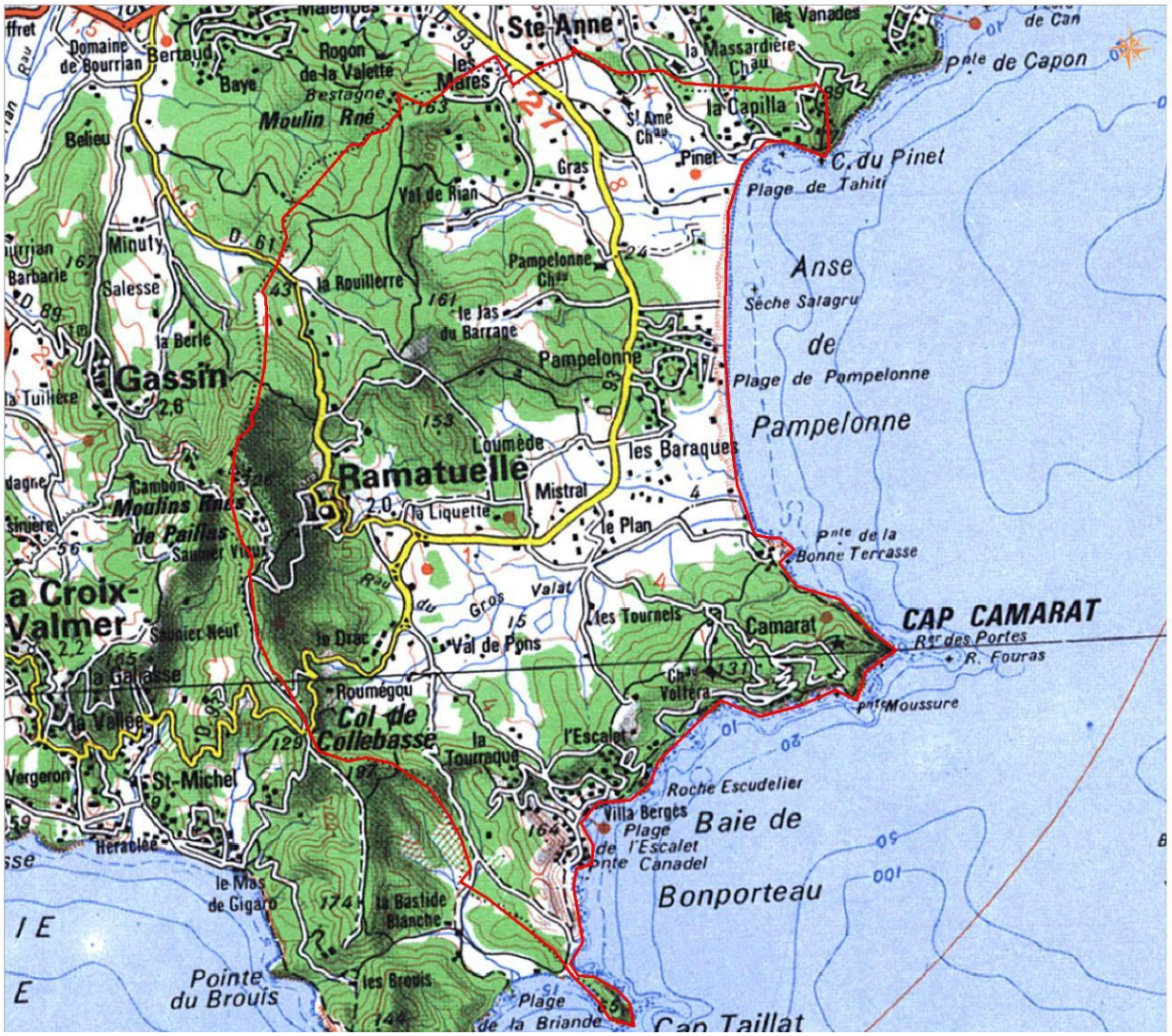
Les objectifs de cette mission sont les suivants :

- Réaliser un état initial du patrimoine naturel du territoire communal et définir les enjeux de ce territoire ;
- Analyser les perspectives d'évolution de ce patrimoine, au regard du projet de PLU ;
- Expliquer les choix retenus pour établir le projet et présenter les mesures de réduction ou de suppression des impacts, ou de compensation le cas échéant ;
- Définir des indicateurs pour le suivi (cf loi du 12 juillet 2010 et décret du 29 février 2012).

Localisation de la commune de Ramatuelle

Mairie de Ramatuelle

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale du PLU de la commune de Ramatuelle - Var (83)



LEGENDE - Carte générale:

Communes du département du Var

Commune de Ramatuelle

LEGENDE - carte de la commune:

Limites communales de Ramatuelle

1 0 1 2

Kilomètres

Echelle: 1:58 000

Sources : Scan 100. IGN - Cartographie: Biotope, 2011

Carte 1: Localisation du territoire communal de Ramatuelle

II. Cadre réglementaire

II.1 Contexte général

L'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été instaurée par la **Directive 2001/42/C** (pour les plans et programmes) du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
Elle est transposée en droit français par l'**ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004.**
Très récemment, un **nouveau décret est venu préciser cette réglementation : Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.**

II.2 Détails des textes juridiques : contenu de l'évaluation environnementale

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

« 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

« 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

« 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

« Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
« En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.
« Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

II.3 Le cas particulier lié à Natura 2000

Les sites Natura 2000 sont les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation désignées par l'article L.414-1 du Code de l'environnement. Elles comprennent notamment des habitats naturels menacés de disparition, des habitats de faune ou flore sauvages rares ou menacés, ou encore des sites particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages.

Les Plans Locaux d'Urbanisme concernant un territoire situé dans ou à proximité d'un tel site doivent donc faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, en application du principe de précaution, le Juge, tant communautaire que national, est venu préciser que l'absence d'effet significatif devait être certaine, donc démontrée, et que les projets étudiés ne se cantonnaient pas à ceux envisagés au sein des sites, mais bien à l'ensemble des projets susceptibles de porter atteinte au site, donc présents dans son aire d'influence.

Dans cette situation, conformément à l'article R*123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU reprend pour partie les exigences de l'article R*123-2 du même code et se voit enrichi de données complémentaires.

La nouvelle procédure s'applique au PLU de la commune de Ramatuelle au titre de l'article R*121-14-II-1° du Code de l'urbanisme. Au niveau de sa façade littorale sud-est, la commune est concernée par le SIC FR9301624 « Corniche varoise » désigné au titre de la Directive « Habitats ». Ce site Natura 2000 « Corniche varoise » constitue une extension sur le domaine maritime du site Natura 2000 initial « cap Lardier, cap Taillat, cap Camarat » dont le DOCOB (document d'objectifs) a été validé en 2010. Le site Natura 2000 « Corniche varoise » recouvre près de 3,5%, soit près de 126,2 ha, de la superficie du domaine terrestre du territoire communal de Ramatuelle.

III. Méthodologie générale de l'étude

III.1 Equipe de travail

La constitution d'une équipe pluridisciplinaire a été nécessaire dans le cadre de cette étude. Elle est présentée dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : L'équipe de travail

L'équipe de travail	
Domaine d'intervention	***Agents de BIOTOPE***
Chef de projet / expert botaniste	Pascaline VINET, écologue expérimentée spécialiste de la flore méditerranéenne
Expert faune	Renaud GARBE, écologue spécialiste de la faune méditerranéenne
Directeur d'étude	Céline MENARD, généraliste de l'environnement, spécialiste des politiques publiques liées au patrimoine naturel
Relecteur qualité	Amélie MACQ, généraliste de l'environnement

III.2 Une démarche itérative engagée avec la commune

La commune de Ramatuelle a engagé un travail avec BIOTOPE qui s'est fait par étape :

- BIOTOPE a été missionné des 2011 pour réaliser le volet écologique de l'évaluation environnementale. Le premier travail a été de réaliser un état initial du territoire et de proposer une hiérarchisation du patrimoine exceptionnel du territoire ;
- Ce travail a permis de mettre en avant les efforts à fournir pour mieux intégrer ces enjeux dans le projet communal. De nombreux échanges ont eu lieu courant 2012 sur des zones particulière du territoire (projet d'urbanisation) ou des thèmes (déclassement des EBC) ;
- En parallèle, BIOTOPE a assuré une analyse critique du PLU de 2006 qui a connu des vicissitudes judiciaires (Le PLU approuvé le 18 mai 2006 a été annulé par un arrêt de la cour administrative le 17 mars 2011, lui-même cassé par un arrêt du Conseil d'Etat le 17 avril 2013 qui renvoie le dossier à la cour administrative d'appel pour un nouvel examen). BIOTOPE a permis d'identifier les marges de progression pour le nouveau projet.
- En 2013, BIOTOPE a réalisé le volet écologique de l'évaluation environnementale visant à évaluer la cohérence entre enjeux liés au patrimoine identifié en 2011 et le projet communal finalisé.

De fait, le projet communal a pu intégrer des enjeux (à l'exemple du thème des trames verte et bleue) et même définir par anticipation des mesures compensatoires pour la biodiversité.

III.3 Recherche bibliographique et intégration des données existantes

III.3.1 Sources cartographiques

Les fonds cartographiques de la commune de Ramatuelle utilisés ont été fournis par le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM) du Pays des Maures. Il s'agit :

- des fonds IGN Scan 25,
- des photographies aériennes de 2008.

III.3.2 Sources bibliographiques

Cette étape a pour objet de rassembler les informations préalablement à la phase de terrain et de guider nos investigations.
Les dossiers concernant la zone d'étude et disponibles auprès des services de l'Etat et des collectivités ont été consultés (Document d'Objectifs Natura 2000, périmètres ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), Plans Locaux d'Urbanisme des communes avoisinantes…), ainsi que les textes de lois relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
En ce qui concerne l'étude du milieu naturel et de la faune, les sources bibliographiques locales, régionales et nationales, les atlas de répartition et diverses publications ont été consultés.
Enfin, nous nous sommes également appuyés sur notre connaissance locale et sur les études déjà réalisées par nos soins sur le territoire communal de Ramatuelle.

Conformément à la législation, une attention toute particulière a été portée à l'analyse de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes mentionnés au paragraphe I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et concernant le patrimoine naturel. Pour le territoire communal de Ramatuelle, les plans et programmes qui seront pris en compte sont :

- Le SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse ;
- Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales et Schéma régional d'aménagement forestier.

La cohérence des projets de PLU avec des documents de références sur le territoire en matière d'enjeu écologique a également été évaluée.

- Plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann 2009-2014 ;
- Document d'objectifs Natura 2000 (Etude d'incidence faisant l'objet d'un paragraphe intégré à l'évaluation environnementale).

III.3.3 Consultation de personnes ressource

Afin de compléter la recherche documentaire, d'alimenter le diagnostic environnemental notamment, les données ont été recherchées auprès des organismes détenteurs de données. La liste

des personnes consultées est présentée ci-après :

Tableau 2: Liste des personnes et organismes consultés dans le cadre de cette étude

Liste des personnes ressources consultées			
Nom	***Structure***	***Objet***	***Réponse***
Antoine CATARD	CEN PACA (Conservatoire des Espaces Naturels)	Sensibilité de la Tortue d'Hermann	Entretien le 09/08/11 : Pas d'informations plus récentes et mise à disposition du DOCOB
Géraldine KAPFER	GCP (Groupe Chiroptère de Provence)	Enjeux pour les chiroptères	1 gîte de transit au Merlier pour le Miniotpère de Schreibers
Olivier GAVOTTO	CBNMED (Conservatoire Botanique National Méditerranéen)	Consultation de la base de données SILENE	Pas de réponse
	DREAL PACA (Directions Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)	BD communale en ligne	Consultée en ligne
	CELRL (Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres)	/	Pas de réponse
	ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques)	Enjeux piscicoles, fonctionnalité des cours d'eau	Pas de réponse
Bernard CABANNES	CRPF PACA (Centre Régional de la Propriété Forestière)	Forêt privée de Ramatuelle	Forêt privée cadastrée et Plan simple de gestion
	ONF (Office National des Forêts)	Forêt gérée par l'ONF	Absence de forêt gérée par l'ONF
	Fédération de pêche	Enjeux piscicoles, fonctionnalité des cours d'eau	Pas de réponse
	SOPTOM (Station d'Observation et de Protection des Tortues et leurs Milieux)	Enjeux de conservation concernant la Tortue d'Hermann	Pas de réponse
M. FOTORINO	CG83 (Conseil Général du Var)	Espaces naturels sensibles	ENS (Espaces Naturels Sensibles) sur Ramatuelle et SDENS (Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles)
Grégory SYLLA	Observatoire marin du littoral des maures	Atlas du DOCOB des trois caps et autres informations sur le site Natura 2000	DOCOB (Document d'Objectifs) Transmis par le CEN PACA

L'ensemble des informations recueillies via la bibliographie et les consultations a servi à alimenter une « bases de données Excel » (organisation des informations recueillies). Les références bibliographiques y sont également consignées. Cette base de données pourra servir de source de critères pour le suivi du PLU.

III.4 Reconnaissance globale de terrain

Une reconnaissance globale de terrain a été organisée. Elle a été réalisée le 23/08/2011 par Pascaline VINET (écologue spécialisée en botanique) et Renaud GARBE (fauniste). Cette reconnaissance a permis d'appréhender le contexte écologique global de la commune.

Cette reconnaissance globale a été complétée par des prospections visant à :

☞ **Préciser l'état initial de l'environnement et la sensibilité des zones susceptibles d'être touchées par le plan,** en particulier pour le patrimoine naturel et paysager du territoire. Il s'est agi de décrire les grands enjeux environnementaux du territoire à partir d'une analyse des entités naturelles et paysagères, des principaux habitats et des espèces végétales et animales qui les caractérisent, mais aussi les fonctionnalités écologiques et les relations entre les espaces. Le but n'était pas de réaliser des inventaires de terrain détaillés mais bien d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. La phase de terrain a également permis de préciser les activités présentes sur le site et d'identifier les pressions. Enfin, cette reconnaissance globale a permis de préciser les enjeux spécifiques au regard des sites Natura 2000, des habitats et des espèces ayant justifié leur désignation.

☞ **Evaluer la sensibilité des zones vis-à-vis du PLU et son impact global sur l'environnement**, en particulier sur les habitats naturels et les espèces. Ce sera aux porteurs de projet de justifier l'absence d'espèces protégées ou patrimoniales si ces dernières sont potentielles sur le site, en menant des expertises fines sur les groupes concernés.

III.5 Limites méthodologiques

Certaines parcelles difficilement accessibles n'ont pas été prospectées. Dans ce cas, l'évaluation de leur sensibilité écologique s'est appuyée sur une interprétation à partir d'une photographie aérienne récente (orthophoto, IGN, 2008 fournies par le SIVOM du Pays des Maures) parfois complétée par une comparaison avec la photographie aérienne fournie par *Google Earth* lorsqu'une meilleure résolution était disponible. L'analyse de ces photographies aériennes couplée à la connaissance du contexte naturaliste local a permis d'établir une sensibilité potentielle.

Etat initial et enjeux environnementaux

IV. Analyse de l'état initial

L'objectif de cette analyse est de définir les caractéristiques du territoire pour apprécier dans un second temps l'importance des impacts de la mise en œuvre du document d'urbanisme. Ainsi les zones susceptibles d'être touchées de manière notable seront caractérisées, en particulier les zones Natura 2000. L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de recenser et hiérarchiser les forces et les faiblesses du territoire, ainsi que de définir les menaces pesant sur le territoire et les pressions dues aux activités humaines.

IV.1 Périmètres d'inventaires et de protection

IV.1.1 Périmètres de protection réglementaire

Il s'agit pour l'essentiel des Arrêtés de protection de biotope (APB), des réserves naturelles nationales (RNN) et régionales (RNR) et des réserves de biosphère (RBS).

Sites inscrits et sites classés

Sur la commune de Ramatuelle, il n'existe aucune réserve naturelle ou arrêté de protection de Biotope. En revanche, plusieurs sites inscrits (SI) et classés (SC) recoupent ce territoire communal :

- SC « L'Orme » situé sur la place publique de Ramatuelle où un olivier remplace l'ancien ormeau disparu depuis 1983, site ponctuel (arrêté ministériel du 20 avril 1925) ;
- SC « Trois Caps méridionaux de la presqu'île de St Tropez », d'une superficie de 2 076,2 ha (arrêté ministériel du 06 mai 1995) ;
- SI « Cap Taillat » (arrêté ministériel du 12 janvier 1942) ;
- SI « Village de Ramatuelle » (arrêté ministériel du 3 janvier 1959) ;
- SI « Cap Camarat » (arrêté ministériel du 3 janvier 1959) ;
- SI « Presqu'île de St Tropez » (arrêté ministériel des 15 février 1966 et 12 janvier 1967), incluant la totalité du territoire communal.

Cf. Carte 2

2 sites classés et 4 sites inscrits recoupent le territoire communal de Ramatuelle qui a été entièrement inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques.

Projet d'aire d'adhésion au Parc National de Port-Cros

Une extension du Parc National est en projet mais n'est pas évaluée dans le cadre de ce PLU car non finalisée lors de la réalisation de la présente étude.

IV.1.2 Périmètres Natura 2000

L'Union Européenne a mis en place deux directives, l'une en 1979 et l'autre en 1992, afin de donner aux États membres un cadre et des moyens pour assurer le maintien de la biodiversité en Europe. L'application des directives « Oiseaux » et « Habitats » permet la mise en place d'un réseau écologique européen cohérent de sites naturels, appelé « Réseau Natura 2000 ».

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique formé par les Zone de Protection Spéciale (ZPS) et les Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dans l'objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Dans ce réseau, les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces d'intérêt communautaire. En France, la mise en œuvre du réseau Natura 2000 passe par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés « Documents d'Objectifs ».

La Directive 79/409/CE du Conseil des Communautés européennes du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », a été modifiée par la directive du 8 juin 1994. Elle concerne la conservation des oiseaux sauvages et prévoit la protection des habitats nécessaires à la survie d'espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle de l'Europe et inscrites en annexe de la directive.

Chaque pays de l'Union Européenne doit classer en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus importants pour la conservation des habitats des espèces. Un inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été mené en France, il sert de base à la définition des ZPS. Les ZPS sont des zones constitutives du réseau Natura 2000, désignées par arrêté ministériel en application de la directive « Oiseaux ».

La Directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la de flore sauvages. Elle comprend notamment une Annexe I (types d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de Zones Spéciales de Conservation), une Annexe II (espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de Zones Spéciales de Conservation), et une Annexe III relative aux critères de sélection des sites.

La première étape de la désignation de sites a été l'inventaire des sites éligibles à l'intégration du réseau Natura 2000. C'est pour partie sur la base de cet inventaire que sont définies les propositions de Sites d'Importance Communautaire (pSIC), transmises par chaque Etat membre à la Commission européenne. Celle-ci sélectionne dans la liste de sites proposés les Sites d'Importance Communautaire (SIC). Ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêté ministériel.

- ***pSIC - FR9301624 « Corniche varoise »***

Proposé pour rejoindre le réseau Natura 2000 en juillet 2003, ce site d'intérêt communautaire s'étend sur une superficie de 29 061 ha. Il occupe notamment la façade littorale de la commune de Ramatuelle (Est et Sud du territoire communal). La partie terrestre (2%), de ce site majoritairement marin (98%), s'échelonne à des altitudes comprises entre 0 et 176 m.
L'intérêt de son domaine maritime repose principalement sur des paysages sous-marins très diversifiés hébergeant une ichtyofaune concentrée et voyant régulièrement passer de grands mammifères marins (Grand Dauphin notamment).
Le domaine terrestre, quant à lui, inséré à l'étage thermoméditerranéen, se compose des plus

beaux peuplements thermophiles de France et comporte un mélange des 3 espèces de chênes méditerranéens présents sur silice (dont un faciès littoral à chêne pubescent). Sa façade littorale rocheuse et sableuse constitue également un intérêt patrimonial majeur pour le site.

Le territoire communal de Ramatuelle est concerné par un site Natura 2000 désigné au titre de la Directive « Habitat » : le pSIC « Corniche Varoise ».

Tableau 3 : Liste des habitats naturels d'intérêt communautaire présents dans le pSIC FR9301624

LISTE DES HABITATS NATURELS PRESENTS DANS LE PSIC FR9301624		
Habitats naturels	*% couv.*	*SR(1)*
Herbiers à Posidonia (Posidonion oceanicae)*	10 %	B
Récifs	5 %	C
Végétation annuelle des laissés de mer	1 %	C
Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques	1 %	B
Prés salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)	1 %	
Dunes fixées du littoral du Crucianellion maritimae	1 %	B
Dunes avec pelouses du Malcolmietalia	1 %	B
Mares temporaires méditerranéennes*	1 %	C
Matorrals arborescents à Juniperus spp.	1 %	C
Taillis de Laurus nobilis	1 %	C
Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	1 %	B
Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets de falaises (Astralago-Plantaginetum subulatae)	1 %	B
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %	C
Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)	1 %	
Forêts à Quercus suber	1 %	C
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	1 %	C
Dunes mobiles embryonnaires	1 %	C

1) Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

****Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière***

Tableau 4 : Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans le pSIC FR9301624

LISTE DES ESPECES PRESENTES DANS LE PSIC FR9301624		
Espèces	*Statuts*	*PR(2)*
Amphibiens et reptiles		
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis)*		D
Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)		B

LISTE DES ESPECES PRESENTES DANS LE PSIC FR9301624		
Espèces	***Statuts***	***PR(2)***
Invertébrés		
Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)		D
Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*)*		D
Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)		D
Mammifères		
Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*)	Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)	Etape migratoire.	D
Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)	Etape migratoire.	D
Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)	Etape migratoire.	D

(2)Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

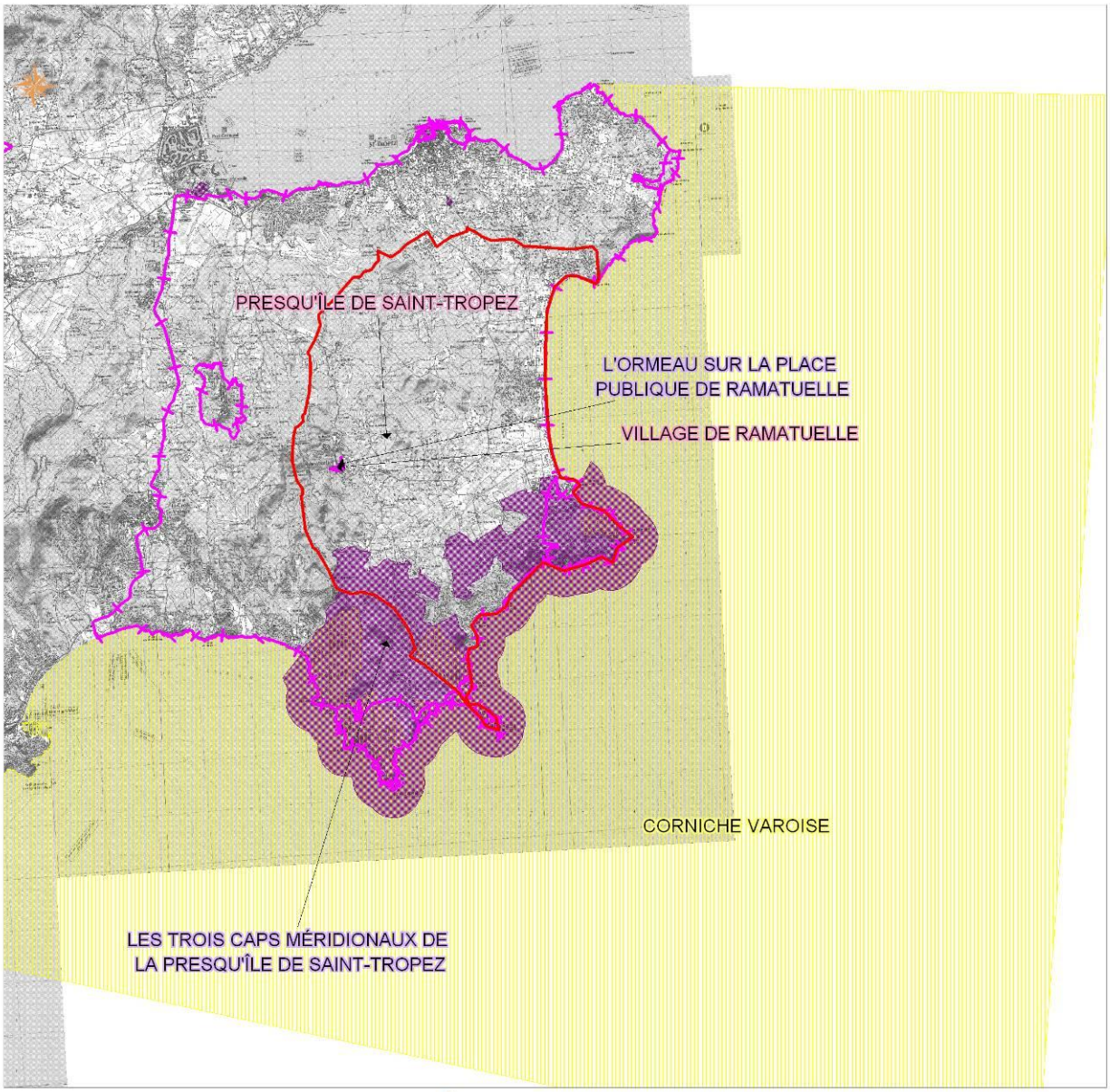
****Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière***

Remarque : L'article L-414-4 du code de l'Environnement spécifie que : « *Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site* ». **Conformément à la loi, un paragraphe dédié à l'évaluation des incidences est intégré à l'évaluation environnementale.**

Périmètres d'inventaires et de protection

Mairie de Ramatuelle

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale du PLU de la commune de Ramatuelle - Var (83)



LEGENDE:

Limites communales de Ramatuelle

Périmètres de protection réglementaire

Site classé

Site inscrit

Périmètre Natura 2000

SIC

Sources : Scan 25, IGN, fourni par le SIVOM du Pays des Maures - Cartographie: Biotope, 2011

2 0 2 4

Kilomètres

Echelle: 1:97 000

Carte 2: Périmètres de protection réglementaire et contractuelle

IV.1.3 Périmètres d'inventaires

Il s'agit pour l'essentiel des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
Ces inventaires existent dans chacune des régions françaises. S'il n'existe aucune contrainte réglementaire au sens strict par rapport à leur prise en compte, ils ont un rôle de « porter à connaissance ». Au-delà de l'aspect strictement juridique, ces inventaires comportent de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels.

ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Cinq Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) existent sur la commune de Ramatuelle. Ces zonages d'inventaire n'ont pas de valeur juridique directe. Ils doivent cependant être pris en compte dans les programmes et projets d'aménagement.
Les ZNIEFF sont de deux types :

- ☞ Les ZNIEFF de type II, qui correspondent à de grands ensembles écologiquement cohérents ;
- ☞ Les ZNIEFF de type I, qui correspondent généralement à des secteurs de plus faible surface caractérisés par un patrimoine naturel remarquable.

Ces ZNIEFF peuvent être soit terrestres, soit marines.

Le tableau suivant dresse la liste des périmètres d'inventaires ZNIEFF recoupant le territoire communal de Ramatuelle.

Tableau 5 : Liste des ZNIEFF présentes sur la commune de Ramatuelle

Liste des ZNIEFF présentes sur la commune de Ramatuelle				
Type de zonages	***Code de la ZNIEFF***	***Nom***	***Surface totale (ha) de la ZNIEFF***	***% du territoire communal concerné par le zonage***
ZNIEFF de type II	83-200-100	Maures de la presqu'île de Saint-Tropez	1830,72	51%
ZNIEFF de type II	83-104-100	Plage de Pampelonne	77,92	2,2%
ZNIEFF de type I	83-100-164	Caps Lardier, Taillat et Camarat	870,76	24,5%
ZNIEFF de type I	83 -100-117	Cap de St Tropez	58,44	1,6%
ZNIEFF marine de type II	83-022-000	Plage et herbier de Posidonies de Pampelonne	1 642,04	sur le domaine marin

Chacune de ces ZNIEFF est brièvement décrite dans le paragraphe suivant sur la base des fiches de présentation accessibles via le site internet de la DREAL PACA (*http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr*).

★ ***ZNIEFF de type 1 - N° 83-100-164 - Caps Lardier, Taillat et Camarat***

Le territoire communal de Ramatuelle est recoupé par ce périmètre d'inventaire ZNIEFF dan sa partie sud/Sud-est.
Il s'agit d'un ensemble naturel littoral très intéressant et pratiquement exempt d'artificialisation. La zone présente une succession de petites criques, de rochers et de falaises offrant de nombreux micro-biotopes sableux. Plus vers l'intérieur, on rencontre des massifs forestiers dominés par le Chêne vert, le Chêne liège ou le Chêne pubescent, ainsi que les faciès de dégradation de ces formations.
Les rivages de la zone sont fréquentés par le Grand Dauphin. Un couple de Faucon pèlerin s'y reproduit tout comme également au moins 4 couples de Monticole bleu ainsi que des colonies de Martinet pâle. Le reste de l'avifaune patrimoniale est représentée par le Faucon hobereau, le Petit-duc scops et la Pie-grièche méridionale.

★ ***ZNIEFF de type 1 – N°83-100-117 – Cap de St Tropez***

Ce périmètre recoupe le territoire communal de Ramatuelle à son extrémité nord-est, au niveau du Cap du Pinet. Cette ZNIEFF de 58 ha, s'étend via un liséré étroit sur le littoral depuis le lieu-dit « Batterie St-Pierre » jusqu'au Cap Pinet. Il parcourt cette façade littorale où alternent des criques sableuses ou rocheuses, des caps, des falaises escarpées. Les formations arbustives thermophiles à olivier et pistachier lentisque, les milieux littoraux et habitats temporairement humides constituent les véritables atouts de ce site qui regorge d'espèces patrimoniales.

★ ***ZNIEFF de type 2 - N°83-103-100 - Maures de la presqu'île de Saint-Tropez***

Cette ZNIEFF recoupe le territoire communal de Ramatuelle dans sa partie ouest.
Ce bel ensemble forestier mixte à Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts abrite deux espèces patrimoniales de rapaces diurnes, le Circaète Jean-le-blanc et le Faucon hobereau, avec chacun un couple reproducteur, et une espèce patrimoniale de rapace nocturne, le Petit-duc scops.
En ce qui concerne l'herpétofaune, la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé fréquentent cette zone.

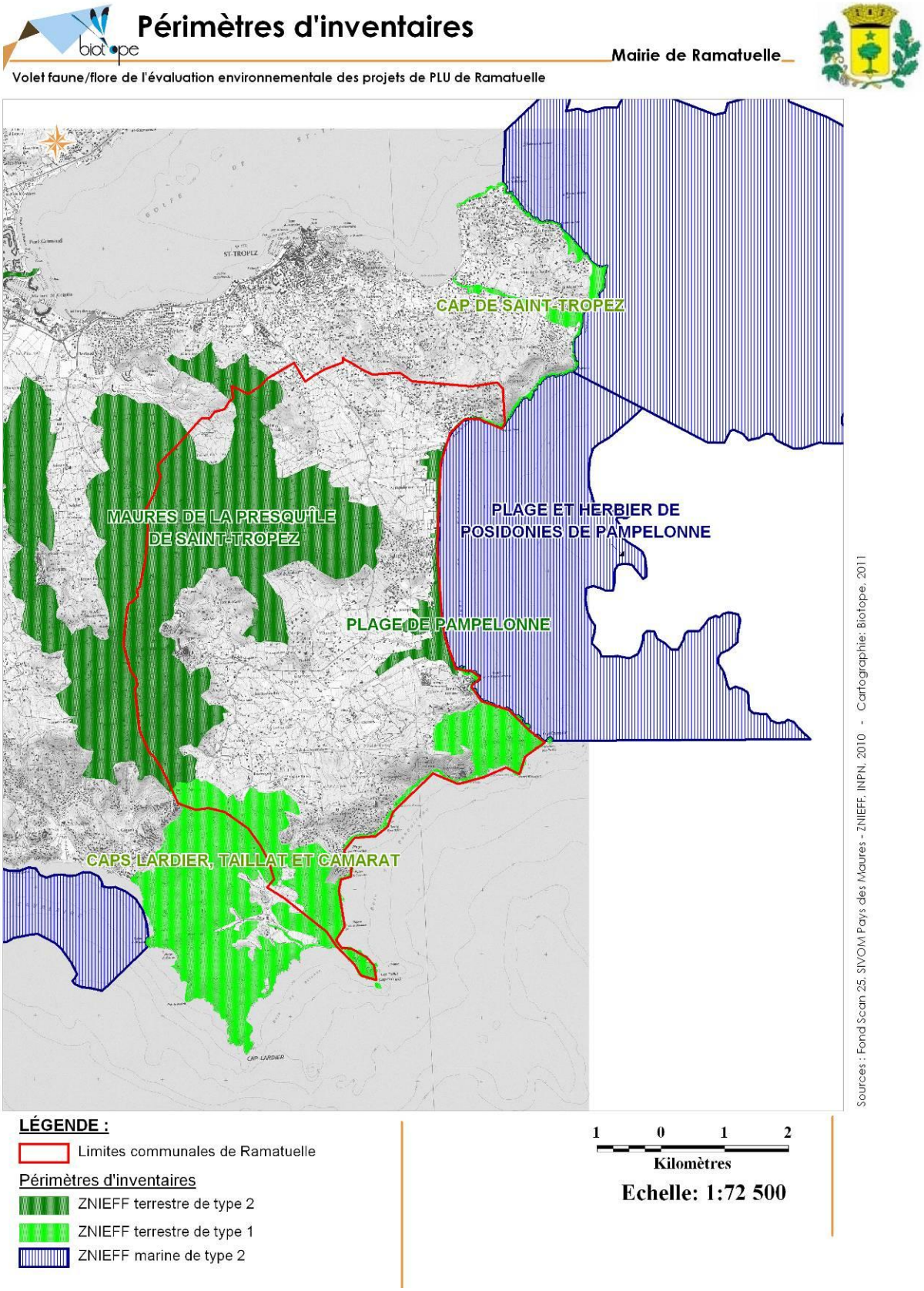
★ ***ZNIEFF de type2 - N° 83-104-100 - Plage de Pampelonne***

Cette ZNIEFF de type II se situe sur la façade littorale est de la commune de Ramatuelle à hauteur de la plage de Pampelonne.
Cette plage de sable constitue un des derniers cordons sableux qui, bien que dégradé, présente encore un ensemble d'éléments floristiques très intéressants. Son intérêt est principalement botanique.

★ ***ZNIEFF marine de type II – N°83-022-000 – Plage et herbier de Posidonies de Pampelonne***

L'intérêt de ce périmètre repose principalement sur la présence d'un herbier de Posidonies. Cet herbier en protégeant le littoral permet le maintien de la plage de sable ainsi que celui des dunes de Pampelonne. Cette zone est située dans un environnement particulièrement agité.

Le territoire communal de Ramatuelle est recoupé par 5 périmètres d'inventaires ZNIEFF dont 2 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 dont 1 marine.



Carte 3: Périmètres d'inventaires

IV.1.4 Périmètres d'acquisition

A titre d'information, au-delà des périmètres réglementaires définis au titre du patrimoine naturel, une présentation des espaces acquis pour leur intérêt écologique par des organismes publics est faite dans le chapitre qui suit.

Terrains du Conservatoire du littoral (CELRL)

Les terrains acquis par le Conservatoire du littoral sur la commune de Ramatuelle sont relativement étendus. Ils se sont pour l'essentiel localisés sur les caps Taillat (79 ha) et Camarat (49 ha). Ces secteurs sont déjà concernés par le site N2000 « *Corniche varoise* ». Le Conservatoire a par ailleurs acquis 11 hectares dans l'arrière-plage de Pampelonne, où il dispose d'un droit de préemption attribué par arrêté préfectoral du 21 juin 2006.

Terrains du Conseil Général du Var : Politique ENS

Un terrain acquis par le Conseil Général du Var dans le cadre de sa politique ENS (Espace naturel Sensible) est situé sur la commune de Ramatuelle au sud du lieu-dit l'Escalet. Il présente une superficie restreinte s'élevant à 1,2 ha. Un ENS existait sur Pampelonne mais ce dernier a été déclassé (*Comm. pers. FOTORINO F., CG83*).
Cf. Carte 4, page suivante

Dans le cadre de son schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS) paru en 2009, le département du Var a évalué l'intérêt écologique des zones inscrites comme « Naturelles » dans les documents d'urbanisme communaux (ND au POS ou N au PLU). L'intérêt écologique évalué synthétise les aspects suivants :

- les intérêts liés à la flore et aux habitats naturels,
- les intérêts liés à la faune,
- les intérêts liés à la géologie et à la paléontologie.

D'après le SDENS du Var, 3 secteurs principaux sont identifiés comme « d'intérêt écologique majeur » sur les zones naturelles de la commune de Ramatuelle :

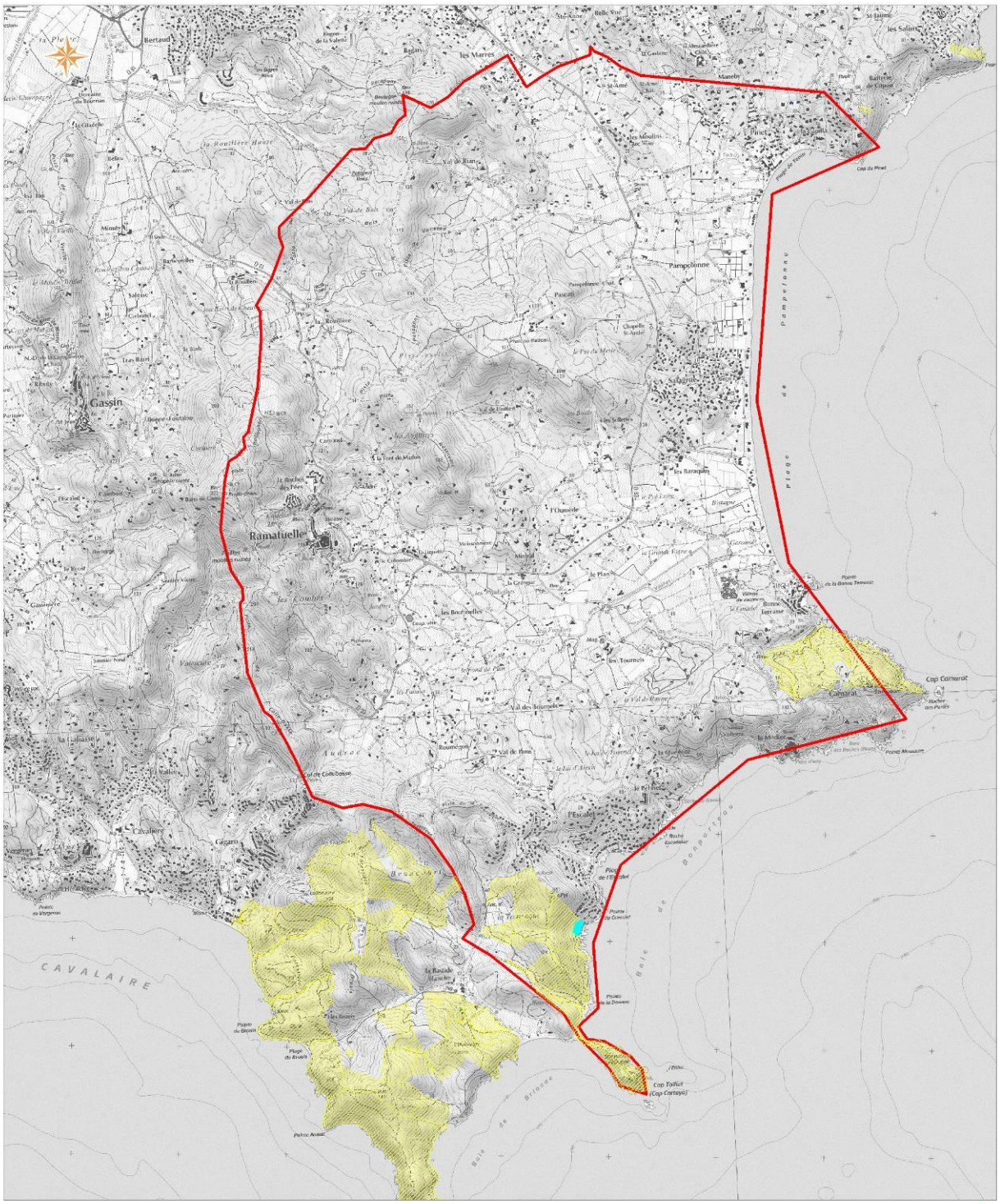
☞ **la zone dite du « Massif des Maures et Maures littorales »,** située à l'ouest de la commune et pénétrant jusque dans sa partie centrale. L'intérêt écologique de cette zone repose principalement sur la présence de la Tortue d'Hermann et du petit Duc-Scops mais aussi sur la présence de zones humides temporaires, vallons mésophiles et pelouses sèches souvent riches en espèces végétales patrimoniales.

☞ **La zone « des Caps »** concernant le Cap Lardier et le Cap Camarat. L'intérêt écologique de ces secteurs dont la plupart est inclu au site Natura 2000 « Corniche varoise » est vaste. Il concerne de nombreuses espèces végétales patrimoniales, la Tortue d'Hermann, des insectes comme la Magicienne dentelée, le Grand Capricorne ou encore des oiseaux tels que le Monticole bleu ou le Tichodrome.

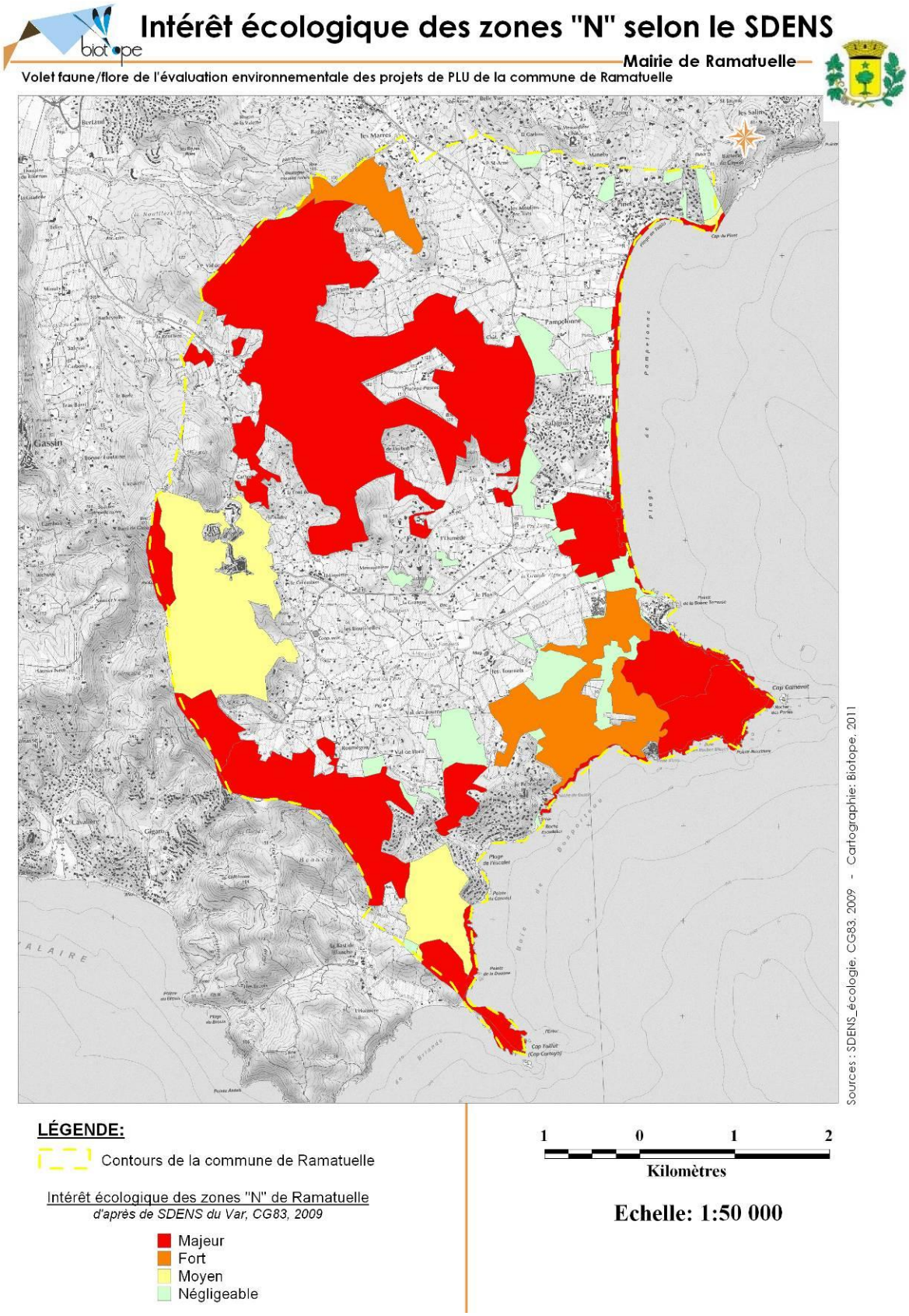
☞ **La plage de Pampelonne et zone humide de l'Oumède**, à l'est du territoire communal de Ramatuelle. Bien que d'intérêt faunistique limité, ces secteurs recèlent un intérêt floristique incontournable.

Outre ces secteurs d'intérêt majeur, plusieurs autres sites restent intéressants sur le plan écologique et sont notés d'intérêt fort à moyen. Cf. Carte 4 de l'intérêt écologique des zones naturelles de Ramatuelle (données fournies par le CG83)

Les terrains acquis en vue de leur préservation se concentrent au sud de Ramatuelle sur la façade littorale au niveau du Cap Taillat et du Cap Camarat.



Carte 4: Terrains acquis en vue de leur préservation



Carte 5: Intérêt écologique des zones "N" sur la commune de Ramatuelle d'après le SDENS du Var de 2009 (*fourni par le CG83*)

IV.1.5 Synthèse des périmètres d'inventaires, de protection, Natura 2000

Le tableau ci-après dresse une synthèse de la part de territoire communal concernée par chaque type de périmètre recensé.

Tableau 6 : Synthèse des périmètres écologiques concernant le territoire de Ramatuelle

Récapitulatif des périmètres présents sur la commune de Ramatuelle			
Type de zonages	***Périmètre***	***Surface totale (ha)***	***% du territoire communal concerné***
Site classé	Réglementaire	Environ 1 100 ha	31%
Site inscrit	Réglementaire	Plus de 3557 ha	100%
Site Natura 2000	Contractuelle	125 ha (domaine terrestre uniquement) + domaine marin	3,51%
ZNIEFF terrestre de type I	Inventaire	350 ha	9,8 %
ZNIEFF terrestre de type II	Inventaire	1050 ha	29 %
ZNIEFF marine de type II	Inventaire	1 642 ha	Domaine marin
Terrains du Conservatoire du littoral	Acquisition	123,5 ha	3,5%
ENS	Acquisition	1,2 ha	0,03%

La totalité du territoire communal est incluse dans le site inscrit « Presqu'île de Saint Tropez ». A cela s'ajoutent plusieurs autres sites classés ou inscrits. Outre ces périmètres à vocation réglementaire, plusieurs périmètres contractuels (N2000), d'inventaires (ZNIEFF) et d'acquisition s'étendent sur la commune. L'ensemble de ces zonages se concentre principalement sur le littoral notamment au niveau des caps Taillat et Camarat, indiquant leur qualité écologique. Secondairement, la plage de Pampelonne à l'est et les piémonts des massifs situés à l'ouest du territoire sont également concernés par des zonages d'inventaires indiquant leur intérêt pour la faune et la flore.
La multiplicité de ces zonages sur la presqu'île tropézienne et plus particulièrement sur la commune de Ramatuelle, témoigne du fort intérêt écologique reconnu sur ce territoire.

IV.2 Analyse écologique des principaux milieux naturels

Insérée entre le massif des Maures et la mer Méditerranée, la commune de Ramatuelle s'étend sur des terrains siliceux à alluvionnaires, à l'étage thermoméditerranéen. Il en résulte une végétation silicicole thermophile riche et originale.

Sur la commune de Ramatuelle le domaine terrestre est représenté par :

- des milieux littoraux sableux (Pampelonne) ou rocheux (les Caps), à l'est ;
- une vaste plaine agricole ;
- des vallons boisés à l'ouest.

A cela s'ajoutent des milieux aquatiques dulçaquicoles et marins.

IV.2.1 Les milieux littoraux

Plage de Pampelonne le littoral sableux

✶ ***Habitats naturels et flore***

La plage de Pampelonne, marquant la façade est de la commune de Ramatuelle, s'étire sur près de 4,5 km et une superficie avoisinant 27 ha. Ce cordon sableux est parmi les plus beaux milieux dunaires de Provence. La succession des complexes dunaires, habitats naturels patrimoniaux et d'intérêt communautaire, donne lieu à la présence d'une flore exceptionnellement riche et diversifiée. Le dossier du projet de schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (collectif, 2010) signale d'ailleurs la présence de 19 espèces dunaires protégées (3 nationales, 16 régionales), ainsi que 9 espèces protégées inféodées à d'autres types de milieux. Il est de plus précisé que le secteur de l'Epi, avec 14 espèces protégées et dont certaines sont menacées de disparition, est le plus sensible.

Malgré sa richesse floristique exceptionnelle, la plage de Pampelonne est victime de son succès touristique. Ainsi, bâtiments d'exploitation de la plage, plantations d'espèces ornementales voire invasives (griffes de sorcière), piétinement lié à la surfréquentation, dépôt de déchets, passage d'engins motorisés, sont autant de menaces pesant sur ces milieux dunaires fragiles. Des efforts de préservation de ces milieux naturels sont cependant visibles avec la pose, par endroit, de ganivelles permettant à la fois de fixer la dune et d'éviter le piétinement.

Au final, la plage de Pampelonne présente des milieux dunaires riches et hautement patrimoniaux mais ces derniers sont souvent fragmentés et dégradés sous la pression anthropique estivale qui s'y exerce.

★ ***Faune***

D'un point de vue faunistique, les quelques milieux subsistant et capables de constituer de véritables habitats d'espèces patrimoniales, sont présents essentiellement en arrière de la plage de Pampelonne. Une strate herbacée, dans un complexe d'arrière dune, accueille une biomasse en orthoptères importante et quelques espèces d'odonates communs. Quelques dépressions humides subsistent pouvant accueillir des espèces plus patrimoniales en amphibiens telles que : le Crapaud calamite et le Pélodyte ponctué. En ce qui concerne les reptiles, notons la présence du Lézard vert et du Lézard des murailles (espèces protégées mais communes dans le Var). Une espèce plus patrimoniale et protégée: le Psammodrome d'Edwards est fortement pressentie sur ces zones sableuses. Pour les oiseaux, il s'agit essentiellement d'un cortège d'oiseaux nicheurs communs (Moineau domestique, Pie bavarde, Tourterelle turque, Pigeon ramier, Mésange bleue et charbonnière…). Quelques oiseaux marins peuvent survoler le secteur (Grand cormoran, Goéland leucophée, Sterne caugek…). Enfin, le secteur est une zone de chasse pour les Martinets noirs, Hirondelles rustique et de fenêtre.

La fragilisation voire la dégradation de l'état de conservation des milieux naturels dunaires subsistant sur la plage de Pampelonne ne permettent pas l'expression d'une faune à haute valeur patrimoniale. Néanmoins, certaines espèces patrimoniales de reptiles et d'amphibiens sont susceptibles d'être ponctuellement encore présentes sur le secteur.

Les Caps : littoral rocheux

★ ***Habitats naturels***

Outre son littoral sableux, la commune de Ramatuelle bénéficie également de côtes rocheuses représentées par les Caps Taillat et Camarat au sud et le cap du Pinet au nord. Par ailleurs, les Caps Taillat et Camarat sont inclus dans le site Natura 2000 « Corniche varoise » et sont en grande partie des propriétés du Conservatoire du littoral. Ces milieux littoraux rocheux siliceux présentent de nombreux habitats considérés comme d'intérêt communautaire (*Cf. Figure 1 & Figure 2, page suivante*) et une flore thermophile riche. Embruns, vents, sol squelettique, pauvreté en nutriment sont autant de facteurs structurant la végétation de ces caps. Moins accessibles, ils sont également moins fréquentés et mieux préservés. Cependant, ils restent par endroits mités par l'urbanisation. En ce qui concerne le Cap du Pinet, au nord de la commune de Ramatuelle, ce dernier est pourvu d'une urbanisation diffuse marquée par la présence de grandes propriétés. Ainsi, urbanisés et plus fréquentés que les Caps Camarat et Taillat, ces habitats naturels sont souvent plus dégradés par l'anthropisation. **Ainsi, l'intérêt patrimonial des habitats naturels de la côte rocheuse se concentre principalement au niveau des Caps Camarat et Taillat, classés et intégrés au site Natura 2000 « Corniche varoise » (anciennement site N2000 des « Trois Caps »).**

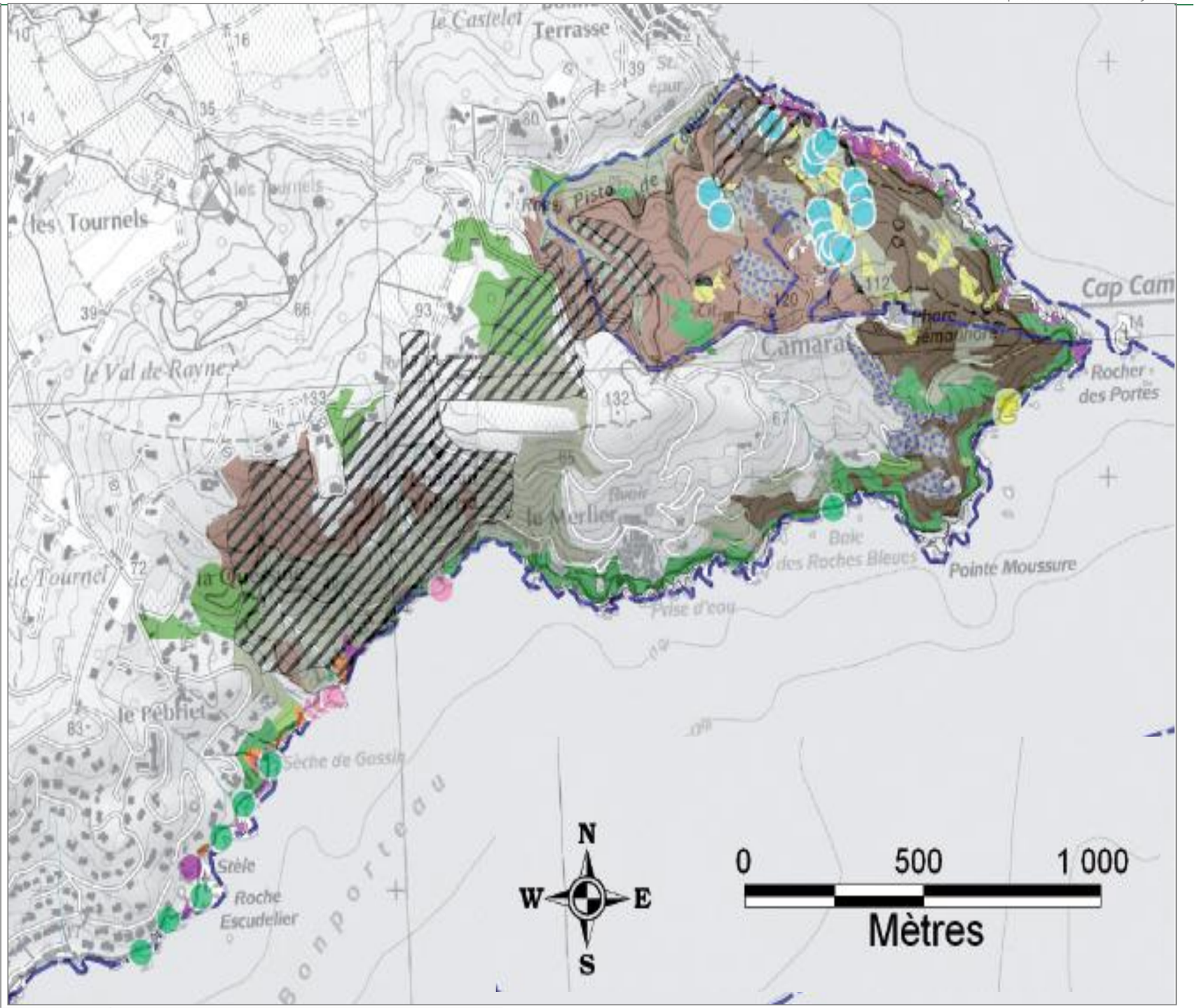
★ ***Flore***

Le Document d'objectifs Natura 2000 validé en 2010 et s'intéressant notamment aux caps Camarat et Taillat recense de nombreuses espèces végétales protégées et/ou patrimoniales dans ces secteurs (*Cf.* Figure 3 *Carte des espèces végétales patrimoniales extraites du DOCOB*). La flore patrimoniale recensée dans le cadre du DOCOB se compose notamment de nombreuses espèces dunaires telles que L'Oyat des sables (*Ammohpila arenaria*), le Lys de mer (*Pancratium maritimum*), le Panicaut maritime (*Eryngium maritimum*) ou encore le Liseron des sables (*Calystegia soldanella*) mais aussi d'espèces de milieux temporairement inondés comme l'Isoète de Durieu (*Isoetes duriei*), le Sérapias négligé (*Serapias neglecta*) ou encore l'Ophioglosse du Portugal (*Ophioglossum lusitanicum*). **Ces Caps sont extrêmement riches sur le plan floristique et accueillent de nombreuses espèces protégées.**

Carte des habitats terrestres du site Natura 2000
FR 9301624 "cap Lardier, cap Taillat, cap Camarat"

Légende :

- 1210-3 Végétation des laisses de mer
- 2110-2 Dune mobile embryonnaire
- 2120-2 Dune mobile à Ammophila arenaria
- 2230-1 Pelouses dunales des Malcomietalia
- 1240-2 Falaises côtières cristallines à Limonium spp. endémiques
- 1240-3 Garrigues littorales primaires à Armeria arenaria
- 1410 Prés salés méditerranéens à Juncus acutus
- 1410 Prés salés méditerranéens à Juncus acutus (habitat ponctuel)
- 92D0-3 Fourrés riverains à Tamaris
- 92D0-3 Fourrés riverains à Tamaris (habitat ponctuel)
- 5410-2 Phryganes ouest méditerranéennes des sommets de falaises
- 5410-2 Phryganes ouest méditerranéennes des sommets de falaises (habitat ponctuel)
- 5330-1 Fourrés thermophiles méditerranéens à Euphorbes arborescentes
- 5330-3 Fourrés thermophiles méditerréens à palmiers nains
- 9320-1 Peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise
- 5210-4 Juniperaies littorales à genévriers turbinés (habitat ponctuel)
- 3170 Mares temporaires méditerréennes (habitat ponctuel)
- 9330-1 Forêts provençales des chênes lièges
- 9340-2 Yeuseraie à Arisarum vulgare
- 9540-1 Pinèdes méditerranéennes à pins maritimes
- 9540-2 Pinèdes méditerranéennes à pin pignon
- 9540-3 Pinèdes méditerranéennes à pin d'Alep
- 8220-18 Falaises mésoméditerranéennes siliceuses de Provence
- Pelouses à annuelles bulbeuses
- Pelouses à Galactites elegans
- Maquis haut arboré
- Maquis bas à Ericacées
- Maquis bas à Cistes et lavande Stéchade
- Roselière sèche et canniers
- Zones artificialisées (zones urbanisées, aménagées)
- Zone dominée par les végétaux envahissants
- Zones incendiées en 2006 et 2007
- Cours d'eau
- Périmètre Natura 2000 FR 9301624



Fond: SCAN 25 © IGN 2004
Projection: Lambert III Sud - Paris
Echelle: 1 / 25 000 Mai 2008

Figure 1: Carte des habitats naturels d'intérêt communautaire du Cap Camarat extraite du DOCOB des Trois Caps (Observatoire marin, 2010)

Carte des habitats terrestres du site Natura 2000
FR 9301624 "cap Lardier, cap Taillat, cap Camarat"

Légende :

- 1210-3 Végétation des laisses de mer
- 2110-2 Dune mobile embryonnaire
- 2120-2 Dune mobile à Ammophila arenaria
- 2230-1 Pelouses dunales des Malcomietalia
- 1240-2 Falaises côtières cristallines à Limonium spp. endémiques
- 1240-3 Garrigues littorales primaires à Armeria arenaria
- 1410 Prés salés méditerranéens à Juncus acutus
- 1410 Prés salés méditerranéens à Juncus acutus (habitat ponctuel)
- 92D0-3 Fourrés riverains à Tamaris
- 92D0-3 Fourrés riverains à Tamaris (habitat ponctuel)
- 5410-2 Phryganes ouest méditerranéennes des sommets de falaises
- 5410-2 Phryganes ouest méditerranéennes des sommets de falaises (habitat ponctuel)
- 5330-1 Fourrés thermophiles méditerranéens à Euphorbes arborescentes
- 5330-3 Fourrés thermophiles méditerréens à palmiers nains
- 9320-1 Peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise
- 5210-4 Juniperaies littorales à genévriers turbinés (habitat ponctuel)
- 3170 Mares temporaires méditerréennes (habitat ponctuel)
- 9330-1 Forêts provençales des chênes lièges
- 9340-2 Yeuseraie à Arisarum vulgare
- 9540-1 Pinèdes méditerranéennes à pins maritimes
- 9540-2 Pinèdes méditerranéennes à pin pignon
- 9540-3 Pinèdes méditerranéennes à pin d'Alep
- 8220-18 Falaises mésoméditerranéennes siliceuses de Provence
- Pelouses à annuelles bulbeuses
- Pelouses à Galactites elegans
- Maquis haut arboré
- Maquis bas à Ericacées
- Maquis bas à Cistes et lavande Stéchade
- Roselière sèche et canniers
- Zones artificialisées (zones urbanisées, aménagées)
- Zone dominée par les végétaux envahissants
- Zones incendiées en 2006 et 2007
- Cours d'eau
- Périmètre Natura 2000 FR 9301624

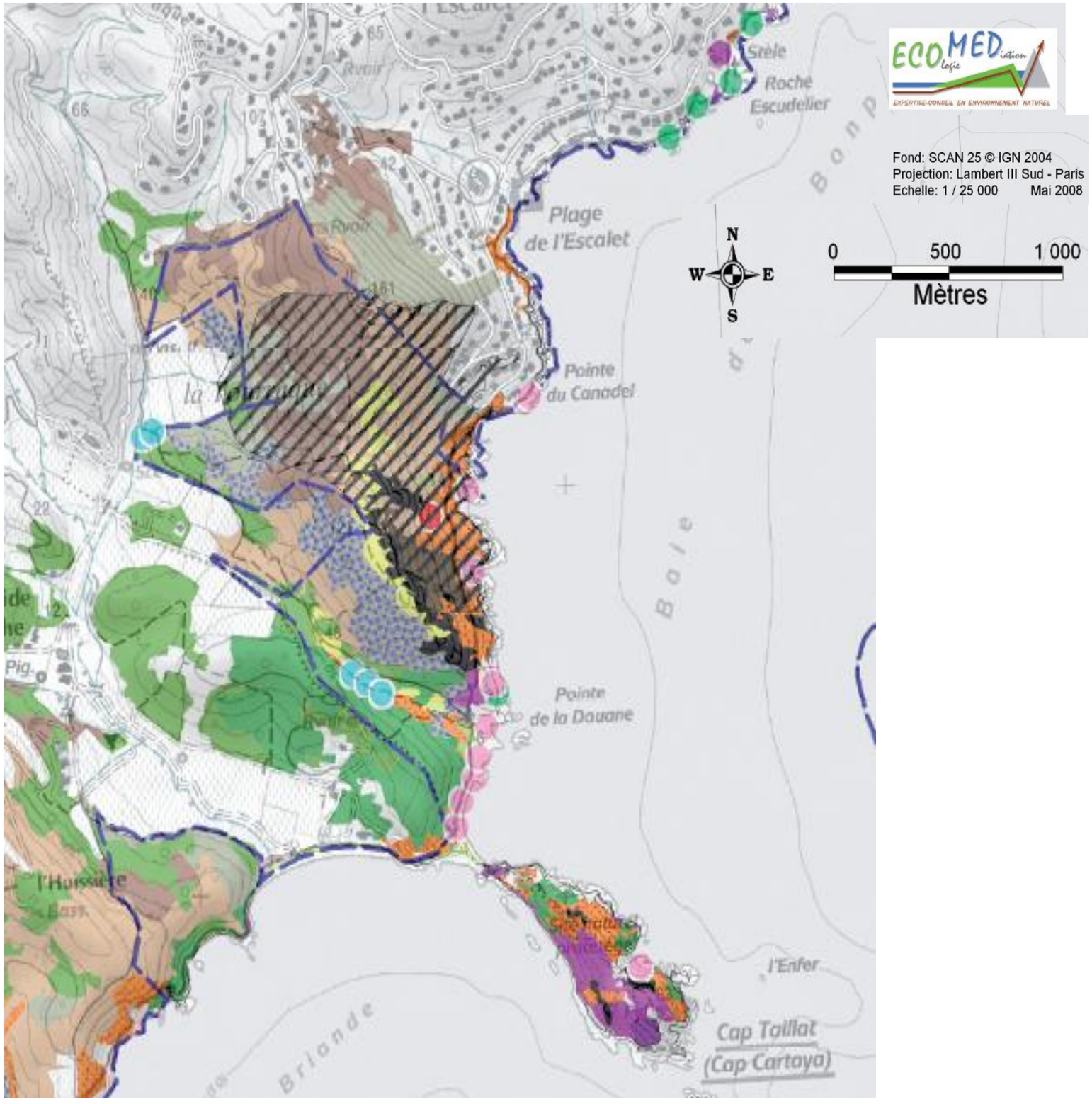
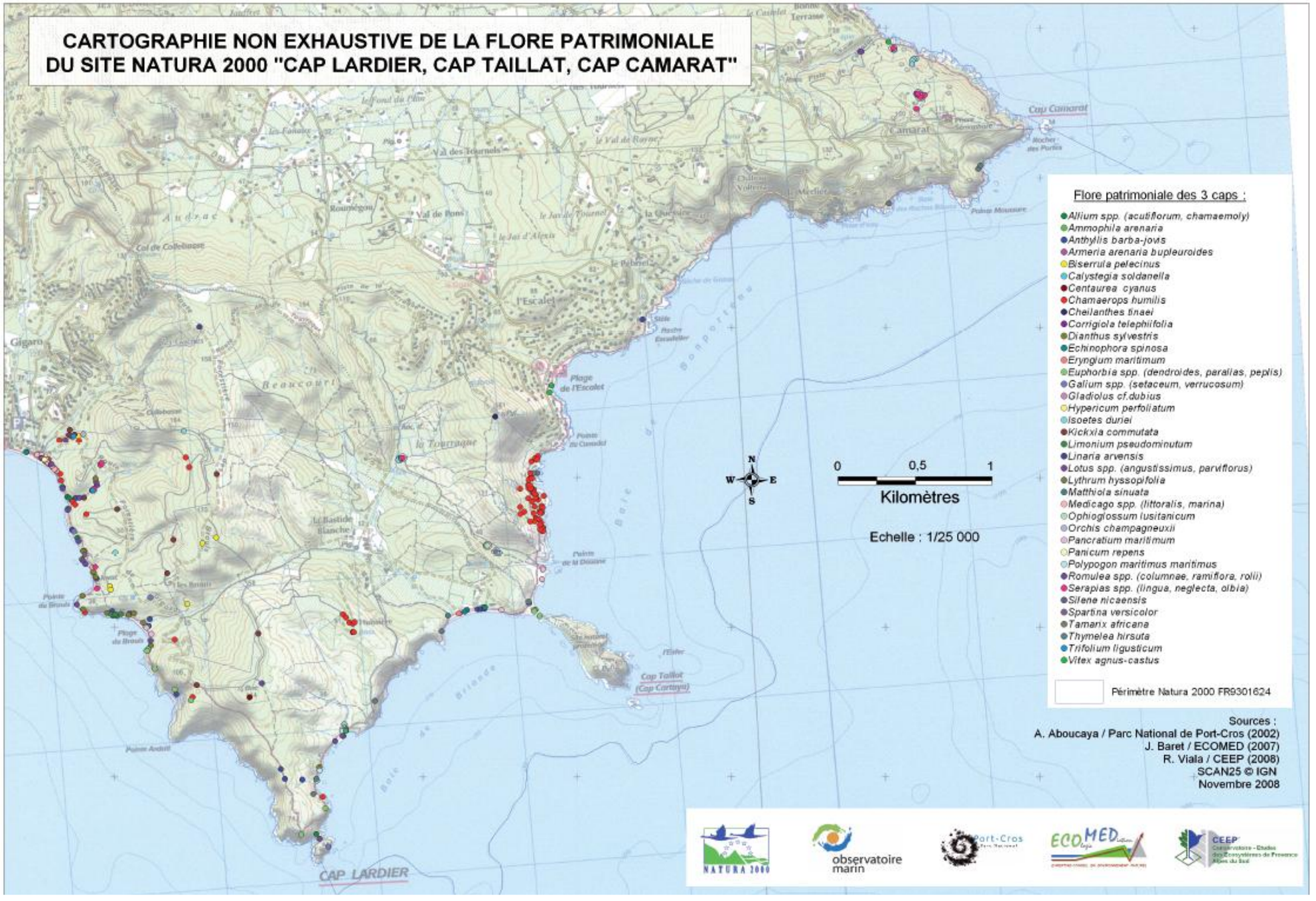


Figure 2: Carte des habitats naturels d'intérêt communautaire du Cap Taillat extraite du DOCOB des Trois Caps (Observatoire marin, 2010)


CARTOGRAPHIE NON EXHAUSTIVE DE LA FLORE PATRIMONIALE
DU SITE NATURA 2000 "CAP LARDIER, CAP TAILLAT, CAP CAMARAT"
Flore patrimoniale des 3 caps :
Allium spp. (acutiflorum, chamaemoly)
Ammophila arenaria
Anthyllis barba-jovis
Armeria arenaria bupleuroides
Biserrula pelecinus
Calystegia soldanella
Centaurea cyanus
Chamaerops humilis
Cheilanthes tinaei
Corrigiola telephiifolia
Dianthus sylvestris
Echinophora spinosa
Eryngium maritimum
Euphorbia spp. (dendroides, paralias, peplis)
Galium spp. (setaceum, verrucosum)
Gladiolus cf.dubius
Hypericum perfoliatum
Isoetes duriei
Kickxia commutata
Limonium pseudominutum
Linaria arvensis
Lotus spp. (angustissimus, parviflorus)
Lythrum hyssopifolia
Matthiola sinuata
Medicago spp. (littoralis, marina)
Ophioglossum lusitanicum
Orchis champagneuxii
Pancratium maritimum
Panicum repens
Polypogon maritimus maritimus
Romulea spp. (columnae, ramiflora, rollii)
Serapias spp. (lingua, neglecta, olbia)
Silene nicaensis
Spartina versicolor
Tamarix africana
Thymelea hirsuta
Trifolium ligusticum
Vitex agnus-castus
Périmètre Natura 2000 FR9301624
0
0,5
1
Kilomètres
Echelle : 1/25 000
Sources :
A. Aboucaya / Parc National de Port-Cros (2002)
J. Baret / ECOMED (2007)
R. Viala / CEEP (2008)
SCAN25 © IGN
Novembre 2008
CAP LARDIER
Cap Taillat
(Cap Cartayu)
Cap Camarat
Gigaro
Beaucourt
l'Escalet
Plage de l'Escalet
la Tourraque
Le Bastide Blanche
Plage du Brouis
Val des Tournels
Val de Pons
Rounégon
Col de Collebasse
Andrac
le Val de Rayne
le Jas de Tournel
le Jas d'Alexis
le Pebrier
la Quessière
Camarat
Pointe Moussure
Rocher des Portes
Bonne Terrasse
Le Camlet
Le Fond du Pilon
Les Fanaux
Piste de Tournel
Piste de Rayne
Piste de Camarat
Piste de la Quessière
Piste de la Tourraque
Piste de la Bastide Blanche
Piste de la Pointe de la Division
Piste de la Pointe du Brouis
Piste de la Plage du Brouis
Piste de la Pointe André
Piste de la Pointe du Cuvadet
Piste de la Pointe de la Division
Piste de la Pointe de la Division
Piste de la Pointe de la Division

✶ ***Faune***

Le Cap Taillat et le Cap Camarat, inclus dans le site Natura 2000 « Corniche varoise », sont des hauts lieux pour la Tortue d'Hermann. Les données actuelles témoignent de la présence de la Tortue d'Hermann sur une grande partie du site des caps, mais avec des densités de populations assez hétérogènes. Plusieurs secteurs préférentiellement fréquentés par la Tortue d'Hermann ont été identifiés, à travers le DOCOB du site Natura 2000 « Corniche varoise » :

- Le secteur de la bergerie (cap Lardier) (hors du territoire communal) ;
- Sous le pylône de l'Escalet (population détruite ou partiellement détruite par l'incendie de 2007);
- Dans le vallon de la caserne des douanes au cap Taillat ;
- Dans et autour des terrains agricoles de la Bastide Blanche et de la Tourraque.

Cf. Figure 4, page 481

Compte tenu du faible taux de recapture lors des inventaires de 2007 réalisés dans le cadre du DOCOB, il semble que l'effectif de la population du secteur des 3 caps soit assez important.

La faune reptilienne est très présente sur le littoral rocheux avec des espèces patrimoniales et protégées dont les populations sont en déclin telles que la Tortue d'Hermann, mais également le Lézard ocellé et le Psammodrome d'Edwards.

Le Psammodrome d'Edwards- © Biotope

Carte de localisation des Tortues d'Hermann observées
- Site NATURA 2000 FR 9301624 CAP LARDIER - CAP TAILLAT - CAP CAMARAT

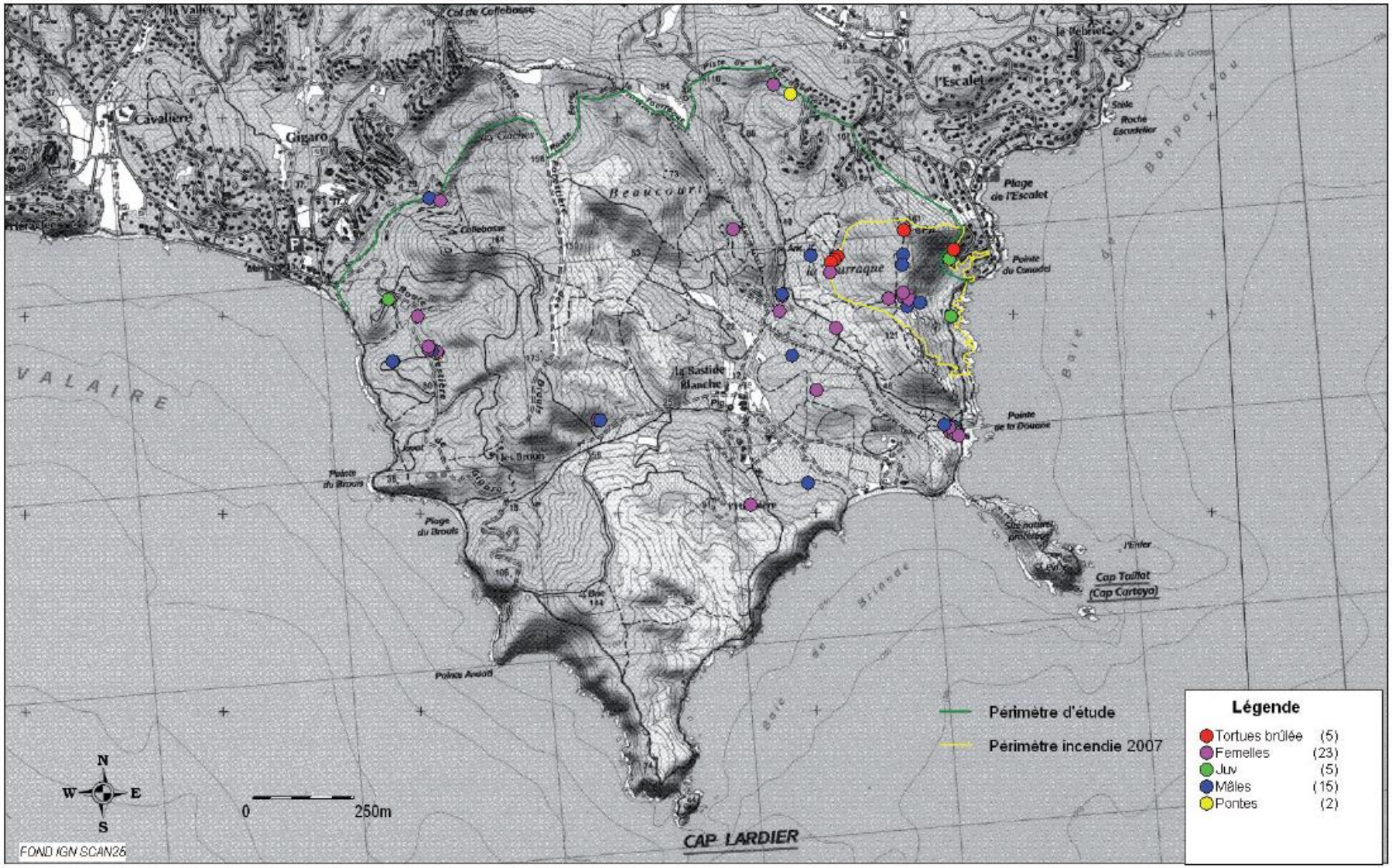


Figure 5: Carte des Tortues d'Hermann inventoriées, extraite du DOCOB des Trois Caps (CEEP, 2010)

La plaine agricole

✶ *Habitats naturels et flore*

Insérée principalement au pied des vallons boisés et en arrière du littoral, une plaine alluvionnaire accueille une activité viticole importante. Ainsi, plaines et petites collines de Ramatuelle sont recouvertes d'un vignoble. Sur un même territoire se côtoient des pratiques extensives et intensives. Les pratiques extensives permettent le développement de la strate herbacée entre les rangs ce qui favorise la présence d'espèces messicoles souvent patrimoniales et en régression à l'échelle nationale face à l'exploitation intensive. L'intérêt écologique de ces cultures est donc très variable en fonction du mode d'utilisation. L'activité viticole est bien développée et réputée sur le territoire de Ramatuelle. A ce titre elle bénéficie d'une appellation d'origine contrôlée. Dans ce contexte, une volonté d'extension des terrains destinés à cette activité est exprimée par la commune. Habitat agricole et non naturel, les vignes ne représentent pas d'enjeu particulier. Cependant, les zones ouvertes situées aux pieds des vallons et assurant la transition avec la plaine et recueillant les eaux de ruissellement sont souvent plus fraîches. Elles permettent ainsi le développement d'une flore mésophile à hygrophile souvent hautement patrimoniale (Pelouses mésophiles de la Provence cristalline du *Serapion* (*Photo ci-contre du Sérapias négligé*), mare temporaire à Isoètes,…) et riche en espèces protégées. **Ainsi, l'intérêt écologique des habitats naturels se situe particulièrement au pied des vallons mais ces habitats sont également susceptibles d'apparaître ça et là, à la faveur de petites dépressions en zones ouvertes, sur l'ensemble du territoire.**

✶ *Faune*

La plaine agricole est dominée par l'activité viticole. Les vignobles ne constituent pas un milieu très accueillant pour une faune patrimoniale. Les espèces faunistiques peuvent l'exploiter si le mode de gestion est raisonné et non intensif. Néanmoins, les zones de lisières et les milieux plus ouverts de type friches, prairies, pelouses (dépourvus d'activité agricole) sont favorables à quelques espèces patrimoniales. Les lisières vont être des secteurs prisés par les chiroptères (Minioptères de Schreibers, le Petit rhinolophe) pour chasser et jouent un rôle pour la fonctionnalité écologique (connectivité). Des espèces d'oiseaux patrimoniales peuvent chasser sur ces secteurs : le Circaète Jean le Blanc, le Milan noir, l'Engoulevent d'Europe, le Petit duc Scops, la Chevêche d'Athéna, le Guêpier d'Europe, le Rollier d'Europe, la Huppe fasciée… Pour les oiseaux nicheurs, notons la présence potentielle de l'Alouette lulu et tout un cortège d'oiseaux nicheurs liés aux milieux agricoles (Bruant zizi, Chardonneret élégant…). Quant aux reptiles, dans les secteurs où la strate herbacée peu dense et haute subsiste, le Seps strié, le Lézard des murailles, le Lézard vert et dans des cas particuliers le Lézard ocellé peuvent être présents.

Le Lézard ocellé- © Biotope

La plaine agricole et ses secteurs en friches constituent la majorité de la trame ouverte sur la commune de Ramatuelle. Lorsque l'activité agricole est intensive, la faune est banale et ordinaire. Néanmoins, la présence de friches, pelouses, prairies et d'une agriculture raisonnée permet de voir apparaître des conditions écologiques viables pour des espèces patrimoniales et protégées (reptiles, oiseaux et chiroptères).

Les vallons boisés

✶ *Habitats naturels*

L'ouest de la commune de Ramatuelle est marqué par la présence de vallons boisés formant un écrin de verdure autour du village de Ramatuelle. Ces boisements sont dominés, soit par le Chêne liège, parfois accompagné par le Chêne vert ou encore le Chêne pubescent, soit par le Pin pignon. Ces deux essences principales forment des futaies et se retrouvent parfois en mélange. Bien que souvent peu matures, ces boisements peuvent être rapprochés d'habitats d'intérêt communautaires. Ces milieux souvent peu accessibles et installés sur des sols siliceux peu fertiles sont souvent à l'abandon. Ainsi, en sous-bois un maquis haut parfois dense s'y développe. Ces caractéristiques physionomiques accroissent les risques d'incendies, très présents dans les forêts méditerranéennes. Dans un souci de sécurité un entretien des sous-bois est réalisé en bordures de pistes, de routes ou d'habitation. **Bien que pouvant être rapprochés d'habitats d'intérêt communautaire les boisements de Chêne liège et de Pin Pignon restent d'un intérêt écologique modéré compte-tenu de leur aspect peu mature.** *Cf. Carte 6 ci-après*

✶ *Flore*

Les milieux forestiers sont souvent relativement pauvres en espèces végétales patrimoniales. A la faveur d'une microdépression, de petites ouvertures ou simplement en lisières peuvent toutefois s'installer des espèces patrimoniales et/ou protégées (Isoète de Durieu, Sérapias négligé,..). Ainsi, malgré un intérêt floristique moins élevé que sur le littoral, les conditions écologiques locales peuvent ponctuellement favoriser l'expression de cortèges hautement patrimoniaux.

✶ *Faune*

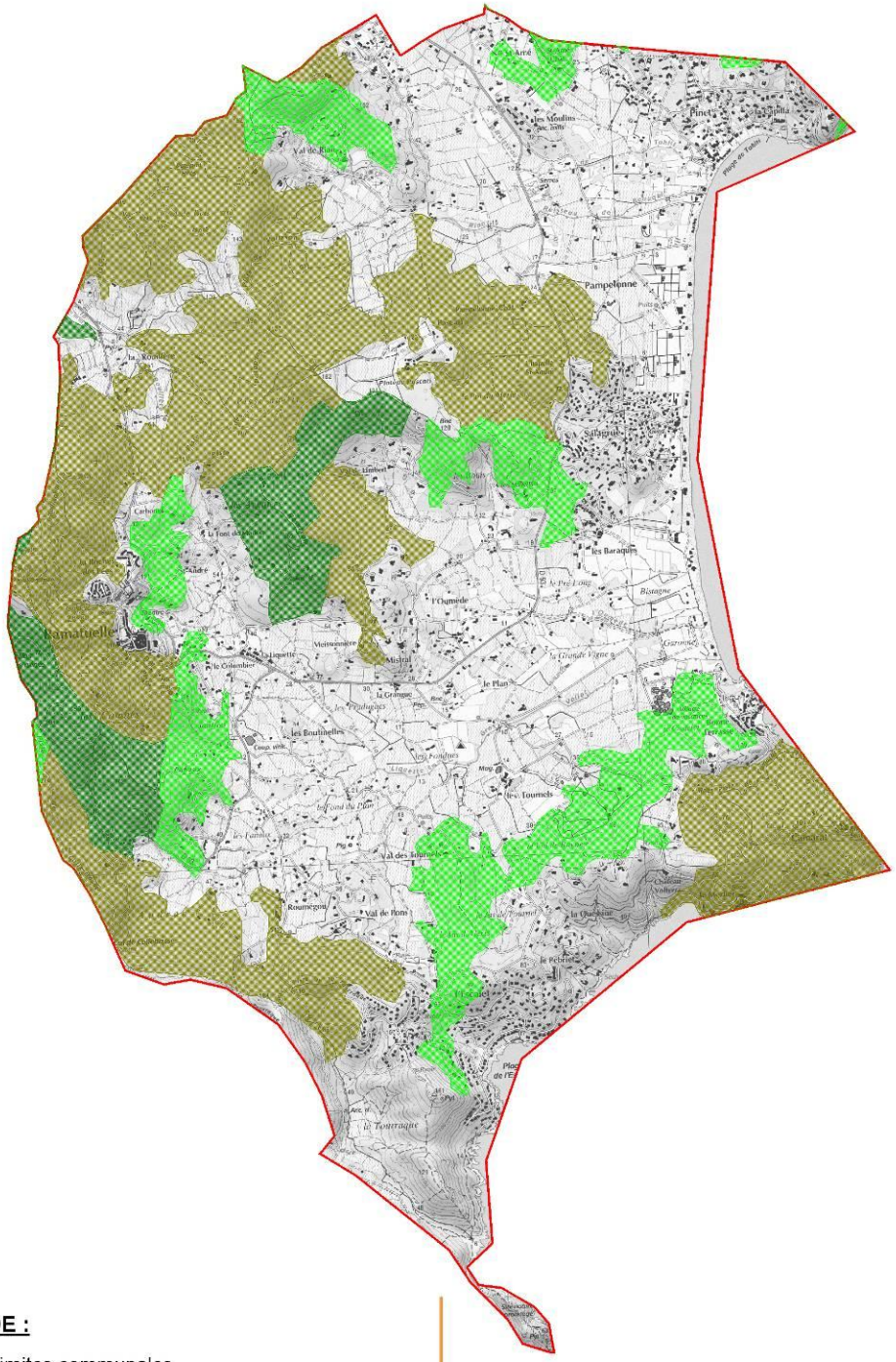
La Magicienne dentelée - © Biotope

Ces habitats accueillent des espèces de reptiles patrimoniales tels que la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé (au niveau des dalles rocheuses et zones plus ouvertes). Ces vallons boisés sont également une zone de chasse pour les chiroptères : le Minioptères de Schreibers (dont une colonie est présente au niveau d'une grotte au Merlier – GCP, 2011) et le Petit rhinolophe. De nombreux arbres morts sont également présents, permettant ainsi de fournir un habitat favorable aux coléoptères saproxylophages dont certains sont patrimoniaux comme : le Lucane cerf volant et le Grand capricorne, inscrits à l'Annexe II de la Directive Habitats. De plus, pour les insectes, notons la présence potentielle de la Magicienne dentelée qui affectionne les secteurs de maquis et buissonnants. Sur les secteurs de maquis où l'Aristoloche pistoloche est présente, la Diane, papillon protégé et patrimonial diurne, est fortement pressentie. En ce qui concerne les oiseaux et étant donné le bon état de conservation de la plupart des secteurs boisés, un cortège d'espèces nicheuses communes voire patrimoniales est possible. Il s'agit du Petit duc Scops, du Circaète Jean le Blanc, des Fauvettes pitchou et passerinette, de l'Engoulevent d'Europe…

Ces milieux constituent donc un enjeu pour plusieurs taxons faunistiques et leur état de conservation semble en majorité bon.

Milieux forestiers à Ramatuelle

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de 2006 et 2012 de la commune de Ramatuelle



LÉGENDE :

Limites communales de Ramatuelle

Répartition des milieux forestiers sur Ramatuelle
d'après CLC 2006

- 311 - Forêt de feuillus (Chêne liège surtout)
- 312 - Forêt de conifères (Pin pignon principalement
- 313 - Forêts mélangées

700 0 700 1400
Mètres

Echelle: 1:45 000

Carte 6: Milieux forestiers sur Ramatuelle (d'après le CLC, 2006)

IV.2.2 Les milieux naturels aquatiques

Les milieux aquatiques dulçaquicoles

Le réseau hydrographique de Ramatuelle fait partie de la région hydrographique « Côtiers méditerranéens » qui longe le littoral provençal. Plus particulièrement, il s'intègre dans le sous-secteur « Côtiers du Cap Bénat à l'Argens ».
Cf. Carte 7, page suivante

5 cours d'eaux majeurs parcourent le territoire communal, ils sont du nord au sud :

- le ruisseau de Tahiti ;
- le ruisseau de Beauqui ;
- le ruisseau de Pascati ;
- le ruisseau de l'Oumède ;
- le ruisseau de la Liquette rejoignant en aval le Gros Vallat.

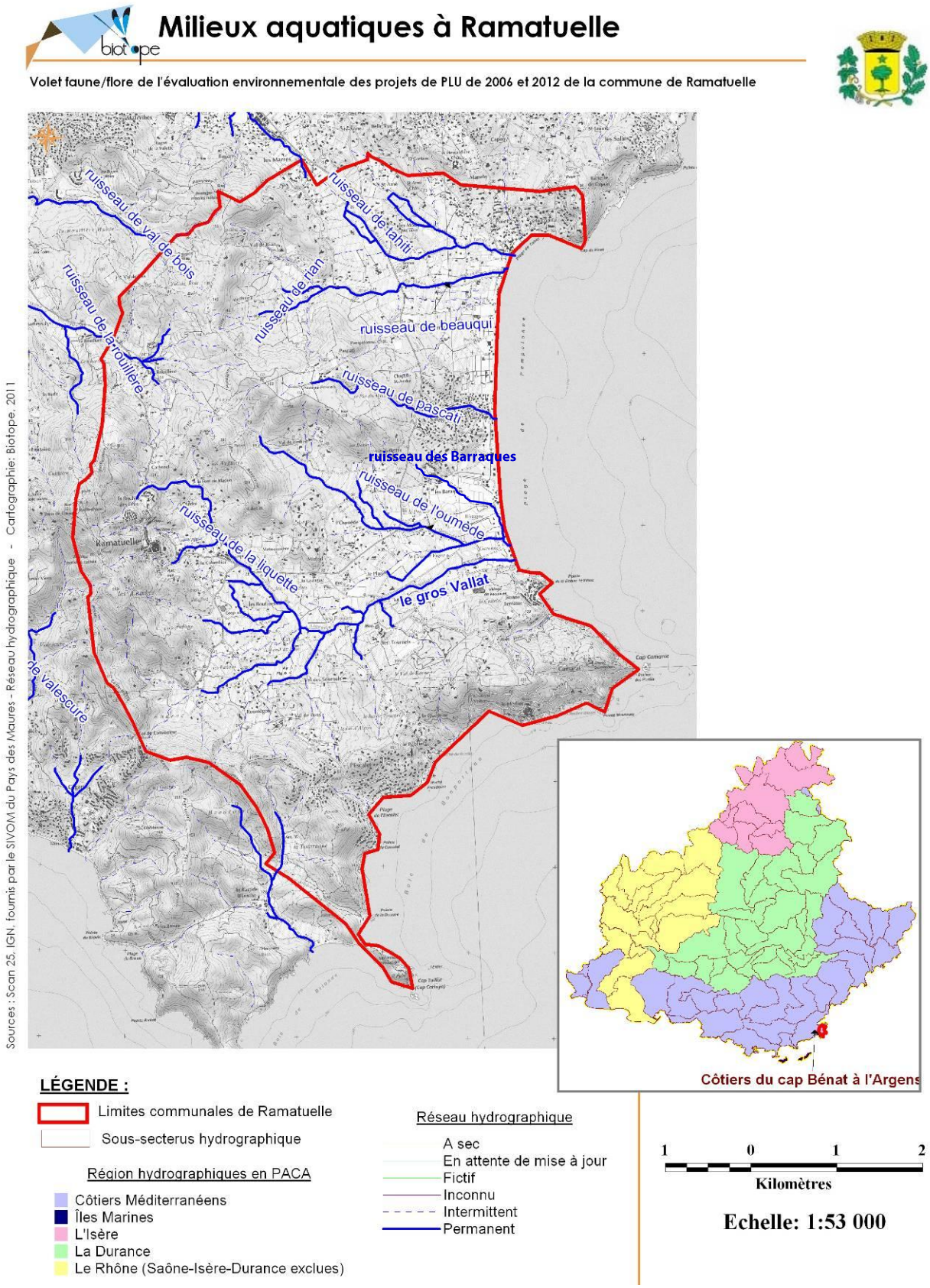
Ces cours d'eau, en partie temporaire, prennent leur source depuis les piémonts du massif des Maures à l'ouest de Ramatuelle, parcourent la commune de Ramatuelle d'ouest en est, pour finalement se jeter dans la méditerranée au niveau de la plage de Pampelonne. Ces cours d'eau alimentent donc uniquement la presqu'île tropézienne et sont isolés d'un point de vue hydrographique. Ainsi, le bassin versant de la presqu'île tropézienne est déconnecté du réseau hydrographique varois et semble ainsi relativement pauvre sur le plan écologique.

D'un point de vue faunistique, une recherche bibliographique particulière a porté sur le Campagnol amphibie. Selon les premières prospections réalisées sur la commune de Ramatuelle par Pierre Rigaux le 19 mai 2011 dans le cadre de l'enquête nationale, l'espèce n'est pas présente sur la commune.
La Cistude d'Europe, tortue aquatique protégée, voit sa répartition liée à la connexion des cours d'eau. Or la faible connectivité des cours d'eau sur le territoire communal relate la faible présence de la Cistude d'Europe, limitée à certains secteurs. D'après les données disponibles et les prospections réalisées, deux noyaux de populations semblent tout de même être présents sur la commune de Ramatuelle :

- l'un serait situé au niveau du Ruisseau de l'Oumède, de l'ordre de quelques individus (*CEEP, comm pers, 2011*) ;
- l'autre serait situé au sud de la commune, au niveau du ruisseau de la Bastide blanche, inférieur à la dizaine d'individus (*Observatoire marin, 2010*).

Cependant, ces deux populations sont au seuil de l'extinction (*Observatoire marin, 2010*).

Les milieux dulçaquicoles semblent être dans un état de conservation altéré. De ce fait, les populations faunistiques ne trouvent pas les conditions écologiques essentielles à l'accomplissement de leur cycle biologique. Il est donc préconisé de rétablir, dans un premier temps, la fonctionnalité de ces habitats et d'œuvrer ensuite pour leur bon état de conservation afin de favoriser les espèces s'y trouvant.



Carte 7: Milieux aquatiques dulçaquicoles

Les milieux aquatiques marins

Les milieux aquatiques marins au large de Ramatuelle voient apparaitre plusieurs habitats naturels patrimoniaux et notamment de beaux herbiers de Posidonies. La posidonie (*Posidonia oceanica*) est une plante marine à fleur (Magnoliophyte), endémique de la Méditerranée qui se développe en constituant des herbiers dont la vitesse de croissance est d'un mètre par siècle (*Observatoire marin, 2010*). L'intérêt majeur de l'herbier de posidonie réside dans sa superficie, dans son rôle de stabilisateur des fonds meubles, dans l'importance de sa production primaire, dans les chaînes alimentaires qui s'y développent, dans l'exceptionnelle diversité biologique de la faune et de la flore qu'il héberge et dans l'exportation d'une partie importante de sa production (feuilles mortes et espèces) vers d'autres types de fonds (*Observatoire marin, 2010*). Là encore victime de son attractivité, le milieu marin et notamment les herbiers de Posidonies sont menacés par les mouillages sur ancre et corps-morts et le développement d'espèces invasives (Caulerpes).

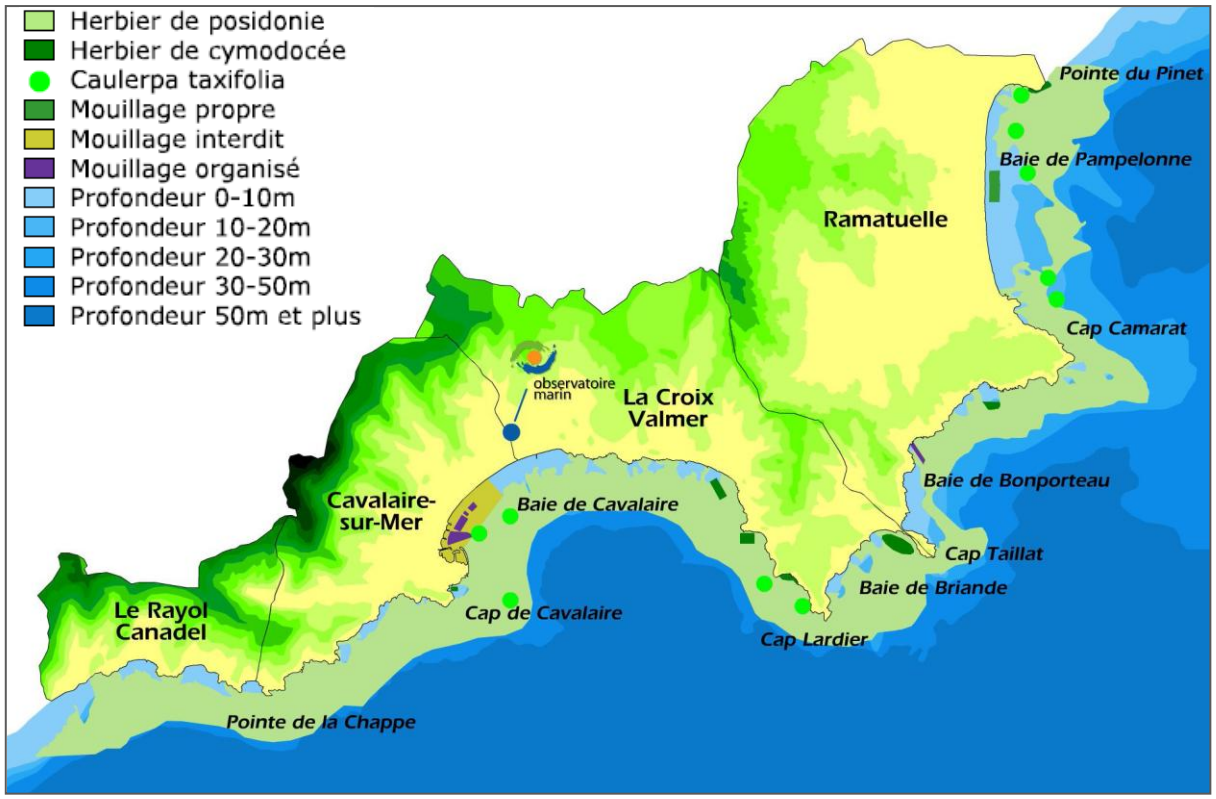


Figure 6: Herbier de Posidonies et menaces (http://www.observatoire-marin.com, 2011)

★ ***Faune***

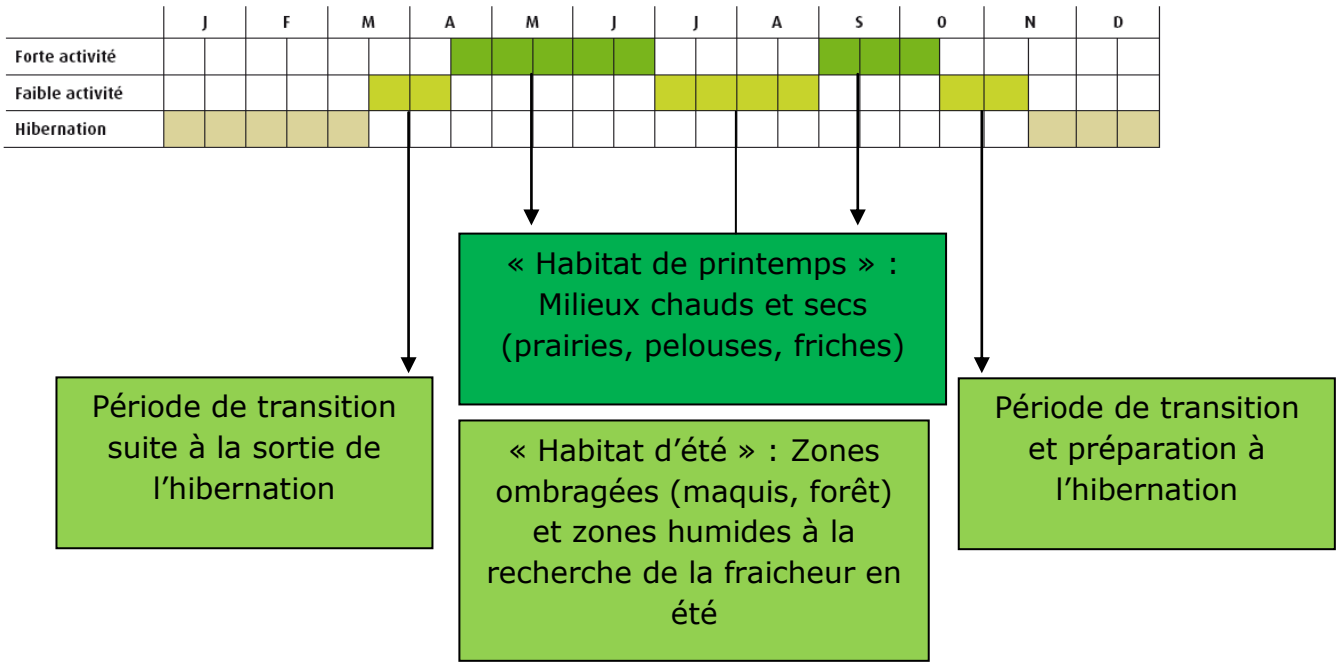
Au large des côtes de Ramatuelle, des mammifères marins sont présents. Notons que le Grand dauphin transite aux abords des 3 caps. Ce dernier est cependant menacé par la prolifération des macrodéchets en mer. Il subit également les désagréments liés aux différents types de plaisance (dérangement, collisions) et à la pêche professionnelle (captures accidentelles des filets de pêche). La Tortue Caouanne, espèce prioritaire, est en déclin du fait de la fréquentation littorale et des aménagements côtiers gagnés sur les lieux de pontes. (Observatoire marin, 2010)

IV.3 Zoom sur une espèce phare : la Tortue d'Hermann

IV.3.1 Généralités sur la Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) est l'unique tortue terrestre présente en France. Sa présence coïncide avec les substrats cristallins et calcaires. Son habitat dit « en peau de léopard », se compose de milieux généralement chauds et secs (maquis, pelouses, vergers, lisières de forêts ou de cultures, friches). L'espèce étant peu mobile et subissant des variations climatiques importantes à l'échelle de l'année, son habitat optimal doit donc satisfaire ses différents besoins dans un rayon faible. Ses besoins portent essentiellement sur des zones à sol nu, chaudes et bien exposées pour les pontes, des zones herbacées pour l'alimentation mêlées d'arbustes comme refuges, ainsi que des zones boisées plus fraîches en période estivale. La présence d'eau à proximité est également nécessaire. Sa fidélité au domaine vital est très marquée.

Période d'activité de la Tortue d'Hermann en Provence et en Corse



Capacité de déplacement et domaine vital		
	Mâle	***Femelle***
Déplacement moyen journalier	80 m	85 m (de 1-450 m)
Dispersion vers les zones de pontes	-	200 - 300 m pour une zone de ponte (max 800m)
Distance totale parcourue pour un cycle d'activité	11,7 km	12,1 km
Domaine vital	0,65-1,56 ha	1,49-2,41 ha

Les populations actuelles françaises se limitent à deux noyaux de population, un noyau corse assez étendu et **un noyau provençal plus réduit**. Pour le noyau provençal, la population du Massif de l'Estérel est pratiquement éteinte. En effet, elle ne possède plus que des effectifs très réduits et extrêmement localisés notamment dans le massif de la Colle du Rouet. De plus le noyau provençal a perdu beaucoup de ses territoires dans le massif des Maures ces trente dernières années. **La Plaine et le Massif des Maures demeurent le dernier bastion de l'espèce**.

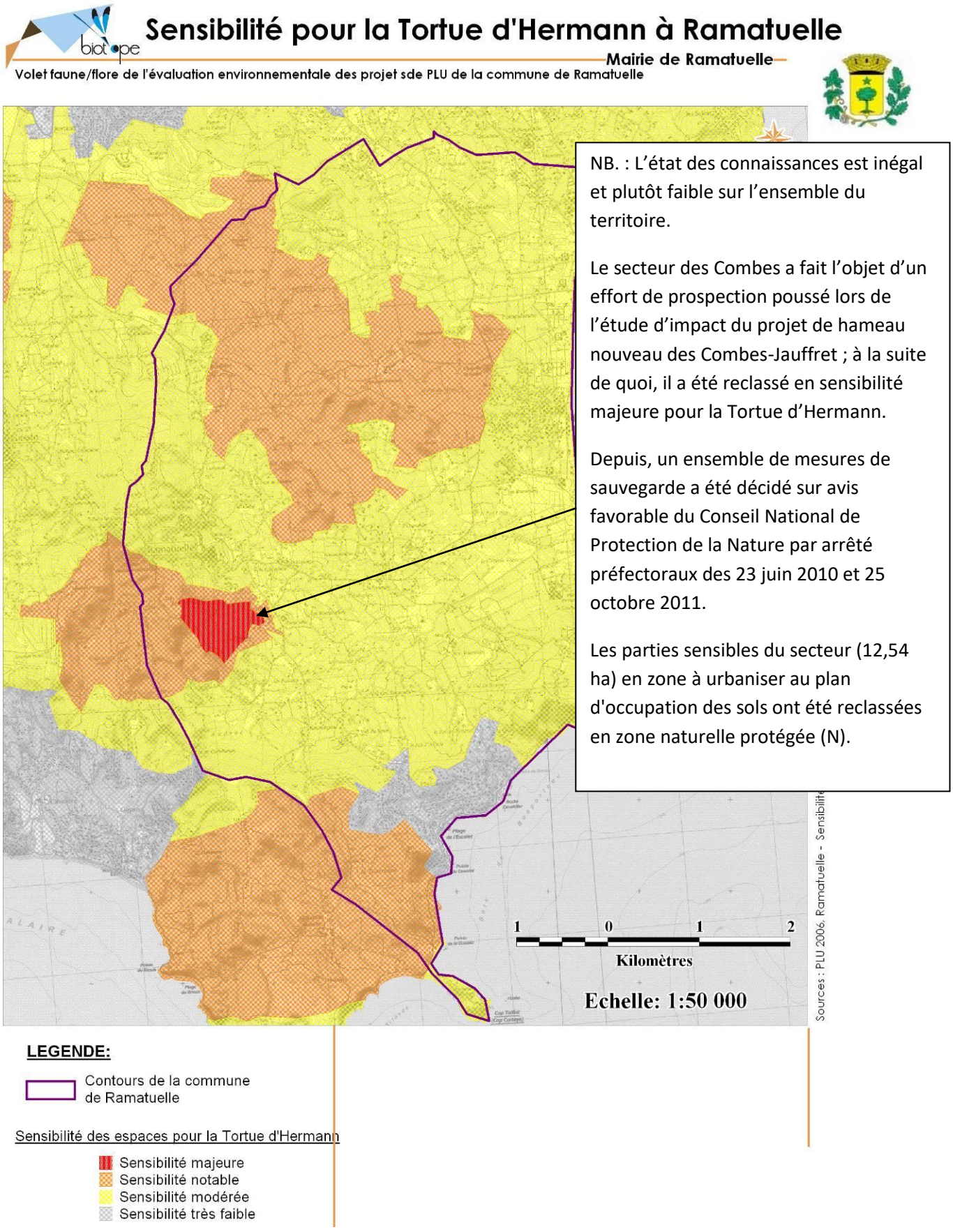
Menaces : La principale menace repose sur la perte progressive de ses habitats due à la forte pression urbaine. Les feux de forêts causent également d'importants dégâts sur ces espèces « lentes » (80% de l'effectif peut être détruit). A cela s'ajoute les pratiques agricoles intensives et l'abandon de l'élevage. Enfin le ramassage des individus est une menace à ne pas négliger.

Tendances et statut : **La Tortue d'Hermann fait l'objet d'un Plan National d'Action car c'est un des reptiles les plus menacés en France**. Sa répartition a **fortement diminué** ce dernier siècle et les populations actuelles s'isolent peu à peu. Une Réserve Naturelle Nationale a été promulguée en 2009 dans la Plaine des Maures, pour conserver le plus important noyau de population. L'espèce est donc d'intérêt communautaire (An II et IV de la Directive Habitats) et protégée sur l'ensemble du territoire national.

Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). © Biotope

Selon la carte de sensibilité régionale de la Tortue d'Hermann, élaborée par le CEN Paca en 2010, il apparait qu'une grande majorité de la commune se situe en « sensibilité modérée ». Cela signifie une présence diffuse et une densité très faible de l'espèce. Cependant sur certains secteurs à l'ouest, la tortue est en « sensibilité notable », avec donc une reproduction avérée et une densité de l'espèce moyenne. Sur le territoire communal le secteur des Combes-Jauffret est même placé en « sensibilité majeure ». En effet, la population de Tortue d'Hermann découverte lors des études environnementales du projet de hameau nouveau des Combes-Jauffret présente une forte densité et des traces de reproduction avérée mais semble cependant isolée.

Cf. Carte 8, page suivante



Carte 8: Sensibilité pour la Tortue d'Hermann (CEEP, 2009)

IV.4 Corridors biologiques et fonctionnalité

IV.4.1 Contexte

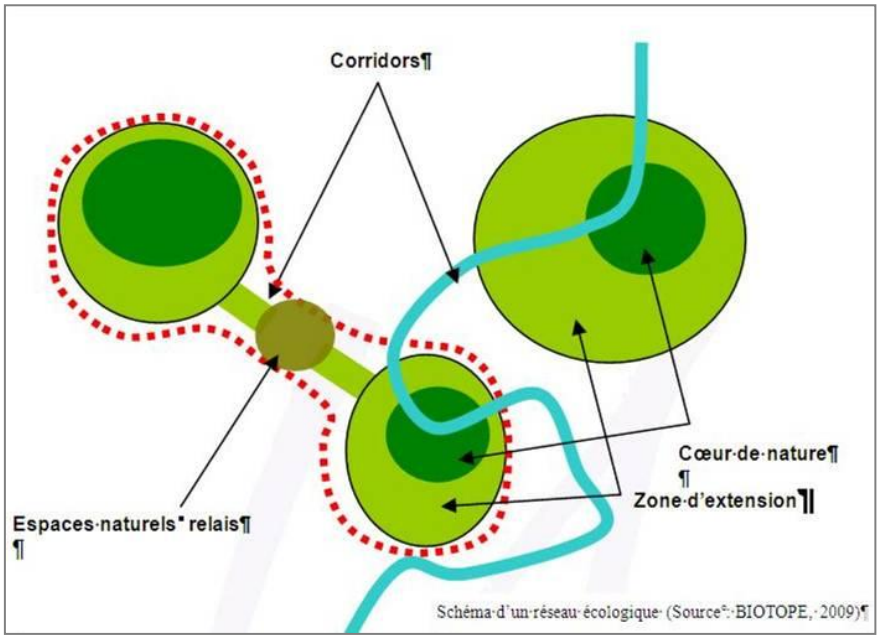
La définition des trames verte et bleue est récente et les méthodes de travail sont variées, même si ces dernières années un consensus sur le vocabulaire d'une part, et sur les choix méthodologiques d'autre part, tente d'émerger. La nomenclature de la Trame Verte et Bleue provient du domaine de l'écologie du paysage qui s'intéresse à la relation entre les sciences de la nature (écologie) et les sciences de la société (sociologie, géographie, etc.) (Burel et Baudry, 1999). Les définitions données sont issues des travaux du comité opérationnel « Trame verte et bleue » du Grenelle de l'environnement – versions mars 2010.

Un cœur de nature (ou réservoir de biodiversité) constitue un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Un corridor écologique est une voie de déplacement, empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre milieux naturels permettent la dispersion et la migration des espèces. On les classe généralement en trois types principaux :

- Les structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, … ;
- Les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (mares, bosquets, …) ;
- Les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

Les zones d'extension (ou zones tampons) sont à l'interface des réservoirs de biodiversité et de la matrice dominante du territoire. Elles ont plusieurs rôles à jouer. Ce sont les zones à privilégier pour le développement des réservoirs de biodiversité à travers la restauration ou le renforcement de leurs qualités, capacités et fonctions écologiques. Par ailleurs, ces zones jouent un rôle dans la protection des cœurs de nature contre les perturbations extérieures.



Les espaces naturels relais sont des espaces avec une potentialité d'accueil des espèces plus faible

mais qui peuvent jouer un rôle pour la survie des espèces qui les utilisent pour leur déplacement.
L'intérêt prioritaire de la préservation et de la restauration des continuités écologiques à travers la Trame verte et bleue (TVB), souligné lors du Grenelle 1, est conforté par des dispositions réglementaires lors du Grenelle 2 qui introduit cette notion dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.
Ainsi, la mise en place de ce dispositif est développé à plusieurs échelles de manière cohérente et interdépendante.

A l'échelle nationale, la stratégie nationale pour la biodiversité 2011-2020 précise à l'objectif 5 : « La définition, la préservation et la remise en bon état de la Trame verte et bleue (TVB) sont prioritaires, tout en étant vigilant quant à son impact sur les déplacements des espèces exotiques envahissantes et des vecteurs de maladies. La TVB, qui comprend à la fois des réservoirs de biodiversité et des éléments assurant la connectivité de l'ensemble, doit être pensée de manière cohérente à toutes les échelles territoriales. » (*Ministère de l'environnement, 2011*).

Au niveau régional, l'État et les Régions élaborent ensemble des documents de planification, appelés schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention. Pour la région PACA, le SRCE est en cours d'élaboration et n'est donc pas disponible à la date de la présente étude, il ne peut donc pas être pris en compte.

A l'échelle locale, la mise en œuvre de la Trame verte et bleue repose sur les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme. Ainsi, cela concerne notamment les SCOT et les PLU. Ces derniers doivent par ailleurs prendre en compte le SRCE de la région concernée.

Le SCOT de la communauté de communes Grimaud-St Tropez, validé en 2006, propose une carte générale de la fonctionnalité écologique du territoire concerné et des principaux flux écologiques (*Cf. Figure 7 ci-après*). Réalisée à l'échelle plus petite, elle n'aborde pas précisément la fonctionnalité du territoire de la commune de Ramatuelle.

Une carte figurant les trames verte et bleue théoriques à l'échelle du territoire communal de Ramatuelle, réalisée sur la base de l'occupation des sols (*données Corine Land Cover, 2006*), est proposée ci-après (cf carte n° 12). Cette dernière donne une idée globale de la fonctionnalité écologique à l'échelle de la commune.

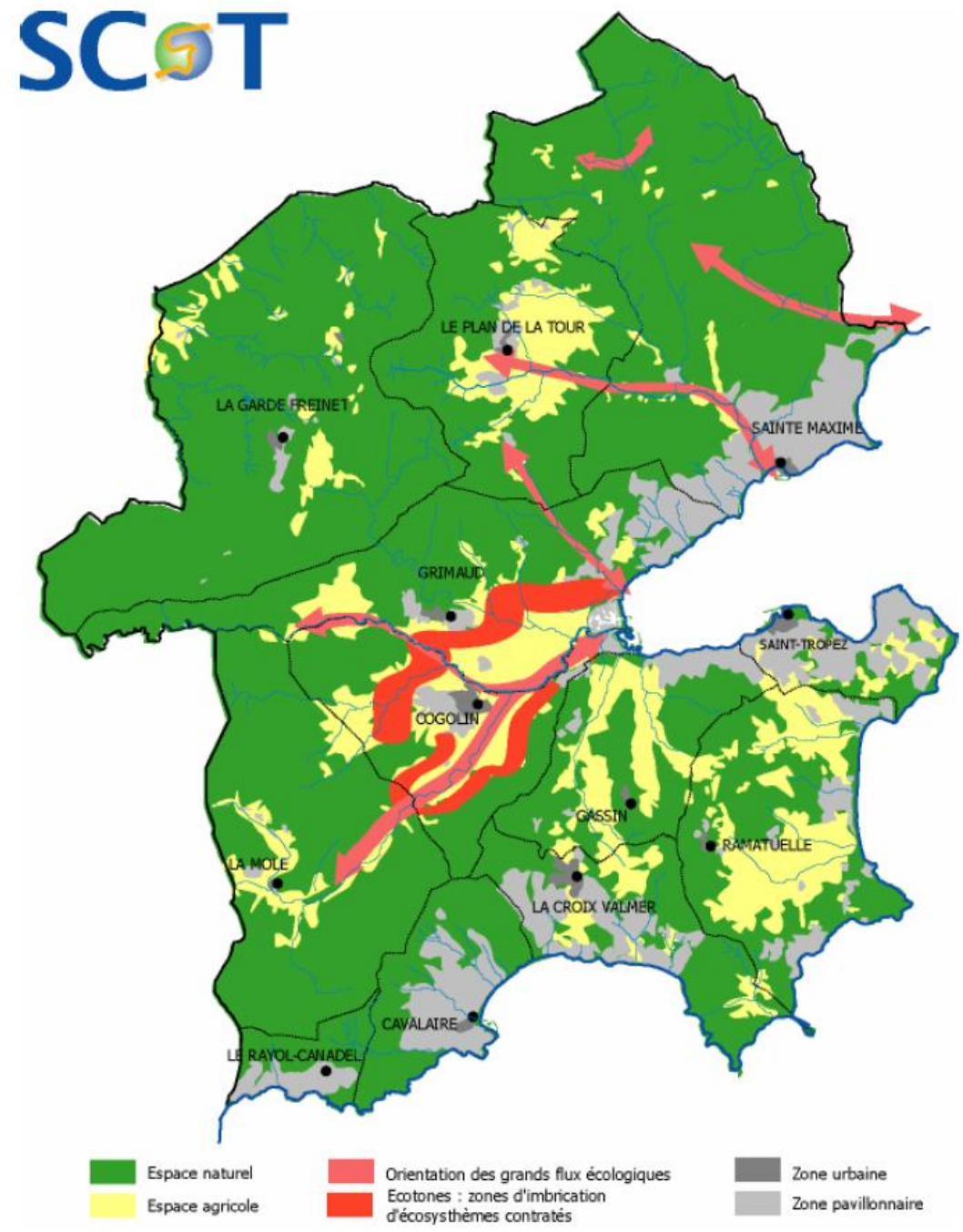


Figure 7: Carte de la fonctionnalité écologique extraite du SCOT Grimaud-St Tropez

IV.4.2 Trame bleue

ASPECT REGLEMENTAIRE (article L. 371-1 III)

1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

Les corridors aquatiques sont composés des cours d'eau et boisements associés (ripisylves), mais aussi des différentes zones humides. Ils canalisent les déplacements de nombreuses espèces qui trouvent dans ces milieux tranquillité mais aussi une abondante ressource alimentaire. En effet, la structure des corridors fluviaux offre des « lisières » variées entre différents milieux (cours d'eau, berges, boisements, prairies) et garantit une variété de proies et d'aliments. Le réseau hydrographique qui quadrille le territoire constitue ainsi un réseau de déplacement pour de nombreuses espèces : mammifères, oiseaux, poissons, amphibiens et même reptiles.

Le réseau hydrographique de la commune de Ramatuelle est relativement isolé, ainsi seuls de petits cours d'eau parcourent le territoire communal constituant pour l'essentiel un bassin versant unique. Ces ruisseaux, qui constituent la trame bleue, prennent leurs sources au niveau des zones naturelles vallonnées situées à l'Ouest. La carte des milieux aquatiques présentée en page 45 fait apparaitre du Nord au sud : le ruisseau de Tahiti, le ruisseau de Rian, le Ruisseau de Beauqui, Le ruisseau de Pascati, le Ruisseau de l'oumède, le Ruisseau de la liquette qui rejoint le Gros Vallat. Dans leur parcours en direction de la mer à l'Est, ils drainent les zones agricoles de la plaine où l'activité viticole domine.
L'analyse de la trame bleue révèle une fragilité écologique au niveau de la traversée des zones habitées à l'exemple du quartier de Salagrue. En effet, au niveau de cette zone urbanisée (occupée par plusieurs lotissements) le cours d'eau accompagné de sa ripisylve disparait, ce qui crée une discontinuité écologique.

Cependant, la base de données SANDRE-EAU ne signale aucun obstacle majeur à l'écoulement sur les cours d'eau de la commune de Ramatuelle.

IV.4.3 Trame verte

ASPECT REGLEMENTAIRE *(article L. 371-1 II)*

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV, ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

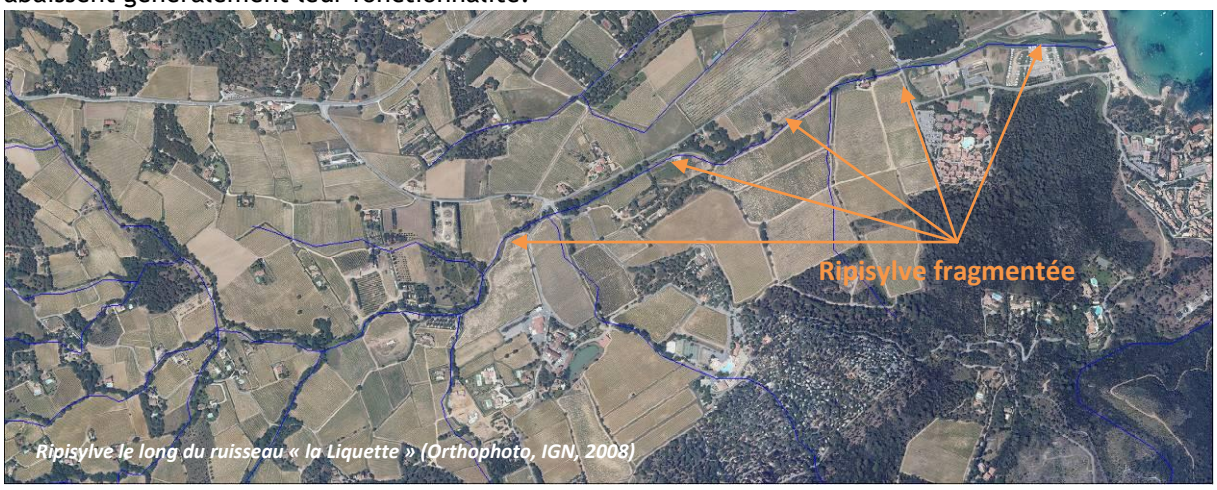
2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1°;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

La trame verte se compose d'entités boisées (feuillus, résineux, mixte), de haies (naturelles et plantées), mais aussi des ripisylves et zones bocagères, le tout permettant la circulation de nombreuses espèces animales de différents groupes (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles…). **L'imperméabilisation de ces zones de liaison par la mise en place d'aménagements artificialisés linéaires (habitats résidentiels, zones industrielles, axes routiers, vastes zones de cultures intensives…) est à éviter**. En effet, elle aboutit généralement à la fragmentation des habitats naturels et à l'isolement des populations d'espèces les utilisant.

Les massifs boisés et la plaine agricole : grandes composantes du territoire

La commune de Ramatuelle présente un territoire où une large place est laissée aux espaces naturels, notamment dans sa partie Ouest. Ainsi, à l'Ouest la trame boisée y est bien développée et reste largement connectée de manière continue. En revanche, en direction de l'Est, ces continuités s'amenuisent sous les pressions agricoles et urbaines jusqu'à des zones de fragilité voire de rupture. Seule une large incursion boisée centrale, au niveau du lieu-dit « Le Pin du Merle » contribue plus fortement à cette connexion des réservoirs de biodiversité. Outre ces continuums, les ripisylves participent également à la trame verte du territoire. Ces linéaires boisés suivent l'axe d'écoulement des cours d'eau qui traversent la commune d'Ouest en Est. Ainsi, les ripisylves sont susceptibles de constituer des connexions entre les deux principaux réservoirs de biodiversité de la commune de Ramatuelle (les massifs boisés de l'ouest et le littoral à l'est). Néanmoins, ces ripisylves sont souvent dégradées et fragmentées dans leur dernier tiers aval. Ces caractéristiques abaissent généralement leur fonctionnalité.



Ripisylve le long du ruisseau « la Liquette » (Orthophoto, IGN, 2008)

Une nature qui s'invite dans les zones d'urbanisation peu dense

Lotissement de Pampelonne (Orthophoto, IGN, 2008)

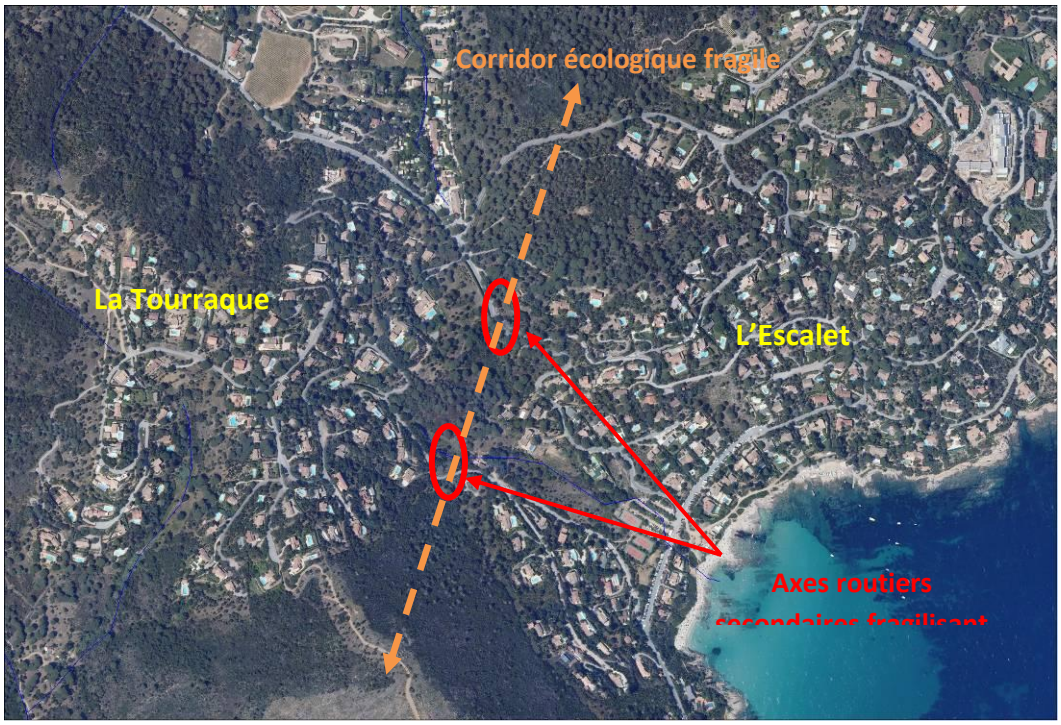
Le territoire communal de Ramatuelle recèle une richesse écologique exceptionnelle. Si bien que les espèces patrimoniales ne se cantonnent pas qu'aux milieux naturels préservés mais sont encore visibles en bord de route ou dans les secteurs d'urbanisation peu dense. Par ailleurs, dans ces zones d'habitats diffus un caractère boisé domine. Outre leur intérêt paysager, ces boisements peuvent constituer un intérêt écologique, même si ce dernier reste limité. En effet, non idéaux en tant qu'habitat pour la majorité des espèces patrimoniales, ils conservent néanmoins un intérêt fonctionnel en contribuant à la trame verte. Non étanches au passage de la faune, ils revêtent cependant une fonctionnalité faible.

Des éléments fragmentant

Bien que le territoire de Ramatuelle reste relativement rural, des éléments fragmentant apparaissent. Ces éléments sont notamment les routes départementales n°61 et n°93, ainsi que les zones urbaines et se situent majoritairement dans la plaine et aux abords du littoral.

Les axes routiers majeurs de la commune (RD61 et RD93) restent des tronçons départementaux de largeur modeste et bien loin des axes autoroutiers. Ainsi, le réseau routier principal contribue à l'affaiblissement des connexions est/ouest sans créer véritablement de rupture franche. Cependant, fortement fréquentés en période estivale ils contribuent à accroitre le risque de collision avec la faune sauvage (essentiellement les sangliers, hérissons, batraciens, reptiles - dont potentiellement la Tortue d'Hermann bien que les observations de tortues écrasées soient très rares).

Les secteurs d'habitats groupés comme le lotissement de Pampelonne participent également à la fragilisation de la connectivité est/ouest. Cependant, la préservation du caractère boisée qu'offrent ces zones d'habitats permet de limiter leur étanchéité.
Par ailleurs, les quartiers de la Tourraque et de l'Escalet, au sud, sont également des secteurs d'habitat groupés peu dense et dont le caractère boisé a été maintenu. Sans être totalement étanche au passage de la faune terrestre, ce secteur reste pourvu de clôtures, murets, qui sont autant d'obstacles à leur transparence complète. De plus, seul un cordon boisé non bâti subsiste entre ces deux quartiers. Ce cordon permet de maintenir les flux entre les massifs à l'ouest et le cap Camarat mais reste un élément fragile compte-tenu de sa proximité avec les zones d'habitation (dérangement,…). (*Cf. photo aérienne ci-dessous*)



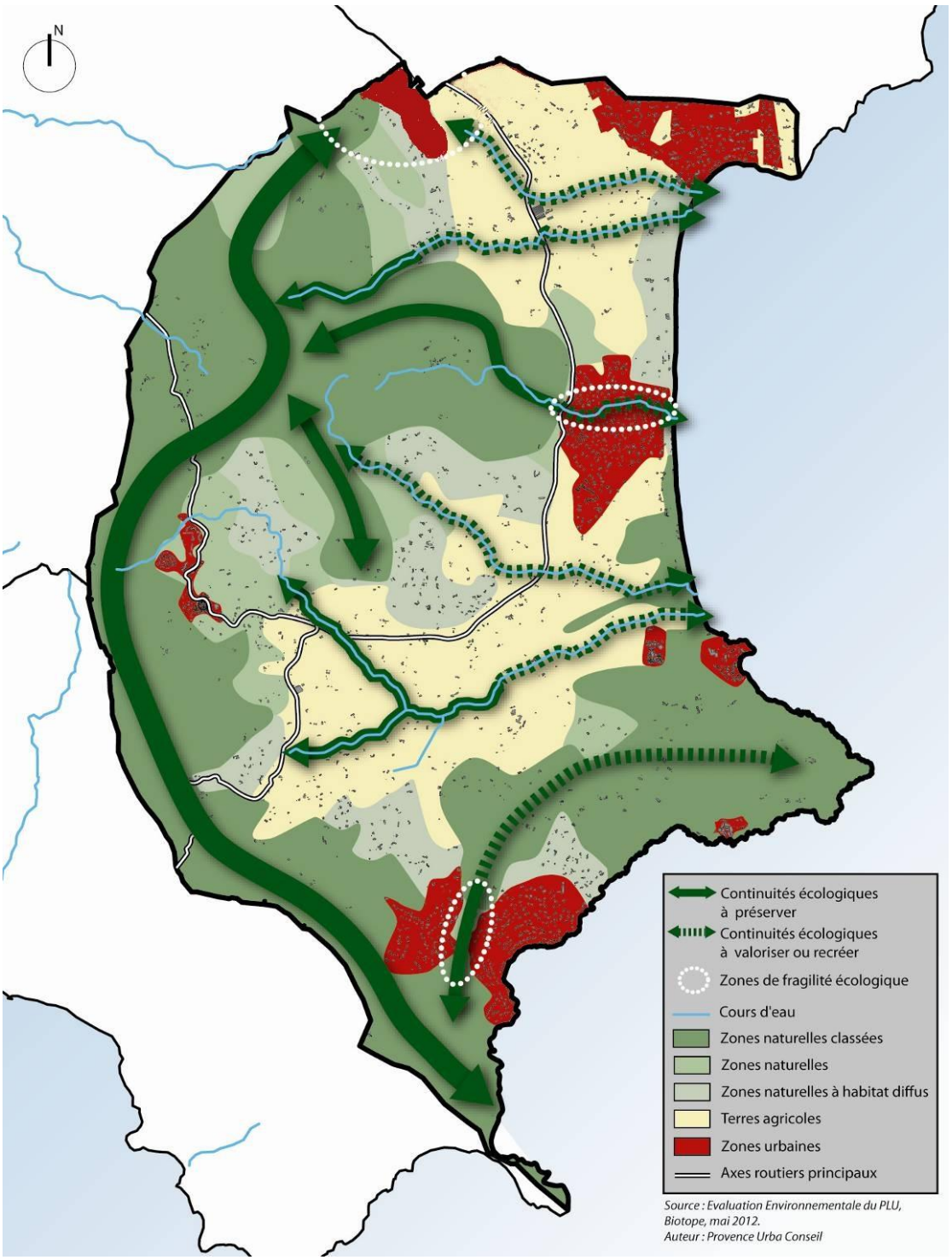
IV.4.4 Synthèse de la fonctionnalité écologique

Il faut rappeler que le territoire de Ramatuelle demeure majoritairement naturel et agricole et que les milieux artificialisés restent minoritaires. De plus, il n'existe pas sur la commune d'éléments fragmentant majeurs tels que des autoroutes ou voies ferrées.

Néanmoins, si à l'est les espaces naturels restent bien préservés et les connexions nord-sud efficaces, les connexions est-ouest sont souvent dégradées. De plus, les relations nord-sud de la partie est sont rendues difficiles par la conjugaison du manque d'espace naturel et des pressions touristiques, urbaines, et dans une moindre mesure agricoles. La trame bleue entièrement établie selon un axe ouest-est connait des difficultés similaires avec un affaiblissement de la continuité écologique lors de la traversée des zones urbaines et de la plaine agricole. Ainsi, les 2 cœurs de biodiversité que représentent à l'est le littoral avec les caps et la plage de Pampelonne, et les piémonts du massif des maures à l'ouest demeurent inégalement connectés à l'échelle communale.

La réflexion devra donc porter sur la préservation et la restauration des continuités écologiques est/ouest ainsi que nord/sud dans la partie est du territoire.

TRAME VERTE ET BLEUE THEORIQUE



Carte 9: Trame verte et bleue théorique sur la commune de Ramatuelle

V. Synthèse et hiérarchisation des enjeux écologiques

V.1 Hiérarchisation de la sensibilité écologique

L'état des lieux écologique, dressé au cours des paragraphes précédents, sur le territoire communal de Ramatuelle fait ressortir de nombreuses données qui, croisées, permettent de faire ressortir un certains nombre d'enjeux. Afin de les hiérarchiser et aider la commune dans sa prise de décision, ces enjeux peuvent être présentés de façon schématique. L'idée est de croiser le type d'occupation des sols avec les éléments patrimoniaux diffusés par la DREAL PACA : périmètres Natura 2000, ZNIEFF, sensibilité liée à la Tortue d'Hermann. Cela recoupe, pour beaucoup, le travail fait par le Conseil général dans le cadre de la hiérarchisation du territoire lors de l'élaboration de son schéma départemental des espaces naturels sensibles (cf Carte 8 : Intérêt écologique des zones "N"). En cas d'interférence entre un projet et un enjeu, l'intensité d'expertise et de précaution dépendra de l'acuité de l'enjeu.

	Milieux à dominante naturelle	Milieux à dominante Agricole	Milieux à dominante Urbain diffus	Milieux à dominante Urbain dense
Périmètre Natura 2000	Très fort	fort	modéré	faible
Inventaire ZNIEFF	Très fort	fort	modéré	faible
Sensibilité Tortue Majeur	Très fort	fort	modéré	faible
Sensibilité Tortue Notable	fort	modéré	faible	faible
Sensibilité Tortue Moyenne à faible	modéré	Faible	faible	faible
Sensibilité Tortue Très faible	faible	faible	faible	faible

Tableau 7 : Hiérarchisation de la sensibilité écologique sur le territoire de Ramatuelle

De façon globale, la commune de Ramatuelle par son sol cristallin et sa situation littorale apparait très riche sur le plan écologique. L'intérêt écologique se concentre particulièrement sur le littoral sableux (Pampelonne – enjeu fort) et rocheux (Cap Camarat –enjeu fort et Cap Taillat – enjeu Très fort) avec de nombreux habitats d'intérêt communautaire et une densité exceptionnelle de plantes protégées.

L'Ouest du territoire communal revêt également un intérêt écologique important, qualifié dans l'ensemble de Modéré à Fort. Ces secteurs accueillent notamment des boisements de Chêne liège et Pin pignon d'intérêt communautaire. Les boisements de Chênes sont, par ailleurs, particulièrement favorables aux insectes saproxylophages patrimoniaux comme le Grand Capricorne (Protégé à l'échelle nationale et inscrit à l'annexe II de la Directive Habitat). Il faut de plus, signaler la présence, dans ces massifs boisés, d'un reptile hautement patrimonial dont les populations continentales sont extrêmement menacées : la Tortue d'Hermann.

La plaine agricole, largement pourvue de vignobles, constitue dans l'ensemble un enjeu faible à modéré. En effet, ces milieux agricoles ne présentent pas d'intérêt en termes d'habitats naturels

mais peuvent tout de même être exploités par des espèces de milieux ouverts ou encore accueillir une flore messicole (inféodée aux cultures extensives) patrimoniale.

Les pôles d'urbanisation (Village de Ramatuelle, Lotissement de Pampelonne,…) laissent une place limitée aux espaces naturels et aux espèces patrimoniales. Par ailleurs, ils ne sont pas concernés par des périmètres d'inventaires ZNIEFF ou Natura 2000. A ce titre, ces zones revêtent un enjeu écologique faible.

Par ailleurs la présence, çà et là sur l'ensemble du territoire communal, de petites dépressions favorables à des cortèges plus hygrophiles hautement patrimoniaux (Pelouses à Sérapias, mares temporaires) laisse présager des enjeux écologiques ponctuels sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, les massifs boisés à l'Ouest et le littoral (Caps et plage) à l'Est constituent deux cœurs de nature d'intérêt écologique fort. Ils concentrent à cet égard l'essentiel des périmètres d'inventaire ZNIEFF et Natura 2000. Néanmoins, la connectivité de ces deux cœurs de nature est localement dégradée voire fortement fragilisée sous les pressions agricoles et urbaines. Dans ce contexte, les cours d'eau et leurs ripisylves, d'orientation globale ouest/est, jouent un rôle fonctionnel important en contribuant à la connexion des cœurs de nature à l'échelle communale. Ils représentent à ce titre un enjeu écologique modéré à fort.

Outre ces milieux terrestres, le territoire communal de Ramatuelle comprend un domaine maritime. Ce dernier est concerné par un périmètre d'inventaire ZNIEFF ainsi que le site Natura 2000 « Corniche varoise ». Ces périmètres mettent notamment en évidence l'intérêt écologique des herbiers de Posidonies. Compte-tenu de la sensibilité de ce milieu et de son intérêt patrimonial, il représente un enjeu écologique modéré à fort.

L'ensemble du territoire communal présente un intérêt pour la faune et la flore, y compris le domaine marin. Cependant, le littoral (Plage de Pampelonne et les Caps) et les massifs boisés à l'Ouest sont les secteurs aux plus forts enjeux écologiques. Par ailleurs, les cours d'eau représentent également un enjeu important à l'échelle communale.

V.2 Tendances et hiérarchisation des enjeux

Le tableau page suivante dresse une analyse succincte des atouts, faiblesses, tendances (orientations) et menaces des grands ensembles naturels ou semi-naturels du territoire communal de Ramatuelle.

Cf. Tableau 8, page suivante

Tableau 8 : Analyse AFOM et enjeu des principales entités du territoire communal de Ramatuelle axé sur le volet écologique

Analyse AFOM des principales entités du territoire communal de Ramatuelle axé sur le volet écologique					
Entité	***Atouts***	***Faiblesses***	***Tendances***	***Menaces***	***Enjeu***
Vallons boisés	Grands espaces boisés continus et préservés à l'ouest = pôle de biodiversité Rôle important dans la trame verte Intérêt pour la Tortue d'Hermann	forêts non ou peu exploitées Boisements souvent peu matures Végétation favorisant la propagation des incendies	Fermeture du milieu par le maquis dans les secteurs non exploités Clairières et espaces périphériques semi-ouverts en voie de fermeture par colonisation rapide du Pin Pignon notamment	Augmentation du risque d'incendie Perte de biodiversité Atteinte aux populations de Tortue d'Hermann	**Modéré à fort**
Plaine agricole	Riche en espèces protégées Intérêt des pratiques extensives (notamment via le maintien de la strate herbacée)	Habitats non naturels viticoles dominant Pratiques intensives défavorables à la biodiversité	Augmentation de la surface disponible pour l'activité viticole en zone AOC Diminution des zones naturelles	Risque de briser les connexions est/ouest entre les cœurs de nature par des pratiques trop intensives, ces connexions étant déjà très fragilisées Perte de biodiversité liée à l'expansion de pratiques viticoles intensives	**Faible à modéré**
Le littoral	Milieux dunaires diversifiés et étendus Très grande richesse floristique avec de nombreuses espèces protégées Prise en compte des caps Camarat et Taillat via Natura 2000 Ressource économique liée au tourisme Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne	Non prise en compte de la plage de Pampelonne dans le site N2000 Milieux dégradés et fragmentés Plantation d'espèces exogènes parfois envahissantes autour des établissements de plage et prolifération Nettoyage mécanique des plages Milieu fragile	Forte fréquentation touristique estivale notamment sur Pampelonne occasionnant sur piétinement, nuisances et dégradations diverses dues aux bâtis trop proches du rivage Démarche de reconstitution du cordon dunaire et de relocalisation des bâtiments et installations par la mise en œuvre du schéma d'aménagement de la plage suivi du trait de côté par l'Observatoire marin	Fragilisation et dégradation des milieux dunaires Perte de naturalité des dunes Régression ou disparition d'espèces végétales protégées Expansion des espèces invasives Dérangement de la faune Conflits d'usages	**Fort à Très Fort**
Les milieux aquatiques	Possibilités de connexion est/ ouest	Réseau hydrographique de la presqu'île de St Tropez isolé et déconnecté Milieu sensible aux pollutions	Augmentation des zones viticoles et urbaines et donc des pressions sur ces milieux ? Fragmentation des ripisylves	Fragilisations de la continuité écologique des cours d'eau de la plaine jusqu'au littoral Extinction des populations de Cistude d'Europe Risque de pollution accidentelle	**Modéré à fort**
Trame verte et bleue	2 pôles de biodiversité très riches (Pampelonne et les collines boisées à l'ouest) Bonne connectivité nord/sud à l'ouest	Fragilité des connexions est/ouest entre les 2 pôles de biodiversité Quasi absence de connexion nord/sud à l'est	Fragilisation des connexions est/ouest Dégradation des milieux littoraux constituant le pôle de biodiversité lié à la surfréquentation	Rupture des connexions écologiques Isolement des 2 pôles de biodiversité Perte de biodiversité	**Fort**
Domaine marin	Beaux herbiers de Posidonie Milieux riches et diversifiés	Milieu très sensible aux perturbations	Forte fréquentation touristique estivale nautique Phénomène émergeant des mouillages forains d'unités de forts tonnages destructeurs de l'herbier	Pollutions des eaux Dégradations liées aux mouillages anarchiques des navires de plaisance de tonnages croissants	**Modéré à Fort**

A partir de ce constat et de l'analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Orientations, Menaces), les principaux objectifs écologiques identifiés sont exposés dans le *Tableau 9* ci-après.

Tableau 9: Identification des principaux objectifs

Identification des principaux objectifs écologiques par grandes entités du territoire communal de Ramatuelle		
Entité	***Menaces***	***Objectifs***
Vallons boisés	Augmentation du risque d'incendie Perte de biodiversité Fragmentation de la trame verte Atteinte aux populations de Tortue d'Hermann	▪ Limiter l'étalement urbain ▪ Eviter le mitage urbain
Plaine agricole	Risque de briser les connexions est/ouest entre les cœurs de nature par des pratiques trop intensives, ces connexions étant déjà très fragilisées Perte de biodiversité liée à l'expansion de pratiques viticoles intensives	▪ Favoriser les modes de production agricoles extensifs et peu polluants
Le littoral	Fragilisation et dégradation des milieux dunaires Perte de naturalité des dunes Régression ou disparition d'espèces végétales protégées Expansion des espèces invasives Dérangement de la faune Conflits d'usages	▪ Application de l'article L 146-6-1 du code de l'urbanisme de la Loi « littoral» et mise en œuvre rapide d'un schéma d'aménagement ▪ Eviter le mitage urbain ▪ Préserver les milieux dunaires
Les milieux aquatiques	Fragilisations de la continuité écologique des cours d'eau de la plaine jusqu'au littoral Extinction des populations de Cistude d'Europe Risque de pollution accidentelle	▪ Préserver et restaurer la fonctionnalité biologique des cours d'eau
Domaine marin	Pollutions des eaux et dégradations liées aux mouillages forains	▪ Eviter la pollution des eaux ▪ Organiser le mouillage
Trame verte et bleue	Rupture des connexions écologiques Isolement des 2 pôles de biodiversité Perte de biodiversité	▪ Eviter le mitage urbain ▪ Limiter l'étalement urbain ▪ Développer la coopération intercommunale ▪ Préserver les pôles de biodiversité ▪ Restaurer et maintenir les corridors biologiques (ripisylve notamment)

Au final, les objectifs identifiés visent 2 axes principaux :

☞ **Améliorer et maintenir la fonctionnalité écologique du territoire ;**

☞ **Concilier par des mesures d'ensemble ou au cas par cas (ex : schéma de Pampelonne, document d'objectifs Natura 2000), la préservation du riche patrimoine naturel de la commune avec les besoins de la population en termes de logement et d'activités, notamment l'économie balnéaire sur la plage de Pampelonne, les promenades aux Caps et les mouillages dans le domaine marin ou l'agriculture.**

Analyse des effets du PLU

VI. Présentation simplifiée du projet de PLU

La commune de Ramatuelle travaille depuis 2011 à l'élaboration d'un nouveau PLU. Un premier projet a été approuvé en 2006 par le Conseil municipal mais annulé par une décision de la Cour administrative de Marseille[1]. Dans sa délibération du 4 avril 2011, le conseil municipal a décidé de ne pas remettre en question le fond du plan local d'urbanisme 2006, qui n'a pas été invalidé par les deux degrés de juridiction auxquels il a été soumis. De fait la base de travail du PLU repose sur ce projet de 2006 revue en lien avec les dispositions découlant de la loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement.

VI.1 Orientations du PADD

L'ambition du PADD est de mettre en place une gestion plus économe, équilibrée et durable de l'espace tout en répondant aux stricts besoins de développement de la commune avec pour enjeux principaux :

- Une meilleure diversité de logements accessibles à toutes les catégories de populations permanentes
- Le maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages et plus particulièrement de la frange littorale
- La maîtrise de l'étalement urbain pour poursuivre la mise en valeur agricole et forestière du territoire
- Le renforcement et la diversification de l'économie locale et du tourisme.

La commune de Ramatuelle, dans son Plan d'aménagement et de développement durable, affiche les orientations suivantes :

- Favoriser la mixité sociale et urbaine ;
- Préserver la qualité des paysages naturels agricoles et urbains ;
- Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.

La deuxième orientation, spécifique à la préservation des paysages, est déclinée en plusieurs leviers d'actions dont certains peuvent directement concerner les milieux naturels. A travers ces sous-thèmes, la commune de Ramatuelle s'engage à :

- Conforter le caractère rural de la commune ;
- Requalifier les zones d'habitat diffus ;
- Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace ;
- Créer des espaces de respiration ;
- Protéger les grands ensembles boisés ruraux significatifs ;
- Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles ;
- Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un espace de nature, de calme et de détente ;

[1] Le PLU approuvé le 18 mai 2006 a été annulé par un arrêt de la cour administrative le 17 mars 2011, lui-même cassé par un arrêt du Conseil d'Etat le 17 avril 2013 qui renvoie le dossier à la cour administrative d'appel pour un nouvel examen

- Conserver sur les collines littorales (…) une prédominance du paysage végétal (…) ;
- Préserver le site classé des trois caps ;
- Mettre en oeuvre le Schéma d'Aménagement de Pampelonne de façon à reconstituer le cordon dunaire facteur de stabilité, écosystème riche en biodiversité et élément esthétique.
- Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques ;
- Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau.
- …

Cf. Figure ci-après : Territorialisation des orientations du PADD

Carte des Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Auteur : Provence Urba Conseil

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET URBAINE

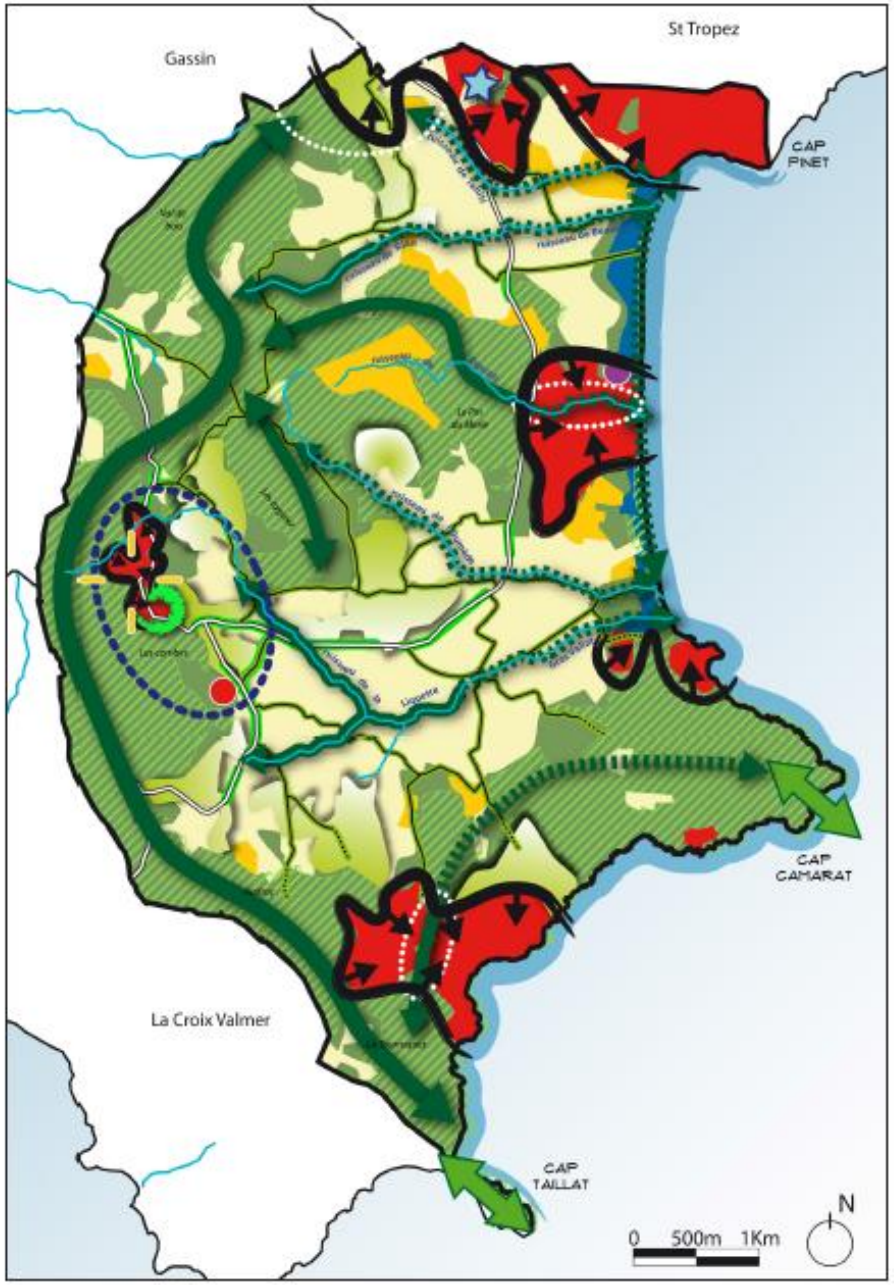
- Zones urbaines denses à maîtriser
- Secteurs potentiels d'accueil pour l'habitat saisonnier en hameau nouveau
- Hameau Combes Jauffret pour l'habitat permanent en cours de réalisation
- Développer le maillage inter-quartier tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal

ASSURER LA DIVERSITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT

- Renforcer la place de l'agriculture par la reconquête des friches agricoles
- Renforcer l'attractivité et le dynamisme du village hors période estivale
- Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme balnéaire
- Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne

PRESERVER LA QUALITE DES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS

- Cantonner l'urbanisation dans les zones urbaines denses
- Habitat diffus à maîtriser et à requalifier
- Valoriser les espaces naturels et les massifs forestiers
- Préserver les espaces agricoles et les paysages ruraux
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Protéger et restaurer les espaces remarquables du littoral
- Prendre en compte les coupures d'urbanisation du SCoT
- Préserver le tissu urbain homogène du village et sa ceinture verte
- Sauvegarder et mettre en valeur les perceptibilités paysagères aux abords des routes
- Continuités écologiques à préserver
- Continuités écologiques à valoriser ou à recréer
- Zones de fragilité écologique
- Cours d'eau et leur ripisylve à valoriser et à préserver
- Préserver l'aspect pittoresque du village perché



VI.2 Evolution entre le POS et le PLU

Ce paragraphe analyse les changements d'affectation entre le POS[2] et le PLU, notamment en ce qui concerne les ouvertures à l'urbanisation.

Les chiffres d'évolution des affectations du zonage entre le POS et le PLU de la commune de Ramatuelle, exposés ci-après, sont extraits du rapport de présentation du PLU (Provence Urba Conseil) :

Bilan surfacique et comparaison des zones du POS en vigueur et du PLU 2013

	POS mis en compatibilité			PLU 2013		
	Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)	Zonage	Surface (ha)	Part du terrtoire (%)
	UA	8,32	0,23%	UA	19,47	0,55%
	UB	25,25	0,71%	UB	13,21	0,37%
	UC	165,88	4,66%	UC	170,64	4,80%
	UD	1,52	0,04%	UE	5,06	0,14%
				UP	135,91	3,82%
Total zones urbaine		**200,97**	**5,65%**		**344,29**	**9,68%**
	NA	25,48	0,72%	AUT	11,92	0,34%
	NAa	31,24	0,88%			
Total zones d'urbanisation future		**56,72**	**1,59%**		**11,92**	**0,34%**
	NC	1 000,19	28,12%	A	1 210,43	34,03%
				Ai	92,54	2,60%
Total zones agricoles		**1000,19**	**28,12%**		**1 302,97**	**36,63%**
	NB	450,55	12,67%	Nh	213,62	6,01%
				Nj	0,7	0,02%
Zone naturelle habitée		**450,55**	**12,67%**		**214,32**	**6,02%**
	IIND	81,89	2,30%	Nc	61,82	1,74%
Zone de campings et équipements culturels et sportif		**81,89**	**2,30%**		**61,82**	**1,74%**
	ND	1614,55	45,39%	N	187,62	5,27%
				NL	1 380,31	38,80%
				Np	53,96	1,52%
Zone naturelle protégée		**1 614,55**	**45,39%**		**1 621,89**	**45,59%**
Total zones naturelles		**2 146,99**	**60,36%**		**1 898,03**	**53,36%**
Zones HORS POS		**156,17**	**4,39%**			
Total des Zones		**3 557**			**3 557**	

**U = Zone urbaine (Secteurs déjà urbanisés) – AU = Zones à urbaniser (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation) – A = Zone agricoles – N = Zones naturelles et forestières*

Le rapport de présentation du PLU expose l'analyse de l'évolution des surfaces des zones P.O.S./P.L.U. suivante :

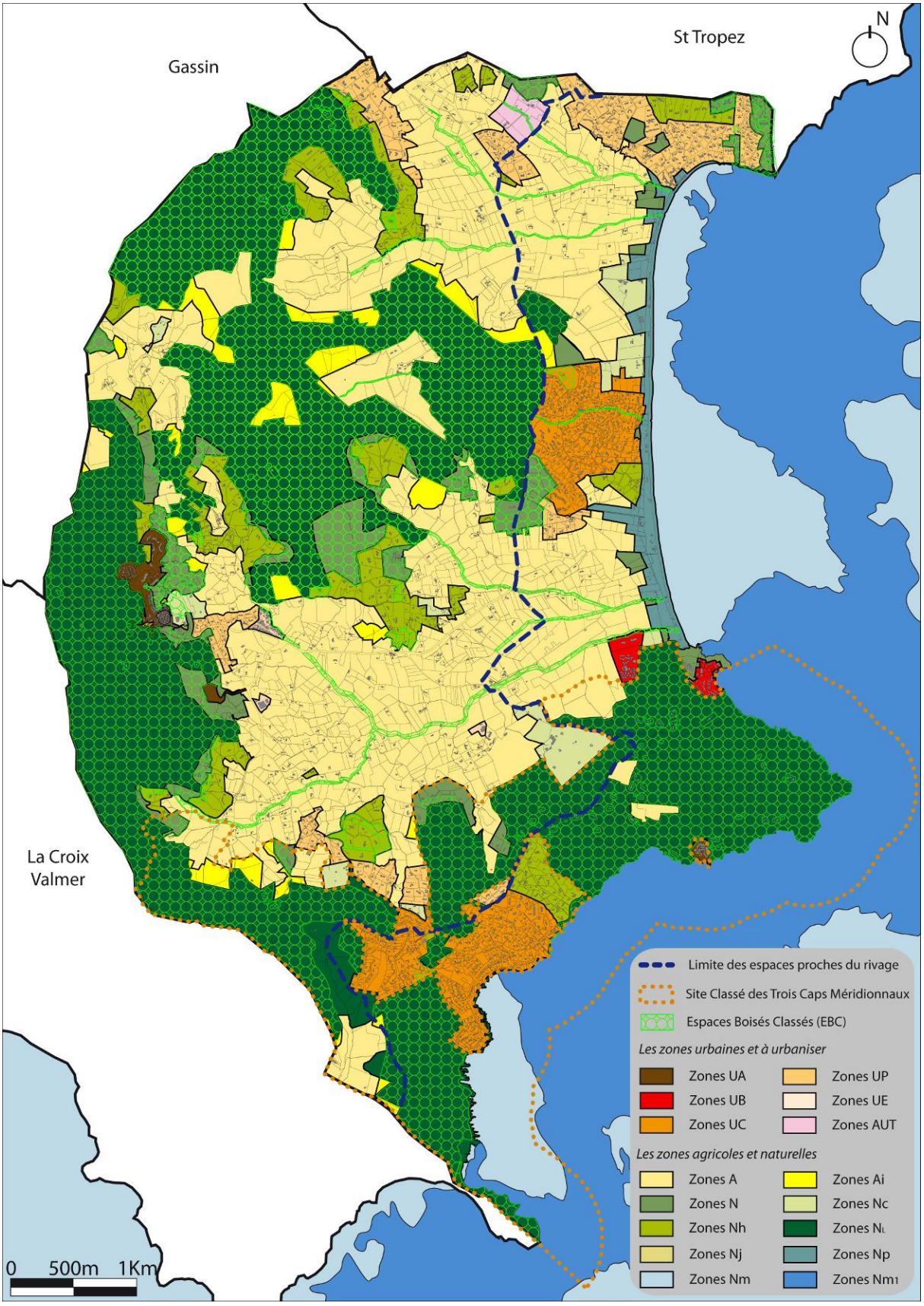
- Les zones urbaines (U) ou à urbanisation future (AU) sont optimisées dans un souci de maîtrise urbaine, de mise en cohérence du zonage avec l'urbanisation et les équipements existants et de satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'activités :
  - +144 ha pour les zones U (apport dû essentiellement aux zones NB transformées en UP (prise en compte de l'existant : habitat diffus) et des alentours du lotissement de Pampelonne classé antérieurement en zone hors P.O.S.),

[2] POS = Plan d'Occupation des Sols. Le POS reste le document de référence pour les comparaisons car il constitue le seul document à caractère définitif.

- -53,3 ha pour les zones AU (anciennement NA), reconvertit en zonage N.

- La zone agricole (A) est pérennisée et confortée aussi bien dans ses dimensions économiques que paysagères : + 300 ha.
- Les zones naturelles N (ND et NB du P.O.S) sont réduites au profit de la zone agricole (environ 110 ha) et une partie des zones NB est réaffectée en UP (140ha).

Cf. carte du zonage du PLU page suivante



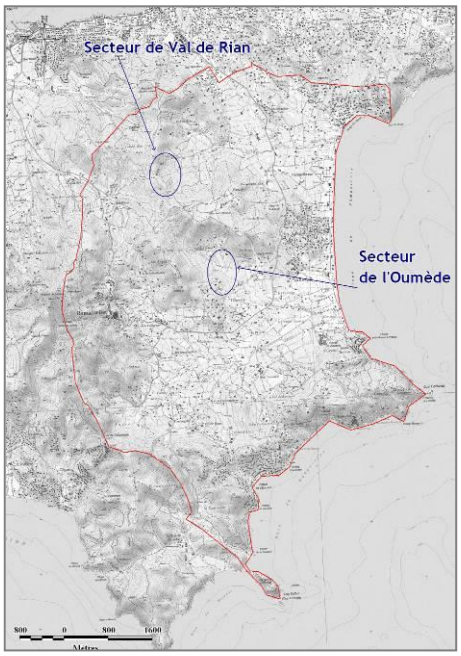
Carte 10: Zonage du Plan Local d'Urbanisme

VI.3 Secteurs concernés par les changements d'affectation en zone « AU »

Pour rappel, les zones AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'article R.123-6 du code de l'urbanisme distingue 2 types de zones AU :

- les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ;
- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La capacité des voies et réseaux étant insuffisante, seule une ouverture à l'urbanisation via une modification ou révision du PLU est possible pour la zone AU du plan local d'urbanisme. Le PLU de la commune de Ramatuelle compte 11,9 ha de zone AU. Cette superficie représente moins de 1% du territoire communal et constitue une diminution de 2/3 de la superficie à urbaniser prévue dans le POS.



Le rapport de présentation du PLU précise qu'au vu de la qualité des espaces concernés (boisement significatif tant du point vue de la qualité paysagère qu'écologique) et leur éloignement aux équipements et zones urbanisées, deux zones d'urbanisation future du P.O.S, recouvrant plus de 50 ha, ont été reclassées en zone N inconstructible :

- la zone de l'Ouméde (24,8 ha)
- la zone de Val de Rian (25,5 ha).

Par ailleurs, la zone d'urbanisation future des Combes (14,64 hectares) du plan d'occupation des sols a été reclassée en zone naturelle protégée (N) pour toute sa partie incluse dans la zone d'intérêt écologique faunistique et floristique ainsi que les secteurs environnants dont la sensibilité écologique a été mise en évidence par l'étude d'impact (12,54 ha). Le reliquat (2,1 hectare) a été intégré dans la zone urbaine (UAh) pour y créer le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes par arrêté préfectoral du 25 octobre 2011, portant déclaration d'utilité publique de l'opération et mise en compatibilité du plan d'occupation des sols.

Une seule zone AU, est conservée dans le P.L.U. : Il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique. Elle est située au quartier les Moulins – Saint-Amé. Les milieux dominants sont agricoles, le site ne présente pas d'enjeu naturel particulier.

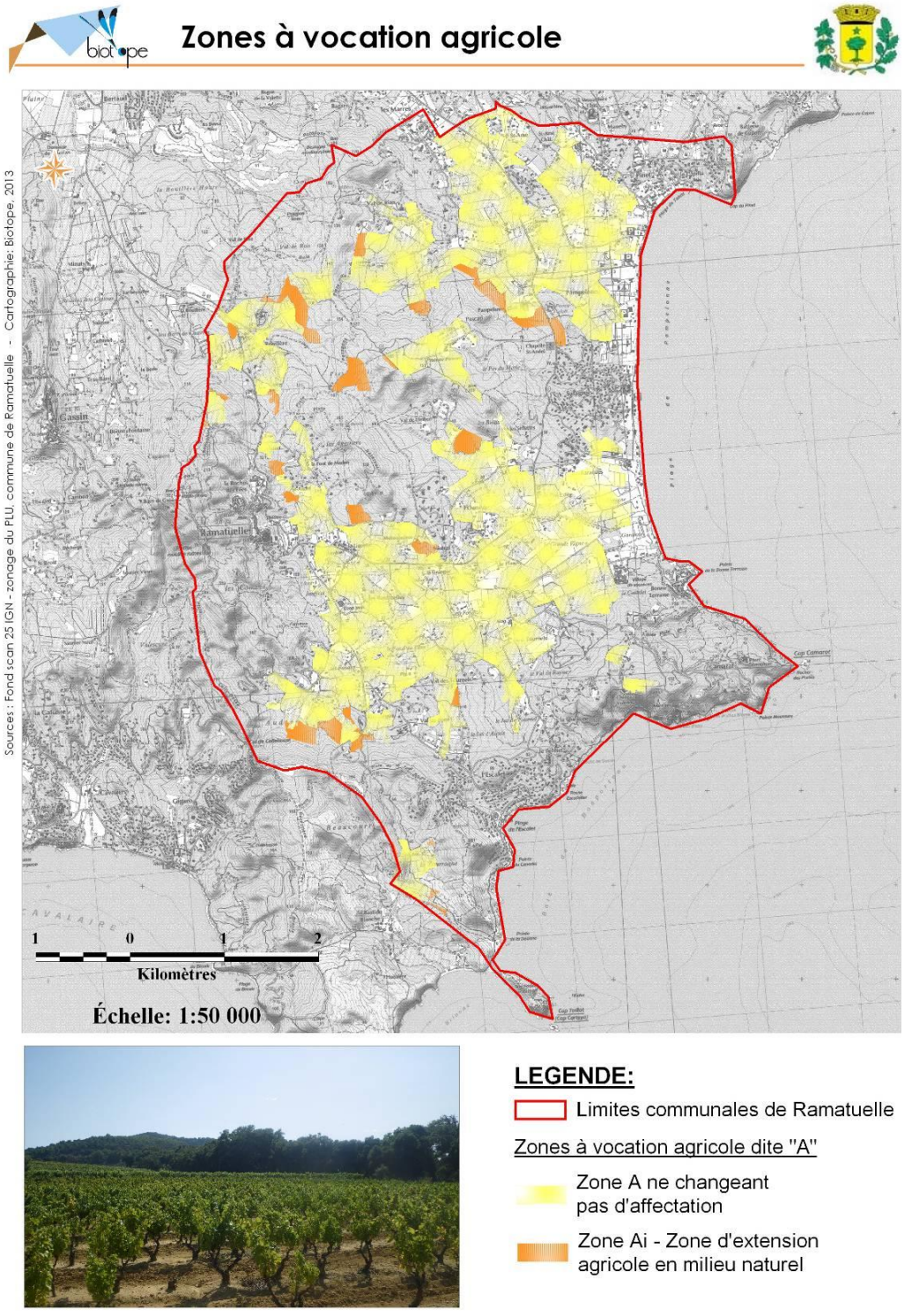
VI.4 Place des zones A et N dans le PLU

Les zones à vocation agricole, dites zones « A »

Dans le POS de la commune de Ramatuelle, plus de 1 059 ha étaient dédiés à la fonction agricole. Conformément à l'objectif de renforcement de la place de l'agriculture sur le territoire communal, énoncé dans le PADD, le PLU prévoit une augmentation de 15% de la superficie à vocation agricole,

pour le porter à 1 217 ha. Cette superficie représente 34% de l'étendue de la commune de Ramatuelle. Ce gain de surfaces à vocation agricole a été réalisé au détriment soit de zones naturelles protégées et couvertes par un classement en Espace Boisé Classé (EBC) à conserver, soit de zones relativement naturelles ou agricoles mais caractérisées par une urbanisation diffuse (NBa et NBb). La création du zonage Ai, secteur d'extension agricole en milieu naturel, introduit l'interdiction de toute construction.

Cf. carte des zones agricoles du PLU, ci-après



Les zones naturelles, dites zones « N »

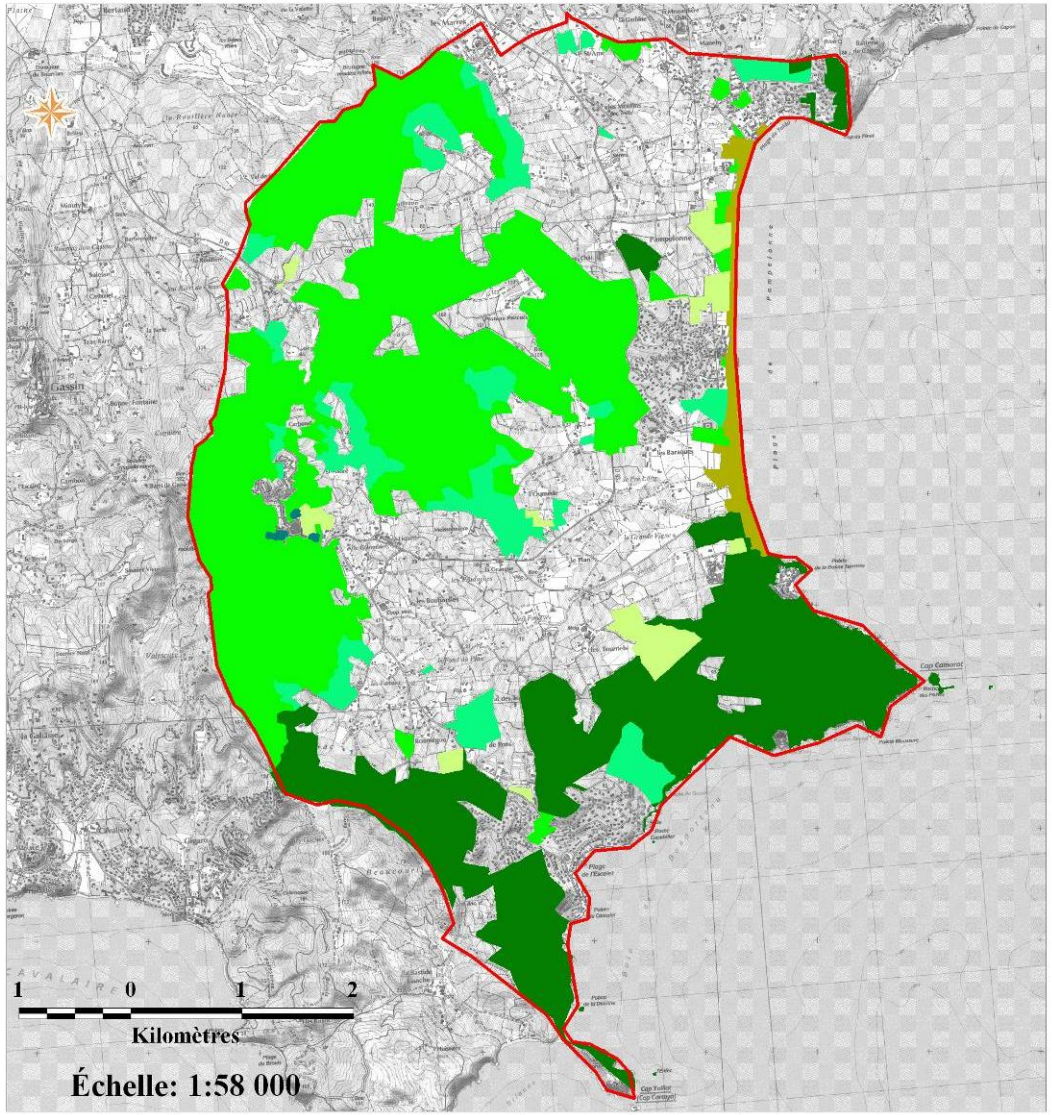
En vertu de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme les zones de la commune classées « N » correspondent à des secteurs « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (http://www.legifrance.gouv.fr).
Dans le PLU de la commune de Ramatuelle, les zones « N » s'étendent sur près de 1 977 ha, soit 56% de la superficie communale. Dans le POS, les zones naturelles, alors nommées « NB » et « ND » représentaient 2 212 ha. Cependant, les zones NB pouvaient abriter un habitat diffus à relativement dense. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme prévoit une diminution des zones dites « naturelles » de 235 ha, soit une perte de 11%. Cette diminution des zones « N » se fait au profit de surfaces situées en coteaux dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) des vins « Côtes de Provence » destinées à l'agriculture. Ces surfaces sont classées en « Ai », soit en zone Agricole inconstructible (environ 76 ha).
Environ 133 ha correspondent à des secteurs d'habitat très arborés mais suffisamment denses pour être équipés de l'égout public, classés « NB » au POS et réaffectés en zone urbaine « paysagère », dite « UP » au PLU.

Au final, 102 ha de zones naturelles sont réellement perdus essentiellement au profit de zones destinées au renforcement des espaces agricoles, dans une moindre mesure par une ouverture de l'urbanisation. Cela tient compte de la configuration des lieux et des équipements existants.

Une zone N est inconstructible mais peut accueillir néanmoins des travaux confortatifs, ou des installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking et équipements publics intégrés à l'environnement. Pour les habitations existantes, il y a la possibilité de construire piscine et abris de jardin sous condition. (article N2 du règlement). De plus, le projet de PLU définit différents secteurs de la zone N afin de réglementer plus finement les exceptions de construction :

- Nh : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante, Y sont autorisés, l'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes - la démolition-reconstruction des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la Surface de plancher existante, sauf pour les constructions à usage hôtelier avec une limite d'accroissement ;
- Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air - autorise les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et les locaux de gardiennage associés sous réserve d'une intégration dans leur environnement ;
- Nj : secteur de jardins potagers - seule la construction d'abri de jardin (2 m de haut maximum, 6 m2 hors d'œuvre) est autorisée ;
- Np: secteur correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne, dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre d'un schéma d'aménagement approuvé par décret.
- NL : secteur correspondant aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, dont le maintien des équilibres biologiques ou l'intérêt écologique nécessite la préservation. Sont autorisés les aménagements légers, à condition (…) qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte aux milieux naturels (ex : cheminements, mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (…) ; aires de stationnement sous condition ; réfection des bâtiments existants ; aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières sous condition ; remise en état du patrimoine bâti.) Cf. Carte 11, page suivante

Zones Naturelles



Sources : Fond scan 25 IGN - zonage du PLU, commune de Ramatuelle - Cartographie: Biotope, 2013

LEGENDE:

Limites communales de Ramatuelle

Zones naturelles dites "N"

- N
- Nc - secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air
- Nh - secteur recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante
- Nj - secteur de jardins potagers
- Np - secteur correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne, dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre d'un schéma d'aménagement approuvé par décret
- NL - secteur correspondant aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, dont le maintien des équilibres biologiques ou l'intérêt écologique nécessite la préservation

VI.5 Les espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC peut s'appliquer à des bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou encore à des plantations d'alignements. Il a pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, en milieu urbain ou péri-urbain.

Il faut noter que le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sans toutefois garantir la qualité écologique de ces boisements.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme leur attribue trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel.

Ainsi, les EBC du Plan Local d'Urbanisme concernent (*extrait du rapport de présentation du PLU*) :

- Les grands ensembles boisés de la zone naturelle protégée (N) dont la valeur biologique et paysagère est reconnue pour partie par des Z.N.I.E.F.F. Par ailleurs, les articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des espaces remarquables du littoral imposent le classement en E.B.C. des ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.
- Les boisements interstitiels dans les zones urbaines ou la plaine agricole, tout particulièrement les sommets de certaines collines ou le long de vallons fortement perçus depuis les principaux axes de communication ou depuis des secteurs très fréquentés et emblématiques du littoral.

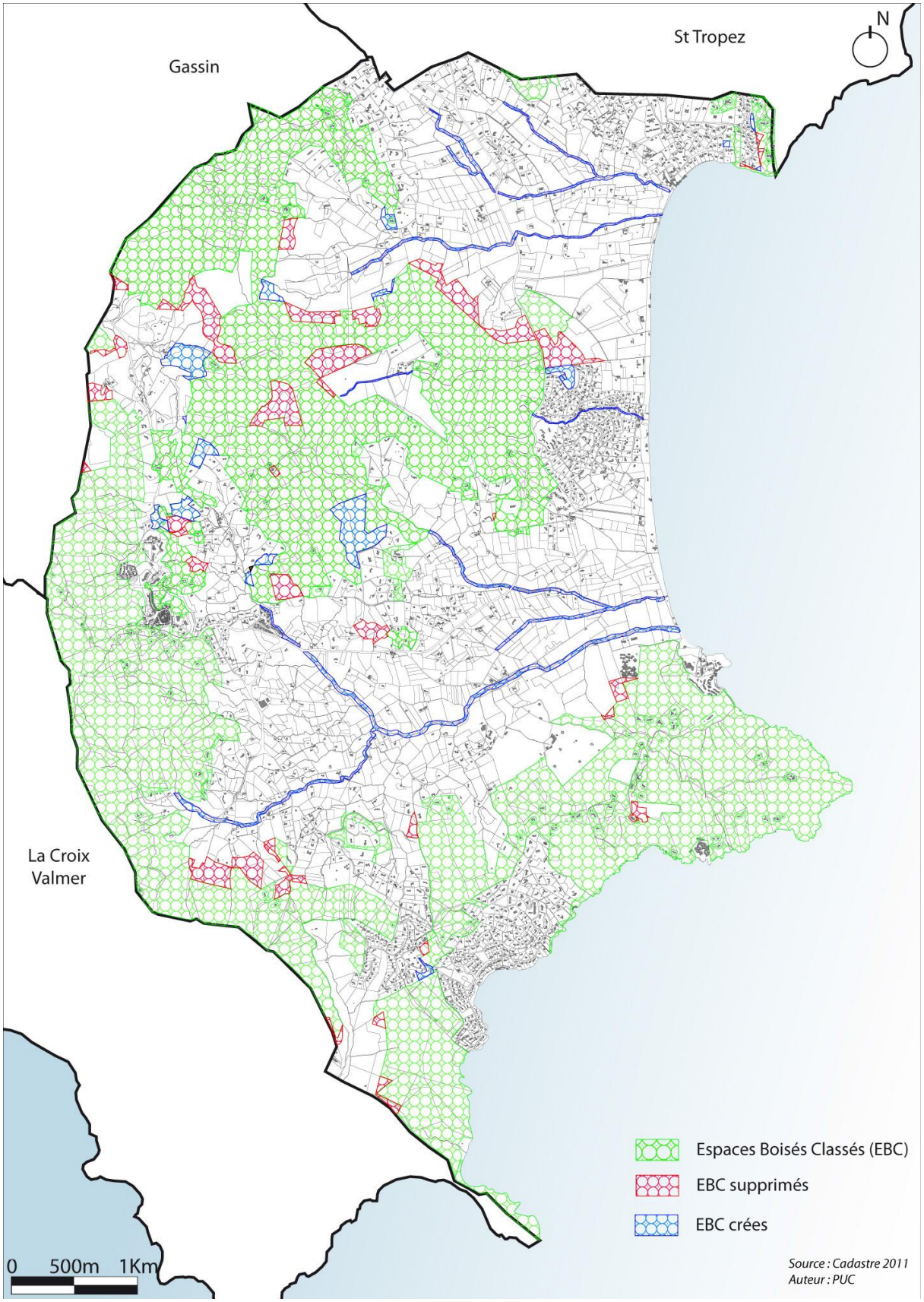
Au final, les EBC prévus par le projet de PLU concernent une superficie d'environ 1 442 ha ha soit 41% du territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le déclassement de 133 ha dont près de 92 ha réaffectés en zone agricole. Ce déclassement concerne pour :

- 33,32 ha, une actualisation vis-à-vis de l'existant sur de petites zones d'habitats ou équipements ;
- 3,3 ha, une suppression sur une zone de projet non encore ouverte à l'urbanisation ;
- 19 ha, une régularisation pour des raisons agricoles (terrain effectivement cultivés,…) ;
- 77,66 ha, une extension de la zone agricole sur des terrains classés en AOC.

En parallèle, 81 ha supplémentaires vis-à-vis du POS sont classés en EBC.

Au final, par rapport au POS la superficie de la commune concernée par un classement en EBC diminue de 52 ha, mais cette protection s'applique encore à près de 41% du territoire communal.

Cf. Carte des EBC, page suivante



Carte 12: Espaces boisés classés à conserver ou à créer d'après le PLU

VII. Analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur le compartiment écologique

La première partie est dédiée à la façon dont la trame verte et bleue a été construite et répond aux enjeux identifiés sur le territoire. Dans un second temps, les zonages sont passés en revue pour évaluer si leur définition contribue à la préservation du patrimoine naturel. Enfin un chapitre est dédié à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 en lien avec la « Corniche varoise ».

VII.1 Intégration de la fonctionnalité écologique : Trame verte et bleue

La trame verte et bleue de la commune a été spécifiquement intégrée au PADD et fait l'objet de transcription dans le zonage.

VII.1.1 Des atouts pour la préservation et la restauration de la trame verte et bleue

Suite à la loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'environnement, le code de l'urbanisme a été complété pour intégrer explicitement l'objectif de maintien ou de restauration des continuités écologiques. Cette volonté de préservation des cœurs de nature et des continuités écologiques est un des objectifs qui a été clarifié dans ce nouveau PLU, avec des engagements correspondent à une orientation importante du PADD.
Ainsi, dans l'objectif de maintien et restauration des continuités écologiques le PLU a bien pris en compte les éléments suivants :

- Eviter la fragmentation des pôles de biodiversité ;
- Préserver et restaurer les continuités, notamment les ripisylves.

Des Espaces boisés classés dominants

Les EBC prévus par le projet de PLU concernent une superficie d'environ 1 442 ha soit 41% du territoire communal.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ramatuelle prévoit le maintien du classement en EBC (Espace Boisé Classé) de la grande majorité des boisements de la commune. Ainsi, ce classement empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement en EBC permet ainsi de préserver la trame verte sur le territoire communal, tout particulièrement la connectivité nord-sud qui existe à l'ouest du territoire.

Le maintien et le remplacement des zones boisées

Il faut noter que les articles UA13, UB13, UC13, UE13 et UP13 du règlement du PLU prévoient pour les espaces boisés existants, espaces libres et plantations des dispositions telles que :

- « un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage

environnant. »

- « Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé»

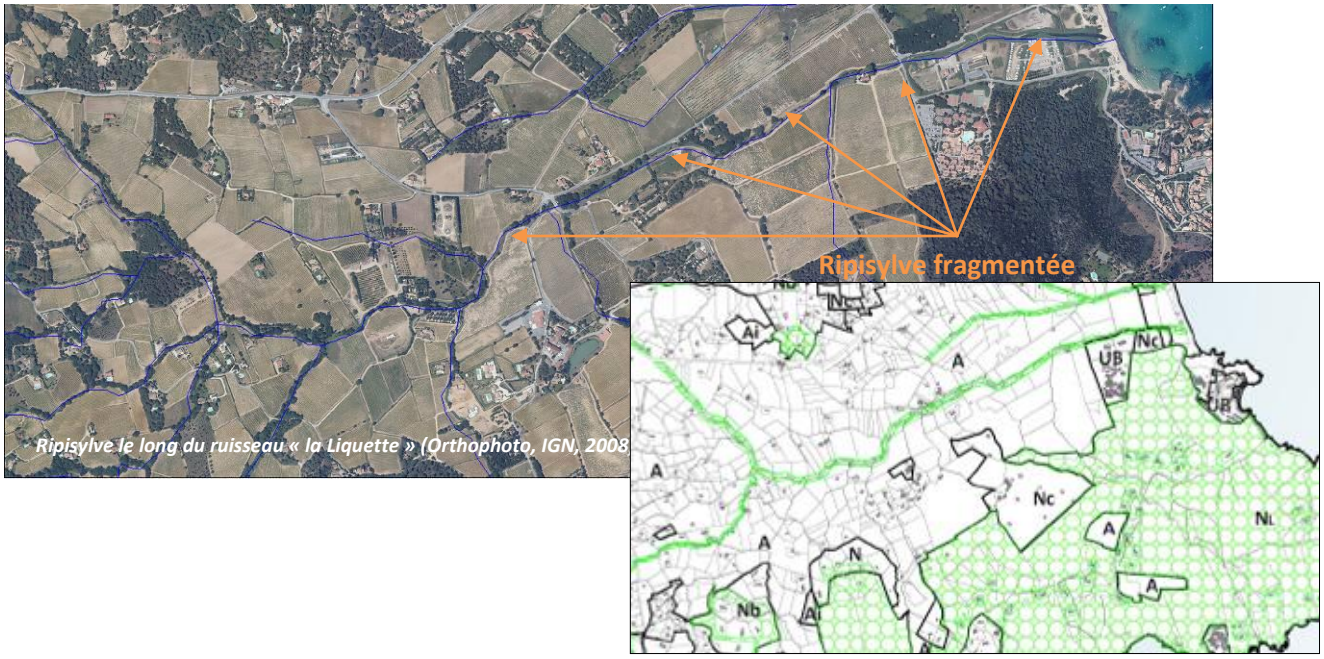
A ces dispositions s'ajoutent des dispositions particulières à la zone concernée ayant toujours pour but la préservation du caractère boisé (ex : 10% pour UB, 80% pour UC ou UP)
Ces mesures permettent donc de préserver le caractère boisé de la commune.

Marge de recul de construction vis-à-vis des cours d'eau

Le règlement du PLU prévoit une marge de recul de construction obligatoire sur une bande de 4 m de part et d'autres des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux, fonds de vallons, canaux et collecteurs pluviaux. Elle est élargie à 10 m pours le Gros Vallat (zone UB et N) et 10 mètres ruisseaux de la Liquettes et de l'Oumède (N). Cette marge de recul a été appliquée aux cours inférieurs des principaux cours d'eaux traversant la commune. Ces parties de cours d'eaux sont les plus soumises aux pressions urbaines et agricoles et présentent une ripisylve souvent fragmentée. Bien que ces dispositions présentent un intérêt certain dans la préservation des trames verte et bleue, le cantonnement de cette mesure au cours inférieur des ruisseaux ne permet pas d'assurer un maintien d'une trame bleue complète.
L'interdiction de bâti dans ces marges de recul concerne également l'interdiction de clôture.

Un zonage EBC pour inciter à la restauration des ripisylves

La création d'un zonage EBC sur les cours d'eau devrait favoriser la restauration de la ripisylve sur ces secteurs où des ruptures de continuité ont été identifiées dans l'état initial. Cette action vient renforcer d'autant plus l'article sur la marge de recul de construction vis-à-vis des cours d'eau.



Des clôtures naturelles pour éviter le cloisonnement

Le règlement du PLU incite à la mise en place de clôtures naturelles « constituées par des haies vives, ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales ».

VII.1.2 Néanmoins, il reste des points de fragilité sur la trame verte

Une vigilance sur certains espaces EBC déclassés

Une première évolution des EBC a été décidée dans la version du 18 mai 2006 du PLU avec la suppression de 111 ha et la création d'une soixantaine d'hectares. De nouveaux ajustements sont présentés avec des suppressions (autour de 20 ha). Au total, le Plan Local d'Urbanisme prévoit le déclassement en EBC de 133 ha.
Ce déclassement est par endroit une actualisation vis-à-vis de l'existant et concerne de petites zones d'habitats et des zones plus vastes non boisées au sud de la commune, dans le secteur de Cap Camarat, de Val de Pons, du Val des Tournels et des Sellettes. Par ailleurs, la majorité de ces déclassements vont concerner des extensions de l'espace agricole (95 ha).
En dehors des efforts faits pour restaurer la trame verte qui accompagne les cours d'eau (16,5ha proposés en EBC), le classement des EBC proposé ne permet pas la restauration de la connectivité est/ouest paraissant pourtant actuellement dégradée.

De plus, il faut noter le déclassement qui intervient sur plusieurs secteurs en partie boisée au centre du territoire communal, au niveau du lieu-dit « Pisse-au-lit » et du plateau de Pascati. Ce déclassement visant à rendre possible l'activité agricole sur ces secteurs risque d'entrainer une fragmentation de l'espace boisé et du cœur de biodiversité qu'il constitue. (*Cf. Carte 13, page suivante*). Il convient néanmoins de relativiser ce risque sur la partie de ces terrains encore occupée par le vignoble à la fin des années 1980, et/ou supportant actuellement une assez forte charge d'unité de gros bétail à l'hectare (chevaux). Par ailleurs, en cas de demande d'autorisation de défrichement, la qualité des boisements devra être prise en compte ainsi que la nécessité de maintenir les continuités écologiques.

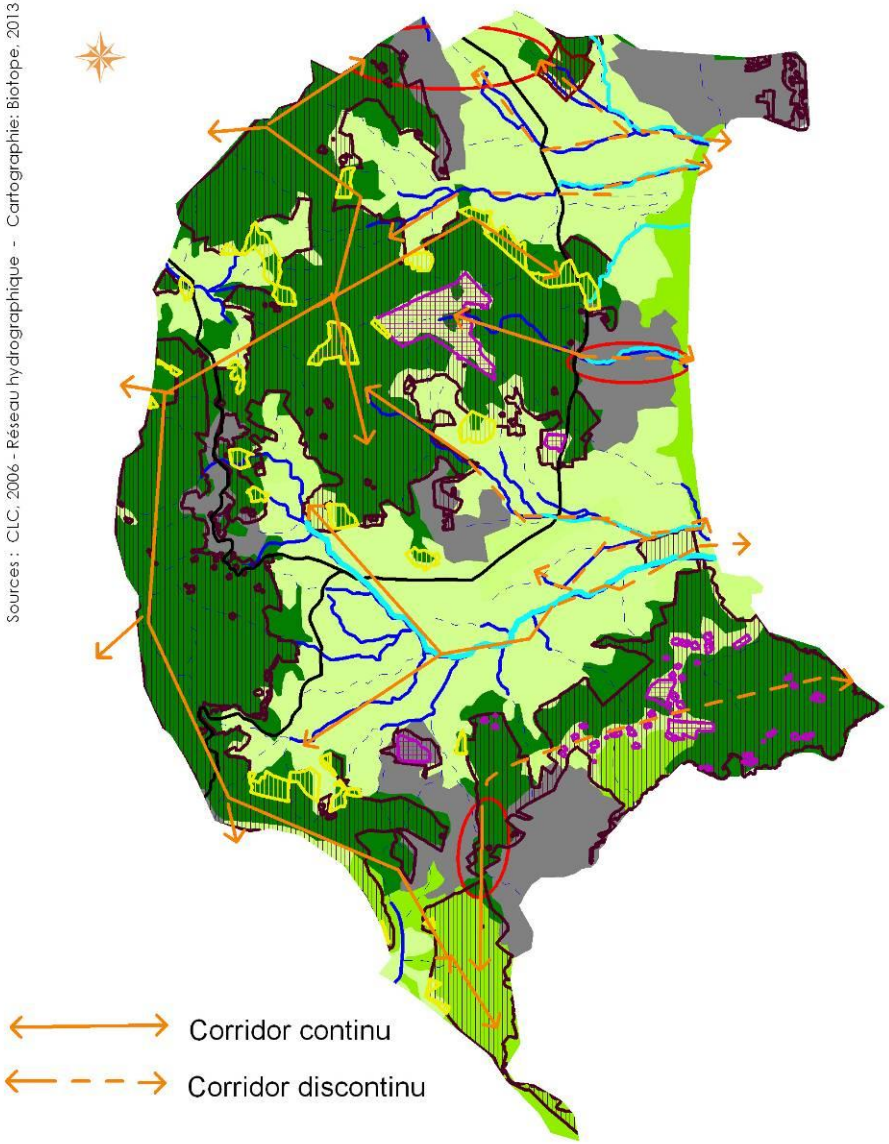
La zone AUT au nord de Ramatuelle s'inscrit en continuité d'urbanisation vis-à-vis de St Tropez, commune limitrophe. Cependant elle contribue à poursuivre l'affaiblissement de la connectivité est/ouest au nord du territoire de Ramatuelle. Ce constat renforce le rôle que peut jouer la préservation de la ripisylve du ruisseau de Tahiti à travers son classement en EBC.

Trame verte et bleue théorique et éléments du PLU

Mairie de Ramatuelle

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de la commune de Ramatuelle

Sources : : CLC, 2006 - Réseau hydrographique - Cartographie: Biotope, 2013



LEGENDE:

Trame bleue - Réseau hydrographique

- Intermittent
- Permanent

Trames vertes et grises

D'après Corine Land Cover 2006

- Trame grise
- Trame verte boisée
- Trame verte - ouverte
- Trame verte semi-ouverte

Elément fragmentant

- Axe routier majeur - départementales

Fonctionnalité théorique

- Zones de fragilité écologique

Prescriptions du PLU

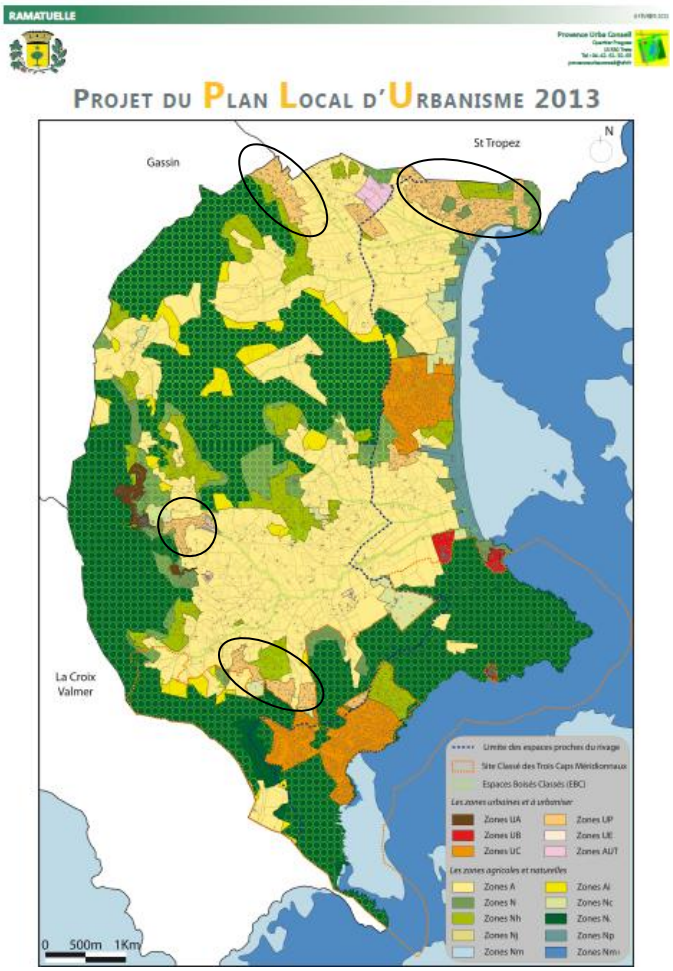
- EBC - Espace Boisés Classés
- EBC retirés
- Protection de berge (marge de recul de 4 m)

Eléments du PLU susceptible d'affecter

- Zone à urbaniser dite "AUT"
- Zones d'extension des agricoles "Ai" en milieu naturel

VII.2 Une évolution restreinte des zones « U »

VII.2.1 Des limites à la densification



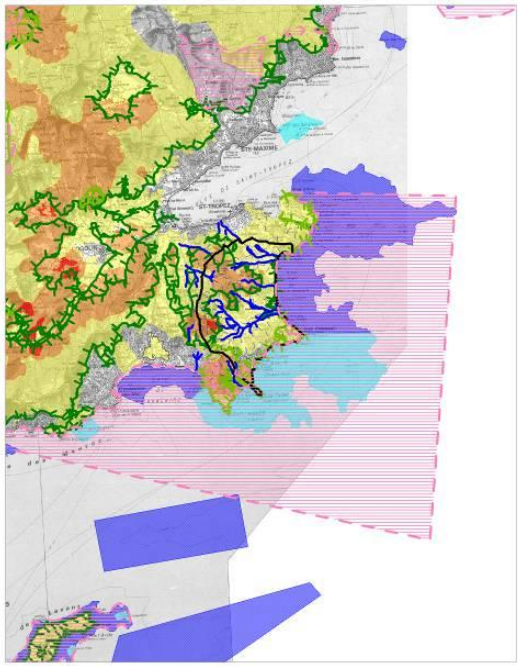
Le PLU prévoit une extension des zones urbaines « U » de 131,8 ha. Cet apport est dû à l'intégration en zone urbaine (UP) des parties déjà urbanisées de la zone NB et des abords de la colline lotie de Pampelonne antérieurement en zone hors P.O.S.. (extrait du PLU : *UP : zone résidentielle d'habitat à faible densité où une taille minimale de terrain constructible est fixée pour préserver un aspect général de parc habité, où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal*.)

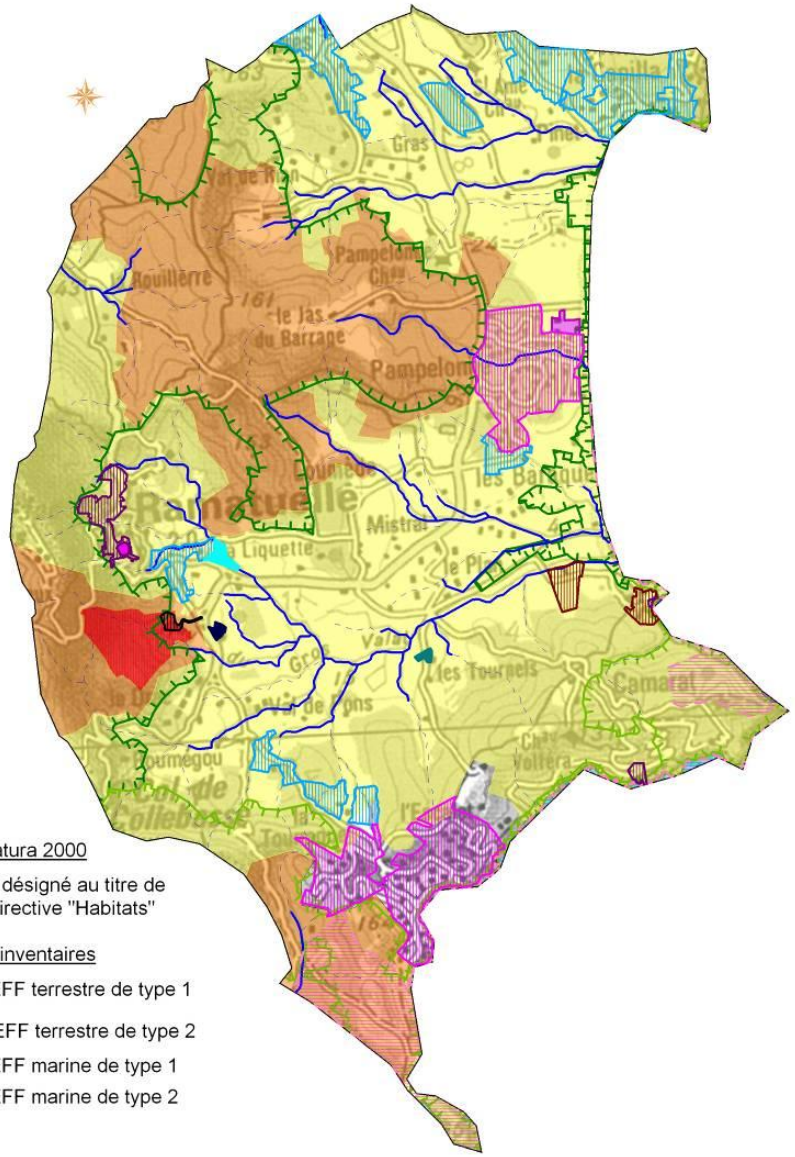
Bien que définies à l'extérieur des zonages ZNIEFF, ces extensions de la zone UP pourraient laisser craindre un nouveau mitage urbain et une consommation d'espace importante (en opposition à l'objectif de consommation économe des ressources foncières fixé par les lois Grenelle 1 et 2). Néanmoins, la constructibilité de la zone UP n'est pas supérieure à celle de la zone NB du plan d'occupation des sols (à laquelle elle ne fait que se substituer). Des règles visant à réduire sa densification (pour être constructible, tout terrain devait ainsi avoir une superficie minimale de 3 000 m² afin de préserver la prédominance végétale du paysage), sa relative perméabilité et la densité d'arbres qu'elle comporte atténuent de surcroît son effet de fragmentation des habitats pour un certain nombre d'espèces animales ou végétales, en principe induit par une zone urbaine.

On peut souligner l'article 5 des dispositions générales du règlement du PLU qui incite à des plantations d'essences locales (extrait : « *3. Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau* ».)

Les remarques faites sur la zone UP sont pour l'essentiel valables également pour la zone UC.

Le règlement, dans la mesure où ces espaces ont un caractère arboré affirmé, bien que déjà construits, permet de ne pas densifier les zones UC et UP, ce qui permet de maintenir leur prédominance végétale et réduire la minéralisation des sols et du paysage. Cela limite l'impact négatif pour la biodiversité.





LÉGENDE :

- UA - Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage
- UAa - recouvre le village ancien
- UAh - secteur faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- UB - Zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités touristiques et de loisirs
- UC - Zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont essentiellement édifiées en ordre discontinu
- UCs - secteur destiné à l'hébergement des actifs saisonniers et à des équipements publics
- UE - Zone réservée aux activités artisanales, commerciales ou de bureaux
- UEa - secteur destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales
- UEv - secteur réservé aux activités de la cave coopérative
- UP - zone résidentielle d'habitat à faible densité

700 0 700 1400
Mètres

LEGENDE:

Limites communales de Ramatuelle

Réseau hydrographique
- Intermittent
- Permanent

Sensibilités pour la Tortue d'Hermann
(CEN PACA, 2009)
- Sensibilité majeure
- Sensibilité notable
- Sensibilité modérée
- Sensibilité très faible

Périmètre Natura 2000
- SIC désigné au titre de la Directive "Habitats"

Périmètres d'inventaires
- ZNIEFF terrestre de type 1
- ZNIEFF terrestre de type 2
- ZNIEFF marine de type 1
- ZNIEFF marine de type 2

Sources : Scan 25, IGN fournis par le SIVOM du pays des Maures - CLC, 2006 - Cartographie: Biotope, 2012

Carte 14 : Enjeux écologiques et zones "U" au PLU

VII.2.2 Cas particulier de la zone UAh, une anticipation des mesures compensatoires

Par arrêté préfectoral du 25 octobre 2011, portant déclaration d'utilité publique de l'opération et mise en compatibilité du document, la zone d'urbanisation future des Combes (14,64 hectares) du plan d'occupation des sols approuvé le 10 juillet 1987 et révisé le 27 mars 2001 a été reclassée en zone naturelle protégée (N) pour toute sa partie incluse dans la zone d'intérêt écologique faunistique et floristique ou présentant une sensibilité écologique mise en évidence dans une étude d'impact détaillée (12,54 ha). Le reliquat (2,1 hectare) a été intégré dans la zone urbaine (UAh) pour y créer le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes.

Des mesures compensatoires ont été mises en œuvre pour cette opération. Elles sont présentées spécifiquement dans un chapitre dédié montrant les efforts faits par la commune pour éviter et réduire les impacts sur la biodiversité.

Carte 15: zoom sur la zone UAh (croisement avec les enjeux très forts)

VII.3 Une réduction des zones AU, une conversion en zone N

Au vu de la qualité des espaces concernés (boisement significatif tant du point vue de la qualité paysagère qu'écologique) et de leur éloignement aux équipements et zones urbanisées, deux zones

d'urbanisation future du P.O.S, recouvrant plus de 50 ha, ont été reclassées en zone N inconstructible :

- la zone NA de l'Ouméde (24,8 ha)
- la zone NA de Val de Rian (25,5 ha).

Une seule zone AU est conservée dans le P.L.U. : la zone AUT de St-Amé.

Cette zone AUT, située aux quartiers les Moulins – Saint-Amé, doit accueillir des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Le secteur concerné par ce zonage n'est pas identifié comme d'intérêt écologique particulier par la bibliographie (ZNIEFF, Natura 2000, Sensibilité pour la Tortue d'Hermann, intérêt écologique pour le SDENS). De plus, la visite de terrain réalisée en 2011 n'a pas détecté d'intérêt écologique particulier.

VII.4 Une extension des zones « A » à concilier avec les enjeux écologiques

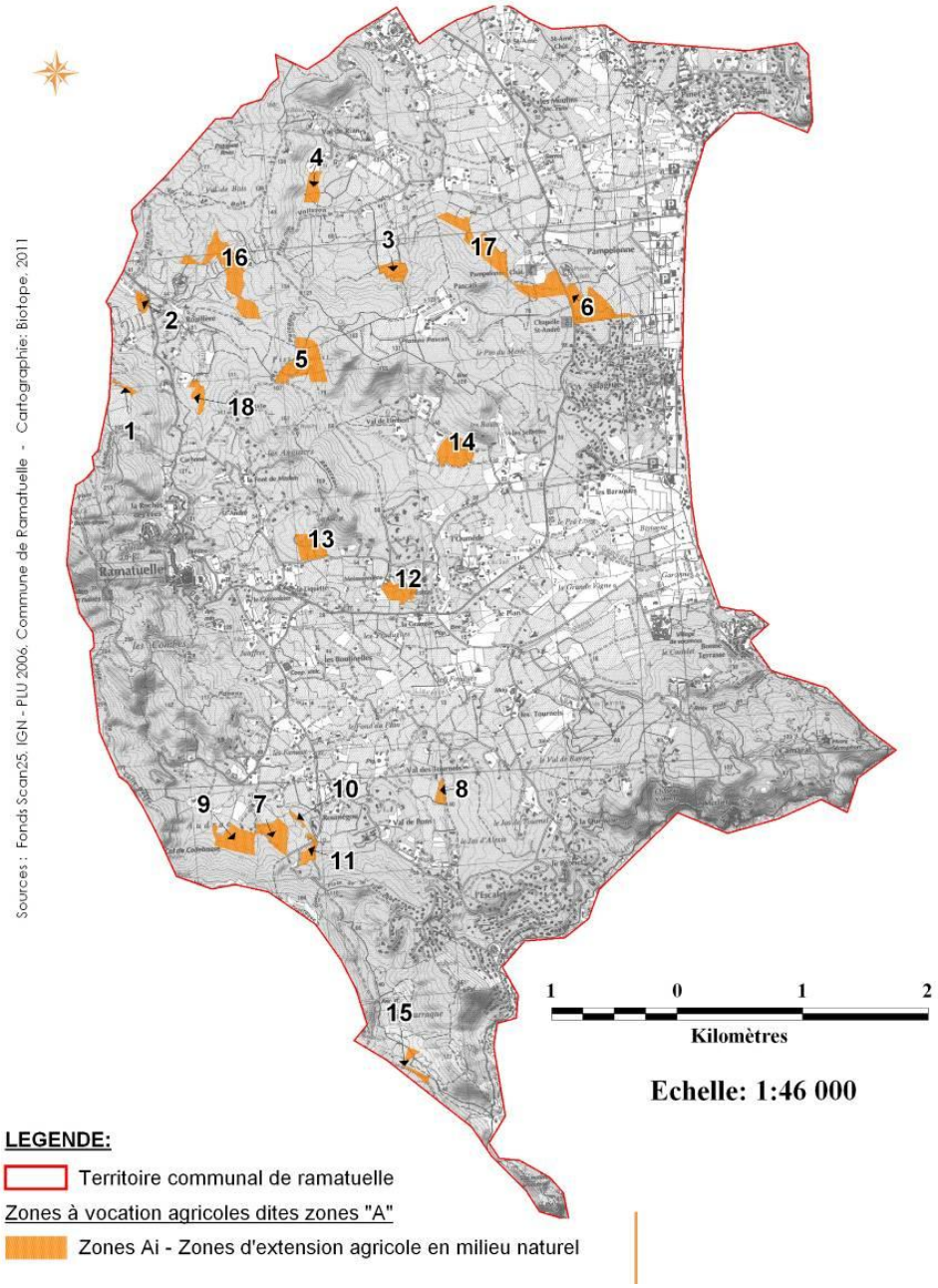
Le PLU prévoit l'extension du domaine agricole via la création de zones « Ai » à vocation agricole mais inconstructibles. Ces zones « Ai » sont des secteurs d'extension des milieux agricoles sur les milieux naturels et permettent d'étendre les terres disponibles pour l'agriculture dans le périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée des vins « Côtes de Provence ».

Selon les parcelles concernées, ce zonage permet de régulariser l'existant ou d'étendre réellement le domaine agricole. Néanmoins, certaines parcelles sont situées dans des secteurs identifiés comme d'intérêt écologique (*Cf. Tableau de synthèse ci-dessous et carte de la numérotation des zones Ai ci-après*).

Tableau 10: Evaluation des enjeux écologiques des zones Ai

N°	*AIRE (Ha)*	*Terrain déjà converti en agricole*	*SITE N2000*	*ZNIEFF*	*Commentaire*	*Evaluation de la sensibilité (à dire d'expert)*
1	0,6	oui		Type 2	Parcelle plantée de vigne. Faible densité de Tortues	Faible à modérée
2	1,29	Non		Type 2	Boisement peu mature, faible densité de Tortues.	Faible à modérée
3	2,66	non observé		Type 2	Parcelles cultivées	Faible à modérée*
4	2,61	non observé		Type 2	Parcelles boisées	Modéré à fort*
5	8,37	en partie		Type 2	Boisements de chênes lièges, faible densité de Tortues.	Faible sur partie agricole Modéré sur partie boisée
6	12,99	non		non	Suberaie avec présence potentielle de la Tortue d'Hermann, du Lézard ocellé, d'insectes saproxyliques, de chauves souris	Modéré à fort sur Suberaie Faible sur plantation d'Eucalyptus
7	4,14	non		non	Boisement de Pins pignon et chênes lièges avec un sous-bois d'espèce de maquis haut avec présence potentielle de la Tortue d'Hermann, du Lézard ocellé, d'insectes saproxyliques, de chauves souris	Modérée à fort
8	1,14	non		non	Petite parcelle dominée par le Pin pignon	Modérée
9	5,51	non		Type 1	Boisement de Pins pignon et chênes lièges avec un sous-bois d'espèce de maquis haut avec présence potentielle de la Tortue d'Hermann, du Lézard ocellé, d'insectes saproxyliques, de chauves souris	Modérée à fort (pour la tortue)
10	0,48	non observé		non	Parcelle agricole	Faible*
11	1,77	en partie		non	Parcelle en Vigne avec quelques chênes liège recolonisé par du maquis	faible
12	3,09	non		non	Pinède à pin pignon avec strate dense	Modérée à fort pour la flore et Tortue
13	3,75	oui		Type 2 en partie	Plantation d'oliviers avec strate herbacée	Faible à fort (pour la flore)
14	5,89	non		non	Pinède à Pin pignon en sous bois un maquis haut dense riche en Bruyère arborescente	Faible à fort (pour la Tortue)
15	1,43	oui	oui	non	Parcelle plantée de vignes	Faible
16	10,31	en partie		Type 2	Boisement de Pins pignon et chênes lièges avec un sous-bois d'espèce de maquis haut avec présence potentielle de la Tortue d'Hermann, du Lézard ocellé, d'insectes saproxyliques, de chauves souris	Faible pour la partie convertie Modéré à fort pour la Suberaie
17	7,46	non		Type 2	Suberaie ponctuée de Pin pignon ouverture avec dépressions favorables à une flore patrimoniale	Faible (amphibien) à fort (flore et tortue)
18	1,86	non		Type 2	Mosaïque de Pinède à Pin pignon et suberaie	Modéré à fort

*Lors des prospections de terrains réalisées en 2011, ces parcelles ont été visitées (excepté celles avec * pour des raisons d'accessibilité) afin d'apprécier plus précisément l'intérêt écologique réel. Le tableau en annexe précise l'analyse écologique pour les différents groupes faunistiques (Cf. tableau en annexe et Cartes ci-après)*



Même si le PLU a rendu inconstructibles ces extensions, il ne peut orienter les pratiques agricoles. Exploités de manière intensive les vignobles pourraient être défavorables à la Tortue d'Hermann qui n'y trouvera ni abris ni nourriture, bien qu'ils ne soient pas totalement étanches à son passage.
54,5 ha de parcelles situées en zone de sensibilité notable sont affectées au zonage Ai dans le PLU.

Une partie de cette superficie a d'ores et déjà été transformée en parcelle viticole (18,5 ha). Dans ce cas le zonage ne fait qu'entériner l'existant.

La surface totale concernée par cette orientation (36 hectares environ), est à relativiser par rapport à la surface totale de forêt protégée dans la commune (plus de 1440 ha). Par ailleurs, la création de surface cultivée en forêt correspond souvent à la reconquête de terres anciennement cultivées et envahies par les essences forestières. Leur réouverture n'est pas nécessairement négative pour la

tortue d'Hermann qui affectionne également les milieux ensoleillés et peut cohabiter avec certaines formes d'agriculture aux pratiques compatibles avec sa vulnérabilité.

Ainsi, l'extension du domaine agricole peut affecter de manière négative des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique et notamment pour leur intérêt pour la Tortue d'Hermann, mais le risque n'est pas inévitable.

Un certain nombre de dispositions pourraient permettre d'encadrer, la création des zones « Ai » dans les espaces naturels identifiés comme de sensibilité « majeure » et « notable » pour la Tortue d'Hermann ou inclus dans un périmètre Natura 2000. En dehors de l'interdiction de toute construction ou installation, le PLU ne peut pas définir les usages ou les modes de défrichement. D'autres outils devront prendre le relais :

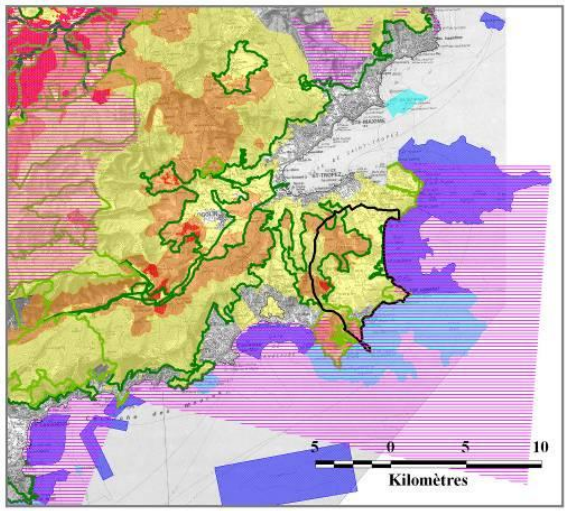
- Des exigences pourraient être formulées par les services instructeurs lors des demandes de défrichement nécessaires à la réouverture des milieux.
- Il serait judicieux d'envisager une approche spécifique à l'échelle de la commune pour la Tortue d'Hermann de façon à concilier les pratiques culturales avec les besoins de l'espèce dans ses secteurs de prédilection. Cette approche est d'autant plus importante que l'extension des zones agricoles sur les collines boisées s'accompagne d'un enfrichement de parcelles dans la plaine. Une réflexion serait à engager avec le monde agricole à l'initiative de la commune. On note une tendance locale des Grands Domaines qui se convertissent vers des pratiques plus douces à l'exemple du Domaine de la Tourraque (passé en bio), du Domaine des Bouis ou d'autres dont le siège est à Gassin.

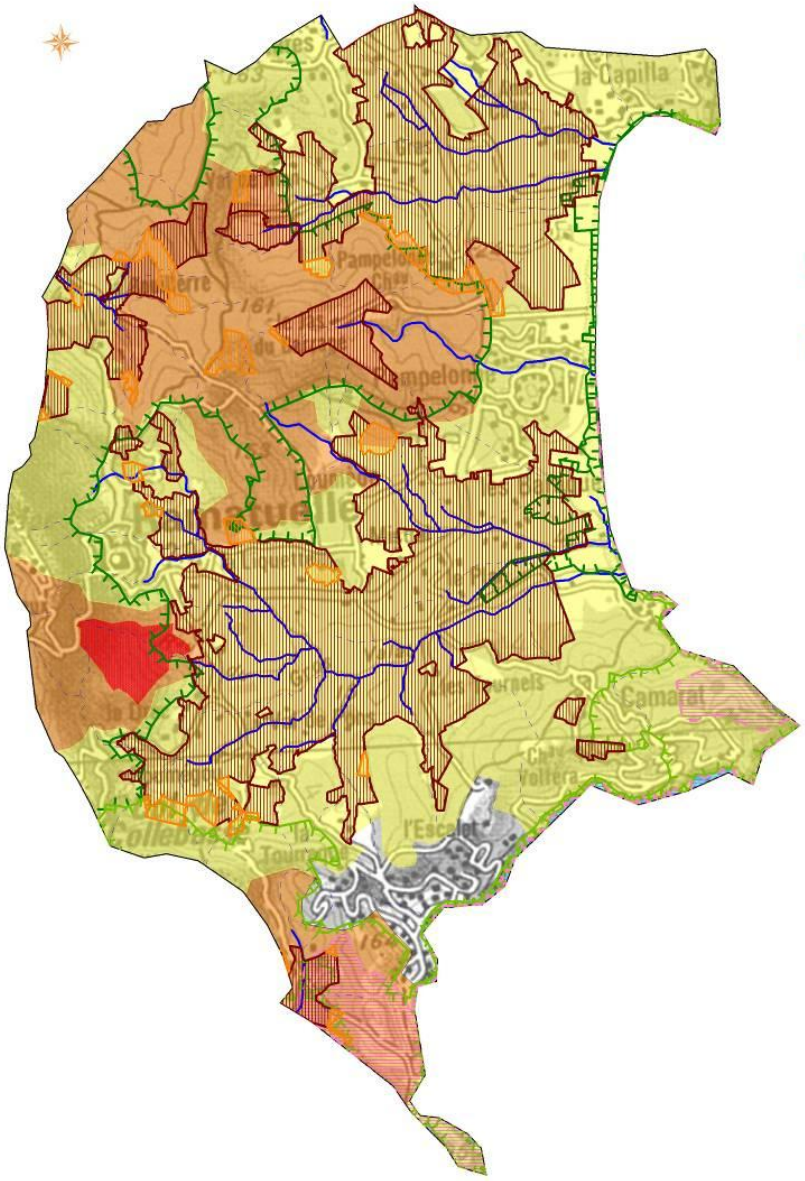
Carte 17 : Croisement des zones d'extension agricole avec le milieu naturel

Enjeux écologiques des zones "A" du PLU

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de la commune de Ramatuelle

Mairie de Ramatuelle





LÉGENDE :

Zones à vocation agricoles dites "A"

A - correspondant aux secteurs du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Ai - secteur d'extension agricole en milieu naturel, ou toute construction, installation est interdite

700 0 700 1400
Mètres

LEGENDE:

Limites communales de Ramatuelle

Réseau hydrographique

Intermittent
Permanent

Sensibilités pour la Tortue d'Hermann
(CEN PACA, 2009)

Sensibilité majeure
Sensibilité notable
Sensibilité modérée
Sensibilité très faible

Périmètre Natura 2000

SIC désigné au titre de la Directive "Habitats"

Périmètres d'inventaires

ZNIEFF terrestre de type 1
ZNIEFF terrestre de type 2
ZNIEFF marine de type 1
ZNIEFF marine de type 2

Sources : Scan 25, IGN fournis par le SIVOM du pays des Maures - CLC, 2006 - Cartographie: Biotope, 2012

VII.5 Des zones N indicées pour un meilleur encadrement de l'existant

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une diminution de la zone « N » à vocation naturelle ou forestière de 209 ha, soit une perte de 9,5% par rapport au Plan d'occupation des sols antérieur. Cette diminution de la zone « N » se fait soit au profit de la zone agricole « Ai » (76 ha), soit de zones correspondant à un habitat relativement diffus existant, classées « NB » au POS, et réaffectées en zone urbaine UP compte tenu de la densité de bâti et d'un équipement conséquent en voirie et réseaux divers (133 ha).

Si l'on compare les règlements du plan d'occupation des sols et du plan local d'urbanisme, une nuance doit cependant être apportée dans l'appréciation portée sur l'évolution de la zone N, dite « *naturelle* » dans les deux documents mais qui ne recouvre pas exactement la même réalité. Dans l'ancien POS seule la zone IND était réellement inconstructible et protégée pour son caractère naturel. Elle représentait 1610 hectares. Dans le PLU, la protection équivalente est celle de la zone N qui recouvre 1878ha, soit une augmentation de 17%.

Dans la zone « N » naturelle protégée du plan local d'urbanisme, les dispositions de l'article N1 du règlement instaurent une protection stricte. Toutes les constructions ou installations y sont interdites, ce qui permet ainsi de garantir la préservation du caractère naturel des espaces identifiés comme à fort et très fort enjeu écologique. On retiendra également que « *au-delà d'une distance de 50 mètres autours des constructions et installations à protéger, les clôtures doivent être perméables à la faune sauvage* ».

La zone N comporte par ailleurs un certain nombre de secteurs limités, affectés de divers indices, où sont autorisés différents aménagements en relation avec leurs caractéristiques particulières :

- Nh, secteur comportant une certaine densité d'habitations, où les constructions nouvelles sont interdites mais les agrandissements limités et les annexes dans un rayon proche du bâti principal existant. Peuvent y être autorisés :
    - Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.
    - Une piscine non couverte et son local annexe. L'emprise au sol des piscines est limitée à 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m². L'annexe doit être située à proximité immédiate de la piscine et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre.
    - Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre. Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

  L'impact de ces dispositions ne peut être que réduit, en relation avec la taille restreinte du secteur, les restrictions encadrant les autorisations éventuelles, et le caractère déjà relativement anthropisé de ces anciens secteurs du plan d'occupation des sols constructibles sur des terrains de 5000 ou 10000 mètres carrés ;
- Nc, secteur de campings et installations sportives et de loisirs ; ce secteur est occupé par des campings et installations sportives ou de loisirs existants, dont le stade et les tennis communaux ;
- Nj, secteur de jardins à la périphérie du village ;

- Np, secteur correspondant à l'arrière-plage proche de Pampelonne, où toute autorisation d'utiliser le sol devra être conforme ou compatible avec le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, qui en application de l'article R146-4 du code de l'urbanisme sera annexé au plan local d'urbanisme.

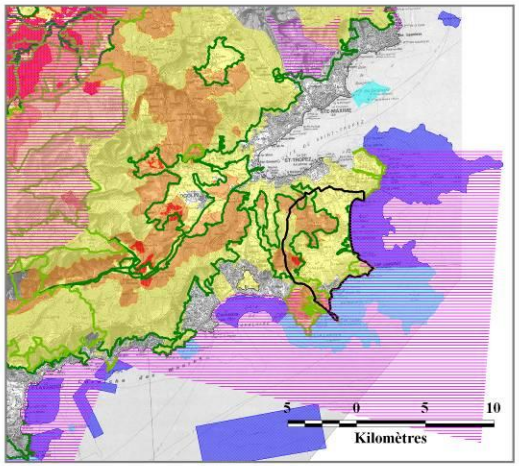
Enfin, on notera la création de zonages N spécifiquement dédiés aux espaces naturels les plus sensibles au niveau du littoral avec :

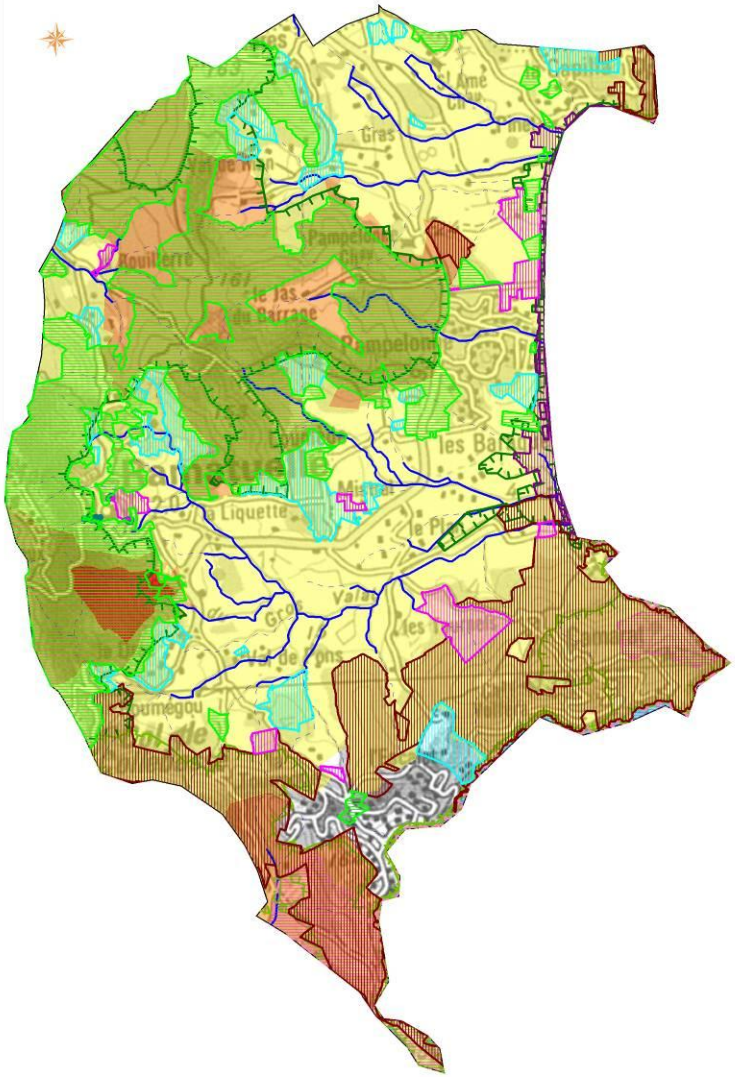
- Nl : secteur correspondant aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, dont le maintien des équilibres biologiques ou l'intérêt écologique nécessite la préservation ;
- Nm : recouvrant la partie maritime de la commune ;
- Nm1 : recouvrant les espaces maritimes remarquables de la commune.

Enjeux écologiques des zones "N" du PLU

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de la commune de Ramatuelle

Mairie de Ramatuelle





LÉGENDE :

Zones naturelles dites "N"

- N - correspond à des espaces naturels qu'il convient de protéger
- Nc - secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air
- Nh - recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante
- Nj - secteur de jardins potagers
- NL - secteur correspondant aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral
- Np - secteur correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne

700 0 700 1400
Mètres

LEGENDE:

- Limites communales de Ramatuelle

Réseau hydrographique

- Intermittent
- Permanent

Sensibilités pour la Tortue d'Hermann
(CEN PACA, 2009)

- Sensibilité majeure
- Sensibilité notable
- Sensibilité modérée
- Sensibilité très faible

Périmètre Natura 2000

- SIC désigné au titre de la Directive "Habitats"

Périmètres d'inventaires

- ZNIEFF terrestre de type 1
- ZNIEFF terrestre de type 2
- ZNIEFF marine de type 1
- ZNIEFF marine de type 2

Sources : Scan 25, IGN fourni par le SIVOM du pays des Maures - CLC 2006 - Cartographie: Biotope, 2012

Carte 18: Enjeux écologiques et zones "N" au PLU

VII.6 Evaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 : Corniches varoises

VII.6.1 Evaluation des incidences sur les habitats naturels

Milieux aquatiques marins

Les milieux marins susceptibles d'être concernés par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- 8330-Grottes marines submergées ou semi-submergées
- 1110-Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
- 1120-Herbiers de Posidonies (*Posidonion oceanicae*)
- 1140-Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
- 1160-Grandes criques et baies peu profondes
- 1170-Récifs

Incidences directes

Le Plan Local d'Urbanisme ne s'intéresse qu'aux surfaces terrestres et ne prévoit pas d'aménagement sur le domaine marin, ainsi **aucune incidence directe** ne peut s'appliquer sur les habitats d'intérêt communautaire aquatiques marins.

Incidences indirectes

Le Plan Local d'Urbanisme pourrait avoir des incidences indirectes sur le site Natura 2000, à l'exemple des risques suivants :

- Risque d'augmentation des pollutions des eaux :
  - liés à l'infiltration ou au ruissellement des eaux usées ; Pour rappel, les principaux cours d'eau traversant la commune de Ramatuelle se jettent dans la méditerranée. Ainsi, une pollution de ces cours d'eau pourrait avoir des conséquences négatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire de la partie marine du site Natura 2000, herbiers de Posidonies et Grand Dauphin notamment.

  >>> Le PLU anticipe ces questions. Ainsi, le règlement du PLU précise que pour l'ensemble des constructions nouvelles, leur raccordement au réseau public d'assainissement, ou, à défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur doit être mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, ou tout autre milieu récepteur est interdite. Aussi, dans le respect des règlementations en vigueur, l'assainissement des nouvelles constructions n'aura pas d'effets négatifs significatifs par pollution éventuelle des habitats aquatiques du site Natura 2000.

  - liés à l'utilisation d'engrais et de produits phytosanitaires dans les zones agricoles ; le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'étendre la superficie des espaces destinés à l'agriculture par la création de zones « Ai », zones agricoles inconstructibles. Ces zones représentent une superficie de 158 ha, soit une augmentation de 15% des zones agricoles. Cette extension du domaine agricole s'inscrit sur le territoire AOC « Côtes de Provence », il est donc très probable que ces parcelles naturelles devenues agricoles soient converties en vignobles. Sur le territoire de Ramatuelle les pratiques viticoles (extensives/intensives) sont hétérogènes. Il est donc possible que l'augmentation de la superficie dédiée à l'agriculture entraîne une pollution diffuse des cours d'eau et de la masse d'eau marine par l'utilisation de produits

phytosanitaires, surtout pour les parcelles englobant des cours d'eau ou situées à proximité directe.

>>> Pour la question des usages agricoles, le PLU n'ayant pas vocation à encadrer ces pratiques et le type d'activité agricole, il est impossible d'évaluer les incidences indirectes. Néanmoins, de la même manière que la question de la conversion de certains boisements, il est à souligner la tendance actuelle constatée sur le territoire de grands Domaines convertissant leur pratique vers des modes plus respectueux de l'environnement.

- Risque d'augmentation de la fréquentation des milieux marins : Ramatuelle accueille en partie un tourisme balnéaire estival de luxe occasionnant une forte fréquentation du domaine marin littoral par de nombreux bateaux de plaisance. Malgré la présence d'une zone de mouillage organisée face à la plage de Pampelonne, le trafic maritime est tel en période estival que des mouillages sauvages sont pratiqués. Ces mouillages sauvages (sur ancre ou sur corps-mort) entraînent la destruction d'herbiers de posidonies. Une augmentation de ce trafic maritime, d'ores et déjà saturé en période estivale, pourrait être néfaste à l'habitat d'intérêt communautaire 1120 « Herbiers de Posidonies ».

  >>> Le projet de PLU ne prévoit pas d'augmentation de la capacité d'accueil communale. En l'absence de croissance démographique, le risque d'accroître la fréquentation du littoral via l'application du PLU est faible.

Ainsi, l'application du Plan Local d'Urbanisme **ne devrait pas engendrer d'incidences indirectes néfastes de type** : Surfréquentation des espaces maritimes et mouillage anarchique ; Augmentation des risques de pollutions des eaux.

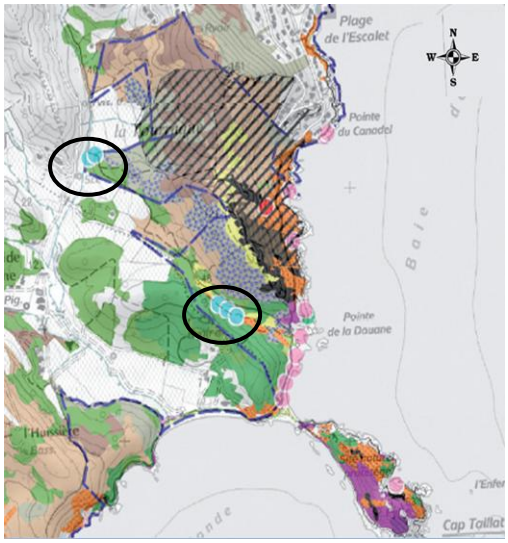
Ainsi, les habitats marins du site Natura 2000 « Corniche varoise » ne sont pas soumis à des incidences directes. De plus, aucune incidence indirecte significative n'apparait.

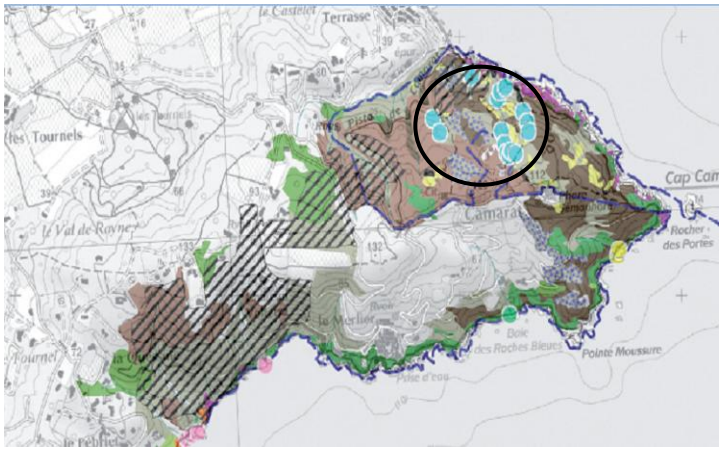
Milieu aquatique terrestre

Le milieu aquatique terrestre susceptible d'être concerné par les projets de PLU est le suivant :

- 3170*-Mares temporaires méditerranéennes

Le DOCOB des 3 caps signale la présence de cet habitat d'intérêt prioritaire au niveau de petits ruisselets temporaires du cap Camarat et sur le cap Taillat où il occupe de petites dépressions souvent inférieures au mètre carré. Cet habitat est sensible aux nitrates et à la réfection de pistes.





En l'absence d'augmentation de la capacité d'accueil de la commune, aucune augmentation notable de la fréquentation des secteurs littoraux sensibles au surpiétinement, où se développe cet habitat de mare temporaire, n'est à prévoir.
Cet habitat qui peut être sensible à l'utilisation de produits phytosanitaires et fertilisants se trouve éloigné des zones agricoles.

Ainsi aucune incidence directes ou indirectes du PLU n'est à craindre.

Milieux dunaires

Les milieux dunaires susceptibles d'être concernés par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- 1210-Végétation annuelle des laissés de mer
- 2110-Dunes mobiles embryonnaires
- 2210-Dunes fixées du littoral du *Crucianellion maritimae*
- 2230-Dunes avec pelouses des *Malcolmietalia*

Les milieux dunaires sont des habitats particulièrement fragiles et sensibles aux perturbations. Or, les systèmes dunaires recensés sur le site Natura 2000 semblent d'ores et déjà dégradés et fortement menacés par la surfréquentation estivale qui génère un piétinement défavorable et la concurrence des espèces envahissantes (*Carpobrotus spp*. notamment) (*Observatoire marin, 2010*). En outre, sur la commune de Ramatuelle, les milieux dunaires sont particulièrement bien développés au niveau de la plage de Pampelonne. Néanmoins, ce secteur est exclu du périmètre du site Natura 2000 « Corniche varoise » et n'est donc pas concerné par la présente étude d'incidence.

Ces habitats se rencontrent en grande majorité en dehors du site Natura 2000 (à hauteur de la plage de Pampelonne). Sur ce secteur, le PLU fait référence au schéma de mise en valeur de la mer élaboré en 2010 en application de l'article L.146-6-1 et des articles L.146-3 et R.146-4 du code de l'urbanisme. Les habitats dunaires du périmètre Natura 2000 bénéficient d'un zonage Nl dont les dispositions générales interdisent toutes nouvelles constructions sauf quelques exceptions sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Aucune **incidence négative significative sur les milieux dunaires d'intérêt communautaire n'est à craindre**, sur le site Natura 2000.

Milieux halophiles

Ils correspondent aux habitats naturels liés aux sols salés, plus ou moins en eau :

- 1410-Prés-salés méditerranéens (*Juncetalia maritimi*)

Cet habitat apparait ponctuellement au débouché de cours d'eau ou de suintements soumis aux embruns au niveau de la façade littorale des caps Taillat et Camarat. Sur le site, cet habitat est peu individualisé. Cet habitat semble assez peu menacé hormis ponctuellement par la prolifération d'espèces introduites indésirables et par d'éventuelles pollutions des ruisseaux et des suintements en bordures des zones urbanisées (*Observatoire marin, 2010*).

D'après le Plan Local d'Urbanisme, ces habitats se situent en zone « Nl », dont les dispositions générales interdisent toutes nouvelles constructions sauf quelques exceptions sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Ces milieux n'étant pas connectés au réseau hydrographique principal mais apparaissant uniquement à la faveur de dépressions ou embouchure de petits cours d'eau temporaire, il est peu probable que ces milieux soient soumis à un risque de pollution supplémentaire lié à l'expansion des zones agricoles.

Ces habitats sur le site Natura 2000 ne peuvent pas être directement et indirectement affectés de manière significative par le Plan Local d'Urbanisme.

Milieux de falaises littorales

Les habitats de falaises littorales susceptibles d'être concernées par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- 1240-Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec *Limonium spp.* endémiques
- 5410-Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets des falaises (*Astralago-Plantaginetum subulatae*), en danger de disparition sur le site Natura 2000 et sensible au piétinement.

Sur le site, l'habitat occupe toute la partie inférieure de la côte rocheuse du site, sur la bande étroite soumise aux embruns (ceinture halophile). Les plus beaux développements de l'habitat se situent en expositions aux vents d'est. Dans les secteurs accessibles et touristiques, le piétinement est défavorable au maintien de cet habitat et s'accompagne généralement d'une régression du tapis végétal et d'un processus d'érosion (*Observatoire marin, 2010*). Il se développe sur le site N2000, une forme endémique de la presqu'île tropézienne : l'association à Armérie des sables. Habitat particulièrement vulnérable vis-à-vis du piétinement, des végétaux introduits à caractère envahissant, et vraisemblablement des embruns pollués, il fait actuellement l'objet d'une mise en défens ponctuelle par les gestionnaires (*Observatoire marin, 2010*).

Ces habitats sont éloignés des zones d'extension d'urbanisation de plusieurs centaines de mètres, bénéficient d'un statut NL et d'un classement en EBC. Ainsi le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative significative sur ces habitats naturels.
Sur les sites accessibles et touristiques, la fréquentation génère localement un fort piétinement défavorable au maintien de l'habitat et s'accompagne généralement de processus d'érosion dommageables à ce dernier. Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas d'augmentation de la capacité d'accueil, ainsi il ne contribuera pas à une augmentation de la fréquentation de ces milieux littoraux.

Le Plan Local d'Urbanisme n'aura aucune incidence directe ou indirecte significative sur ces milieux.

Milieux boisés et arbustifs

Sur le site Natura 2000 ces milieux sont représentés par :

- 9330 - Forêts à *Quercus suber,* en régression et menacé par les incendies.
- 9340 – Yeuseraie à *Arisarum*
- 9540-Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques, peu menacé sur le site.
- 5210-Matorrals arborescents à *Juniperus spp.,* cet habitat est marginal sur le site et peu menacé.
- 5310-Taillis de *Laurus nobilis*
- 5330-Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques, peu menacés et en expansion sur le site.

Le Formulaire Standard de Données (FSD) du site indique la présence de l'habitat « Taillis de *Laurus nobilis* ». Cet habitat est effectivement présent sur les 3 caps (*Sylla, comm. pers.*), mais hors du périmètre Natura 2000, il n'a donc pas été pris en compte pour la gestion future du site (*Observatoire marin, 2010*).

Ces milieux sont très sensibles aux incendies, de manière répétée ils auraient pour effet la

dégradation des habitats naturels et notamment les yeuseraies et suberaies. La modification de l'aménagement du territoire pourrait entrainer ce type de risques avec :

- Une augmentation des risques d'incendies (accidentels et involontaires) ;
- Un dérangement d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Un prélèvement d'espèces d'intérêt communautaire (Tortue d'Hermann notamment).

Le Plan Local d'Urbanisme interdit l'extension de construction sur le littoral en créant une zone NL spécifique.

Au niveau de Cap Camarat (une trentaine d'hectares), le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage « Nl » sur lequel se superpose une désignation en EBC (Espace Boisé Classé) garantissant la préservation de l'état boisé (bien que ne garantissant en rien la qualité des boisements et essences présentes). Sur les 80 ha de domaine terrestre du site Natura 2000 « Corniche varoise » situés au sud de Ramatuelle, au niveau du Cap Taillat, le zonage proposé par le PLU est réparti comme suit :

- 11 ha de zone agricole, dite « A » où seules les constructions indispensables aux activités agricoles sont autorisées, n'entrainant aucun changement vis-à-vis du POS ;
- 2 ha de zone dite « Ai », secteur non constructible à vocation agricole, classé auparavant comme zone naturelle au POS. Suite aux prospections, il s'avère que ce changement d'affectation au PLU ne fait qu'entériner l'existant puisque des vignes surmontent cette parcelles actuellement ;
- 67 ha de zone naturelle, dite « Nl », non constructible. Ce secteur bénéficie d'un classement en EBC sur près de 62 ha. Ce classement concerne la majeure partie des espaces inscrits comme naturels au zonage du PLU et garantit le maintien de l'état boisé des parcelles.

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas susceptible d'avoir une incidence directe ou indirecte négative notable sur ces habitats.

Fourrés riverains

Il s'agit des formations arborescentes arbustives ou des fourrés de bords de cours d'eau telles :

- 92D0-Galeries et fourrés riverains méridionaux (*Nerio-Tamaricetea* et *Securinegion tinctoriae*)

Deux types de formations sont notés sur le site N2000 :

- <u>des fourrés à Tamaris :</u>

Les galeries et fourrés riverains à Tamaris correspondent à des arbustes se développant le long du cours inférieur des ruisseaux à régime d'oued, là où pénètrent des eaux légèrement salées d'origine maritime, ou en situation d'arrière-plage (*Observatoire marin, 2010*). Cet habitat est fréquent sur le site, mais toujours sur de très faibles étendues (*Observatoire marin, 2010*).

- <u>Des individus de Gattilier non qualifiés d'habitats :</u>

Le Gattilier Vitex agnus-castus est présent sur le site des 3 Caps à la faveur des cours d'eau temporaires et les stations les plus hygrophiles du bord de mer. On le retrouve essentiellement à l'ouest de la plage de l'Escalet, à proximité du vallon de Camarat, ou au Pébriet (*Baret, 2007 ; Aboucaya, comm. pers. cité dans Observatoire marin, 2010*).

Ces habitats sont inscrits en zone « Nl » réduisant le risque de toute nouvelle construction.

Ainsi, le projet de PLU ne peut avoir une incidence négative notable sur ces habitats.

Milieux rupestres

- 8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique

Surtout présent sur le site entre l'Escalet et le cap Taillat à la faveur des zones rocailleuses et des affleurements rocheux, cet habitat est plus ponctuel au cap Camarat et très marginal au cap Lardier où la plupart des rochers sont littoraux, donc concernés par l'habitat côtier.
Dans le secteur où il est le plus présent (entre l'Escalet et le cap Taillat), cet habitat relativement tolérant aux incendies est fortement concurrencé par la dynamique expansive du figuier de Barbarie (*Opuntia maxima*) (*Observatoire marin, 2010*).

Cet habitat ne parait pas sensible aux incendies et se développe dans des milieux peu accessibles et donc non fréquentés. Il se situe en zone « Nl ».

Le Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'incidence négative notable sur cet habitat.

VII.6.2 Evaluation des incidences du PLU sur les espèces à l'origine de la désignation du site

Les corridors biologiques sont des structures essentielles au bon fonctionnement des écosystèmes qui canalisent et dirigent les flux d'organismes, de matériaux et d'énergie entre des réservoirs de biodiversité. De façon traditionnelle, les corridors écologiques sont vus comme des structures du paysage qui facilitent le mouvement de certains organismes animaux entre des reliquats de forêts au sein d'une matrice agricole, ou encore entre différentes entités aquatiques (fleuve, ruisseau, canal, mares…).
Ainsi, ces corridors (boisés, agricoles, aquatiques) rendent possibles les flux d'individus entre le site Natura 2000 et les espaces alentours. Le PLU a intégré une stratégie de préservation et de restauration des continuités à travers la mise en œuvre d'une trame verte et bleue. En effet, le PLU prévoit, entre autres :

- le maintien du classement en EBC de la majorité des boisements soit 41% du territoire communal, ce classement garanti le maintien de l'état boisé et pas loin de 100% du site Natura 2000;
- une marge de recul de construction obligatoire, sur une bande de 4 m de part et d'autres des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux, fonds de vallons, canaux et collecteurs pluviaux. Cela s'applique au cours inférieur des principaux cours d'eau de la commune ;

Ces dispositions sont globalement favorables aux espèces à l'origine de la désignation du site.

Les chiroptères

Trois espèces de chiroptères sont citées au FSD du site N2000 « Corniche varoise » :

- le Petit Rhinolophe ;
- le Murin à oreilles échancrées (présence potentielle) ;
- le Minioptère de Schreibers.

Sur le site des 3 caps, les chauves-souris ont été recensées dans des milieux divers : les milieux rupestres (falaises littorales et affleurements rocheux), les boisements mâtures du cap Lardier, du cap Camarat, les ripisylves des cours d'eau voisins du site (Gros Vallat) et les zones humides, les zones pâturées, les zones agricoles, (lisières, friches, prairies, vergers et vignes enherbées), les zones d'eau libre, les bâtiments (*Observatoire marin, 2010*). Aucune colonie n'est véritablement installée sur le site. Les 3 caps semblent jouer un rôle comme site automnale pour une partie des

espèces recensées (*Rombaut, 2007 cité dans Observatoire marin, 2010*).
Un gîte de transit exploité par une cinquantaine de Minioptère de Schreibers a par ailleurs été détectée au niveau de la grotte du Merlier (*Comm. pers. Kapfer G.(GCP), 2011*).
Ainsi, le site Natura 2000 parait essentiellement exploité comme zone de chasse par les chiroptères. Sa connexion avec les massifs alentours via des corridors boisés parait donc indispensable, notamment pour le Petit Rhinolophe.

La forte fréquentation humaine des cavités littorales favorables (Merlier), notamment en période estivale lors de la période de forte activité des chiroptères, est une menace pour ces derniers et empêche leur utilisation en tant que gîte sur cette période (gîte de transit automnal uniquement) (*Observatoire marin, 2010*). Le projet de PLU ne prévoyant pas d'augmentation de la capacité d'accueil, il n'engendrera pas d'augmentation de la fréquentation.
Les corridors boisés permettant de connecter le site Natura 2000 aux massifs à l'ouest, bien que ponctuellement fragilisés par l'urbanisation (secteur de l'Escalet), semblent tout de même fonctionnels et aucune extension urbaine n'est prévue dans ce secteur. La préservation du caractère boisé de ces dernies est de plus assurée par un classement en EBC.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'incidence négative sur ces espèces.

Les reptiles

Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
Il s'agit d'une espèce sédentaire qui passe la majeure partie de son cycle de vie dans l'eau. Elle affectionne les fonds vaseux. Elle apprécie les endroits calmes, à l'abri des activités humaines. Elle se déplace de 40 à 80 m par jour en moyenne dans un étang. Elle hiverne d'octobre à mars sous la vase (dans les étangs, en bord de roselière le plus souvent). En terme de reproduction, elle s'accouple de mars à octobre et la ponte a lieu principalement en mai-juin-juillet sur des sols chauds, exposés au sud (non inondables, sableux ou sablo-limoneux, bien dégagés), à une distance du point d'eau pouvant atteindre plusieurs centaines de mètres.
Sur le site des 3 caps, elle n'est présente que dans deux cours d'eau temporaires : le ruisseau d'Aiguebonne sur le cap Lardier (observations/captures), et le ruisseau de la Bastide Blanche entre les caps Lardier et Taillat (témoignages).
Aucune station connue ne se trouve sur le territoire communal de Ramatuelle. La Cistude d'Europe n'est donc pas concernée par le Plan Local d'Urbanisme.

Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)
La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) est l'unique tortue terrestre présente en France. Son habitat dit « en peau de léopard », se compose de milieux généralement chauds et secs (maquis, pelouses, vergers, lisières de forêts ou de cultures, friches).L'espèce étant peu mobile et subissant des variations climatiques importantes à l'échelle de l'année, son habitat optimal doit donc satisfaire ses différents besoins dans un rayon faible. Ses besoins portent essentiellement sur des zones à sol nu, chaudes et bien exposées pour les pontes, des zones herbacées pour l'alimentation mêlées d'arbustes comme refuges, ainsi que des zones boisées plus fraîches en période estivale. La présence d'eau à proximité est également nécessaire. La fidélité au domaine vital est très marquée
La Tortue d'Hermann est présente sur une grande partie du site Natura 200 mais avec des densités de populations assez hétérogènes.
Ainsi, plusieurs secteurs situés sur la commune de Ramatuelle ou à proximité, sont préférentiellement fréquentés par cette espèce :

- Sous le relais de télévision de l'Escalet (population détruite ou partiellement détruite par l'incendie de 2007);

- Dans le vallon proche de la caserne des douanes, cap Taillat ;
- Dans et autour des terrains agricoles de Bastide Blanche et de la Tourraque.

Ces populations paraissent relativement isolées et fonctionner en métapopulation (*Observatoire marin, 2010*).

En l'absence d'augmentation de la capacité d'accueil de la commune, il ne devrait pas se produire d'accroissement notable de la fréquentation, pour les seuls paramètres concernant le PLU de la commune de Ramatuelle. Ainsi, indirectement le Plan Local d'Urbanisme ne devrait pas entrainer d'augmentation des risques de collecte d'individus, de dérangement ou encore d'incendies.
Bien qu'aucune connexion entre la population des Combes-Jauffret et celle du site Natura n'ait été mise en évidence, la connectivité entre ces deux milieux est en théorie assurée, d'une part grâce à la présence d'espaces naturels continus inscrits en zone « Nl » et d'autre part via l'existence d'un classement en EBC quasi continus assurant le caractère boisé de ces milieux.
Il reste une interrogation sur l'ouverture de quelques parcelles aujourd'hui enfrichées en zone Agricoles inconstructibles. Le PLU ne pouvant encadrer les activités et les pratiques, il est difficile de conclure à l'absence d'impact sur les Tortues. Ces dernières sont néanmoins en dehors du site Natura 2000 et les échanges avec la population à l'origine de la désignation du site semblent peu probables (du fait de la plaine agricole pour partie habitée et du réseau viaire). Aussi, ces conversions ne concernent pas le site Natura 2000.

Ainsi, l'incidence directe ou indirecte du PLU sur les populations de Tortue d'Hermann du site Natura 2000 n'est pas notable.

Les insectes

Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)
Ce coléoptère xylophage affectionne particulièrement les chênes sénescents. Relativement commun dans le sud de la France, il semble cependant rare sur l'extrême frange littorale. La présence du Grand Capricorne sur le site des trois caps caractérise bien le bon état de conservation des habitats forestiers de chênaies mâtures (Observatoire marin, 2010). Cette espèce reste cependant menacée par l'abattage des vieux arbres et les incendies. Sa présence est avérée sur la Cap Camarat, à l'ouest du Sémaphore.

Le PLU classe le secteur en Nl et en EBC garantissant le maintien de l'habitat de l'espèce.
Le secteur du Sémaphore, où la présence de l'espèce est avérée, reste très fréquenté en période estivale (100 à 500 personnes/jour). Néanmoins, sans augmentation de la capacité d'accueil de la commune, cette fréquentation ne devrait pas s'accroître et donc ne pas engendrer une augmentation des risques d'incendies dans ces secteurs très sensibles.

Ainsi, ce projet de PLU n'aura pas d'incidence négative notable sur ce taxon.

Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)
Ce coléoptère xylophage se nourrit principalement de chênes. Cette espèce, relativement commune en France, a été détectée au niveau du Cap Camarat dans le même secteur que le Grand Capricorne.

Fréquentant les mêmes milieux que son cousin le Grand Capricorne et connu dans le même secteur sur le site Natura 2000, les incidences du Plan Local d'Urbanisme sur ce taxon sont identiques à celles du Grand Capricorne évaluées précédemment, soit potentiellement significatives.

Damier de la succise provençal (*Euphydryas aurinia ssp. provincialis*)
Bien que ce taxon commun en région PACA soit cité au FSD, il n'a pas été observé sur le site Natura 2000 et sa plante hôte principale en est absente. Ce papillon pourrait néanmoins potentiellement se contenter des plantes hôtes secondaires présentes.
Cependant, en l'absence d'informations confirmant la présence de cette espèce, l'incidence des projets de PLU sur ce taxon ne pourra pas être évaluée.

Ecaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*)
Bien qu'elle soit citée au FSD cette espèce commune en France n'y a pas été observée. Elle reste cependant potentiellement présente dans les vallons frais proches de milieux ouverts (*Observatoire marin, 2010*). Les milieux favorables à cette espèce sont situés soit hors de la commune de Ramatuelle (vallon de Brouis), soit hors du site Natura 2000 (vallon de Bonne Terrasse).
En l'absence de données attestant de la présence de l'espèce sur le site Natura 2000 et des milieux exploités, l'incidence des projets de PLU sur cette espèce ne pourra pas être évaluée.

Les mammifères marins

Une espèce marine est citée au FSD du site « Corniche varoise » : le Grand Dauphin (*Tursiops truncatus)*.
On ignore les raisons de la disparition du grand Dauphin des côtes nord méditerranéennes dans les années 50, celles de son maintien autour des grands massifs insulaires (Sardaigne, Sicile, Baléares et Corse) et celles de sa reconquête du littoral nord-méditerranéen depuis le début des années 90. Des études sont actuellement en cours pour suivre l'évolution de ces populations (*Observatoire marin, 2010*).
Il semble cependant que les Grands Dauphins soient de moins en moins rencontrés par les compagnies reliant les îles d'Hyères secteurs proches du site des 3 caps (baie de Cavalaire) (*Ruitton et al., 2007*). Cette espèce est menacée par les macrodéchets (sacs plastiques qu'ils ingèrent), par la pollution des eaux en métaux-lourds, par la navigation (blessures, ramassage, collisions), les virus (épidémie de morbillivirus) et les captures accidentelles des filets de pêche (*Observatoire marin, 2010*).

Sans augmentation de la capacité d'accueil de la commune de Ramatuelle prévue par le Plan Local d'Urbanisme, il ne devrait pas se produire d'augmentation de la fréquentation, et ce même sur le domaine maritime. En l'absence d'augmentation du trafic maritime lié au PLU, les menaces concernant le Grand Dauphin n'augmenteront pas : déchets, pollutions, collisions.

VIII. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

Le territoire de la commune de Ramatuelle s'inscrit au sein d'autres territoires plus vastes, canton de Grimaud et St Tropez couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale, département du Var, région Provence-Alpes-Côte d'Azur, bassin hydrographique etc.

A chacune de ces échelles d'approche, les préoccupations environnementales font l'objet de plans ou programmes de planification de gestion, à plus ou moins long terme.

Différents thèmes environnementaux sont ainsi abordés et pris en compte : gestion de la ressource en eau, préservation des milieux naturels et de la faune, paysage… Il convient alors de faire correspondre le Plan Local d'Urbanisme du territoire à ces différents documents de planification et de préconisations liés à l'environnement et établis à une échelle plus vaste.

L'évaluation environnementale se doit de vérifier l'intégration du PLU dans un certain nombre de plans et programmes mentionnés à l'article L.122-17 du code de l'environnement. La liste de ces documents n'est pas formellement arrêtée, l'annexe 1 du décret n°2005-613, prise en application de cet article, a été abrogée depuis. Sur la commune de Ramatuelle, le PLU se doit d'être conforme aux orientations des documents suivants :

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée, approuvé en 1996 et en cours de révision ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales et Schéma régional d'aménagement forestier.

Dans le cadre de cette étude, seuls les plans et programmes en relation avec le volet habitats naturels, faune et flore sont étudiés.

Rq : Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de la région PACA étant en cours d'élaboration à la date de la présente étude, la conformité du Plan Local d'Urbanisme avec ce dernier ne pourra être évaluée.

VIII.1 SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse

Fondée sur le principe que l'eau et les milieux aquatiques constituent un patrimoine fragile, commun et utile à tous, **la loi sur l'eau du 3 janvier 1992** a demandé à chaque comité de bassin d'élaborer un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - SDAGE - pour fixer les grandes orientations d'une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages.

Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau que l'Etat, les collectivités et l'Agence de l'Eau prennent soit au plan réglementaire, soit pour des aménagements et des programmes, doivent être compatibles avec les orientations et les priorités du SDAGE (Articles L 122-1, L 123-1 et L 124-2 du code de l'urbanisme). **Article L 123-1** (avant–dernier et dernier alinéas):

Le Plan local d'urbanisme "*doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code*".

"*Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans*".

Le SDAGE 2010-2015 du bassin Rhône Méditerranée Corse, dont le bassin hydrographique inclus le territoire de la commune de Ramatuelle, est entrée en vigueur le 17 décembre 2009.

Les priorités du SDAGE Rhône Méditerranée Corse de 2009

Le SDAGE bâtit ainsi un cadre d'action commun à l'intention de tous les acteurs de l'eau du bassin, répondant avec équité aux besoins des activités humaines dans le respect des équilibres naturels. Le nouveau SDAGE qui est actuellement soumis à la consultation des assemblées est définit autour de 8 orientations fondamentales :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- **Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;**
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- **Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;**
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

D'une manière générale, le PLU répond aux divers objectifs du SDAGE à travers une des principales orientations de son PADD qui vise à « Préserver les paysages naturels, agricoles et urbains, dont les cours d'eau qui structurent le paysage de Ramatuelle.
Un zonage EBC a été créé en bordure de l'ensemble des cours d'eau même sur les secteurs où la ripisylve a été dégradée voire inexistante. Cela permet de conserver la fonctionnalité des cours d'eau et de leur ripisylve.
Par ailleurs, l'article 2 du règlement des différentes zones du PLU précise les règles de construction le long des cours d'eau avec une marge de recul à respecter. (Extrait : « *Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :*
1. Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
- 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
- 4 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.
- élargi à 10 mètres en zone N pour le Gros Vallat et les ruisseaux de la Liquettes et de l'Oumède.

2. A l'intérieur desdites marges de recul :
- est obligatoire le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
- est interdite toute construction y compris les clôtures bâties. Les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacle à la libre circulation des eaux.

On peut souligner encore les règles spécifiques concernant les eaux pluviales (art. 4 des différents zonages). (Extrait : « *Les aménagements réalisés (dont les clôtures) sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales* »).

VIII.2 SCOT des cantons de Grimaud-St-Tropez

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme institué par la loi «Solidarité et Renouvellement Urbains» (SRU) de décembre 2000. Les SCoT remplacent les anciens Schémas Directeurs des années 90. Le SCoT est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale de l'aménagement urbain dans une perspective de développement durable. A ce titre, on peut dire que le SCoT est d'abord un document politique et un exercice de cohérence des politiques publiques.

Une fois mis en place, le SCoT définit des axes de développement auxquels chaque Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal doit répondre. Les PLU doivent être compatibles avec le SCoT, et non l'inverse.

Le SCOT des cantons de Grimaud – St Tropez, dans lequel s'insère la commune de Ramatuelle, a été lancé en 1999 et approuvé en 2006. Ce SCOT concerne 12 communes, soit un territoire d'une superficie de 430 km^2.

Ce SCOT définit les orientations générales du

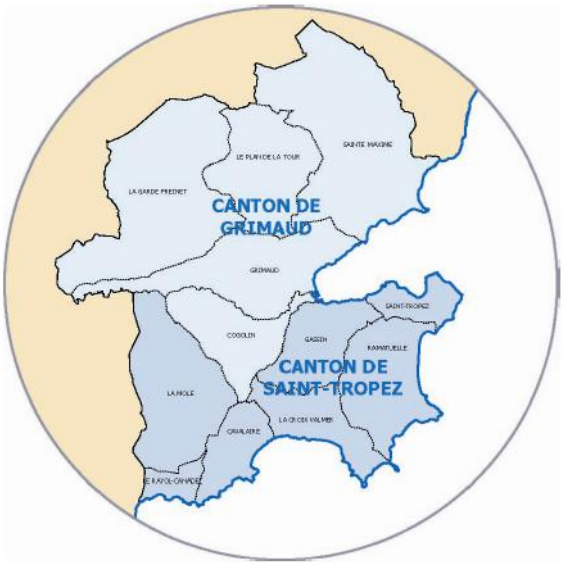


Figure 9: Territoire du SCOT des cantons des Grimaud et St Tropez (SCOT, 1999)

territoire dans différents domaines et notamment en matière environnementale. Ainsi, le paragraphe du document d'orientations générales précise que les orientations définies en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement sont :

- ☞ Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement
- ☞ Mettre en valeur l'espace maritime et littoral
- ☞ La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers
- ☞ Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains
- ☞ Des moyens opérationnels.

Le paragraphe 3.3.1.2 de ce document d'orientation a valeur de schéma de mise en valeur de la Mer (SMVM). Certaines de ces orientations concernent la façade littorale de la commune de Ramatuelle. Ainsi, 3 grandes orientations sont proposées dans le SCOT :

- ☞ des espaces littoraux à enjeux de développement durable : C'est le **cas de la plage de Pampelonne**, sur la commune de Ramatuelle.
- ☞ des projets de développement littoral : La plage de pampelonne est là encore concernée.
- ☞ Le schéma de mise en valeur de la Mer (SMVM) : de la protection à la mise en valeur.

Le PLU de Ramatuelle est compatible avec le SCOT. Son PADD reprend les principales préoccupations environnementales. Par ailleurs, un schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne a été défini afin de répondre plus spécifiquement aux enjeux économiques et environnementaux parfois contradictoires.

En ce qui concerne le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) des cantons de Grimaud-St Tropez, l'analyse de la fonctionnalité écologique a été réalisée à une échelle large et reste très imprécise en ce qui concerne le territoire communal de Ramatuelle. L'analyse de l'intégration de la trame verte et bleue dans le PLU se base donc uniquement sur les grandes tendances mises en avant dans le SCOT Grimaud-St Tropez et l'analyse cartographique théorique (sur la base du Corine Land Cover, 2006).

VIII.3 Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales et Schéma régional d'aménagement forestier

Les Schémas Régionaux d'Aménagement (SRA) pour les forêts des collectivités relevant du régime forestier et les Directives Régionales d'Aménagement (DRA) pour la forêt domaniale, sont des documents directeurs de nouvelle génération qui déclinent la politique technique régionale pour les forêts publiques en cohérence avec les orientations régionales forestières (ORF).

La commune de Ramatuelle est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement relatif à la zone dite « méditerranéenne de basse altitude ». Les orientations définies dans ce document en conformité avec la directive régionale d'aménagement sont présentées dans le tableau qui suit.
On peut ajouter également la Charte forestière du Massif des Maures qui concerne la commune de

Ramatuelle.

En préalable, il est important de rappeler que le PLU ne peut orienter les pratiques sur les espaces forestiers, il ne peut que préserver l'occupation des sols. Par ailleurs, il faut préciser que la commune ne possède pas de forêt publique en dehors des propriétés du Conservatoire du Littoral.
Néanmoins, le PLU est compatible avec les orientations forestières puisque 44% de la commune sont classés en EBC, la trame forestière domine ainsi les paysages.
Par ailleurs, des préconisations pour favoriser la politique de défense des forêts contre les incendies (DFCI) ponctuent le règlement du PLU soulignant les efforts faits pour préserver la forêt. (extrait Art 3 « *Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes* »).

Critères d'Helsinki	Orientations régionales forestières	SRA : principaux objectifs en forêt publique
C1 : Conservation et amélioration des ressources forestières et de leur contribution aux cycles du carbone.	La Défense des Forêts contre l'Incendie doit être poursuivie activement	Maintenir le couvert boisé Continuer d'intégrer systématiquement la protection contre l'incendie dans les aménagements
C2 : Maintien de la santé et de la vitalité des écosystèmes forestiers	Le mode de traitement en taillis pourra être maintenu là où la faible fertilité de la station ne permet pas d'espérer obtenir du bois d'oeuvre. La rotation sera suffisamment longue (minimum 30 ans) mais sans excéder 60 ans ... Les améliorations de taillis par balivage ... seulement dans les stations suffisamment fertiles Dans les Maures et l'Estérel, réintroduction du Pin maritime Fixation de plans de chasse efficaces	Maintenir, sauf cas particulier, le traitement en taillis simple dans les chênaies exploitables Continuer d'assurer une veille sanitaire en lien avec le DSF Accompagner le mélange naturel des essences Suivre l'évolution du dépérissement du pin maritime local et les plantations expérimentales de souches résistantes Veiller au maintien d'un équilibre forêt-ongulés
C3 : Maintien et encouragement des fonctions de production des forêts (bois et hors bois)	Programmation des interventions et suivi de celles-ci On pratiquera une sylviculture adaptée à des stations variées Le Pin d'Alep... devra bénéficier d'une sylviculture véritable L'effort de mobilisation portera sur toutes les essences. Attractivité des lots Proposer des contrats de vente adaptés Dans les Maures et l'Estérel.. - amélioration... et remise en production de la suberaie - réintroduction du Pin maritime...	Réserver la sylviculture classique coûteuse aux peuplements les plus productifs Prévoir pour les autres peuplements une gestion extensive orientée vers le bois énergie * Adapter le guide de sylviculture du Pin d'Alep Estimer la ressource disponible et mobilisable Pin maritime - Passer du stade prédéveloppement au stade suivant Rationaliser la gestion de la suberaie, en valorisant la typologie des peuplements mise au point Valoriser les productions annexes en fonction du contexte local
C4 : Maintien, conservation et amélioration appropriée de la diversité biologique dans les écosystèmes forestiers	La mise en oeuvre des préconisations ... de l'ONF pour les forêts publiques ... suffira à améliorer la biodiversité déjà existante. Augmenter la proportion de gros arbres, d'arbres sénescents et morts Une part sera faite à la sylviculture d'essences disséminées... La biodiversité exceptionnelle ... sera l'objet d'une gestion appropriée, mais sans exclusivité ... qui pourra en forêt domaniale prendre la forme de « réserves biologiques » Eviter que la gestion et l'utilisation des forêts ne soit dommageable aux milieux ouverts	Maintenir des zones boisées "hors sylviculture" Conserver des arbres sénescents et morts * Accompagner le mélange naturel des essences Maintenir les îlots d'espèces en situation marginale (hêtre, châtaignier) Intégrer les contraintes de gestion des réserves biologiques et autres surfaces relevant d'un statut de protection Tenir compte des orientations des parcs naturels régionaux S'assurer de la cohérence des aménagements avec les prescriptions des sites "Natura 2000" (ZCS et ZPS) Maintenir les milieux ouverts, notamment par le pastoralisme
C5 : Maintien et amélioration appropriée des fonctions de protection dans la gestion des forêts (vis-à-vis du sol et de l'eau)	Assurer la protection des sols en forêt Assurer les ressources en eau Protéger les berges des cours d'eau Poursuivre la politique des défense des forêts contre l'incendie	Maintenir le couvert boisé, intégrer la DFCI dans les aménagements Respecter les périmètres de protection des captages Préserver les ripisylves Limiter l'ampleur et l'impact des interventions sur les pentes, notamment après incendie
C6 : Maintien d'autres bénéfices et conditions socio-économiques	Les fonctions récréatives devront être prises en compte ... Les efforts de promotion commune, voire de labélisation de « produits » spécifiques seront encouragés. L'attention des gestionnaires portera tout spécialement sur l'impact paysager des créations de piste...	Organiser la fréquentation, en privilégiant les activités ayant un impact faible sur les milieux naturels Aménager des aires d'accueil à l'entrée des forêts fréquentés Conserver les arbres remarquables Irrégulariser les peuplements dans les zones à fort enjeu d'accueil du public Prise en compte systématique et adaptée de l'enjeu paysager

Source : ONF, 2006

IX. Cohérence avec les autres plans et programmes du territoire

IX.1 Schéma de mise en valeur de la Plage de Pampelonne

Issu de la **loi dite « littoral »** du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection, la mise en valeur du littoral, l'article L146-6 du code de l'urbanisme précise que les **documents d'urbanisme** doivent assurer la **préservation** des espaces naturels, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, dont la liste est fixée par un décret qui y intègre : plages, landes côtières, dunes, lido, forêts et zones boisées côtières, îlots non habités…

Dans sa partie Est, l'article L.146-6-1 du code de l'urbanisme trouve à s'appliquer à la commune de Ramatuelle. Il permet aux communes ayant des équipements ou constructions établis sur une plage antérieurement à la loi « *Littoral* » et de nature à nuire ou dégrader les espaces naturels littoraux de réaliser un schéma d'aménagement. Ce document a pour objectif de réduire les conséquences de ces équipements en construction sur les espaces naturels littoraux à préserver, tout en améliorant les conditions d'accès à ces espaces dans le respect de leurs qualités naturelles.

En vertu de ces dispositions, la commune de Ramatuelle a élaboré un projet de schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. En effet, cette plage et les milieux dunaires associés constituent un ensemble naturel remarquable et unique à l'échelle régionale. Cependant la plage est victime de son attractivité touristique. Ainsi, les objectifs du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne sont qu'elle demeure :

- **un lieu de calme de nature et de détente :**
  - à l'abri de tout boulevard de front de mer ;
  - à l'abri des nuisances sonores ;
  - un système dunaire reconstitué et préservé ;
  - environné d'une arrière plage à caractère rural.

- **un lieu de tourisme balnéaire de très haute qualité** :
  - en garantissant une intégration optimale des établissements de plage dans leur environnement ;
  - en réorganisant la fréquentation humaine ;
  - en complétant les services publics de plage ;
  - en conservant une attractivité de la plage au-delà de la saison estivale.

La mise en place de ce schéma d'aménagement a donc pour but de concilier la préservation de l'environnement naturel et les activités économiques qui s'y développent.

Conformément aux dispositions prévues par le projet schéma de la plage de Pampelonne, le projet de PLU de 2006 de la commune de Ramatuelle comportait 8,4 ha de zone à urbaniser « AUP » le long de la plage réparties en plusieurs petites entités. Cette zone à urbaniser avait pour vocation d'accueillir à terme des équipements ou constructions « de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Ce zonage était découpé en 2 types de secteurs (*Cf. extrait ci-après du rapport de présentation du PLU de 2006*) :

Zone AUPd (3,3 ha) : « Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère démontable. Est à considérer comme "démontable" toute construction qui, en dehors de la période d'exploitation, peut restituer son emplacement à l'état naturel. »

zone AUPr (5,1 ha) : « Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère réversible. Est à considérer comme "réversible" toute construction qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantit la restitution à terme des lieux dans leur état naturel. »

La zone AUP a été supprimée, la commune a défini un règlement Np (« secteur correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne, dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre d'un schéma d'aménagement approuvé par décret. »)

Le règlement de la zone Np admet, sur la plage et à ses abords, certaines constructions ou installations mais dans les seules conditions spécifiées au schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui sera annexé au Plan Local d'Urbanisme en application de l'article R 146-4 du code de l'urbanisme.

IX.2 Plan National d'Action pour la Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann est probablement l'un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. A ce titre, cette espèce bénéficie d'un plan national d'action pour la période 2009-2014. Les ambitions de ce plan national d'action se déclinent en 8 objectifs :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce ;
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations ;
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce ;
- Faire baisser les menaces liées aux incendies ;
- Limiter le déclin des populations par perte de spécimens ;
- Eviter l'affaiblissement sanitaire et génétique des populations ;
- Baser les directives et actions de conservation sur des connaissances et évaluations scientifiques ;
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

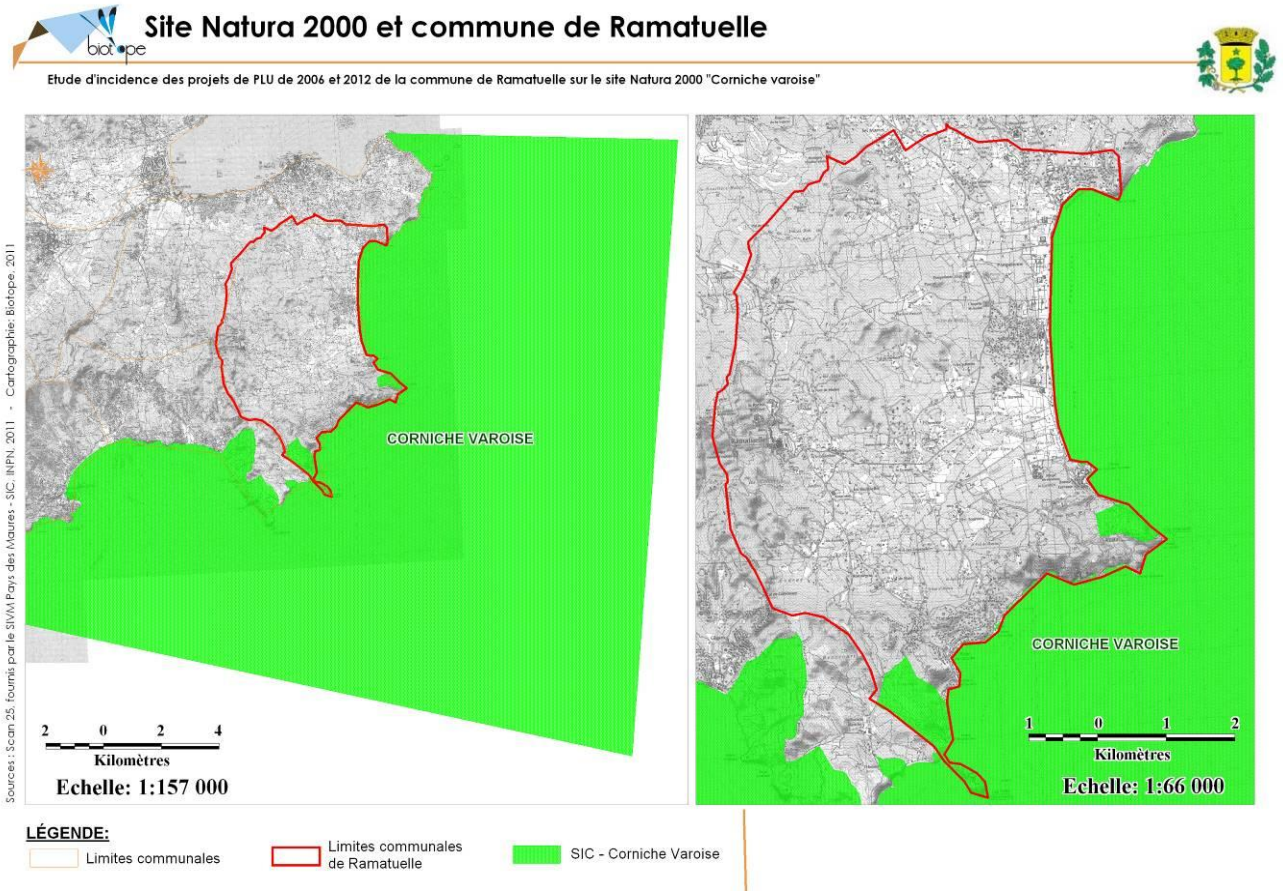
Le zonage UAh (destiné à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement) a donné lieu à l'élaboration d'un dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées (au titre de l'article du code de l'Environnement L 411-2). Compte-tenu de l'intérêt public majeur du projet (création de logements accessibles à la population permanente), des mesures d'évitement et

de réduction et la mise en œuvre de mesures compensatoires, le Conseil national pour la protection de la nature (CNPN) a émis un avis favorable. Le secteur UAh a été intégré au Plan d'occupation des sols (POS) par arrêté préfectoral du 25 octobre 2011 (anticipant de fait l'élaboration du PLU). Un extrait de ce dossier est présenté à la fin du document mettant en avant les efforts développés par la commune pour tenir compte du Plan national d'action pour la Tortue d'Hermann.

Par ailleurs, le PLU est en cohérence avec le Document d'objectifs au titre de Natura 2000 (cf chapitre dédié).

IX.3 Document d'objectifs du site Natura 2000 : « Corniche varoise »

La commune de Ramatuelle est concernée, au niveau de sa façade littorale sud-est, par le SIC FR9301624 « Corniche varoise » désigné au titre de la Directive « Habitats ». Ce site Natura 2000 « Corniche varoise » constitue une extension sur le domaine maritime du site Natura 2000 initial « cap Lardier, cap Taillat, cap Camarat » dont le DOCOB (document d'objectifs) a été validé en 2010. Le site Natura 2000 « Corniche varoise » recouvre près de 3,5%, soit près de 126,2 ha, de la superficie du domaine terrestre du territoire communal de Ramatuelle.
Il faut également noter que le domaine maritime de ce site Natura 2000 s'étend sur l'ensemble de la façade littorale de la commune.



A ce titre, une étude d'incidence Natura 2000 fait l'objet d'une étude à part. La cohérence entre le projet de PLU avec les objectifs de conservation du site Natura 2000 « Corniche varoise » a été

évaluée à cette occasion.

Les principales conclusions montrent que :

- La quasi totalité du domaine terrestre du site Natura 2000 situé sur le territoire communal est classé en zone « Nl ». Un sous zonage a été spécifiquement créé pour prendre en compte cette spécificité interdisant toute nouvelle construction et permettant de gérer l'existant. Par ailleurs les espaces boisés sont classés en EBC garantissant ainsi la couverture boisée ;
- Les dispositions prises pour mieux respecter les cours d'eau et leur fonctionnalité mais aussi celles liées aux obligations de raccordement (traitement des eaux usées) devraient garantir une meilleur qualité des eaux rejetées dans le milieu marin ;
- Le projet ne favorise pas de nouvelles implantations sur le littoral ni sur le milieu marin et n'induira pas de nuisance supplémentaire sur le milieu marin (très sollicité en période estivale).
- La création de la zone « Ai » au niveau de la Tourraque (cap Taillat) visant à entériner l'existant, n'aura pas d'incidence significative sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- En l'absence de connaissance suffisante sur le statut de certaines espèces au sein du site Natura 2000, l'incidence des PLU sur ces dernières n'a pu être évaluée. C'est le cas de l'Ecaille chinée et du Damier de la Succise.

Propositions de mesures visant à supprimer, réduire ou compenser les effets du projet de PLU

Si globalement le nouveau PLU apportera une plus value sur les questions liées à la biodiversité en proposant un développement équilibré du territoire, il reste des marges de manœuvre pour améliorer la situation. Plusieurs faiblesses ont été mises en avant dans l'évaluation environnementale et qui concernent en particulier les usages agricoles. Un effort sur les zones de fragilité de la trame verte et bleue pourrait être fait pour en améliorer la fonctionnalité. Enfin le cas particulier du projet de Combes Jauffret est développé comme action exemplaire de l'engagement de la commune de Ramatuelle.

X. Concilier les usages agricoles avec les ambitions de conservation du patrimoine naturel

Maintenir l'activité agricole sur la commune est un gage de préservation des paysages (2ème axe du PADD). La difficulté est à la fois de maintenir et favoriser les conditions favorables à cette activité tout en garantissant un respect des enjeux écologiques, plusieurs pistes de mesures peuvent être envisagées.

Un certain nombre de dispositions pourraient permettre d'encadrer, la création des zones « Ai » dans les espaces naturels identifiés comme de sensibilité « majeure » et « notable » pour la Tortue d'Hermann ou inclus dans un périmètre Natura 2000. En dehors de l'interdiction de toute construction ou installation, le PLU ne peut pas définir les usages ou les modes de défrichement.

Cadrer les défrichements

Les extensions des terres cultivables au niveau de la plaine agricole doivent être accompagnées de précaution tout particulièrement lors de la phase de défrichement. Des exigences pourraient être formulées par les services instructeurs lors des demandes de défrichement nécessaires à la réouverture des milieux (étude environnementale préalable, choix des périodes de travaux…).

Inciter à des pratiques culturales plus respectueuses de la biodiversité

Lorsque l'activité agricole est intensive, la faune est banale et ordinaire. Néanmoins, la présence de friches, pelouses, prairies et d'une agriculture raisonnée permet de voir apparaître des conditions écologiques viables pour des espèces patrimoniales et protégées (reptiles, oiseaux et chiroptères).
Il serait judicieux d'envisager une approche spécifique à l'échelle de la commune pour la Tortue d'Hermann de façon à concilier les pratiques culturales avec les besoins de l'espèce dans ses secteurs de prédilection. Une réflexion serait à engager avec le monde agricole à l'initiative de la commune en lien avec la tendance locale des Grands Domaines qui se convertissent vers des pratiques plus douces.

Préserver et restaurer les berges des cours d'eau

Le maintien d'une marge de recul en zone urbaine pourrait être étendu aux zones agricoles. Maintenir une **bande enherbée** de 5 m de large à partir des berges, permet de limiter le transfert des produits phytosanitaires et engrais le long des parcelles agricoles. Par ailleurs, cela favorisera le développement de la ripisylve.

XI. Des actions de restauration des trames naturelles ciblées

Un travail pourrait être fait sur le choix des végétaux et sur l'incitation à replanter dans les secteurs identifiés comme zones de fragilité écologique.
Pour la trame verte, cela concerne tout particulièrement les zones UP en bordurent de zones naturelles ou se situant sur des zones de fragilité de la trame verte. Cela correspond par exemple au nord du territoire aux deux zones UP qui encadrent le ruisseau de Tahiti ou sur la zone amont du bassin versant du ruisseau de la Liquette. On retiendra également la continuité boisée au sud du territoire entre les quartiers di te La Tourraque et de l'Escalet.
De la même façon, pour la trame bleue, un travail d'incitation pourrait être mené sur les parcelles longées par les cours d'eau (dont le passage en EBC est proposé). On retiendra prioritairement le Ruisseau de Tahiti au nord du territoire, le Ruisseau de l'Oumède et Du Gros Vallat dans leur partie littorale.
Cette incitation doit prendre en compte la notion de risques incendies (entretien nécessaire des bords de parcelles et des bords de chemins) mais aussi de risques d'inondations (entretien des cours d'eau pour éviter les embâcles).

XII. Cas particulier de la zone UAh des Combes-Jauffret

Avant la révision du PLU, la commune a conduit une opération d'aménagement d'un programme mixte de logement permanent déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 octobre 2011 sur le secteur des Combes-Jauffret, sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette opération a pu être déclarée d'utilité publique après mise en œuvre des dispositions prévues à l'article L411-2 du code de l'environnement, avis favorables du Conseil National de Protection de la Nature pour la dérogation à l'interdiction de destruction d'une espèce végétale protégée (Isoëtes duriei) et d'enlèvement et de destruction d'habitats d'une espèce animale protégée (Testudo hermanni). Cette dérogation a été accordée à la commune par arrêté préfectoral du 23 juin 2010 (portant dans le cadre du projet sur le site des Combes-Jauffret au titre). La démarche d'intégration à l'environnement de ce hameau désormais habité est résumée ci-après. Elle permet d'apprécier les modalités de création du secteur UAh et de son évaluation environnementale, au regard des enjeux particuliers identifiés.
Il est important de rappeler que le travail d'élaboration de cette opération s'est fait en prenant en compte les enjeux présents dans le respect de la doctrine : « *Eviter, Réduire, Compenser* » et en application des dispositions légales intégrées au code de l'environnement.

XII.1 Des mesures d'évitement

L'historique du projet montre que de nombreuses mesures d'évitement ont été adoptées.

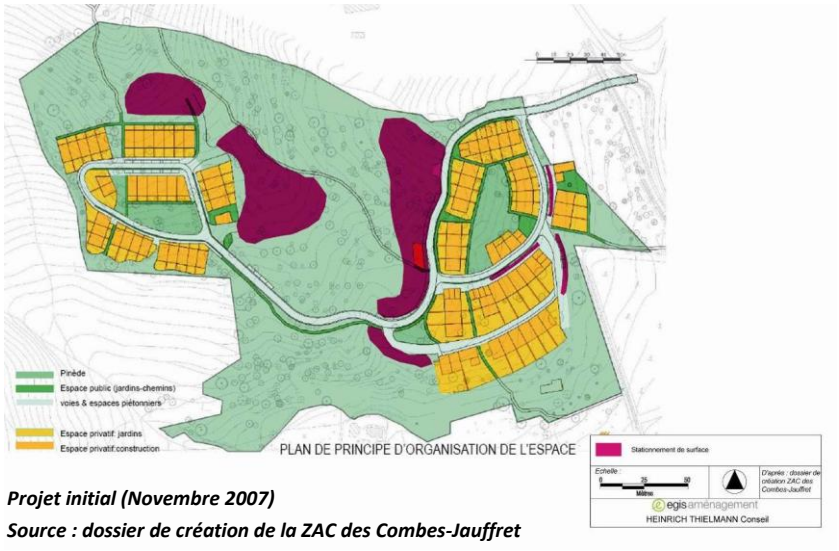
- Pour localiser son projet, la commune a travaillé en dehors des ZNIEFF et des fonds de vallons humides plus riches en biodiversité.
- Lors de l'étude d'impact, au vu des enjeux liés au patrimoine naturel, le projet a été réduit et déplacé. (cf illustrations présentées ci-dessous qui montrent l'abandon d'une partie du projet

d'urbanisation).

- De la même manière, une réduction de l'emprise des zones de stationnement par le positionnement de l'essentiel des places, sous les emprises bâties, réduisant ainsi les emprises et évitant de fait les impacts sur le patrimoine naturel.

Suivent des extraits de l'arrêté préfectoral du 23 juin 2010 énonçant les prescriptions mise en œuvre pour réaliser l'aménagement :

- *« Limitation de l'emprise des travaux (balisage strict) ;*
- *Installation des zones de vie, des zones d'atelier et des zones de dépôt du matériel hors de zones écologiquement sensibles (balisage) ;*
- *Adaptation de la période des travaux aux sensibilités des espèces et de leurs milieux (en particulier les périodes de reproduction);*
- *Lutte contre les pollutions accidentelles ;*
- *Enterrement des réseaux sous les voies de communication. »*Carte 19 : Présentation de l'évolution du projet dit des Combes Jauffret



Projet initial (Novembre 2007)
Source : dossier de création de la ZAC des Combes-Jauffret
(AGIR EN VILLE, mandataire HEMISPHERES paysage- PIERA-ADRET- ECVR –SIEE)

Le Projet modifié (Janvier 2009) -EGIS Aménagement - HEINRICH THIELMANN CONSEIL

XII.2 Des mesures de réduction

Suit un extrait de l'arrêté qui montre comment la commune doit orienter les travaux d'entretien du site pour réduire les impacts sur le milieu naturel :

« Durant le fonctionnement du hameau :

- *Réalisation du débroussaillement obligatoire (défense des forêts contre les incendies) entre début novembre et fin février, de façon manuelle (débroussailleuse à dos possible). Tout débroussaillement mécanique sera proscrit ;*
- *Lutte contre les pollutions (traitement des eaux, réglementation de l'usage de produits phytosanitaires, vérification et entretien du réseau de collecte) ;*
- *Lutte contre les espèces envahissantes : interdiction d'introduction dans le hameau d'espèces exotiques susceptible de devenir envahissantes dans les milieux naturels environnants ;*
- *Limitation de la prédation des jeunes de Tortue d'hermann sur le site de ponte (réalisation d'un plan de gestion du site prévoyant un dispositif de protection de cette zone, notamment par la mise en place d'une clôture) ;*
- *Limitation du risque de destruction d'individus et de blessure par collision avec des véhicules : maintien et entretien du dispositif évitant toute pénétration d'individus de Tortue d'Hermann dans le hameau et sur la voie d'accès par des dispositifs adaptés (clôture hermétique aux Tortue d'Hermann, dispositifs sur les accès piétonniers et la voirie). »*

XII.3 Des mesures compensatoires

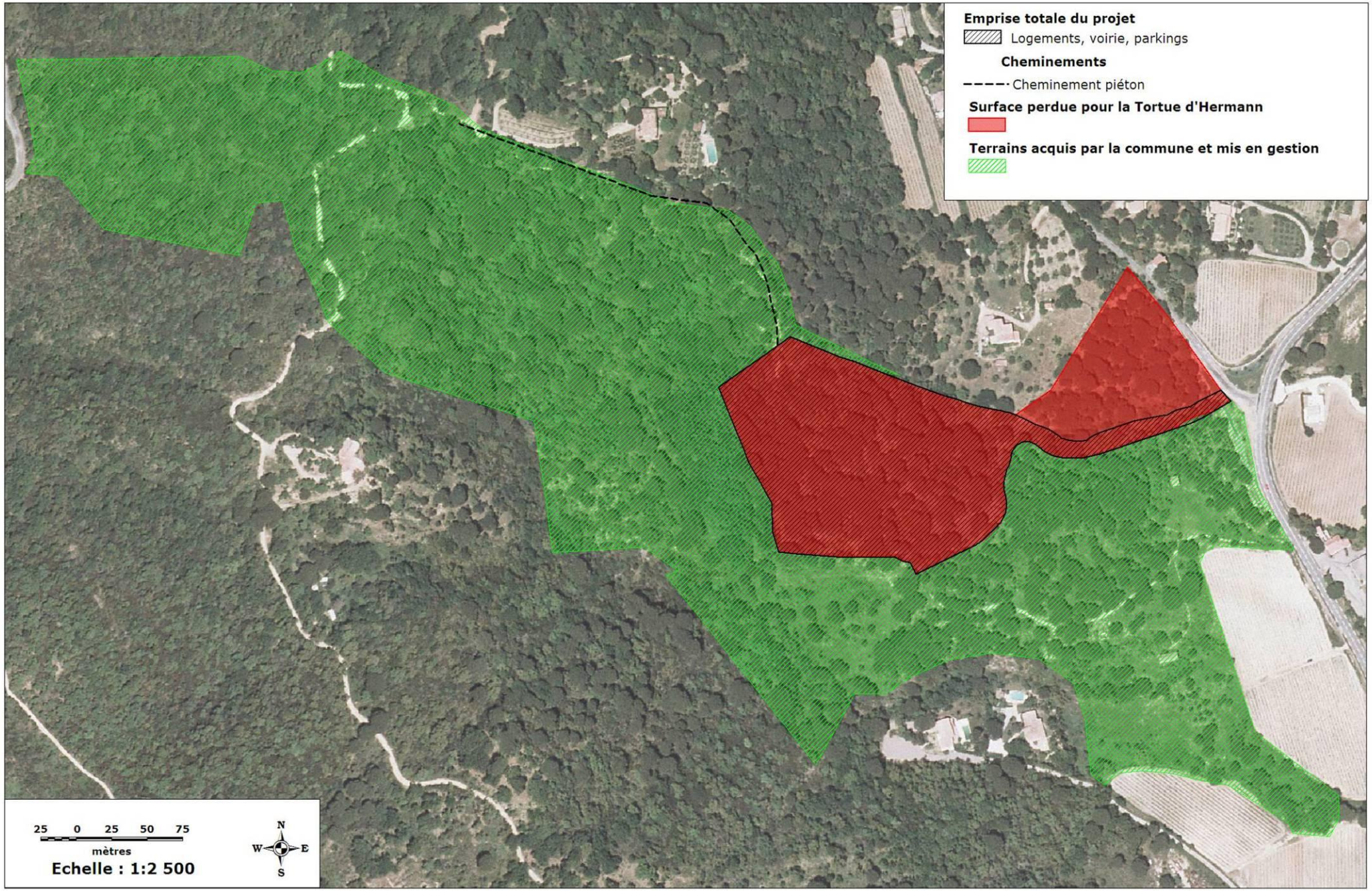
Suit un extrait de l'arrêté qui montre comment la commune s'est engagée pour compenser les impacts résiduels qui n'ont pu être évités :

- « *Acquisition, au plus tard lors du démarrage des travaux, d'un terrain de 14 ha située à proximité immédiate du projet et comprenant notamment un site de ponte de la Tortue d'Hermann et identifié dans le dossier technique de demande de dérogation ;*
- *Cession, au plus tard 6 mois après le démarrage des travaux, au Conservatoire du Littoral :*
  - *Du terrain de 14 ha acquis (cf. point précédent) ;*
  - *D'un terrain communal de 8.6 ha à proximité du Cap Taillat et identifié dans le dossier technique de demande de dérogation ;*
  - *D'un terrain communal de 16.5 ha à proximité du Cap Camarat et identifié dans le dossier technique de demande de dérogation ;*
- *Gestion, par un organisme compétent en matière de gestion écologique, de l'ensemble des terrains cédés au conservatoire du littoral :*
  - *l'organisme gestionnaire devra être désigné au plus tard dans les 6 mois suivant la cession de terrains, après accord de la DREAL.*
  - *L'organisme gestionnaire devra élaborer et mettre en oeuvre le plan de gestion, prévoyant l'acquisition de connaissances nécessaires à la gestion, les actions de gestion et les suivis permettant son évaluation.*
  - *La gestion mise en œuvre devra en particulier prévoir des mesures favorables à la Tortue d'Hermann, à l'Isoète de durieu, à leurs habitats et à l'ensemble de la faune et de la flore remarquables présents sur ces sites.*
  - *Le plan de gestion devra être validé par la DREAL.*
- *Le financement de la mise en œuvre de cette gestion devra être assuré sur au moins 30 ans par le maître d'ouvrage.*
- *Elaboration d'un dossier de mise en place d'une protection réglementaire (de type arrêté préfectoral de protection de biotope) a minima sur les 14 ha acquis (comprenant la totalité de la zone de ponte). Ce dossier sera élaboré par le gestionnaire désigné dans les 6 mois suivant sa désignation.* »

Sur les pages suivantes se trouvent les sites de compensation fixés par l'arrêté préfectoral du 23 juin 2010 et ayant reçu l'avis favorable du Conseil National de Protection de la Nature.

Ramatuelle

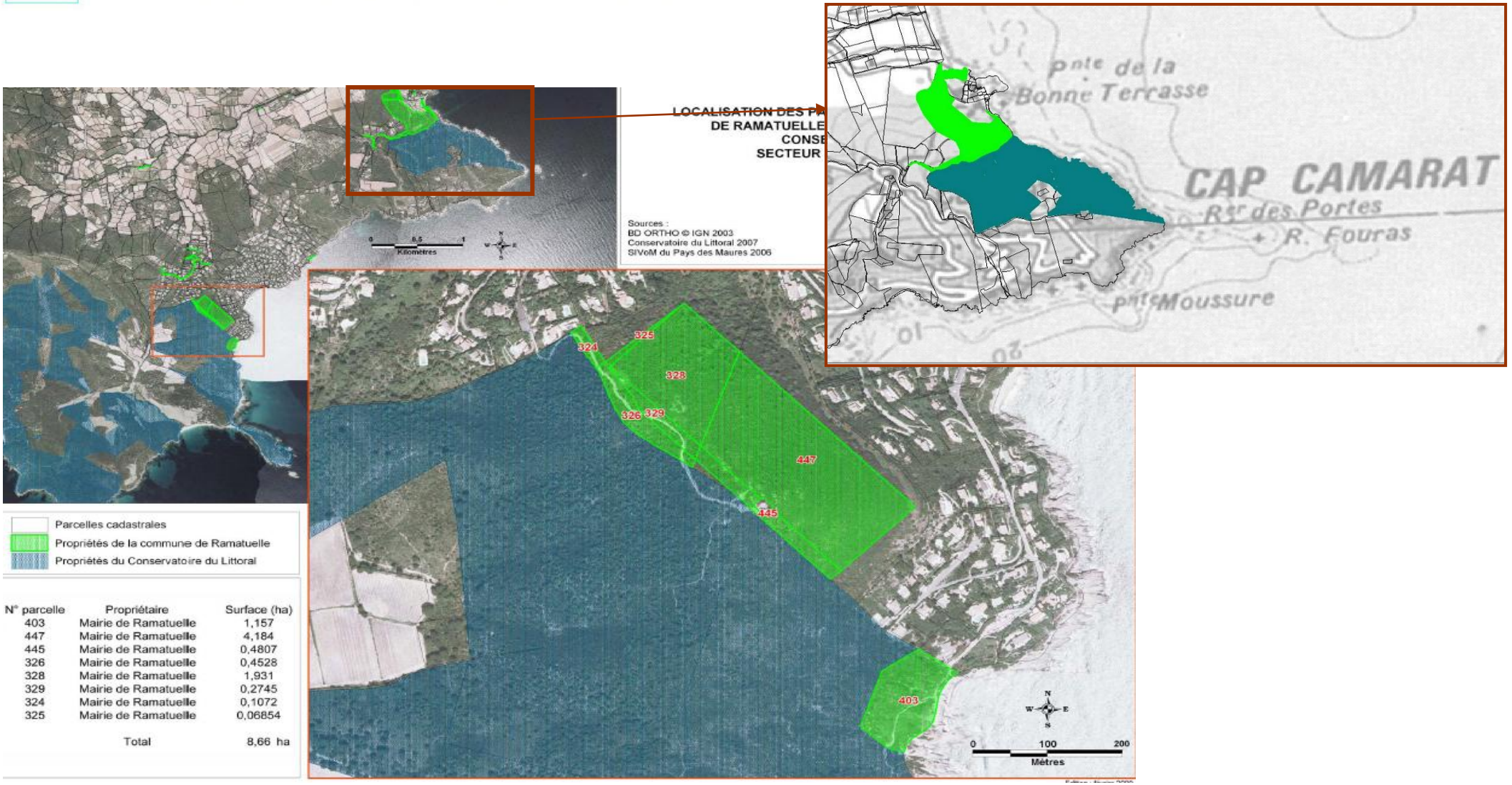
Carte 40 HABITAT PERDU POUR LA TORTUE D'HERMANN ET SURFACE (14 HA) AQUISE POUR GESTION



Sources : IGN orthophoplan :Ramatuelle - Cartographie : Biotope, 2008

AUTRES TERRAINS RÉTROCÉDÉS AU CONSERVATOIRE DU LITTORAL EN COMPENSATION

Ramatuelle



N° parcelle	Propriétaire	Surface (ha)
403	Mairie de Ramatuelle	1,157
447	Mairie de Ramatuelle	4,184
445	Mairie de Ramatuelle	0,4807
326	Mairie de Ramatuelle	0,4528
328	Mairie de Ramatuelle	1,931
329	Mairie de Ramatuelle	0,2745
324	Mairie de Ramatuelle	0,1072
325	Mairie de Ramatuelle	0,06854
	Total	8,66 ha

XIII. Cas de la plage de Pampelonne

La plage de Pampelonne et son cordon dunaire constituent un espace naturel remarquable du littoral au regard des espèces spécifiques au milieu dunaire, liées au sable ou au sel, recensées par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique éponyme (Identifiant national : 930012547) :

- Cordon à Oyat (Ammophiletum) avec Calystega soldanella, Achillea maritima, Echinophora spinosa.

- Groupements à Crucianella maritima (Crucianelletum), Lys des sables (Pancratium maritimum), Stachys maritima, Scrophularia ramosissima.

- Plus à l'intérieur : groupement littoral d'affinités nord-africaine et limité en France à la seule côte des Maures et de l'Esterel : (Malcomietum parviflorae) avec Malcomia parviflora, Silene nicaensis, Corrigiala telephiifolia.

- Prairies inondables d'arrière plage : Oenanthe spp., Isoetes duriei, Ranunculus ophioglossifolius, Vitex agnus castus etc.

A ce titre, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne a été établi par la commune et approuvé par décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015. Le schéma, qui comporte une évaluation environnementale autonome, est annexé au plan local d'urbanisme révisé.

XIV. Les incidences négatives évitées

Des risques d'incidences négatives ont été identifiés en cours d'évaluation environnementale et ont été pris en compte en modifiant certaines options ou en ne les retenant pas. Ces incidences négatives ont ainsi pu être évitées dans la version définitive du plan local d'urbanisme (*cf. chapitre 2 ci-après et Partie III du Rapport de présentation : Les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plu sur l'environnement- 1.4- La diversité biologique, la faune et la flore*).

Restent quelques questions ouvertes qui ne relèvent pas directement du PLU mais peuvent avoir des impacts négatifs sur la biodiversité :

- La mise en place d'une réflexion globale sur les défrichements agricoles au regard des enjeux liés à la Tortue d'Hermann, espèce patrimoniale à très fort enjeu localement ;
- La question de la tendance à la surfréquentation et de l'impact de certaines pratiques de loisir sur le littoral ;
- La restauration de certaines zones identifiées comme des fragilités de la Trame verte et bleue (continuité Est/Ouest au Nord du territoire).

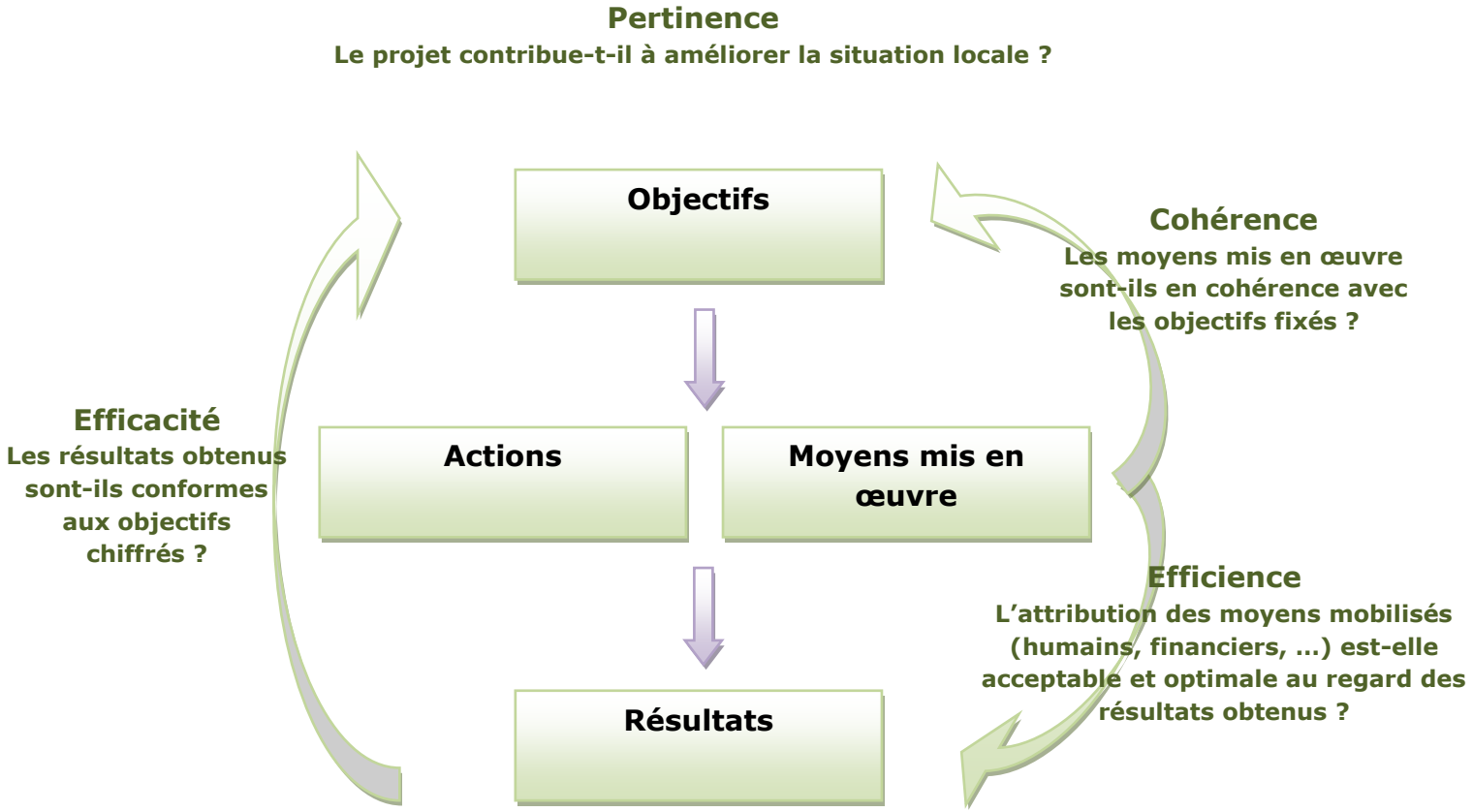
Définition des indicateurs de suivi et d'évaluation

XV. Principes pour la définition des indicateurs

XV.1 Des indicateurs pour évaluer

L'OCDE[3] définit un indicateur comme *"un paramètre ou une valeur dérivée de paramètres donnant des informations sur un phénomène. La portée de l'indicateur dépasse les propriétés directement associées à la valeur du paramètre. Les indicateurs ont une signification synthétique et sont élaborés pour un besoin spécifique."*
Un indicateur traduit une situation ou une évolution de façon synthétique : il réduit le nombre de mesures ou de paramètres nécessaires pour rendre compte d'une situation. Un indicateur simplifie le processus de communication de l'information : il favorise l'expression des enjeux et leur communication.

Les indicateurs permettent d'évaluer de manière quantitative les plans et programmes pour lesquels ils ont été définis.
En quelques mots, l'évaluation peut être résumée ainsi : *« Evaluer, c'est vérifier : l'efficacité, l'efficience, la pertinence et la cohérence du projet »*.



[3] OCDE = Organisation de Coopération et de Développement Economique

La définition d'un indicateur répond à un objectif qui n'est pas de décrire de façon précise la réalité, mais de mettre en place une information reproductible dans des conditions comparables et traduisant la réalité de façon satisfaisante pour l'observation des évolutions. Les indicateurs ne constituent pas une analyse de la situation mais une information qui alimente l'analyse et la réflexion.

XV.2 Les principaux référentiels pour la définition des indicateurs de développement durable

Plusieurs référentiels d'indicateurs ont été sollicités :

★ ***Référence internationale***

- *Indicators of sustainable developpement*, développé depuis 1995 par l'ONU : 15 thèmes couvrant le social, l'environnement, l'économique et les institutions ; 62 indicateurs au total.

★ ***Référence européenne***

- Indicateurs de développement durable de l'Union Européenne : utilisés dans le cadre de la stratégie de développement durable de l'Union Européenne ; 100 indicateurs dont 12 indicateurs clés répartis selon 10 thèmes.

★ ***Références nationales***

- Indicateurs de développement durable de l'IFEN (2003) : sélection de 45 indicateurs.
- Indicateurs de la Stratégie Nationale de Développement Durable 2010-2013 : 15 indicateurs phares et 4 indicateurs de contexte économique et social pour illustrer les enjeux du développement durable en réponse à 9 défis clés de la SNDD ; et un certain nombre d'indicateurs complémentaires.
- Référentiel pour l'évaluation des projets territoriaux de développement durable et agendas 21 locaux (MEEDAT, 2009).
- Indicateurs du Réseau d'Evaluation et de Suivi des Politiques Environnementales des Collectivités Territoriales (RESPECT) : 70 indicateurs répartis en 13 thèmes.

★ ***Références régionales ou locales***

- Indicateurs du Profil Environnemental Régional PACA (2006), réalisé par la DREAL : 36 indicateurs environnementaux (et des sous-indicateurs).
- Indicateurs du réseau des agences d'urbanisme de la façade méditerranéenne (2009) : 5 finalités, 13 objectifs et 33 indicateurs.

XV.3 Principes pour l'établissement d'un référentiel pour la commune de Ramatuelle

XV.3.1 Divers types d'indicateurs

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan ou programme et de son évaluation environnementale, deux types d'indicateurs peuvent être définis :

- Des indicateurs de territoire ou d'état,
- Des indicateurs de suivi opérationnel.

★ ***Indicateurs de territoire ou d'état***

Définis au moment de l'analyse de l'état Initial de l'environnement (ou dans l'évaluation environnementale), ces indicateurs permettent de définir les tendances et les perspectives d'évolution du territoire.
En phase de suivi, 6 ans après la mise en œuvre du plan, ces indicateurs permettent de suivre l'évolution du territoire/de l'environnement dans le temps, à partir d'un état zéro dressé lors de la première étape.

★ ***Indicateurs de suivi opérationnel : d'objectifs ou d'actions***

Les indicateurs d'objectifs précisent le projet politique au travers d'objectifs chiffrés. Etant donné les règles de compatibilité des plans et programmes entre eux, ces objectifs chiffrés, traduisant le projet politique, devront être compatibles avec les objectifs des autres plans et programmes.
Ces indicateurs permettent d'évaluer la politique mise en œuvre, ainsi que les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs.

Ces deux types d'indicateurs sont complémentaires.

Rq : cette mission ne reposant que sur le volet faune/flore de l'évaluation environnementale du PLU de Ramatuelle, le présent document ne propose que des indicateurs écologiques

XV.3.2 Choix des indicateurs

Pour le choix des indicateurs d'évaluation et de suivi, 4 critères ont été retenus :

- Pertinence/représentativité de l'indicateur : l'indicateur doit donner une image représentative de l'état de l'environnement, des pressions qui s'exercent sur lui ou des réponses de la société aux atteintes portées à l'environnement ;
- Fiabilité de la donnée : la source doit être fiable et la donnée repose sur un consensus scientifique et social ;
- Disponibilité de la donnée : facilement disponible et dans un laps de temps régulier ;
- Caractère actualisable : il est plus aisé de suivre l'évolution d'un indicateur lorsque celui est régulièrement actualisé ;

Généralement, une cohérence avec les indicateurs retenus pour l'évaluation environnementale du SCOT est recherchée, notamment pour des thématiques telles que les continuités écologiques. Néanmoins, en l'absence de présentation d'indicateur de suivi au sein du SCOT de Grimaud-St Tropez, la présente étude se propose d'en suggérer. Ces indicateurs seront uniquement en lien avec

le volet écologique, seule partie traitée ici.

XV.4 Proposition d'indicateurs écologiques pour le territoire de Ramatuelle

Les indicateurs écologiques proposés pour le territoire Ramatuelle sont les suivants :

- ☞ Taux d'occupation artificielle des sols,
- ☞ Taux d'artificialisation du trait de côte,
- ☞ Part d'espaces protégés terrestres par rapport à la surface du territoire,
- ☞ Part du territoire bénéficiant d'une protection foncière,
- ☞ Superficie terrestre en ZNIEFF,
- ☞ Evolution de la limite inférieure de l'herbier de Posidonies,
- ☞ Superficie des zones classées en Espace Boisé classé (EBC).

<table>
<tr><th>IND 1</th><th colspan="3">Taux d'occupation artificielle des sols</th></tr>
<tr><td>Définition de l'indicateur</td><td colspan="3">L'occupation artificielle des sols recouvre : les zones urbanisées (tissu urbain continu, discontinu, bâti diffus), les zones industrielles ou commerciales, les réseaux routier et ferroviaire, les réseaux de communication et espaces associés, les zones portuaires, les aéroports, les extractions de matériaux, les décharges et chantiers, les espaces verts urbains, les équipements sportifs et de loisirs</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Critères de choix</td><td>Pertinence/représentativité : très bonne
Indicateur de la consommation d'espace</td><td colspan="2">Fiabilité : bonne</td></tr>
<tr><td>Disponibilité : facilement disponible</td><td colspan="2">Actualisation : peu fréquente
1999 – 2006 - ?</td></tr>
<tr><td>Valeur (date)</td><td>12 % (en 2006 : à actualiser)</td><td rowspan="3">Unité de mesure :
Pourcentage
(%)</td></tr>
<tr><td>Référentiel PACA/France</td><td>6% (2006)/5% (2006)</td></tr>
<tr><td>Objectifs nationaux ou internationaux</td><td>Objectifs Grenelle : gestion économe de l'espace</td></tr>
<tr><td>Source de la donnée</td><td colspan="3">CRIGE PACA
Référentiels : DREAL PACA, Diagnostic environnemental de la région PACA</td></tr>
<tr><td>Commentaires/Limites</td><td colspan="3">D'après Corine Land Cover (CLC) 2006, les espaces artificialisés représentent 437,2 ha sur la commune de Ramatuelle.
L'occupation du sol CRIGE PACA disponible n'est pas totalement fiable. Des erreurs d'évaluation des surfaces artificialisées, naturelles et agricoles ont été identifiées sur des territoires test.</td></tr>
</table>

IND 2	Taux d'artificialisation du trait de côte		
Définition de l'indicateur	L'artificialisation du trait de côte correspond au taux d'artificialisation du trait de côte, par les ports, ports abri, terre-pleins, plages alvéolaires, appontements et endigages d'embouchure		
Critères de choix	Pertinence/représentativité : bonne Indicateur de la pression exercée par les aménagements sur le trait de cote	Fiabilité : très bonne	
	Disponibilité : facilement disponible	Actualisation : non régulière	
Valeur (date)	**0,32% (2011)**		Unité de mesure : Pourcentage (%)
Référentiel PACA/France	19 % / 11,1%		
Objectifs nationaux ou internationaux	-		
Source de la donnée	MEDAM (Côtes méditerranéennes françaises. Inventaire et impact des aménagements gagnés sur le domaine marin) - Laboratoire Ecomers, Université de Nice-Sophia Antipolis.		
Commentaires/Limites	Cette artificialisation correspond au terre-plein de l'Escalet. Cet ouvrage construit vers 1890 crée une artificialisation du trait de côte de 51,64 m.		

IND 3	Part d'espaces protégés terrestres par rapport à la surface du territoire		
Définition de l'indicateur	Les espaces protégés concernent : = Zones Natura 2000, sites classés et inscrits, réserves naturelles, arrêtés de biotopes, Espaces Naturels Sensibles du Var, propriétés du Conservatoire du Littoral, parcs nationaux et régionaux.		
Critères de choix	Pertinence/représentativité : très bonne Indicateur de la politique mise en place pour la protection des espaces naturels fragiles	Fiabilité : très bonne Données DREAL PACA	
	Disponibilité : facilement disponible	Actualisation : continue	
Valeur (date)	**100%**		Unité de mesure : Pourcentage (%)
Référentiel PACA/France	11%/NC		
Objectifs nationaux ou internationaux	-		
Source de la donnée	DREAL PACA		
Commentaires/Limites	**Données de référence : Site Classé = 31% (1 100 ha) ; Site Inscrit = 100% (3 557 ha), Natura 2000 = 3,5% (125 ha du domaine terrestre),** Le rapport entre surface de territoire protégé et surface totale du territoire se limite aux espaces terrestres. L'indicateur ne prend pas en compte la désignation récente de sites Natura 2000 de grande ampleur sur le domaine maritime.		

IND 4	Part du territoire bénéficiant d'une protection foncière		
Définition de l'indicateur	Superficie d'espaces naturels bénéficiant d'une démarche d'acquisition foncière. Les acquisitions foncières sont soit réalisées par les conseils généraux au titre de la politique des Espaces naturels sensibles (ENS), soit par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL), soit par le Conservatoire régional des espaces naturels de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (CREN PACA).		
Critères de choix	Pertinence/représentativité : très bonne Indicateur de la politique mise en place pour la protection des espaces naturels fragiles	Fiabilité : très bonne Données Direction régionale de l'environnement (DREAL PACA), Agence Régionale pour l'environnement (ARPE), Conservatoire du littoral (CELRL)	
	Disponibilité : facilement disponible	Actualisation : variable	
Valeur (date)	**3,53 %**		Unité de mesure : Pourcentage (%)
Référentiel PACA/France	1,85 %/NC		
Objectifs nationaux ou internationaux	-		
Source de la donnée	DREAL PACA		
Commentaires/Limites	**Données de référence : Espaces Naturels Sensibles du Var = 1,2 ha, Terrain du CELRL = 123,5 ha**		

IND 5	Superficie terrestre en ZNIEFF		
Définition de l'indicateur	**Une ZNIEFF** est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.		
Critères de choix	Pertinence/représentativité : très bonne Indicateur de la valeur biologique et écologique des espaces naturels	Fiabilité : très bonne Données Direction régionale de l'environnement (DREAL PACA)	
	Disponibilité : facilement disponible	Actualisation : 15-20 ans	
Valeur (date)	**1 400 ha soit 39%**		Unité de mesure : Hectare (Ha) et Pourcentage (%)
Référentiel PACA/France	614 760 ha / NC 19 %/NC		
Objectifs nationaux ou internationaux	-		
Source de la donnée	DREAL PACA		
Commentaires/Limites	**Données de référence : ZNIEFF de type 1=350 ha - ZNIEFF de type 2 =1050 ha**		

IND 6	Evolution de la limite inférieure de l'herbier de Posidonies		
Définition de l'indicateur	La Phanérogame marine *Posidonia oceanica* constitue entre la surface et 30-40 m de profondeur, tout autour de la Méditerranée, de vastes herbiers sous-marins. Ces herbiers jouent un rôle important d'un point de vue écologique et économique : très grande richesse faunistique et floristique (pôle de biodiversité), forte production primaire, frayère et nurserie pour de nombreuses espèces, en particulier pour des poissons d'intérêt économique, fixation des sédiments et contrôle du profil d'équilibre des littoraux sableux. Un site de suivi se trouve au large de Ramatuelle à hauteur de Bonne Terrasse.		
Critères de choix	Pertinence/représentativité : bonne Indicateur du maintien de la biodiversité marine	Fiabilité : bonne Données : Observatoire marin du SIVOM du littoral des Maures	
	Disponibilité : facilement disponible	Actualisation : Tous les 2 ans	
Valeur (date)	**-33 m (en 2008)**		Unité de mesure : Mètres (m)
Référentiel PACA/France	NC		
Objectifs nationaux ou internationaux	-		
Source de la donnée	Observatoire marin du SIVOM du littoral des Maures		
Commentaires/Limites	**En 2000 la limite inférieure était située à -35 m, l'herbier de Posidonie montre une tendance régressive à hauteur de Bonne Terrasse comme à l'échelle régionale (HOLON F. et al., 2008).** **L'acquisition des données est dépendante de la poursuite du suivi réalisé depuis l'année 2000.**		

IND 7	Superficie des zones classées en Espace Boisé classé (EBC)		
Définition de l'indicateur	Le classement en EBC peut s'appliquer à des bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou encore à des plantations d'alignements. Il a pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, en milieu urbain ou péri-urbain. Il peut être vu comme un indicateur du maintien de la Trame verte.		
Critères de choix	Pertinence/représentativité : bonne Indicateur du maintien de la trame verte	Fiabilité : bonne Données : Mairie de Ramatuelle	
	Disponibilité : facilement disponible	Actualisation : Variable	
Valeur (date)	**1 442 Ha (2013)**		Unité de mesure : Hectare (Ha)
Référentiel PACA/France	NC		
Objectifs nationaux ou internationaux	-		
Source de la donnée	Mairie de Ramatuelle		
Commentaires/Limites	**Il faut noter que le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sans toutefois garantir la qualité écologique de ces boisements.**		

Conclusion

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme révisé, fondé sur les mêmes logiques que celui approuvé en 2006, souligne la volonté de la commune d'intégrer l'environnement comme un enjeu du territoire. Depuis 2006, on soulignera dans le même sens l'application complète par la commune, sur le projet des Combes-Jauffret, de la doctrine « *éviter, réduire, compenser* », visant à définir un projet intégré le plus en adéquation possible avec le patrimoine environnemental local.

Globalement, les massifs boisés sont préservés, l'espace agricole est maintenu voire étendu, les zones urbaines sont contenues, les zones d'habitats diffus sont restreintes.

Entité	Enjeux (rappel)	Elément du projet pouvant avoir des incidences positives sur l'environnement
Vallons boisés	**Modéré à fort**	Création de zonages N indicés permettant une meilleure règlementation de l'existant (Nh, Nl, Np, Nm) remplacement (en 2014) de la zone AUH des Combes par une zone UAh plus restreinte de 2,1ha constructibles (UAH) conformément à la décision de mise en compatibilité du POS prise par arrêté préfectoral du 25 oct. 2011 ayant déclaré d'utilité publique la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans ce secteur Le projet UAh a donné lieu à une mesure de compensation pour l'enjeu tortue d'Hermann
Plaine agricole	**Faible à modéré**	Maintien de la zone A Une règlementation adaptée pour l'habitat existant
Le littoral	**Fort à Très Fort**	Maintien des EBC sur littoral suppression des secteurs AUPd et AUPr remplacés par le secteur Np et le renvoi au schéma de la plage de Pampelonne, annexé au plan local d'urbanisme révisé
Les milieux aquatiques	**Modéré à fort**	Création d'EBC de façon continue le long des cours d'eau Marge de recul de 5 m à 10m
Domaine marin	**Fort**	Raccordement et traitement des eaux usées et pluviales Zonage Nm1 créé pour le site à Posidonie
Trame verte et bleue	**Modéré à Fort**	traduction réglementaire de la trame verte et bleue identifiée au PADD 42% du territoire en EBC EBC le long des cours d'eau

Bibliographie

ACEMAV coll., DUGUET R. & MELKI F. ed. (2003) – Les Amphibiens de France, Belgique et Luxembourg. Collection Parthénope, édition Biotope, Mèze (France). 480 p.

AGUILAR (d') J. & DOMMANGET J.-L. (1998) – Guide des libellules d'Europe et d'Afrique du Nord. Delachaux & Niestlé ed. : 463p.

CADIOU F., PONSJM. & YESOU P. (2004) – Oiseaux marin de France métropolitaine (1960 – 2000). Parthénope. 219 p.

Collectif (non daté) - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 3, Habitats humides. La Documentation Française. 457 p.

Collectif (non daté) - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 5, Habitats rocheux. La Documentation Française. 381 p.

Collectif (2002) - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 1, Habitats forestiers. Volume 1 et 2. La Documentation Française. 339 et 422 p.

Collectif (2005) - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 2, Habitats côtiers. La Documentation Française. 399 p.

Collectif (2005) - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 4, Habitats agropastoraux. Volume 1 et 2. La Documentation Française. 445 et 487 p.

Collectif (2005) - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 7, Espèces Animales. La Documentation Française. 353p.

Commission Européenne DG Environnement (1999) - Manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne – EUR 15. 132 p.

Danton.P & Baffray.M. (1995) - inventaire des plantes protégés en France éd. Nathan et A.F.C.E.V : 294 p.

GRAND D. & JP. BOUDOT (2006) – Les libellules de France, Belgique et Luxembourg. Edition Parthénope. 480p.

LAFRANCHIS T. (2000) - Les papillons de jour de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles. Collection Parthenope, BIOTOPE Ed. : 448 p.

M.N.H.N. (1994) - Inventaire de la Faune menacée de France. Le Livre Rouge. Muséum National d'Histoires Naturelles, Nathan. 175 p.

MACDONALD D. W. & P. BARRET (2006), Guide complet des mammifères de France et d'Europe, Delachaux et Niestlè, 304p.

OLIVIER L., GALLAND J.-P. & MAURIN H. (1995) - Livre Rouge de la flore menacée de France. Tome I : espèces prioritaires. Collection Patrimoines naturels – volume n°20, Série Patrimoine génétique. Muséum National d'Histoire Naturelle, Conservatoire Botanique National de Porquerolles, Ministère de l'Environnement ; Institut d'Ecologie et de Gestion de la Biodiversité, Service du Patrimoine naturel. Paris. 486 p. + annexes.

ROCAMORA G. & YEATMAN-BERTHELOT D. (1999) – Oiseaux menacés et à surveiller en France. Listes rouges et recherche de priorités. Populations. Tendances. Menaces. Conservation. SEOF / LPO. Paris. 560p.

INSEE (2011) – Dossier thématique local, Commune de Ramatuelle. Mis à jour le 30 juin 2011, 19p.

OBSERVATOIRE MARIN, 2010. Document d'Objectifs du site Natura 2000 FR9301624 « cap Lardier, cap Taillat, cap Camarat » - Tome 1 « diagnostic, enjeux et objectifs de conservation ». Convention cadre Etat / SIVoM du Littoral des Maures du 22 novembre 2006. 158 p. + annexes.

Indicateurs :

COMMISSARIAT GENERAL AU DEVELOPPEMENT DURABLE, INSEE, MEEDDM & SERVICE DE L'OBSERVATION ET DES STATISTIQUES (juil. 2010) - Les indicateurs de la stratégie nationale de développement durable 2010-2013. Édition 2010. 44p.

COMMISSION ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT (1995) - Indicators of sustainable developpement : Guidelines and methodologies. 310p.

CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL, CONSEIL NATIONAL DE L'INFORMATON STATISTIQUE & MEEDDM (jan. 2010) - Conférence nationale du 20 janvier 2010 sur les indicateurs de développement durable. Proposition de tableau de bord soumise aux débats résultant des travaux de la commission de concertation. 5p.

CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL & MEEDDAT (mars 2009) - Référentiel pour l'évaluation des projets territoriaux de développement durable et agendas 21 locaux. Version expérimentale. 71p.

DIREN PACA (déc. 2006) - Profil environnemental régional. Diagnostic environnemental. Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. 228p.

DIREN PACA (déc. 2006) - Profil environnemental régional. Profil environnemental. Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. 76p.

INSTITUT FRANÇAIS DE L'ENVIRONNEMENT (déc. 2003) – 45 indicateurs de développement durable : une contribution de l'Ifen. Etudes et travaux n°41.

RESEAU DES AGENCES D'URBANISME DE LA FAÇADE MEDITERRANEENNE (avril 2009) - Contribution à l'évaluation des performances des territoires de SCoT aux objectifs du développement durable référentiel d'indicateurs. Premiers résultats. Version avril 2009. 87p.

RESEAU DES AGENCES REGIONALES DE L'ENERGIE ET DE L'ENVIRONNEMENT (2007) - Cahier Technique Déchets. Indicateurs, Méthodologie, Références.

RESEAU DES AGENCES REGIONALES DE L'ENERGIE ET DE L'ENVIRONNEMENT (2005) - Cahier Technique 3. Indicateurs régionaux d'éfficacité en CO2 et de développement des énergies renouvelables. 23p.

HOLON F., DESCAMP P., 2008. Surveillance de l'herbier de Posidonie – Année 2008. Observatoire Marin - Sivom du Littoral des Maures.

Webographie

Indicateurs de développement durable de l'Union Européenne - COMMISSION EUROPEENNE EUROSTAT : http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/sdi/indicators

http://inpn.mnhn.fr/isb/site/natura2000/FR9301624
http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR9301624.html
http://www.donnees.paca.developpement-durable.gouv.fr/docHTML/atlas83/Atlas83.html
http://www.legifrance.gouv.fr

Annexes

Annexe 1 : *Tableau de synthèse des enjeux écologiques des zones « Ai » et « AU » et Np estimés durant les prospections*

Zonage	N°	Habitat concerné/ intérêt			Usages identifiés	Enjeu à dire d'expert						
		Code Corine	HIC* potentiel	Commentaire		habitat naturel	Flore	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Chiroptères	Insectes
Ai	1	83.212	non	Parcelle plantée de **vigne** et paraissant **très entretenue** (rangs labourés avec peu de végétation herbacée). Habitat agricole et non naturel. La Tortue d'Hermann est présente dans ce secteur. Elle utilise de façon sporadique la vigne et se trouvent dans les boisements alentours.	Viticulture	**Très faible**	**Faible**	**Faible**	**Modéré**	**Faible**	**Faible à modéré en lisière de boisement**	**Faible**
Ai	2	45.211	9330-1	**Boisement peu mature** composé de **Pin pignon** (*Pinus pinea*) et **chênes lièges** (*Quercus ilex*) avec un sous-bois gyrobroyé récemment et donc absent. Quelques individus épars de Tortue d'Hermann peuvent être présents.	Gyrobroyage (risque incendie ?)	**Faible à modérée**	**Modéré**	**Faible**	**Modéré**	**Faible**	**Faible**	**Faible**
Ai	3			Parcelles agricoles	Non observé, photo interprétation	**Modéré**	**Faible à Modéré**	**Faible**				
Ai	4			Parcelles forestières	Non observé, photo interprétation	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré à fort**				
Ai	5	83.211	non	**Vignes avec bandes enherbées** entre les rangs	Viticulture	**Faible**	**Modéré**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**
		45.211	9330-1	**Boisements de chênes lièges** avec encore quelques individus sarclés. Quelques individus épars de Tortue d'Hermann peuvent être présents.	Exploitation du liège à petite échelle et gyrobroyage DFCI	**Modéré**	**Modéré**	**Faible**	**Modéré**	**Faible**	**Modéré**	**Modéré**
Ai	6	45.211 22.341	9330-1 ponctuellement 3170-1*	**Suberaie peu mature** ponctuée de Pin pignon ouverture avec dépressions favorable à une flore hygrophile patrimoniale. Présence potentielle de la Tortue d'Hermann, du Lézard ocellé, Insectes saproxyliques, Saga pedo, Minioptères de Schreibers et Petit rhinolophe.	Trace de sarclage Gyrobroyage DFCI	**Modéré à localement fort**	**Modéré à fort**	**Modéré**	**Fort**	**Faible**	**Modéré**	**Fort**
		83.322	non	Plantation lâche d'Eucalyptus	Aucun	**Faible**		**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**
Ai	7	45.211	9330-1	**Boisement peu mature** composé de **Pin pigon** (*Pinus pinea*) et **chênes lièges** (*Quercus ilex*) avec un sous-bois composé d'espèce de maquis haut (Bruyère arborescente principalement). . Présence potentielle de la Tortue d'Hermann, du Lézard ocellé, Insectes saproxyliques, Saga pedo, Minioptères de Schreibers et Petit rhinolophe	Aucun	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**	**Fort**	**Faible**	**Modéré**	**Fort**
Ai	8	42.8332	9540-2.1	Petite parcelle insérée entre une piste et de la vigne et **dominée par le Pin pignon** et un sous-bois riche en Bruyère arborescente.	Aucun outre entretien DFCI	**Modéré**	**Modéré**	**Faible**	**Modéré**	**Faible**	**Modéré**	**Modéré**
Ai	9	45.211	9330-1	**Boisement peu mature** composé de **Pin pignon** (*Pinus pinea*) et **chênes lièges** (*Quercus ilex*) avec un sous-bois composé d'espèce de maquis haut (Bruyère arborescente principalement)	Aucun	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**	**Fort**	**Faible**	**Modéré**	**Fort**
Ai	10			Parcelle agricole	Non observé, photo interprétation	**Faible à modéré**	**Faible à modéré**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**
Ai	11	83.212	Non	Vigne entretenue avec une strate herbacée quasi	Viticulture	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**	**Faible**

Zonage	N°	Habitat concerné/ intérêt			Usages identifiés	Enjeu à dire d'expert						
		Code Corine	HIC* potentiel	Commentaire		habitat naturel	Flore	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Chiroptères	Insectes
				absente entre les rangs En lisière est existe quelques Chênes liège recolonisé par du maquis	Gyrobroyage DFCI							
Ai	12	42.8332	9540-2.1	Pinède à Pin pignon avec une strate arborée assez dense et un sous-bois peu développé + anciennes terrasses	Entretien du sous-bois	Modéré	Modéré	Faible	Modéré à fort	Faible	Modéré	Modéré
Ai	13	83.11	non	Plantation d'oliviers extensive avec une strate herbacée bien développée	Culture d'oliviers	Faible	Modéré à fort	Modéré	Faible	Faible	Modéré	Faible
Ai	14	42.8332	9540-2.1	Pinède à Pin pignon en sous bois un maquis haut dense riche en Bruyère arborescente	Gyrobroyage DFCI en bord de piste sinon aucun	Modéré	Modéré	Modéré	Fort	Faible	Modéré	Fort
Ai	15	83.212	non	Parcelle plantée de **vigne** et paraissant **entretenue** (rangs labourés avec peu de végétation herbacée). Habitat agricole et non naturel.	Viticulture	Très faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Ai	16	83.212	Non	Moitié nord-ouest : vigne entretenues	Viticulture	Très faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
		45.211	9330-1	Moitié sud-est : Boisement de Chêne liège sur maquis	Entretien DFCI en bord de piste uniquement	Modéré	Modéré	Modéré	Fort	Faible	Modéré	Fort
Ai	17	45.211 22.341	9330-1 ponctuellement 3170-1*	**Suberaie peu mature** ponctuée de Pin pignon ouverture avec dépressions favorable à une flore hygrophile patrimoniale	Trace de sarclage Gyrobroyage DFCI	Modéré à localement fort	Modéré à fort	Modéré	Fort	Faible	Modéré	Fort
Ai	18	45.211 X 42.8332	9330-1 X 9540-3.1	Mosaïque de Pinède à Pin pignon et suberaie	Non observé	Modéré	Modéré	Modéré à fort				
AUT	Les Moulins	42.8332	9540-2.1	Pinède à Pin pignon couvert arborée dense et sous-bois quasi inexistant recouvert d'aiguilles. En lisière des maquis bas à Ciste à feuilles de sauge	Aucun	Modéré	Modéré	Faible	Faible à modéré	Faible	Faible	Faible à modéré
		87.1	non	Au sud-est : zone de friche	Aucun (abandon)	Faible	Modéré	Faible	Faible à modéré	Faible	Faible	Faible à modéré
UAh	Les Combes	42.8332	9540-2.1	Boisement à Pin pignon		Modéré	Modéré à fort	Faible	Fort	Faible	Modéré	Modéré
		41.714	Non	Boisement à Chêne pubescent		Faible						
		22.34	3170-1* & 3120	zones humides (*Isoetion, Serapion*)		Fort à Très fort						
Np	Tahiti	8	non	Parking terrassé arrière plage planté de Pin pignon, quelques reliques d'habitat dunaire en bordure	Parking	Très faible	Faible à modéré	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
	Pampelonne 1	16.2 X 87.1	Oui pour les dunes	Milieu dunaire dégradés et friche insérés entre parking et paillotte.	Fréquenté par animaux domestiques et personnes pour faire leurs besoins	Modéré à fort	Fort	Faible	Modéré	Modéré	Faible	Faible à modéré
	Pampelonne 2	8 X 16.2	Oui pour les dunes	Parking avec relique de végétation dunaire sur les talus sableux le bordant	Parking, forte fréquentation anthropique	Faible à fort	Modéré à fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
	Pampelonne 3	8	Non	Parking goudronné	Parking	Très faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
		44.813	92D0-3	Fourrés à Tamaris en bordure (potentiellement *Tamarix africana*, indigène)	Aucun	Modéré	Modéré à fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Np	Pampelonne	8	non	Paillotte entourée de plantes ornementales (Yucca,	Restauration/loisirs	Faible	Modéré	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Zonage	N°	Habitat concerné/ intérêt			Usages identifiés	Enjeu à dire d'expert						
		Code Corine	HIC* potentiel	Commentaire		habitat naturel	Flore	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Chiroptères	Insectes
	1			Palmiers,…) installé sur des milieux sableux (plus d'espèces dunaires visibles, milieu anthropisé)								
	Pampelonne 2	8	non	Moitié nord : Paillote avec plantation d'espèces ornementales (espèce végétale protégée maintenue dans les plates-bandes)	Restauration/loisirs	Faible	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
		16.11	non	Moitié sud : Plage de sable sans végétation (dégradée : nettoyage régulier, passage de véhicules à moteur (quad, 4X4))	Loisirs	Faible	Faible à modéré	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
	Pampelonne 3	16.2	Oui plusieurs	Moitié nord : Très beau milieu dunaire préservé et diversfié	Protection par des ganivelles	Très fort	Très fort	Faible	Modéré	Modéré	Faible	Faible à modéré
		8	non	Moitié sud : Paillotte	Restauration/loisirs	Faible	Modéré	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

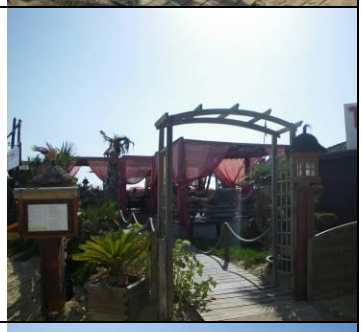
*HIC = Habitat inscrit à l'annexe I de la Directive « Habitat » dit d'intérêt communautaire

Annexe 2 : plan local d'urbanisme révisé : échantillons photographiques

Zonage	N°	Photos
Ai	1	
Ai	2	
Ai	3	
Ai	4	
Ai	5	
Ai	6	
Ai	7	
Ai	8	
Ai	9	
Ai	10	

Zonage	N°	Photos
Ai	11	
Ai	12	
Ai	13	
Ai	14	
Ai	15	

Zonage	N°	Photos
Ai	16	
Ai	17	
Ai	18	
AUT	Les Moulins	
AUH	Les Combes	
AUPR	Tahiti	
	Pampelonne 1	
	Pampelonne 2	
	3	

Zonage	N°	Photos
AUPD	Pampelonne 1	
	Pampelonne 2	
	Pampelonne 3	

CHAPITRE 2- Reprise de l'évaluation environnementale « Volet patrimoine naturel » en novembre 2015

Reprise de l'évaluation environnementale

1. Rappel de la mission et du contexte
2. Évolution du cadre réglementaire
3. Reprise du document 2015
4. Conclusion

1. Rappel de la mission de reprise de l'évaluation environnementale

Biotope a été missionné dès 2011 par la commune pour :

- Réalisation de l'état initial du territoire et hiérarchisation du patrimoine exceptionnel
- Nombreux échanges sur le projet en 2012
- En parallèle : analyse critique du PLU de 2006
- En 2013 : volet écologique de l'évaluation environnementale

En 2015 :

Reprise du volet écologique de l'évaluation environnementale suite à l'évolution du projet de PLU

- **Phase de terrain**
- **Reprise du document**

2. Évolution du cadre réglementaire

2000 : ⇨ Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

2009 et 2010 : ⇨ Grenelle de l'Environnement : Loi Grenelle I et Loi Grenelle II

2014 : ⇨ **Loi Alur :**

- Renforcement de la TVB / prise en compte SRCE
- Suppression du COS
- STECAL, …

Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF):

- CDCEA devient CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- Renforcement volet agricole dans PLU
- Notion compensation agricole, …

2. Évolution du cadre réglementaire

L'évaluation environnementale

Directive 2001/42/C (pour les plans et programmes) **du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001** *relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*

→ Transposée en droit français par l'**ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004**

2013 : réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

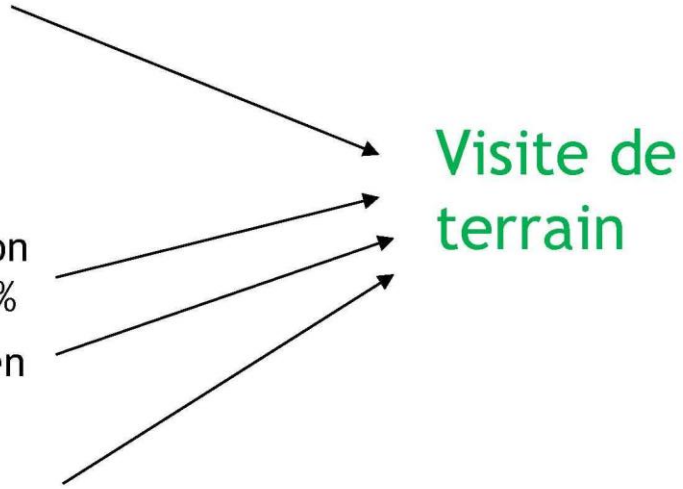
→ Décret 2012-995 du 23 août 2012
→ En vigueur au 1 février 2013
→ ambition similaire depuis 2000 (loi SRU)
→ réforme concernant les documents soumis

3. Reprise du document en 2015

Principales évolutions du projet

Principales modifications entre le projet de 2013 et le projet de PLU 2015 *(pouvant avoir des incidences sur le compartiment écologique)* :

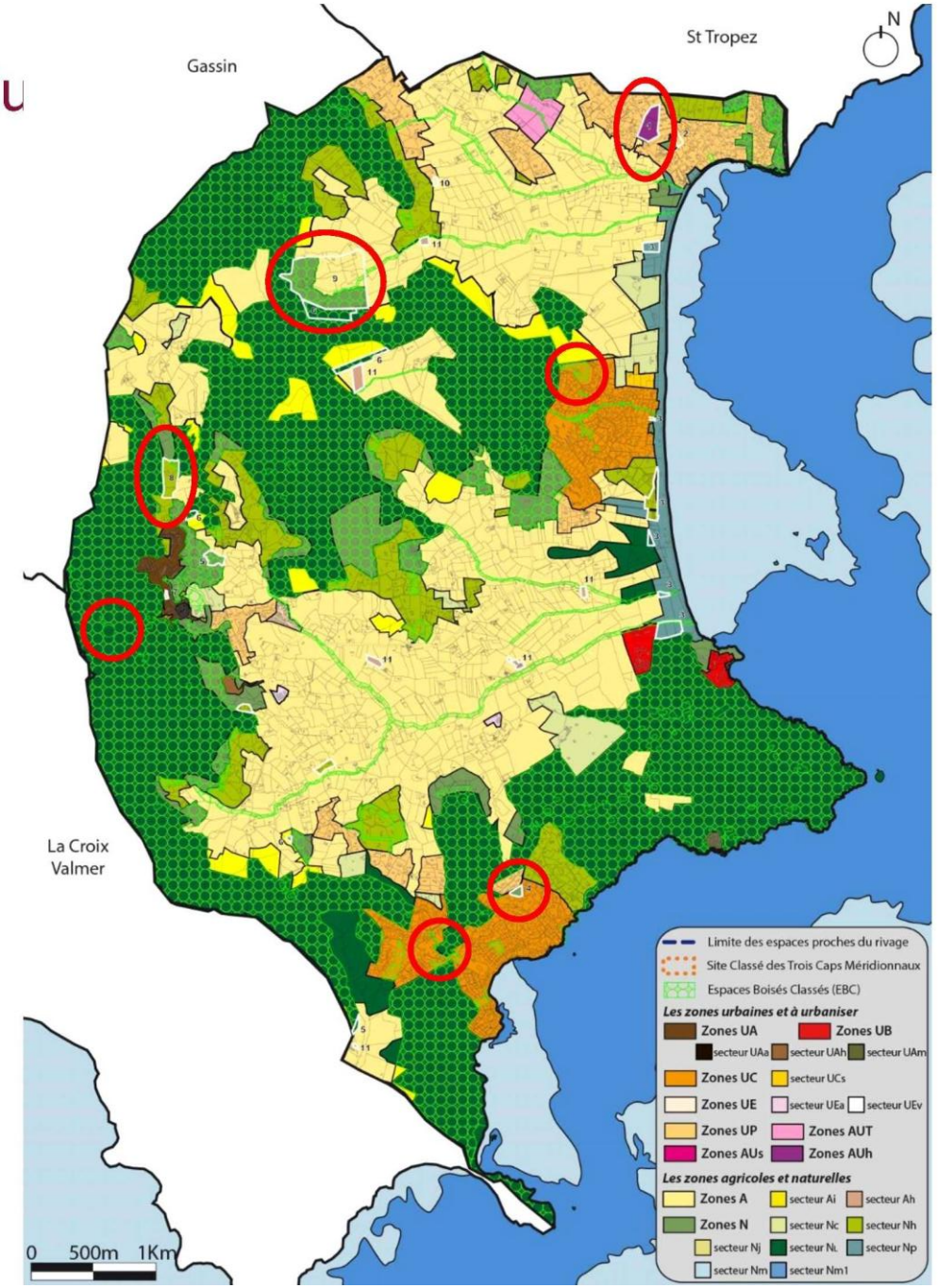
- 2 nouvelles **zones AU**
- Reprise stricte du périmètre du **Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne**
- **passage en Nh** pour permettre l'extension des hôtels existants dans la limite de 30%
- Suppression d'un **vaste EBC** et passage en zone A (nord de Pascati)
- Réduction de **plusieurs EBC**, à la marge
- Nouvelles **zones Ah** destinées aux STECAL



3. Reprise du

Principales modifications entre le projet de 2013 et le projet de PLU 2015 *(pouvant avoir des incidences sur le compartiment écologique)*

Visite de terrain



3. Reprise du

Enjeux écologiques faibles

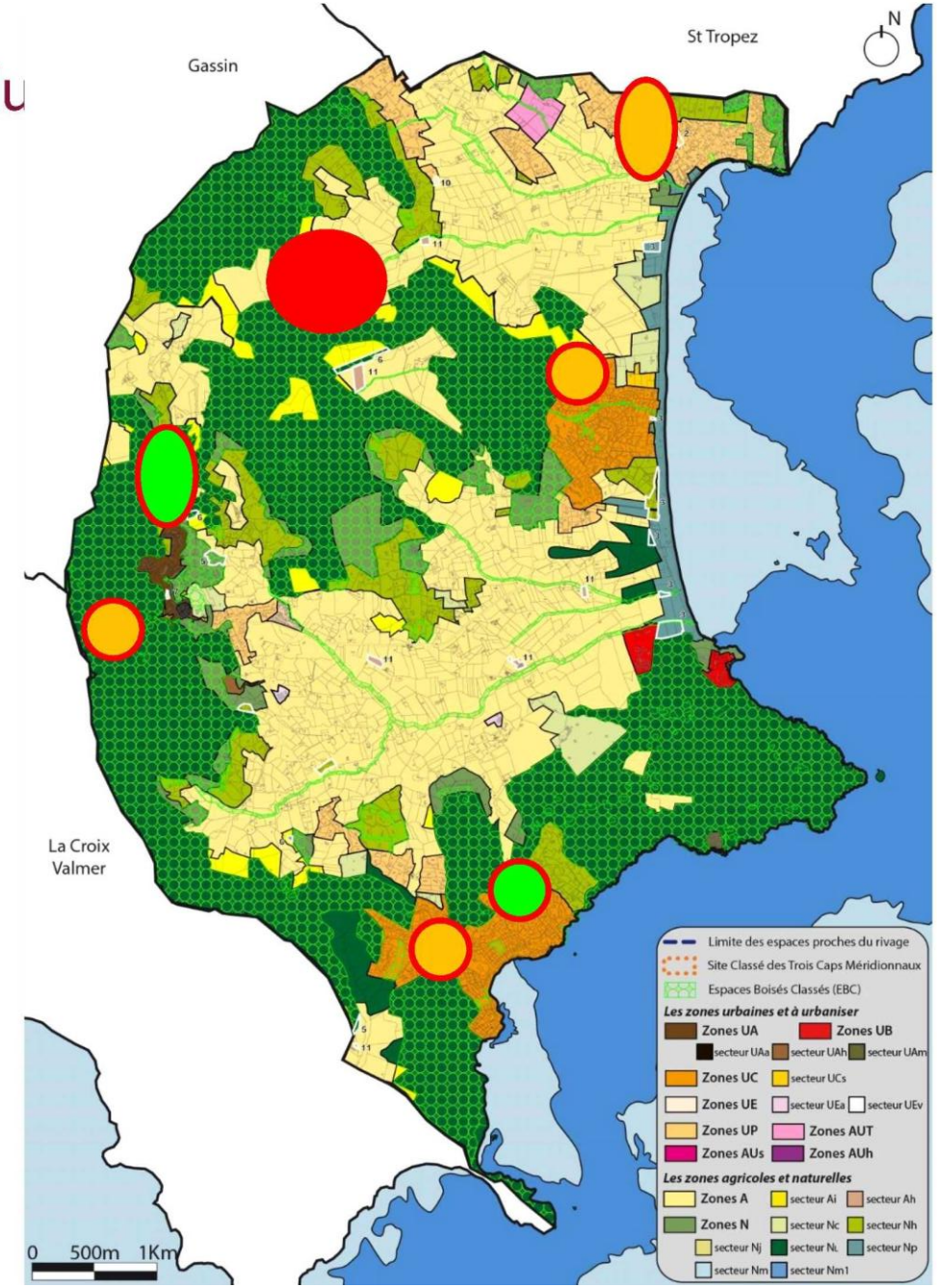
Espaces déjà plus ou moins aménagés

Enjeux écologiques faibles à modérés

A proximité immédiate de milieux urbanisés, milieux naturels parfois altérés mais pouvant constituer des zones refuge pour la faune

Enjeux écologiques modérés à forts

Pinèdes, chênaies, fort potentiel d'habitats naturels d'intérêt communautaire (mares temporaires), zone à Tortue d'Hermann



3. Reprise du document en 2015

Reprise du document établi en 2013 – principales modifications

Analyse de l'état initial

Contexte réglementaire concernant les évaluations environnementales	-Loi Alur
Méthodologie	-Nouvelle phase de terrain -Reprise du document
Périmètres d'inventaire et de protection	-PN de Port-Cros (enquête publique pour la charte début 2015) / commune en zone optimale d'adhésion -Passage du SIC à la ZSC/quelques modifications
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de PACA	-SRCE adopté le 17 octobre 2014

3. Reprise du document en 2015

Reprise du document établi en 2013 – principales modifications

Présentation simplifiée du projet de PLU

Orientations du PADD	-Modifications à la marge
Tableaux d'évolution des surfaces entre le POS et le PLU de 2015	-Quelques différences de surfaces entre 2013 et 2015
Zones AU	-2 nouvelles zones AU
Place des zones A et N	-Zones Ah (STECAL) et Ai -Évolution des zonages indicés N, Nh, Nc, Nj, NL, Nm
Espaces Boisés Classés	-Suppression/ajout d'EBC

3. Reprise du document en 2015

Reprise du document établi en 2013 – principales modifications

Analyse des effets du PLU

Nouveaux chapitres	-Modifications à la marge -Réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles -Prise en compte du littoral et des milieux marins (Loi littoral, NL, Nm, …)
Reprise des chapitres	-Une évolution restreinte des zones « U » et la prise en compte du couvert végétal (dans les lotissements littoraux) -Réduction des zones AU (avec nouvelle zones) -L'intégration de la fonctionnalité écologique : Trame verte et bleue : milieux remarquables (dont ZH), remplacement arbres, clôtures -Une diminution des espaces naturels, notamment par l'extension des zones « A » à concilier avec les enjeux écologiques : avec nouvelles zones visitées

3. Reprise du document en 2015

Reprise du document établi en 2013 – principales modifications

Compatibilité du PLU avec les plans et programmes

SDAGE RMC	-Approuvé en 2009 -En cours de révision pour 2016-2021
PN de Port-Cros	-Charte venant faire l'objet d'une enquête publique -Commune dans Aire Optimale d'Adhésion et Aire Maritime adjacente *PLU compatible avec orientation*
SCoT	-Approuvé en 2006 -En cours de révision
SRCE PACA	-Adopté en 2014 *PLU compatible avec réservoirs et corridors identifiés*

4. Conclusion

Globalement :

→ La fonctionnalité de la **trame verte et bleue** est assurée

→ Les **massifs boisés** sont préservés

→ L'**espace agricole** est maintenu et même étendu

→ Les **zones urbaines** sont contenues

→ Les **zones d'habitat diffus** sont restreintes

Ponctuellement / de manière localisée :

→ Les **espaces naturels sont réduits** par l'extension de l'espace agricole (sur leurs marges)

→ Des **espaces à enjeu écologique fort** sont directement impactés par cette évolution

→ Un **espace boisé se retrouve isolé** au sein de l'espace agricole

Partie VI

RESUME NON TECHNIQUE

Sommaire

I – Cadre législatif et règlementaire 595

II – Résumé du diagnostic au projet 596

III – Les lieux-dits de Ramatuelle 607

IV – Résumé de l'évaluation environnementale 608

4.1 Méthodologie de l'évaluation environnementale 608

4.2 Résumé des incidences et mesures 609

4.2.1 Incidences prévisibles du projet..... 609

4.2.2 Incidences générales 610

4.2.3 Les incidences générales sur les risques naturels..... 612

I – Cadre législatif et règlementaire

Le plan local d'urbanisme révisé est soumis à une évaluation environnementale, à la demande de l'autorité environnementale, en application du décret 2012-995 du 23 août 2012.

L'article R.151.3 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation du PLU :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La partie VI du Rapport de présentation constitue le résumé non technique de l'évaluation environnementale, développée dans les parties III, IV et V du Rapport de présentation.

Les thématiques traitées dans l'évaluation environnementale ont été estimées pertinentes au regard des caractéristiques d'un territoire rural et de la démarche d'intégration à l'environnement qui a inspiré la révision du plan local d'urbanisme.

Dans un premier temps, cette partie VI s'attache à mettre en relation les choix retenus par le plan local d'urbanisme révisé avec le diagnostic sur lequel repose le document.

Puis l'évaluation environnementale est résumée en reprenant chacune de ses conclusions.

II – Résumé du diagnostic au projet

	Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions règlementaires
Population et logements	- Une démographie en déclin, avec une diminution du nombre d'habitants permanents, un vieillissement, une perte de sociodiversité de la population; et une baisse des effectifs scolaires entraînant des fermetures de classes - Un habitat marqué par une forte prédominance des résidences secondaires : sur 3941 logements, seulement 1035 logements permanents (31%) pour une population de 2111 habitants en 2014 ; - et par l'habitat individuel (80%) - Une très faible part de petits logements (5,4% de 1 pièce en 2014) - Une courte majorité de propriétaires (51% en 2014) - Malgré une augmentation de la part des logements collectifs depuis 10 ans, cette catégorie de logements reste la plus faible - Un parc social stagnant et très insuffisant (2% du parc) - Une nette augmentation du nombre de logements vacants (178 soit 4,5% du parc de logements) - Une forte proportion des logés gratuitement (22,6% des habitants en 2014)	- Stabiliser la population permanente et rééquilibrer sa structure démographique - Rééquilibrer le parc de logements - Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques (actifs, saisonniers …) - Faciliter les embauches pour les entreprises en améliorant les possibilités de logement des salariés	- Favoriser l'installation des jeunes ménages et couples avec enfants - Attirer les couples avec enfants afin d'éviter l'érosion des effectifs scolaires et les fermetures de classes annoncées - Attirer la population grâce à la préservation et le développement d'une vie animée tout au long de l'année - Favoriser la réalisation de logements diversifiés en corrélation avec la taille et les besoins des ménages - Favoriser le logement pour les actifs y compris les saisonniers - Favorisant la création de logements collectifs et notamment locatifs sociaux - Orientant le bâti existant dans le village ou sa périphérie vers le logement permanent, notamment par l'exercice du droit de préemption	- La densité n'est pas réglementée en zone UA à l'exception des secteurs UAh et UAc afin de favoriser la création de logements permanents dans le village dont des logements sociaux - Maintien de secteur UAh correspondant au hameau de Combes-Jauffret destiné au logement permanent - Maintien de la zone UCs destinée au logement pour actifs saisonniers - Création de possibilités pour le logement des salariés saisonniers en zone Naturelle aux alentours des hôtels existants (secteur Nhs spécifique avec statut dérogatoire pour extension limitée du bâti existant à condition qu'il s'agisse de réaliser des logements pour actifs saisonniers)

	Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions Réglementaires
Economie et emploi	- Un taux d'activités qui augmente (78% en 2014), mais une diminution des actifs (-6%) : ce qui traduit la difficulté des actifs pour se loger ; - Un taux de chômage (11%) inférieur à la moyenne du département (15%), en hausse mais connaissant de fortes amplitudes saisonnières - Forte saisonnalité et précarité des emplois - Une activité touristique prépondérante, essentiellement estivale et tournée vers le site de Pampelonne - La formation professionnelle ne répond pas aux besoins de l'économie locale : métiers du tourisme, techniques (bâtiment, réparation navale, automobile) et du domaine social - Une offre d'hébergement touristique essentiellement assurée par les résidences secondaires et hôtellerie de plein air	- Renforcer le dynamisme économique de la commune en veillant à diminuer la précarité engendrée par la très forte saisonnalité des activités - Favoriser la diversité du commerce de proximité et de l'artisanat traditionnel au village - Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne à long terme et au-delà de la saison estivale	- Renforcer la place de l'agriculture - Organiser un plus juste équilibre entre les activités et services de la saison touristique estivale et les activités consolidant des emplois toute l'année - Diversifier l'activité économique, en favorisant la création d'activités tertiaires (établissements de soins à la personne...) - Promouvoir l'activité forestière ; - Alléger les contraintes réglementaires liées à l'ouverture de petits commerces - Favoriser le maintien des services à la population et une diversité commerciale tout au long de l'année - Renforcer la desserte du centre village par des modes alternatifs au véhicule institutionnel (petit train touristique nouveau, itinéraire pédestre,...) - Réorganiser la fréquentation humaine de la plage de Pampelonne à travers la répartition harmonieuse des accès et parcs de stationnement à la disposition du public - Compléter le cas échéant les services publics de plage au bénéfice de certaines populations	- Soutien au développement de sièges d'exploitations agricoles et des activités associées par la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - Maintien de zones adaptées aux besoins d'activités commerciales et vinicoles existantes. - Intégration du hameau du Colombier en zone UAc en cohérence avec sa vocation mixte regroupant logements et activités - Maintien de la zone d'urbanisation future AUT du quartier de St-Amé dans le but d'accueillir une activité économique fonctionnant tout au long de l'année sous la forme d'équipements culturels, de loisirs ou de services, et d'hébergement touristique à titre accessoire - Le règlement de la zone N permet l'activité agricole, pastorale et forestière dont des constructions liées à l'activité peuvent être autorisées sous condition à l'exception des habitations - Le règlement n'encadre plus dans la zone UA les places de stationnement pour les commerces autres que débit de boisson, hôtel ou restaurant afin de favoriser l'implantation commerciale en centre-ville - Une servitude d'alignement commerciale dans le village ancien et ses extensions (secteur de protection du centre historique) ainsi que dans la zone AUc a été mise en place où est interdit toute transformation de surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif

	- Une économie touristique essentiellement liée au patrimoine naturel de la commune et à une situation géographique favorable (littoral et climat doux) ; - Une activité marquée par la saisonnalité des emplois ; - Un accueil essentiellement en hébergement non marchand (60% de l'offre est assurée par les résidences secondaires) et une offre importante en hébergement de plein air : 30% des emplacements du Golfe de St Tropez ; - L'activité touristique de Ramatuelle est pour l'essentiel liée au site de Pampelonne où les activités balnéaires sont majoritaires et quelquefois accompagnées par une découverte de l'arrière-pays ; - Un littoral souffrant de dysfonctionnements (surfréquentation de sites naturels terrestres ou marins; accessibilité difficile pour les personnes à mobilité réduite, stationnement mal maîtrisé dans certains secteurs de Pampelonne).	- Diversifier les produits et mieux répartir l'activité touristique tout au long de l'année, davantage valoriser les hébergements existants en basse saison, - Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme ; - Organiser une attractivité durable de la plage de Pampelonne	- Rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie ; - Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme « de plage » : balnéothérapie, thalassothérapie, casino… - Favoriser l'agro-tourisme ; - Organiser un plus juste équilibre entre les activités et services de la saison touristique estivale et les activités touristiques consolidant des emplois toute l'année même hors période estivale.	- Création de Secteurs de Taille et de Capacité Limité dans la zone N destinés à l'extension limitée des hôtels existants (Nh) et à une restructuration du camping des Tournels (Ncs) favorable à l'étalement de activité en saison fraîche, encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation - Maintien de la zone d'urbanisation future AUT du quartier de St-Amé dans le but d'implanter dans cette zone une opération favorisant une activité économique dans la commune tout au long de l'année avec l'accueil d'équipements culturels, de loisirs ou de services, et à titre seulement accessoire, d'hébergement touristique - Le règlement de la zone A autorise les activités agro-touristiques à condition qu'elles se déroulent dans des bâtiments existants - Intégration du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui permet d'autoriser une exploitation de services balnéaires plus étalée dans l'année en-dehors du domaine public maritime et à partir du domaine public communal - Création d'emplacements réservés à proximité de la plage pour accompagner l'essor de pratiques telles que la randonnée pédestre, équestre ou le vélo, également hors saison estivale (tourisme doux)

Equipements publics et modes de déplacement

Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
- Ramatuelle possède des équipements en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie - Une amélioration continue du confort de vie avec la création ou le confortement de multiples services publics depuis 2001 - Un réseau d'eau potable fragile au niveau de la bande littorale - La structure viaire du village, notamment en période estivale, pose des problèmes de cohabitation entre les différents usagers (véhicules, piétons, terrasse de cafés ou restaurants) - Une capacité de stationnement importante mais des problèmes au village et sur les plages - Un réseau cyclable peu développé	- Maintenir l'attractivité du pôle villageois et la fonction de chef-lieu de commune que doit assurer le village - tout en améliorant les modalités d'accès aux autres lieux de vie et de loisirs	- Conforter le village centre et ses équipements publics : il doit conserver sa fonction de forum et de chef-lieu ; notamment par une amélioration des dessertes et stationnements - Compléter l'offre de services au village par la création d'un pôle regroupant des services de santé - Accueillir dans la partie Sud de l'arrière-plage de Pampelonne des activités en relation avec la jeunesse et les sports et des services en relation avec le village vacances - Améliorer les traitements de voiries, tout en maintenant des gabarits limités - Aménager des bandes cyclables et un réseau de cheminements doux à partir des chemins et sentiers ruraux - Favoriser la desserte performante de communication numérique - Améliorer les aménagements qui favorisent les transports collectifs ; - Améliorer les conditions générales d'accès à la Plage qui sont aujourd'hui insuffisantes qualitativement ; - Prévoir des cheminements piétons clairement identifiés pour l'accès aux plages et aux établissements balnéaires afin d'éviter la dégradation du système dunaire par le piétinement des visiteurs - Améliorer le stationnement aux abords de la plage de Pampelonne et la desserte selon les prescriptions prévues dans le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ; - Valoriser le sentier du littoral (aussi appelé chemin des crêtes) ; - Mettre en œuvre le Schéma d'aménagement de Pampelonne qui prévoit un nouveau traitement des voies principales afin de fluidifier le trafic et sécuriser les déplacements en modes doux.	- Le règlement n'impose plus dans la zone UA au village la création de places de stationnement afin de favoriser l'implantation commerciale au chef-lieu de la commune - Adaptation de la zone UA afin de pouvoir créer une « *maison de santé* » regroupant plusieurs spécialités au village - Intégration du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui permet d'accueillir dans la partie Sud de l'arrière-plage de Pampelonne des activités en relation avec la jeunesse et les sports et des services en relation avec le village vacances (secteur du Migon) - Intégration du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui prescrit l'amélioration des modalités accès à la plage : restriction des surfaces accessibles aux véhicules à moteur, organisation du transport collectif terrestre et maritime, la création d'emplacements réservés pour canaliser les piétons et vélos, ainsi que l'accessibilité de la plage pour les personnes à mobilité réduite - Mise à jour des emplacements réservés de voirie afin de sécuriser deux accès à la plage de Pampelonne par la création de ronds-points aux embranchements des chemins communaux n°8 (Tamaris) et 9 (Patch) - Prescription par le règlement d'un raccordement aux dessertes numériques systématique lorsque les voies publiques en sont équipées

Paysages et Espaces naturels, agricoles et urbains

Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
- Un paysage resté rural : vignoble étendu, grandes forêts d'un seul tenant, plage et une arrière-plage encore riches de milieux naturels, littoral sans front de mer bâti et village perché de caractère - La totalité du territoire communal est incluse dans le site inscrit «*Presqu'île de Saint-Tropez*», avec un site classé : les caps Taillat et Camarat - Un massif forestier important et de qualité, mais soumis à un risque incendie fort - La plage de Pampelonne : un espace naturel remarquable mais menacé par la fréquentation estivale intense - Un « *parc habité* » pour l'essentiel intégré sous la canopée mais menacé par la densification - Des espaces à enjeu écologique fort : richesse de la flore et de la faune - Un paysage de vignoble encore pittoresque mais menacé en bords de routes par les dépôts commerciaux de végétaux et meubles de jardins	- Protéger et préserver les espaces boisés et les espaces littoraux - Maintenir la qualité environnementale et paysagère du vignoble aux abords des routes principales et visibles depuis celle-ci - Préserver la qualité rurale du panorama visible depuis le village - Restaurer l'espace remarquable de la plage de Pampelonne ; - Préserver et protéger les caps, espaces naturels remarquables et emblématiques du territoire de Ramatuelle.	- Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs - Préserver les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes - Mettre en valeur les massifs forestiers - tout en permettant la culture des espaces agricoles jouant le rôle de coupure de combustible - Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal - Valoriser les espaces agricoles ouverts et en favorisant la remise en culture des friches par un classement en zone agricole - Sauvegarder et mettre en valeur les paysages viticoles aux abords des routes par la prise en compte des perceptibilités paysagères identifiées par l'étude Kargo sud (juin2010) - Stopper les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge - Eviter la construction de tout boulevard urbain en front de mer - Reconstituer et préserver le système dunaire, présentant une forte richesse écologique, - Maintenir le caractère agricole et naturel de l'arrière-plage - Protéger des nuisances sonores de toutes catégories - Contenir la densification dans les zones urbaines proches du rivage - Préserver le couvert végétal et les lignes de crêtes des parcs habités et des quartiers littoraux - Protéger les coulées vertes, même minimes, particulièrement le long des ravins	- Instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant l'intégration dans le paysage des projets à caractère exceptionnel - Les ripisylves ponctuant le paysage de la plaine agricole de Ramatuelle sont protégées par des EBC - Interdiction expresse en zone agricole (A) des dépôts ou pépinières commerciales - Maintien de la servitude de prescription de toiture interdisant les toits terrasses dans les secteurs d'architecture traditionnelle - Création de 3 nouvelles zones non altius tollendi afin d'encadrer les hauteurs de certains secteurs sensibles pour une meilleure intégration dans le paysage : lignes de crête, panorama face à la porte Sarrasine et un secteur de l'Escalet en covisibilité avec le village - Règles spécifiques sur la hauteur des clôtures, portails et marges de recul depuis les voies afin de limiter l'impact sur le paysage et les perspectives remarquables sur le vignoble depuis les axes routiers - Création d'une servitude de protection de la couverture arborée afin de maintenir l'aspect de parc habité de certains quartiers paysagèrement sensibles - Limitation des hauteurs de constructions à un rez-de-chaussée sur 90% de leur emprise au sol dans les zones paysagèrement sensibles (UC et UP) - Création d'une zone Naturelle Littoral (NL) afin de protéger strictement les espaces naturels remarquables - Création d'une zone Naturelle maritime (Nm1) pour protéger le milieu marin - Intégration du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui prescrit la reconstitution du cordon dunaire, le traitement paysager des surfaces de stationnement, l'intégration du bâti à l'environnement

			- Stopper le phénomène du mitage aux abords du site classé - Aménager et en mettre en valeur le sentier du littoral - Protéger le milieu marin contre les rejets d'effluents polluants - Prendre en compte le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne	- Refonte de la palette des couleurs de façades en l'adaptant aux différentes ambiances architecturales et paysagères (village, terroir cultivé, « *parc habité* ») - Identification des bâtiments d'exploitation agricole à caractère patrimonial et établissement de fiches prescriptives permettant d'en conserver le caractère avec la contrepartie de possibles changements de destination - Identification dans le village intramuros des éléments architecturaux à caractère patrimonial et instauration dans le règlement d'une protection spécifique - Répertoire des immeubles et ensembles à caractère patrimonial dans la commune et instauration dans le règlement d'une protection spécifique - Intégration de la carte des terrains soumis à une protection particulière au titre des vestiges archéologiques qu'ils sont susceptibles de recéler

Espaces et activité agricoles

Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
- L'agriculture : un trait de caractère de Ramatuelle - L'agriculture constitue une activité économique importante, pourvoyeuse d'emplois permanents et qualifiés (4,6% des emplois de Ramatuelle) - Une filière viticole dynamique et de qualité (83% des vignobles sont en AOC) - L'agriculture permet une gestion et un entretien des paysages et participe à la dynamique touristique et environnementale des territoires - Une mutation de l'agriculture avec une concentration des surfaces et de la production sur les principaux domaines viticoles - 742,56 ha de terres agricoles, soit 21% de la surface communale et 25% de la SAU du Golfe de St-Tropez - Un patrimoine bâti agricole remarquable - **Mais** une diminution de la surface agricole entre 1998 et 2010 (-11%) - **Cependant :** • La diminution touche peu les vignes mais essentiellement les prés et autres cultures (66,7% des espaces perdus) et a nettement ralenti depuis 2006 • Une politique agricole communale se structure depuis 2001 : Convention avec la SAFER, création d'une ferme relais, reconquête des friches,... • Depuis 2006, 12ha de terres agricoles reconquises sur les friches ou la forêt • Une forte demande d'extension des principaux domaines viticoles sur la forêt pour répondre à une forte demande locale en vins de qualité - Émergence d'une demande en maraîchage	- Maintenir et conforter l'agriculture présente et la préserver - Préserver le patrimoine bâti agricole remarquable.	- Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables - Reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (EBC) ou les friches - Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs en permettant l'amélioration de leur cadre de vie - Favoriser les extensions et les créations des sièges d'exploitations agricoles sous forme de secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) - Soutenir le développement de la sylviculture en permettant, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), l'ajustement des Espaces Boisés Classés (EBC) pour un projet sylvicole suffisamment structuré - Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires - Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect de préconisations architecturales réglementées	- Un zonage agricole adapté à l'occupation du sol des terres cultivées : choix de conserver un espace agricole vaste et continu où le règlement interdit le développement d'une urbanisation diffuse, aucune construction d'habitation nouvelle possible - Prise en compte des demandes de mises en culture portées par la Chambre d'Agriculture et certains particuliers - Création de 5 Secteurs de Taille et de Capacité limitées en zone agricole pour la création de sièges d'exploitation ou le renforcement de l'activité agricole existante - Le règlement autorise les activités complémentaires à l'agriculture à condition qu'elles soient dans des bâtiments existants

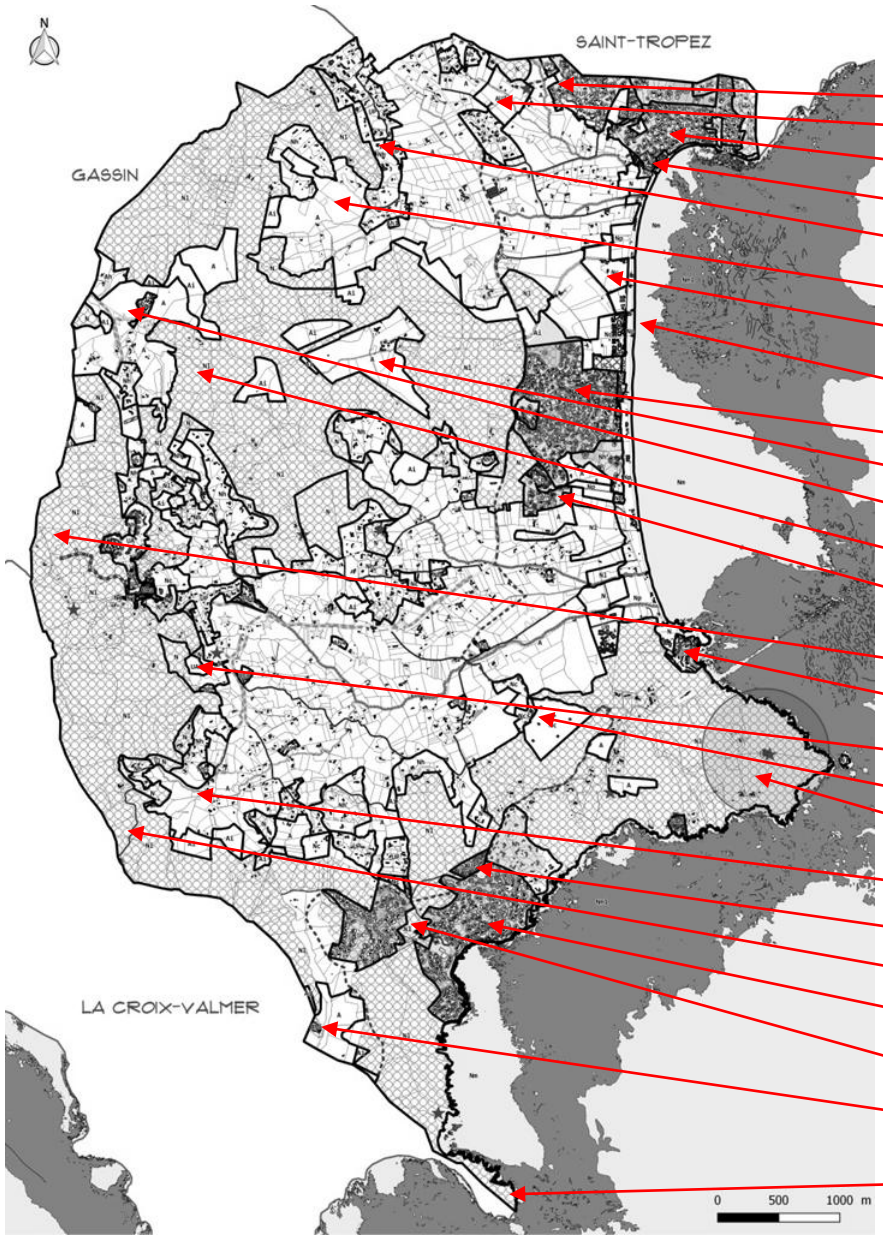
	Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
Biodiversité et trame verte et bleue	- Une biodiversité riche inventoriée par 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : ZNIEFF terre type I et II, ZNIEFF mer type I et II ; Zone Natura 2000 terrestre et maritime, - La plage de Pampelonne à l'Est et les caps constituent deux réservoirs de biodiversité - La trame verte et bleue représente un enjeu en termes de liaison Est-Ouest et Sud-Nord : entre les réservoirs de biodiversité situés à l'Est et le massif des Maures à l'Ouest du canton ; entre la partie Sud de la plage de Pampelonne beaucoup plus riche et sa partie Nord - La trame verte et bleue connaît deux points faibles : sur l'axe Est-Ouest pour la traversée de la plaine agricole et des zones urbaines littorales ; entre le Sud et le Nord de la plage de Pampelonne par la conjugaison du manque d'espace naturel et des pressions agricoles, touristiques et urbaines	- Préserver et restaurer les continuités écologiques - Préserver et restaurer les cours d'eau qui représentent également un enjeu important à l'échelle communale (avec les ripisylves) - Encourager une agriculture de qualité	- Eviter la fragmentation des pôles de biodiversité (les 2 Caps; Pampelonne, sa plage et son cordon dunaire, les massifs boisés) - Préserver les espaces naturels de l'urbanisation - Renforcer la place de la nature dans les quartiers urbanisés - Protéger les zones de fragilités écologiques - Eloigner les activités des cours d'eau afin d'éviter les risques de rejets polluants - Diminuer l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé - Favoriser l'adaptation de l'activité et de la production viticole et agricole, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture Ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement - Proumouvoir auprès des agriculteurs les démarches agroenvironnementales	- Classement en zone Naturelle stricte (NL) où toutes constructions et/ou aménagements sont interdits, à l'exception de ceux correspondant aux besoins de gestion des espaces terrestres suivants : • zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, du périmètre Natura 2000 et des caps • site identifié par le schéma départemental des espaces naturels à enjeux, • la zone humide de l'arrière plage de Pampelonne identifiée par l'inventaire départemental - Protection de la trame verte et bleue par : • le classement en EBC des ripisylves et l'instauration le long des cours d'eau de marges de recul et de prescriptions relatives à la perméabilité des clôtures à la faune sauvage • le classement en EBC des espaces verts des lotissements participant aux espaces de respirations des zones urbanisées • le classement en EBC et en zone naturelle stricte NL d'un ensemble de parcelles boisées constitutif d'un espace verts de lotissement pour garantir aux environs du col de l'Escalet la continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité des caps Tailat et Camarat • l'instauration d'une servitude de protection du couvert arboré sur les quartiers littoraux préservant leur perméabilité à la faune et à la flore sauvages • l'instauration d'un coefficient de biotope dans les zones sensibles UC et UP préservant leur perméabilité et leur caractère accueillant pour la faune et la flore sauvages (articles 13) • I 'instauration de règles en zone naturelle et agricole prescrivant la perméabilité des clôtures au-delà d'une distance de 50 m autour des bâtiments à protéger - Classement en zone Naturelle stricte (Nm1) où toutes constructions et/ou aménagements sont interdits, à l'exception de ceux correspondant aux besoins de gestion de ces espaces, des espaces maritimes suivants : • Herbier de Posidonie par la création d'un secteur maritime Nm1 stricte

Risques et nuisances

Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
- Risque inondation par débordement dont l'aléa reste méconnu mais qui touche principalement l'habitat des zones agricoles et a un impact direct sur le Sud de la plage de Pampelonne - Risque inondation par ruissellement dans les zones urbaines littorales - Risque submersion progressive sur les altitudes les plus faibles du territoire communal (- 2,40 m) - Destruction récurrente par l'action mécanique des vagues et risque d'érosion de la plage de Pampelonne dû essentiellement au changement climatique ce qui crée une menace sur les constructions existantes - Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque incendie de forêt et pour les plus denses, par un aléa fort - 87% du territoire est concerné par le risque mouvement de terrain dû au retrait et gonflement des argiles - Les 2 routes départementales qui traversent le territoire sont classées bruyantes : la RD 93 et la RD61	- Ne pas aggraver les risques naturels présents sur le territoire communal - Adapter le territoire aux risques liés au changement climatique et contribuer à prévenir celui-ci - Prendre en compte les nuisances sonores liées aux deux routes départementales.	- Stopper l'urbanisation diffuse, source d'aggravation du risque d'incendie de forêt - Favoriser l'agro-sylvo-pastoralisme dans les espaces forestiers pour jouer le rôle de coupure de combustible - Eviter les constructions isolées et planifier les aménagements nécessaires pour les accès de secours - Poursuivre les actions du Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagements Forestiers (PIDAF) et la politique d'information sur le débroussaillement - Éviter l'urbanisation dans les zones présumées à risque - Maîtriser l'urbanisation près des cours d'eau - Gérer les eaux de ruissellement et limiter l'imperméabilisation des sols - Mettre en œuvre le Schéma d'Aménagement de Pampelonne de façon à reculer les bâtiments d'exploitation face à la menace de destruction par l'effet mécanique des vagues - Maîtriser l'urbanisation à proximité des routes départementales à grande circulation	- Règles visant à prévenir et éviter d'aggraver les conséquences d'inondations : • marge de recul le long des cours d'eau • exhaussement de sols interdits en dessous de 20m d'altitude dans les zones A et N • prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des zones urbaines littorales • dans les zones UC et UP, prescription d'équipements de rétention des eaux de pluie • zones naturelle et agricole en cas de risque d'inondation identifié (inondation par débordement ou submersion progressive) ; Intégration des dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne qui organisent l'adaptation du site à ce risque • perméabilité des clôtures aux vagues en front de mer - Règles facilitant la lutte contre les incendies : • aucune ouverture à l'urbanisation en secteurs boisés • emprises de voie d'un minimum de 4 m et retournements pour les voies en impasse • secteur Nh en périphérie du site classé des Trois Caps pour permettre l'équipement d'habitations existantes en piscines (autoprotection ou approvisionnement des camions de lutte) - Règles favorisant la transition énergétique : • Autorisation des surtoitures en zones UC et UP • Bonification du bâtiment à énergie positive - Reculs des constructions et isolation phonique renforcée le long des routes départementales

	Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
Patrimoine historique et remarquable	- Un village perché de caractère à l'aspect pittoresque composé d'une façade d'anciens remparts, majestueuse, unie et relativement bien préservée - Un village, constituant un ensemble urbain et un patrimoine culturel remarquables, maintenu dans un écrin forestier qui fait son identité - Ramatuelle : un territoire riche en patrimoines d'intérêt historique et architectural : la porte Sarrazine, la Chapelle Sainte-Anne, l'Eglise Notre Dame, les moulins de Paillas… - Tout le territoire de la commune est en site inscrit - Il existe 2 sites classés (l'Ormeau sur la place publique remplacé aujourd'hui par un olivier ainsi que les trois Caps méridionaux) - Le territoire recense plusieurs bâtiments d'intérêt remarquable, présentant un intérêt patrimonial participant au paysage pastoral - Riche de nombreux sites archéologiques qui attestent de l'occupation de Ramatuelle dès le néolithique.	- Préserver l'aspect pittoresque et le panorama depuis le village - Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt architectural et historique; - Préserver le patrimoine remarquable de la commune en zones naturelles et agricoles.	- Protéger le tissu urbain homogène remarquable du village et la ceinture verte l'entourant - Adopter une réglementation précise sur l'aspect extérieur des constructions dans le village - Adopter une réglementation préservant la qualité du panorama visible depuis le village - Favoriser la restauration du patrimoine bâti - Identifier et recenser le patrimoine remarquable notamment rural - Instaurer une réglementation de protection et de préservation spécifique dans le PLU - Conforter le caractère rural de la commune par la reconstitution soignée d'éléments du patrimoine et la préservation des sites archéologiques ; - Recenser le patrimoine remarquable et intéressant en zones naturelles et agricoles et instaurer une réglementation de protection et de préservation.	- Réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti agricole présentant un intérêt patrimonial aboutissant à la réalisation de fiches de prescriptions et recommandations pour chaque construction, annexées au règlement du PLU - Dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) le règlement et les OAP imposent que les constructions nouvelles et les restructurations du bâti existant soient sous la forme de hameau traditionnel de type provençal intégré à l'environnement - Création de zone non altius tollendi encadrant la hauteur du bâti dans des secteurs sensible pour le paysage : face à la porte Sarazine pour conserver le panorama depuis le village sur la plaine et dans le quartier des Haut de Quessine en covisibilité avec le village - Maintien des secteurs de jardin Nj pour préserver autour du village ancien la ceinture des jardins potagers qui l'entourait traditionnellement et continue de conférer à ce paysage rural son ambiance authentique - Les articles 11 et 13 du règlement définissent des principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage alentour : palette de couleur adaptée aux lieux environnants ; volume, forme architecturale, matériaux traditionnels ; hauteur limitée, toitures, traitement des devantures et des clôtures…

Urbanisme et consommation de l'espace	Constat	Enjeux	Orientations du PADD	Traductions réglementaires
	- Une urbanisation de la commune plutôt bien maîtrisée et intégrée à l'environnement, notamment au regard du développement urbain désordonné qui a touché la plupart des communes de la Côte d'Azur - un risque pour le paysage en cas de densification de l'urbanisation : - Une importante surface agglomérée résultant des anciennes zones NB du plan d'occupation des sols (environ 13% du territoire) - L'intégration dans la zone agricole de quartiers touchés par l'urbanisation diffuse résultant des anciennes zones d'urbanisation diffuse du plan d'occupation des sols (terrains de 5 000 et 10 000 mètres) - Un développement des friches, notamment dans l'arrière-plage de Pampelonne qui referme les perspectives sur les paysages pittoresques	- Maîtriser la consommation de l'espace et prévenir contre l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages - Remettre en culture les friches - Eviter la minéralisation des zones d'habitat diffus en leur conservant une prédominance arborée et une ambiance de parc habité.	- Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace - Canaliser l'offre de logement sous forme de hameaux intégrés à l'environnement - Avoir recours au droit de préemption urbain pour l'orientation du bâti existant, l'habitat permanent est prioritairement au village et dans ses extensions - Cantonner l'urbanisation dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers des formes urbaines diversifiées compatibles avec le maintien du caractère du «parc habité» (secteur de Pampelonne et des Caps) - Maîtriser la densification des zones littorales en préservant la perméabilité des sols et des espaces pour la faune et la flore ainsi que les eaux pluviales - Créer des espaces de respiration	- Stabilité des zones urbaines - Maintien du caractère de parc habité où l'aspect végétal prédomine dans les zones UC et UP par la maîtrise de la densification du bâti (Coefficient d'emprise au sol, Coefficient d'espace vert) et par la création d'une servitude de protection de la couverture arborée - Le PLU s'adapte à la spécificité de la forme urbaine et de l'organisation foncière de certains quartiers par la création de zones UCb et UPb où des règles spécifiques sont préconisées pour organiser une densification limitée en cohérence avec l'urbanisme existant - La mise en place d'un coefficient d'espaces libres de toute construction important dans les zones UC et UP participe à préserver la perméabilité des sols et les espaces pour la faune et la flore ainsi que les eaux pluviales



III – Les lieux-dits de Ramatuelle

1. La Garbine
2. St-Amé
3. Le Pinet
4. Tahiti
5. Les Marres
6. Val de Rian
7. La Matarane
8. Plage de Pampelonne
9. Salagrue
10. Pascati
11. La Rouillère
12. Patapans
13. Les Baraques
14. Colline de Paillas
15. Bonne-Terrasse
16. Les Combes-Jauffret
17. Les Tournels
18. Cap Camarat
19. Le Drac
20. Les Hauts de Quessine
21. Collebasse
22. L'Escalet
23. Col de l'Excalet
24. La Tourraque
25. Cap Taillat

IV – Résumé de l'évaluation environnementale

4.1 Méthodologie de l'évaluation environnementale

La procédure d'évaluation environnementale est une démarche temporelle qui débute dès les phases de définition du projet communal et se poursuit au-delà de l'approbation du document d'urbanisme grâce à la définition des indicateurs de suivi.

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme révisé est adaptée aux enjeux d'une commune de moins de 2500 habitants au territoire rural, où il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation en dehors d'une unique zone à urbaniser d'une dizaine d'hectares, et d'un secteur de zone urbaine nettement moins étendu, réservé à un programme public de logement pour actifs saisonniers ; territoire où le projet est en outre de maîtriser la densification, préserver la qualité des paysages et la biodiversité.

Toutes les thématiques de l'évaluation environnementale ont été abordées et traitées par le bureau d'études d'urbanisme « *Provence-Urba-Conseil* » en relation avec les services de la commune, pilotés au plan technique par un ingénieur territorial, docteur en géographie, et les personnes publiques associées au projet consultées lors de plusieurs réunions au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. Ont ainsi été examinés les effets sur les milieux naturels (impact sur le paysage, les zones agricoles et naturelles, la consommation de l'espace, les risques naturels et le patrimoine...) et les effets sur le milieu humain (les déplacements, le logement, les équipements publics, l'assainissement,...). Par ailleurs, les expertes du bureau d'étude « *Provence-Urba-Conseil* » se sont rendues à plusieurs reprises sur le territoire afin de réaliser des analyses de terrain, notamment sur la thématique de l'intégration dans le paysage.

Au regard de la richesse de la biodiversité présente sur la commune et de l'enjeu majeur que constitue sa préservation pour le territoire, le choix a été fait de renforcer et de distinguer le volet faune et flore de l'évaluation environnementale. Cette partie de l'évaluation a donc fait l'objet d'une étude spécifique réalisée par le bureau d'études naturalistes « *Biotope* » et annexée avec son résumé au Rapport de présentation.

Enfin, une série de documents ont été consultés et ont permis de compléter le diagnostic territorial, d'étayer le chapitre des incidences, des mesures et des indicateurs de suivi :

- SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2010-2015 (Comité de Bassin Rhône Méditerranée, approuvé en novembre 2009)
- Plan régional pour la qualité de l'air PACA a été approuvée le 23 juillet 1997
- Plan de Protection de l'Atmosphère du Var a été approuvé le 10 mai 2007
- Schéma Départemental des Déplacements et des Transports du Var 2008-2015 approuvé le 27 décembre 2007
- Atlas des zones inondables
- Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies du Var approuvé le 29 décembre 2008
- Inventaire des Zones Humides du Conseil Général de 2003
- Schéma de Cohérence territoriale des cantons de Grimaud et St Tropez, approuvé le 12 juillet 2006
- Projet du Schéma Régional de Cohérence Ecologique arrêté par le Président du Conseil Régional (8 juillet 2013) et par le Préfet de Région (12 juillet 2013)
- Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015
- Etude complémentaire au diagnostic agricole de Novembre 2012 sur "l'Evolution des espaces cultivés entre 1998 et 2008 sur le territoire de Ramatuelle".
- Analyse paysagère réalisée dans le cadre du dossier soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Au fil de l'évaluation, des options ont été ajustées, complétées voire réorientées en fonction des avis recueillis.

4.2 Résumé des incidences et mesures

4.2.1 Incidences prévisibles du projet

Les incidences en termes d'ouverture à l'urbanisation concernent deux secteurs : le secteur UCs pour l'hébergement des actifs saisonniers au quartier de Salagrue (Emplacement Réservé), et la zone à urbaniser de Saint-Amé.

Incidences des du secteur UCs de Salagrue

Le secteur UCs, créé en 2006, est à réaliser sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et dont les constructions seront démontables. Ce mode d'urbanisation permet de ne pas créer d'irréversibilité sur du long terme. Le secteur est en continuité de l'urbanisation existante. Il n'impacte pas les milieux à enjeux environnementaux identifiés par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Les études environnementales du schéma n'intègrent pas ce secteur encore récemment occupé par la vigne et depuis quelques années par des caravanes dans les espaces propices au maintien ou à la reconstruction du cordon dunaire ou présentant un intérêt pour une quelconque faune ou flore. (Cf*. Evaluation environnementale du schéma en annexe du PLU*) L'évaluation environnementale présente le secteur UCs comme un espace déjà artificialisé.

De manière générale, le plan local d'urbanisme révisé n'entraîne que quelques légères modifications de la zone urbaine qui ne sont que des adaptations des périmètres de zonage à l'échelle de la parcelle et qui n'ont pas d'incidences sur l'économie générale des différentes zones et de leur environnement naturel et urbain.

Incidences de la zone à urbaniser de St-Amé

Il y a une seule zone à urbaniser dans le PLU révisé, la zone d'urbanisation future (AUT) du quartier « Les Moulins - St-Amé », zone d'urbanisation future prévue initialement par le POS et maintenue par le PLU, approuvé en 2006.

Le nouveau PADD confirme la situation stratégique et fonctionnelle de la zone AUT St-Amé en la maintenant dans le nouveau projet urbain. Cette zone, en continuité avec les quartiers urbanisés de la Garbine et des Moulins, bénéficie de la proximité des réseaux et de l'influence de l'agglomération tropézienne. Sur le milieu humain, les incidences sont plutôt positives car la zone permettra de développer les activités indépendantes de la saison touristique estivale et constitue une réponse à la problématique du chômage saisonnier dans la commune, mise en évidence dans le diagnostic territorial. Par ailleurs, cette zone d'urbanisation future est stricte, c'est-à-dire que son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.L.U avec enquête publique et son règlement devra garantir une bonne intégration des nouvelles constructions et installations dans leur environnement.

Les mesures compensatoires dans ce secteur visent à la restauration des corridors écologique, notamment par le classement en EBC de la ripisylve.

Incidences du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des Tournels (Ncs)

L'extension de la zone Nc du camping des Tournels est réalisée sur un espace agricole qui jouxte le parking existant. L'extension sur l'espace agricole n'a pu être évitée car l'objectif est, notamment pour des raisons de sécurité, d'organiser le stationnement en-dehors du camping. Or celui-ci est enchâssé sur trois côtés dans un espace boisé d'un seul tenant identifié comme espace naturel remarquable et réservoir de biodiversité à protéger. De plus, l'extension mesurée de 30% des

constructions existantes dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée Ncs se limite à la zone Nc existante et permet de restructurer l'offre de loisirs du camping en favorisant un meilleur étalement de son activité dans l'année, en relation avec la problématique du chômage saisonnier. L'incidence sur l'espace agricole reste relative (-1,6 ha) au regard des extensions de la zone agricole du PLU depuis 2006 (+160 ha).

Les incidences sur le paysage seront réduites car le parking fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à son intégration, (pas de revêtement ni d'imperméabilisation du sol, plantation d'arbres de haute tige, haies).

Ce projet aura des incidences positives sur les déplacements et le risque feux de forêt étant donné que les voies à l'intérieur du camping permettant d'accéder au massif seront dorénavant libérées des véhicules en stationnement et offriront un meilleur accès aux véhicules de secours.

Incidences spécifiques au littoral

Dans le secteur de Pampelonne, la zone Np doit être compatible avec le Schéma d'aménagement de plage approuvé par décret le 15 décembre 2015, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique. Une seule incidence a été relevée, qui réside dans le maintien d'une forte fréquentation du site venu de la mer, avec une pression sur le milieu marin. Le futur schéma organisera cette fréquentation par des aménagements spécifiques : possibilité de créer des pontons pour le transport collectif.

Par ailleurs afin de compléter le schéma, qui intervient sur le milieu terrestre de la plage, le PLU révisé intervient sur la protection du milieu marin en créant une zone spécifique, zone Nm1 (zone maritime protégée) qui limitera les incidences sur le milieu sous-marin. La zone Nm1 rend possible, dans le prolongement du document d'objectifs du site Natura 2000 de la Corniche varoise, la mise en œuvre d'une Zone de Mouillage et d'Equipements Légers, corollaire d'une interdiction des ancrages dans l'herbier de posidonie.

4.2.2 Incidences générales

Incidences générales sur l'environnement naturel du territoire de Ramatuelle

Le PLU révisé a globalement des incidences positives sur la zone naturelle puisque cette dernière fait l'objet d'une protection renforcée. En effet, une nouvelle zone naturelle stricte réellement inconstructible, est créée, la zone NL, représentant près de 40% du territoire. Le zonage et les Espaces Boisés Classés protègent les différents périmètres de protection environnementale (Site Classé, Natura 2000...), les ripisylves, les continuités écologiques et le littoral. De plus, le secteur Nh (ex Nb) tient compte de l'existence en zone naturelle de constructions résultant des anciennes zones d'urbanisation diffuse du NB du plan d'occupation des sols, permet d'y éviter toute nouvelle construction et l'impact d'une densification, mais d'y autoriser de piscines utiles à la défense contre l'incendie.

Une seule incidence significative a été relevée sur la zone naturelle, qui réside dans l'extension de la zone agricole au détriment de la zone boisée avec un déclassement des Espaces boisés classés existants (18ha). Cependant, cette extension fait suite à une analyse paysagère à la parcelle, et permet de consolider l'activité agricole, de contribuer à l'atténuation du risque feu et de maintenir des milieux ouverts propices à certaines espèces.

Les incidences du PLU sur les zones naturelles sont donc globalement positives notamment grâce à la prise en compte et la protection des espaces naturels remarquables, de la biodiversité et du paysage.

Incidences générales sur le patrimoine paysager et architectural

Dans la zone urbaine paysagère (UP) créée en 2006, et dans la zone urbaine côtière (UC), l'aspect général de "parc habité" est conservé grâce à la mise en place de plusieurs prescriptions réglementaires et notamment la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol associé à un coefficient d'espaces libres non artificialisés maximum, par l'instauration d'un couvert végétal à protéger au titre de l'art. L151-19 et L151-23, par des hauteurs des habitations réduites pour 90% des emprises au sol à un rez-de-chaussée, et par la mise en place de servitudes non altius tollendi pour les secteurs de sensibilité paysagère en raison de leur visibilité particulièrement forte (parties des quartiers du Pinet, Salagrue, Les hauts de Quessine, L'Escalet).

Le PLU révisé a également des incidences positives sur le paysage et le patrimoine bâti car il inventorie et protège les éléments remarquables de la commune. De plus, de nouvelles prescriptions réglementaires permettent de préserver l'aspect pittoresque du village et du paysage urbain, ainsi que d'intégrer les zones économiques dans le paysage de qualité de Ramatuelle.

Incidences générales sur le paysage et l'activité agricoles

Le paysage rural et agricole faisant partie intégrante de l'identité de Ramatuelle, le PLU révisé vise à protéger ce paysage par des prescriptions réglementaires évitant son mitage, notamment par les dépôts de matériaux, végétaux et meubles de jardin à la vente aux abords des routes.

En ce qui concerne l'activité agricole, le PLU permet de renforcer l'activité viticole en augmentant légèrement la surface de la zone agricole. Cette extension se fait essentiellement au détriment de la zone naturelle mais après avoir fait l'objet d'une analyse du paysage afin que l'impact de cette extension sur la zone naturelle puisse être la plus réduite possible.

Le PLU révisé permet également de valoriser l'activité agricole en confortant ou en créant de nouvelles exploitations agricoles. Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole sont intégrées dans un nouveau secteur Ah, où les droits à construire sont limités dans des secteurs de taille et de capacité limitées et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions admises sont liées à l'activité agricole ou, dans un cas, visent à permettre la restructuration d'un ensemble architectural ancien et dégradé. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation induisent des formes de hameaux intégrés à l'environnement. L'incidence de ce nouveau zonage est donc bénéfique pour l'activité agricole de la commune sans nuire au paysage et à la biodiversité grâce à un choix d'implantation prenant en compte l'ensemble des enjeux dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique

Le diagnostic territorial met en évidence une démographie communale en déclin, avec diminution du nombre d'habitants, vieillissement et perte de sociodiversité.
Cependant, sur les 271 logements potentiels (hors habitat pour actif saisonnier), il a été estimé, en intégrant les projets en cours (Combes Jauffret, 106 logements permanents livrés au premier trimestre 2018) et la répartition entre résidences principales, secondaires et logements vacants établie par l'INSEE, que 171 logements environ devraient être destinés à de la résidence principale. Ainsi, à terme, la démographie devraient se redresser et population théorique maximale du PLU révisé (sans compter les résidences secondaires) pourrait atteindre théoriquement 2 470 habitants (soit une augmentation d'environ 17 % avec une moyenne de 1% par an).

Le PLU a ainsi une incidence positive sur le logement en permettant la diversification de l'habitat permanent (création de logements mixtes collectifs en zone UAh), tout en répondant au besoin spécifique des travailleurs saisonniers (secteurs UCs et Nhs).

Le projet prend en compte aussi la mixité des fonctions en favorisant la diversification des activités économiques sur la commune grâce au maintien de la zone d'urbanisation future du quartier de St-Amé destinée à favoriser le développement des services indépendants de la saison touristique estivale.

Incidences générales sur la santé humaine et le cadre de vie

Les incidences sur les nuisances sonores et la qualité de l'air sont globalement diminuées grâce au respect des distances minimales par rapport aux voies bruyantes.

De plus, la densification des secteurs urbanisés et la limitation de l'étalement urbain réduit les incidences du PLU en matière de besoins de déplacements.

Le PLU révisé n'a pas d'incidences significatives non plus en matière d'assainissement car les zones ouvertes à l'urbanisation sont inscrites au Schéma directeur d'assainissement et ne remettent pas en cause les prévisions du schéma directeur d'alimentation en eau potable décrites dans la notice sanitaire. Cette dernière met toutefois en évidence une incidence particulière en matière de déchets, liée au processus de rénovation des zones urbaines anciennes et à la libéralisation des sous-sols due à la suppression du coefficient d'occupation des sols par la législation nationale.

Le PLU révisé permet dorénavant une gestion améliorée des eaux de ruissellement grâce à des prescriptions réglementaires qui permettent de maîtriser l'emprise au sol des zones présentant des faiblesses en matière de ruissellement (zones UP et UC).

En ce qui concerne les déplacements, même si l'extension très limitée de l'urbanisation entraîne une augmentation de la population et donc une hausse des besoins de déplacements motorisés, ces besoins sont tout de même limités par : la livraison des logements permanents du secteur UAh qui réduisent les migrations domiciles-travail ; la localisation du secteur UCs dédiés au logement des salariés saisonniers à quelques minutes de marche de la plage de Pampelonne où sont concentrées plusieurs centaines d'emplois liés à la saison balnéaire ; la place ménagée aux modes de déplacement alternatifs à l'automobile et aux déplacements doux : transports collectifs terrestres et maritimes pour la desserte de la plage de Pampelonne ; stationnement des vélos ; itinéraires cyclables.

Par ailleurs, le PLU prévoit une amélioration du réseau viaire et du stationnement grâce à la mise en place d'emplacements réservés ciblés, notamment pour la réalisation de deux ronds-points visant à sécuriser les embranchements des chemins communaux n°8 (« *Tamaris* ») et 9 (« *Patch* ») sur la route départementale n°93 dite « *Route des Plages* ».

4.2.3 Les incidences générales sur les risques naturels

Deux risques principaux sont identifiés sur le territoire de Ramatuelle : le risque « *feu* » et le risque « *inondation* ». S'y ajoutent les risques « *sismicité* » « *mouvement de terrain* » et l'aléa « *retrait-gonflement des argiles* ». Mais le PLU révisé prend désormais en compte des risques globaux et à moyen terme, le risque de « *submersion progressive* », l'effondrement de la biodiversité et le changement climatique.

Le PLU prend en compte ces risques en évitant de les aggraver, et en instaurant des dispositions visant à les atténuer ou à les prévenir.

Incidences générales sur les risque locaux immédiats

D'une part, le PLU n'ouvre aucune zone à l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risque feu, inondation.

L'absence de création de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs naturels boisés et l'interdiction de nouvelles habitations dans les secteurs d'habitat diffus en espaces naturels, permet de réduire le risque feu qui serait accentué par le mitage. L'extension de la zone agricole sur des secteurs boisés à risque fort joue un rôle de coupure de combustion et permet ainsi de réduire le risque incendie.

Plusieurs mesures visent la réduction du risque incendie par la prescription de caractéristiques qui facilitent l'usage de la voirie publique ou privée par les véhicules de lutte : largeur circulable de 4 m, surlargeurs, aires de retournement.

Le PLU réduit par ailleurs les incidences sur le risque inondation en classant dans les zones naturelle ou agricole les secteurs concernés par le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables.

Seule une partie de zone urbaine, au quartier de Bonne Terrasse (UB), reste exposée au risque d'inondation par débordement. Il s'agit d'une zone actuellement occupée par des équipements collectifs, occupés de façon intermittente et uniquement durant la journée. Toutefois, les équipements en question – centre aéré, crèche, centre technique municipal - sont situés sur la rive droite du cours d'eau voisin, dont l'altitude est plus élevée que la rive gauche. Par ailleurs, trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dédiés à la restructuration de sièges d'exploitation agricole existants, sont également exposés. Afin de ne pas aggraver ce risque, les exhaussements de sols dans les zones agricole ou naturelle sont interdits sur les terrains d'une altitude inférieure à 20 mètres.

En ce qui concerne le risque d'inondation par ruissellement, il se manifeste essentiellement dans les zones urbaines couvrant des collines proches du littoral (UC et UP). Le PLU révisé introduit des dispositions visant notamment à limiter les obstacles à la libre circulation de l'eau ainsi qu'à gérer les eaux pluviales et les ruissellements : recul par rapport à l'axe des cours d'eau ; interdiction des aménagements créant des obstacles à la libre circulation des eaux dans les cours d'eau – perméabilité des clôtures ; dispositifs de rétention compensant l'imperméabilisation des sols par les constructions ; coefficient d'emprise au sol et coefficient de biotope, perméabilité des surfaces artificialisées ; protection de la couverture arborée et des ripisylves.

La commune est classée en zone de sismicité 2, le PLU n'a pas d'incidences notables sur ce risque. Le PLU n'a pas d'incidences notables non plus sur le risque mouvement de terrain et sur l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Incidences générales sur les risque globaux à moyen terme

Le risque de submersion progressive est pris en compte dans le PLU révisé par :

- Le classement en zones naturelle ou agricole des terrains situés à une altitude inférieure à 2,40 mètres, signalés par l'Etat comme étant exposés à ce risque particulier ;
- L'intégration, en annexe du plan local d'urbanisme, du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne qui organise l'adaptation de l'économie balnéaire : recul des établissements de plage à l'abri des plus fortes houles et des tempêtes ; démontabilité ou réversibilité dans des délais permettant de devancer la montée progressive des eaux.

La prévention de l'effondrement de la biodiversité est prise en compte par le plan local d'urbanisme révisé à travers un faisceau de dispositions nouvelles, favorables au maintien de la faune et de la flore sauvages (cf. supra : Incidences générales sur l'environnement naturel du territoire de Ramatuelle).

Le PLU révisé instaure des dispositions visant à adapter le territoire au changement climatique et à prévenir celui-ci en favorisant la transition énergétique. Celle-ci consiste en une réduction très importante des besoins des bâtiments en énergie, et l'appel aux énergies renouvelables pour les besoins qui n'ont pu être évités.

Pour la réduction des besoins en énergie, le Plan local d'urbanisme révisé permet d'autoriser, dans les zones les plus dynamiques en termes de délivrance de permis de construire et de rénovation du bâti (UC et UP) :

- Des toitures terrasses accessibles abritées par des surtoitures qui abritent les bâtiments de l'ensoleillement en été tout en créant des espaces de vie ombragés, naturellement ventilés, réduisant le besoin de climatisation artificielle ;
- Des bâtiments à énergie positive, dont les gabarits sont bonifiés par rapport à ceux des bâtiments basiques

RAMATUELLE

Préserver le caractère rural authentique de Ramatuelle tout en conservant les attraits d'une station balnéaire au coeur de paysages naturels et agricoles de qualité

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

Annexes du Rapport de présentation

ÉLABORATION DU POS
Rendue publique par arrêté municipal du 27 juin 1986
Approuvée partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

RÉVISION N° 1
Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

RÉVISION N° 2 - ÉLABORATION PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

MODIFICATION N° 1
Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014

RÉVISION N°3 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018

Provence Urba Conseil
19 route de Puyloubier
13 530 Trets
Tel : 04. 42. 61. 92. 65
provenceurbaconseil@sfr.fr

Sommaire des annexes du Rapport de Presentation

Annexe n°1 : Inventaire du patrimoine architectural intra-muros de Ramatuelle 5

Annexe n°2 : Etude chromatique du CAUE 61

Annexe n°3 : Le patrimoine bâti agricole 79

Annexe n°4 : Inventaire du patrimoine archéologique Ramatuelle 91

Annexe n°5 : Fiches de détail des Zones Humides 95

Annexe n°6 : Méthodologie de l'identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux 109

Annexe n°7 : Méthodologie de l'identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes vues depuis la mer 113

Annexe n°8 : Fiches détaillées des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 121

Annexe n°9 : Sites Natura 2000 139

Annexe n°10 : Etude complémentaire au diagnostic agricole : évolution des espaces cultivés entre 1998 et 2008 sur le territoire de Ramatuelle 153

Annexe n°11 : Justification de la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Agricoles 191

Annexe n°1 :

Inventaire du patrimoine architectural intra-muros de Ramatuelle

Communauté de communes Golfe de Saint-Tropez
12 communes s'engagent pour un territoire durable
CAVALAIRE-SUR-MER • COGOLIN • GASSIN • GRIMAUD • LA CROIX-VALMER • LA GARDE-FREINET • LA MOLE
LE PLAN-DE-LA-TOUR • RAMATUELLE • RAYOL-CANADEL-SUR-MER • SAINT-TROPEZ • SAINTE-MAXIME
www.cc-golfedesainttropez.fr

Etude réalisée par la Communauté de Commune Golde de Saint-Tropez

L'inventaire du patrimoine architectural intra-muros du village de Ramatuelle a été demandé à la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez au début de l'été 2015 en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La méthode

Le 8 juillet dernier, une première séance de repérage a été effectuée sur le terrain avec prises de photos d'éléments susceptibles de présenter un intérêt. (Voir le plan n° 1 « Situation des éléments architecturaux retenus »)[1].
Puis, des fiches ont été élaborées pour chacun des éléments architecturaux, essentiellement des portes et des fenêtres, mais aussi des millésimes, un essantage[2], etc. Ces fiches comprennent l'emplacement des éléments retenus avec, leur adresse, une description, une datation, l'indication des matériaux utilisés, d'éventuelles préconisations, d'autres renseignements complémentaires, bibliographie, etc.

La première rédaction de la fiche a compris une ébauche de description de l'objet et l'étude des photos. En effet, l'examen attentif des photos, après un grossissement, a permis de repérer des détails significatifs difficilement décelables sur le terrain.
S'en est suivi une séance de discussions, confrontations des avis et expériences, avec une collègue[3] ce qui a permis d'affiner les résultats.
Concernant les datations, la prudence nous a conduit à donner des indications assez larges. En effet, l'expérience montre que l'exercice qui consiste à dater une porte ou une fenêtre, au regard de ses caractéristiques et modénatures, est loin d'être une science exacte. Ainsi, pour la fenêtre à croisée et meneau 18 rue des Sarrasins (fiche d'inventaire n° 6), nous avions dans un premier temps proposé une datation du milieu du XVI^{e} s. car nous connaissons un exemple quasi identique à St-Tropez portant la date de 1552. Une lecture attentive de la photo de la fenêtre ramatuelloise de la rue des Sarrasins nous a permis de découvrir son millésime : 1645[4].

Enfin, nous avons tenté une analyse sommaire de l'état du village intra-muros au début du XIX^{e} siècle (Plans n° 2 et n° 3) et de l'évolution de son urbanisation pendant cette période (Plans n° 4 et 5) à partir du plan du cadastre dit napoléonien daté de 1809, de l'état de sections ainsi que des mutations survenues jusqu'à la fin du XIX^{e} siècle[5].

[1] Les plans ont été dessinés par Yannick Pinaud, technicien, Direction des services informatiques/SIG.
[2] Il s'agit du revêtement d'un mur extérieur par des carreaux vernissés utilisé généralement pour les devantures de boucheries et pour se protéger des orages venant de l'est.
[3] Elisabeth Sauze, archiviste paléographe honoraire, que je remercie chaleureusement de ses conseils.
[4] Nous pourrions fournir d'autres exemples, comme celui de la porte, 20 rue du Centre (fiche n° 37) où, après réflexion, nous avons opté pour une datation plus ancienne que celle proposée en première analyse.
[5] A D Var, Plan de section D du village 1809, cote AC_101_12 ; matrices cadastrales : état de sections 1809, cote 3PP 1196 ; mutations 1822-1863, 3PP 1198 ; 1863-1913, 3PP 1198 ; 1882-1913, 3PP 1201.

Le village médiéval, son mur d'enceinte et ses entrées

L'emplacement du village de Ramatuelle correspond à celui du castrum mentionné au milieu du XI^{e} siècle[6]. Le cœur du village intra-muros de Ramatuelle dessine, aujourd'hui encore à n'en pas douter, la structure d'un plan médiéval.
Le mur d'enceinte, attesté dès les premières décennies du XIV^{e} siècle[7], subsiste sur la quasi-totalité de son parcours. Il est visible, ainsi que son glacis, essentiellement à l'extérieur du village, rue du Clocher à l'est, rue du Moulin Roux au sud et rue Victor Léon à l'ouest et au nord.
Sa partie intérieure est masquée par les habitations qui s'y sont adossées, mais les murs de certaines d'entre-elles en gardent encore la trace par l'épaisseur de leurs ouvertures et baies et par quelques rares meurtrières encore visibles dans des appartements. Enfin, par souci d'économie, l'église paroissiale a été bâtie à la fin du XVI^{e} siècle[8], en utilisant la courtine nord-ouest.
Deux entrées du village médiéval subsistent encore dont la porte dite Sarrasine largement remaniée à l'Epoque moderne. Par ailleurs, le clocher est une tour-porte, mentionnée en 1323 dans le « Procès verbal de la visite des fortifications des cotes de Provence », après avoir été transformée continument du XVI^{e} au XX^{e} siècle[9].

L'intérieur du village et les transformations du XIX^{e} siècle

L'ensemble des maisons et rues du village, s'enroule autour du château seigneurial. Ce noyau central, le château et son jardin, forme une vaste parcelle de plus de 850 m^{2} divisée en plusieurs habitations après la Révolution française.
Au début du XIX^{e} siècle, le village intra-muros était composé pour l'essentiel d'habitations hormis, le jardin de l'ancien château, deux moulins à huile et à sang[10], un magasin servant de cave, un four et 3 écuries (Plan n° 2). Suivant un schéma bien connu les écuries, équipements indispensables à une communauté essentiellement agricole, se trouvaient à la périphérie du village intra-muros, mais surtout à l'extérieur, dans le faubourg (Plan n° 3).
Au cours du XIX^{e} siècle, particulièrement dans la 2^{e} moitié du siècle, une évolution s'est faite jour dans le village intra-muros avec la construction ou l'élévation par adjonction d'étages, de constructions nouvelles sur d'anciens emplacements (Plan n° 4) [11]. De nouveaux équipements sont apparus : déplacement du four et des écuries, installation d'une forge et de deux magasins (Plan n° 5).
Il n'est pas surprenant de constater que les habitations nouvelles ne montrent pas d'éléments architecturaux anciens à l'exception des portes :
62 rue du Centre (fiche 27) qui est un remontage tardif
et 14 rue du Centre (fiche 35) édifice auquel on a probablement rajouté des étages.

[6] Sauze (E.), *Le phénomène castral dans le massif des Maures*, Freinet Pays des Maures, n° 6, 2005-2006, p. 16.
[7] Barthélemy (M.-L.), *Procès-verbal de la visite en 1323 des fortifications des côtes de Provence*, Mélanges historiques, T. IV, Paris, 1882.
[8] Une pierre d'angle du mur ouest de l'église porte le millésime 1582 dans un cartouche.
[9] Une petite portion du chemin de ronde subsiste sur le toit de l'église paroissiale.
[10] C'est-à-dire à traction animale.
[11] Nous n'avons pas la certitude que le cadastre dit napoléonien donne la liste exhaustive et précise de toutes les nouvelles constructions du XIX^{e} s.

Il faut remarquer que la plupart des rues du village intra-muros ont été exhaussées au fil du temps et particulièrement à l'époque contemporaine pour installer en sous-sol des canalisations, égouts et autres infrastructures modernes. Ces aménagements ont apporté des modifications significatives observables dans la hauteur des portes.

Les matériaux utilisés pour les portes et les fenêtres

Le granite, roche dont on dispose en abondance sur la commune de Ramatuelle avec de larges affleurements de granite dit de Camarat[12], est le premier matériau utilisé puisqu'il concerne 2/3 des portes. Le basalte, extrait des carrières de Cogolin, compte pour 21 % partagé à égalité entre portes et fenêtres. Enfin, 10,5 % des portes en serpentinite[13], que nous avons toutes datées du XVI^{e} siècle, ont été certainement sculptées dans la carrière du cartier de la Carrade qui se trouve aujourd'hui entre les communes de Cavalaire et de la Croix-Valmer[14].

	Granite	Basalte	Serpentinite	Schiste	Calcaire
Portes	24	4	4	1	
Fenêtres		4			1
	63 %	21 %	10,5 %	2,6 %	2,6 %

Le village intra-muros de Ramatuelle montre une utilisation de matériaux, la serpentinite, le basalte et le granite, que l'on rencontre dans l'architecture des villages anciens des terroirs du Freinet[15], c'est-à-dire les communes de l'actuelle communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Toutefois, à Ramatuelle, cette architecture se signale par son originalité avec la prédominance du granite local.

Quelques propositions d'améliorations et de mises en valeur

De nombreux enduits mériteraient d'être repris car mal entretenus ou posés de manière discutable : queues des chaînes d'angle dont on souligne tous les contours alors qu'il faudrait dessiner une ligne droite ; enduits qui débordent largement sur les motifs architecturaux dans l'épaisseur des murs, etc.

Remarquons enfin que les habitants actuels du village intra-muros semblent saisis d'une sorte de délire décoratif végétal caractérisé par l'installation de fleurs, plantes ou arbustes tous azimuts. Voila un fait de mode préjudiciable au bon entretien des enduits et des maçonneries détériorés par les branches qui s'y accrochent et l'humidité qui en découle.

[12] C'est le matériau également utilisé pour la construction de l'église paroissiale à l'exclusion de la porte en serpentinite bâtie quatre décennies plus tard.
[13] Cette roche est communément nommée serpentine.
[14] Une autre carrière de serpentinite se trouve nettement plus éloignée du village au cartier des Guillols, terroir de la Mole.
[15] Le Freinet, *Fraxinetum*, est une entité médiévale, géographique, politique, économique, mentionnée dès le XI^{e} siècle, et qui correspond approximativement au périmètre actuel des communes de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

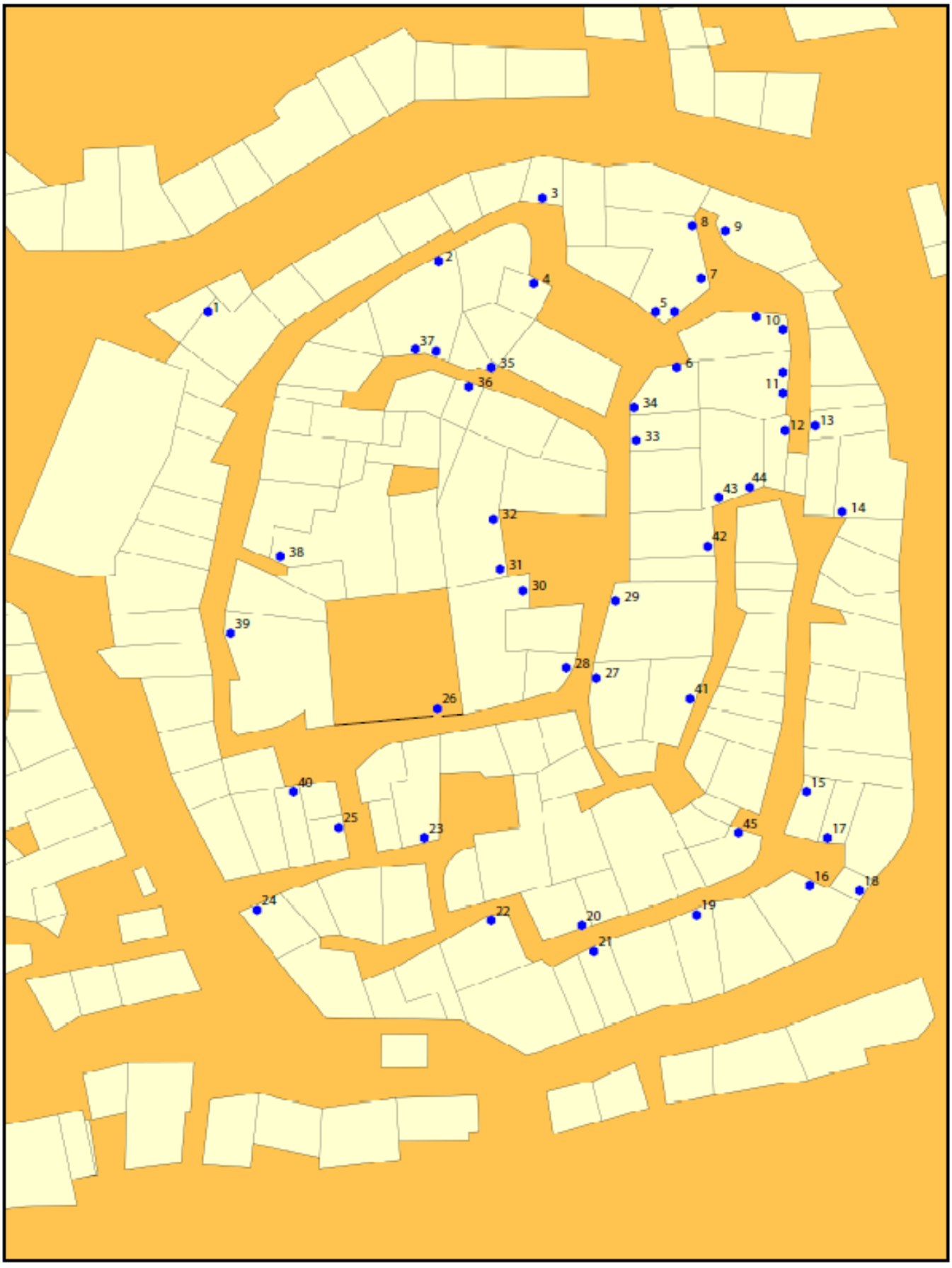
Mais surtout, ces frondaisons masquent une architecture historique de qualité et gomment les caractéristiques et l'identité historique du village de Ramatuelle.

Enfin, certaines maisons présentent un intérêt et une qualité remarquables mais sont actuellement dans un état discutable, et mériteraient une attention particulière :

18, rue des Sarrasins, fiche n° 6
7, rue Emile Depétri, fiche n° 19
4, rue du Centre, fiche n° 33
3, place des Tambourinaires, fiche n° 34
20, rue du Centre, fiche n° 32.

Commune de Ramatuelle

Plan de situation des éléments architecturaux retenues Plan N° 1



Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n°1**

N°1, place du Général De Gaulle

Description : probable armoirie de la famille d'Audibert, seigneur de Ramatuelle à partir de 1689 : avec un arbre feuillé sur un lion courant, à deux lions affrontés. L'ensemble est décoré de cuirs enroulés, motifs caractéristiques du XVII^{e} s. Ces armoiries devaient se trouver sur le château seigneurial et déplacées par la suite. Toutefois ces armes possèdent des éléments identiques à celles des Audibert présentées par l'Armorial général de la Noblesse de Provence (1756), mais diffèrent pas plusieurs détails. Par ailleurs, Louis de Bresc, donne pour le blason de Ramatuelle : « Porte d'or, à un arbre feuillé, de sinople, surmonté d'une étoile ». Il rajoute : « Ses armes rappellent celles des Audibert ».
Mesures :
Matériau : calcaire
Datation : fin XVII^{e} s. pour l'armoirie, 1858 pour l'immeuble
Anciens propriétaires ou fonction : construit en 1856 à l'emplacement de 3 maisons en ruine, l'immeuble a servi d'abord d'école (rez-de-chaussée), de mairie (1er étage) et logement de l'institutrice et du curé (2^{e} étage).
Bibliographie : Artefeuil, Histoire héroïque et universelle de noblesse de Provence, Avignon 1757, Lafitte reprints Marseille 1996, T. 1, p. 77.
Bonnaure (J.), Si Ramatuelle nous était contée, 1994, p. 72-75.
Bresc (L.), Armorial des communes de Provence, 1866, p. 238.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 2**

N° 6, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation en anse de panier à double cavée et pieds-droits arrondis. Un millésime (illisible) semble figuré dans un cartouche.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : 2^{e} moitié XVI^{e} s.-début XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 3**

N° 11, rue des Sarrasins

Description : porte cochère, arc en anse de panier chanfreiné avec clef et claveaux à crossettes, pieds-droits arrondis. Le pied-droit à droite a été partiellement remonté.
La fenêtre en remploi avec un linteau en accolade débardée, pieds-droits en ciment.
Mesures : , **Matériau** : basalte
Datation : début XVI^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n°4**

N° 12, rue des Sarrasins

Description : porte cloutée
Mesures :
Matériau : menuiserie et fer forgé
Datation : XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : on ne peut pas affirmer que cette porte décapée appartienne à cette habitation. Il est possible qu'elle ait été installée récemment.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 18 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 5**

N° 15, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation, arc en anse de panier à double cavée, pieds-droits arrondis. De la fenêtre la plus haute on n'aperçoit qu'un appui recouvert de carreaux de terre cuite. La fenêtre plus basse présente un large ébrasement. Cette dernière est une fenêtre à demi croisée comme le révèlent les traces visibles sous l'enduit au-dessus.
Mesures :
Matériaux : La porte en serpentinite, les fenêtres en basalte
Datation : porte XVI^{e} s., fenêtre XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions
Préconisations : compléter par un enduit foncé les parties de la porte manquants, dégager l'enduit au-dessus de la fenêtre la plus basse afin de faire apparaître son complément.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

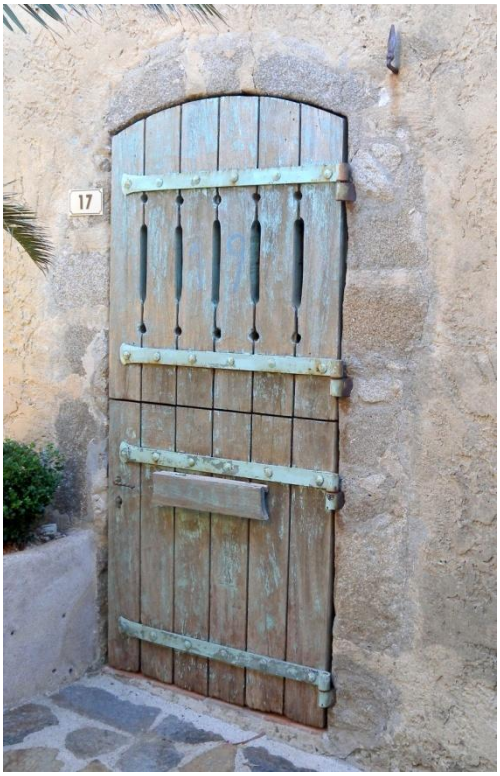
Date : 18 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n°6**

N° 18, rue des Sarrasins

Description : porte cochère avec arc en anse de panier sur coussinets avec clef et claveaux à crossettes dont on trouve de nombreux exemples dans les communes de la CCGST.
La fenêtre avec traces de croisée et meneau porte sur la partie droite du linteau le millésime 1645 ou 1646.
Mesures :
Matériau : porte et fenêtre en basalte,
Datation : milieu XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : Possible restitution de la croisée et du meneau de la fenêtre. Il faudrait poser, à un endroit plus judicieux, le numéro de cette maison.
Notes complémentaires

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 18 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 7**



N° 17, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation avec arc segmentaire
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e}-XVIII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

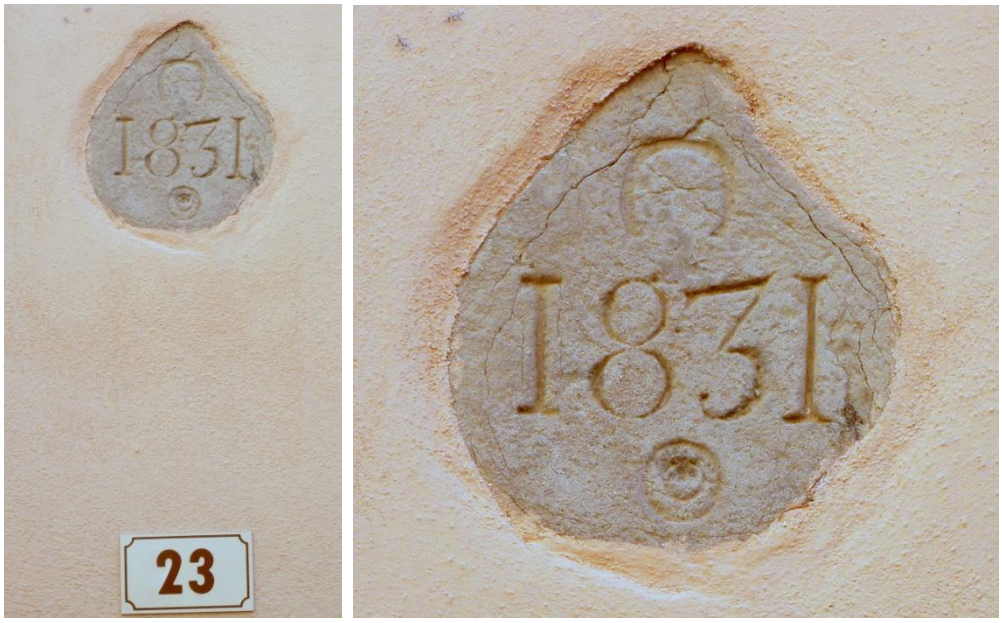
Date : 18 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 8**

N° 17 bis, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation, arc en anse de panier, chanfreiné, les pieds-droits arrondis. L'ouverture pratiquée au dessus de la porte pour éclairer la cage d'escalier est composite.
Mesures :
Matériau : porte serpentinite, ouverture basalte granite
Datation : XVI^{e}-XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 18 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 9**



N° 23, rue des Sarrasins

Description : millésime avec au-dessus un fer à cheval et en-dessous un anneau au motif non identifié.
Le fer à cheval à des qualités propitiatoire à moins qu'il ne s'agisse de la maison d'un forgeron
Mesures :
Matériau : calcaire
Datation : 1831
Anciens propriétaires ou fonctions : four au début du XIX^{e} s., voir plan n° 2.
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date 18 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 10**

N° 22, rue des Sarrasins

Description : porte avec arc en plein cintre
La fenêtre avec ses feuillures pour contrevents et un remploi car elle ne se trouve manifestement pas à sa place.
Mesures :
Matériaux : la porte en granite, le fenêtre en calcaire
Datation : la porte XVII^{e} s., la fenêtre fin XVIII^{e} ou XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

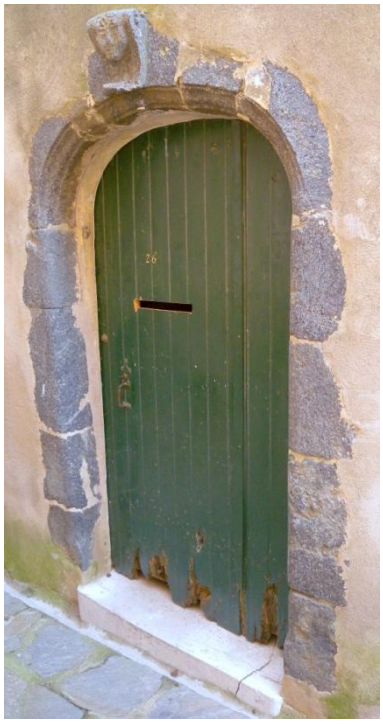
Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 11**

N° 24, rue des Sarrasins

Description : 2 portes avec arc en plein cintre. Celle de droite a été maladroitement remontée. C'est particulièrement visible pour la clef.
Mesures : **Matériau** : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 12**



N°26 rue des Sarrasins

Description : porte avec arc en anse de panier à double cavée avec mascaron, pieds-droits arrondis.
Mesures :
Matériau : serpentinite
Datation : fin XV^{e}-XVI^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 13**

N° 29, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation avec arc en anse de panier, pieds-droits arrondis
Mesures :
Matériau : basalte
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : Cette porte a été entièrement remontée avec beaucoup de maladresse. L'enduit a été posé avec tout autant de mauvais goût.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 14**

N° 33, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre. Le pied-droit gauche a été mal remonté, le pied-droit à droite est masqué par le mur de façade de la maison contigüe.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 15**

N° 55, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation avec arc segmentaire. Les pieds droits arrondis sont probablement en remploi.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

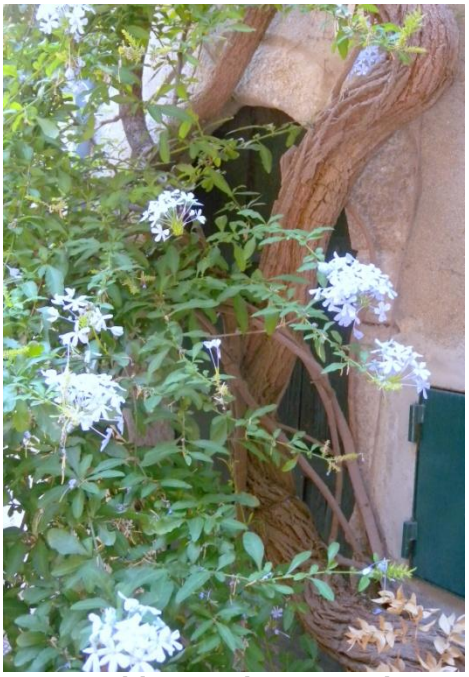
Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 16**

N° 48, rue des Sarrasins

Description : porte de cave à vin bricolée (mal) à cause de l'exhaussement de la rue. L'arc est totalement factice.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : La rue a été exhaussée et ne permet plus l'accès original.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 17**



N° 57 bis, rue des Sarrasins

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre
Mesures :
Matériaux : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : mettre en valeur cette porte en la dégageant de la végétation.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

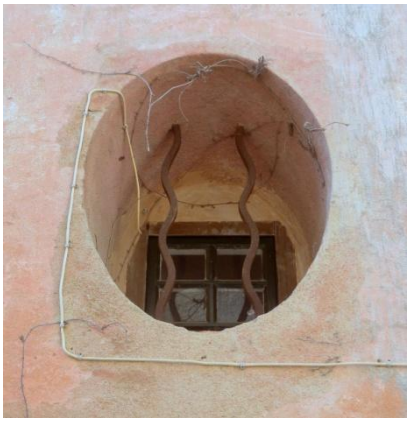
Date: 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan Fiche n°18

Porte est dite Sarrasine

Description : porte de l'entrée est remaniée au XVIe s. Deux corbeaux supportaient une échauguette. L'intérieur montre les gonds d'une porte ainsi que les bases d'une voûte remplacée aujourd'hui par un plancher. Un espace de 20 cm entre l'entrée et la voûte permettait l'utilisation d'une herse, appelée sarrasine, substantif qui a donné son nom la porte.
Mesures :
Matériau : basalte
Datation : XVIe s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : il serait utile de dégager la végétation de cette belle entrée du village. Eliminer également deux éléments en métaux situés à droite, reste d'un aménagement antérieur.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 19**

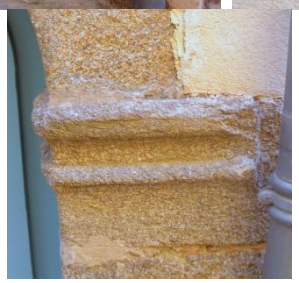


N° 7, rue Emile Depétri

Description : réhabilitation d'une maison du XIX^{e} s. dans l'esprit architectural des années 1950, porte en plein cintre dépouillée, oculus ovale avec ferronneries en torsade et enduit coloré.
Mesures :
Matériau
Datation : vers 1950
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : Cette maison représente un ensemble esthétique cohérent, bien daté, reflet d'une remise au goût du jour des maisons des villages provençaux dans l'esprit de la villégiature du milieu du XX^{e} s.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 20**



N° 12, rue Emile Depétri

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre et impostes (sommiers) moulurés.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 21**

Entre 9 et 11, rue Emile Depétri

Description : porte d'habitation avec arc en anse de panier chanfreiné et pieds droits arrondis. Cette porte a été transformée en fenêtre par la construction d'un muret de 30 cm et le remplacement de la porte par une baie vitrée.
Mesures :
Matériau : granite
Datation XVIe s..
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : des pots de fleurs et la végétation qu'ils contiennent empêchent la vue de ce bel élément architectural.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan Fiche n° 22

N° 15 et 19, rue Emile Depétri

Description : porte d'habitation en bois cloutée avec jour de tympan en menuiserie
Mesures,
Matériaux : bois, métaux
Datation : XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : Les propriétaires actuels ont pris soin de garder cette porte en l'état.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 23**

N° 24 bis, rue Saint-Esprit

Description : porte d'écurie avec arc segmentaire
Mesures :
Matériau : granite
Datation : ?
Anciens propriétaires ou fonctions : Il s'agit probablement d'une porte très maladroitement remontée à une période inconnue.
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 24**

N° 39, rue Saint Esprit

Description : millésime
Mesures :
Matériau : granite
Datation : 1808
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : L'enduit devrait être posé au niveau de ce millésime
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

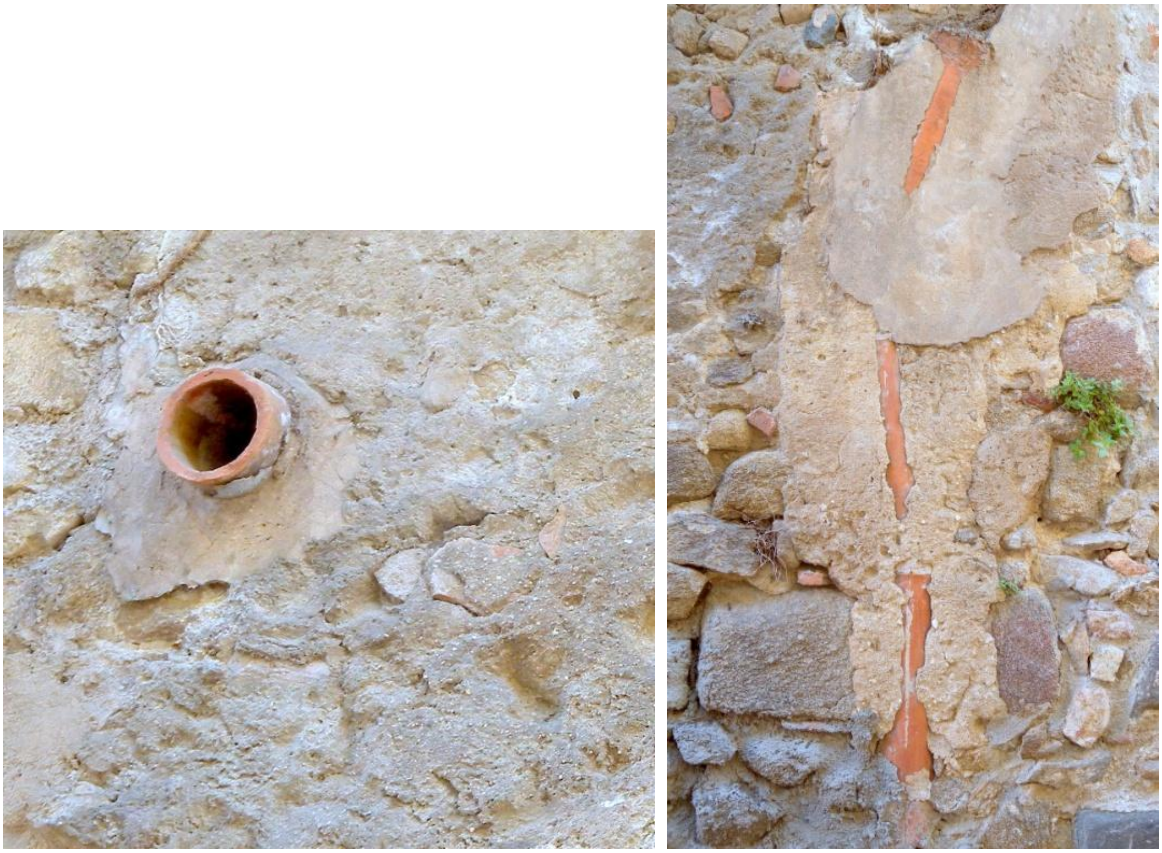
Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 25**

N° 26, traverse du Château

Description : porte d'habitation avec arc en anse de panier chanfreiné et pieds-droits arrondis.
Mesures :
Matériau : serpentinite
Datation : XVI^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :Préconisations : Il s'agit probablement d'une porte réduite à partir de la récupération d'une porte plus large en anse de panier. L'enduit a été très maladroitement posé.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 26**



rue du Centre

Description : à droite conduite d'égout composée de borneaux et tuiles rondes en terre cuite.
A gauche une descente d'évier dont la sortie s'effectuée par un borneau en terre cuite
Mesures :
Matériaux : terre cuite
Datation : XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : Ce sont les seuls éléments de ce type encore visible dans le village d'un système d'écoulement des eaux usées largement utilisé depuis la période médiévale

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 27**

N° 62, rue du Centre

Description : porte d'habitation avec linteau monolithe, pieds-droits arrondis.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : Il s'agit probablement d'un bricolage tardif et maladroit.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 28**

N° 39, rue du Centre

Description : essentage de boucherie bicolore avec crochets d'exposition de la viande.
Mesure :
Matériau : terre cuite vernissée et métal
Datation : début XX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires : c'est le seul essentage de boucherie de qualité des villages du canton de Ste-Maxime. Ceux de Cogolin, Place de l'église et de la Garde-Freinet : place de la Vieille-Mairie sont en mauvais état ou détruits (1 rue Fr. Pelletier à La Garde-Freinet a été récemment détruit).

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

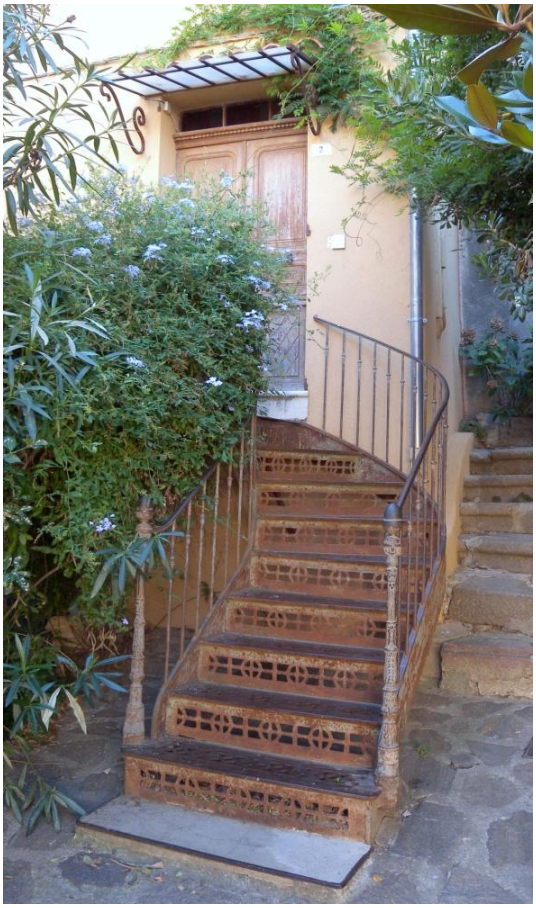
Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 29**

N° 70, rue du Centre

Description : porte en menuiserie avec son heurtoir
Mesures :
Matériaux : bois, métal
Datation : fin XIX^{e}-début XX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 30**



N° 2, Place Gabriel Péri

Description : volée d'escalier de facture industrielle avec millésime. Porte en menuiserie avec jour de tympan, surmonté d'une marquise. C'est un ensemble cohérent et bien daté.
Mesures :
Matériau : bois, métal, verre
Datation : 1868
Anciens propriétaires ou fonctions : il s'agit de l'ancien château du seigneur de Ramatuelle, émigré pendant la Révolution française, dont l'ensemble a été divisé en de nombreuses habitations à cette période
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 31**

N° 3, Place Gabriel Péri

Description : porte d'habitation avec arc segmentaire sur impostes moulurées, avec jour de tympan. L'arc semble être une modification du XIX^{e} s., les pieds-droits en place et donc antérieurs. L'accès à l'ancienne demeure seigneuriale dit château se faisait par l'escalier monumental.
A droite la rampe initiale en granite, aujourd'hui entièrement couverte par la végétation, a été doublée d'une rampe en fer forgée plus pratique.
Mesures :
Matériaux : granite et métal
Datation : XVII^{e} s. avec reprise du XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions : il s'agit de l'ancien château du seigneur de Ramatuelle, émigré pendant la Révolution française, dont l'ensemble a été divisé en de nombreuses habitations.
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 32**

N° 4, Place Gabriel Péri

Description : escalier monumental d'accès à l'ancien château seigneurial.
Mesures :
Matériaux : granite, serpentinite
Datation : XVIII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date: 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 33**

N° 4, rue du Centre

Description : maison bourgeoise avec contour de porte mouluré, porte à double vantaux, jour de tympan et enduit coloré, transformée en épicerie au XX^{e} s. On aperçoit les restes d'un auvent mécanique.
Mesures :
Matériaux : plâtre, menuiserie
Datation : XIX^{e}-XX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : cette maison charmante mériterait d'être mise en valeur. L'inscription « épicerie » est récente.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 34**

N° 3, Place des Tambourinaires

Description : maison de commerçant ou d'artisan appelée « L'Echoppe », avec arc segmentaire sur coussinets décoratifs, tympan ajouré et seuil surélevé pour faire obstacle aux égouts et à l'eau de pluie. A droite la baie devait être pourvue d'un étal amovible en bois.
Mesures :
Matériaux : menuiserie, granite
Datation : fin XV^{e}–début XVI^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : il est urgent de protéger cette façade
Notes complémentaires : voir le panneau avec QR code apposé sur l'édifice et le texte correspondant.

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 35**

N° 14, rue du Centre

Description : arc en plein cintre d'une porte de maison d'habitation. La partie droite est masquée par le mur de la maison voisine.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions : forge vers 1883 ; voir plan n° 5.
Préconisations : il faudrait dégager cet arc de la végétation qui le recouvre pour le mettre en valeur. Par ailleurs, les pieds-droits sont peut-être à rechercher sous l'enduit.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 36**

N° 9, rue du Centre

Description : il s'agit des restes d'une porte et d'un étal d'artisan et commerçant comme dans la fiche n° 32, bâti à partir d'éléments de remploi mal remontés.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : ?.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : il est difficile de qualifier l'état de cette porte tant elle a été maladroitement restaurée.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 37**

N° 20, rue du Centre

Description : à gauche, la porte de magasin avec arc segmentaire extradossé a été comblée. A gauche une porte d'habitation avec arc en plein cintre et joint vertical semble avoir été bâtie postérieurement en endommageant celle de gauche. Les pieds-droits semblent avoir été remontés, particulièrement à droite.
Mesures :
Matériau : schiste pour la porte à gauche, granite pour celle de droite
Datation : la porte de gauche XIV^{e}-XV^{e} s., la porte de droite XV^{e}-XVI^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : cette façade d'habitation et la seule du village intra-muros qui comporte des éléments architecturaux clairement médiévaux. A ce titre, elle mériterait une attention particulière : déplacer le numéro de la porte, enlever quelques plantations, camoufler les gaines électriques à droite, etc.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 38**

N° 23, rue du Centre

Description : grande porte en menuiserie avec ferrures et pentures. Semble être un élément rapporté.
Mesures :
Matériaux : bois, fer forgé
Datation : ?
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 39**

N° 27, rue du Centre

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre sur impostes moulurées. Il s'agit peut-être d'un remontage dont le pied-droit et l'arc portent la trace.
Mesures :
Matériaux : granite, basalte
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 40**

N° 40 bis, rue du Centre

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : la pose de l'enduit et les joints creusés sont absolument abominables.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 41**

N° 12, rue des Amoureux

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 42**

N° 6, rue des Amoureux

Description : porte d'habitation avec arc segmentaire.
Mesures :
Matériaux : granite, basalte
Datation : XVIII^{e}-XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : réduire la végétation permettrait de mieux apprécier l'intérêt de cette porte.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 43**

N° 2, rue des Amoureux

Description : porte d'habitation avec linteau monolithe et pieds-droits arrondis. Il s'agit d'un mauvais bricolage tardif comme il est possible de le voir dans le remontage des pieds-droits.
Mesures :
Matériau : granite
Datation :
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations :
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 44**

rue des Amoureux

Description : contrefort entre deux maisons d'une andronne ou ruelle.
Mesures :
Matériau : terre cuite
Datation : XIX^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : c'est un élément architectural qui ne manque pas de charme et qu'il faudrait conserver.
Notes complémentaires :

Ramatuelle
Inventaire architectural intra-muros

Date : 8 juillet 2015 par Bernard Romagnan **Fiche n° 45**

N° 14, rue des Amoureux

Description : porte d'habitation avec arc en plein cintre.
Mesures :
Matériau : granite
Datation : XVII^{e} s.
Anciens propriétaires ou fonctions :
Préconisations : enlever les éléments végétaux permettrait une meilleure visibilité de cette porte, et supprimer le larmier composé de feuillets de terre cuite donnerait plus de lisibilité à cette porte.
Notes complémentaires :

Commune de Ramatuelle

Les équipements en 1809

Plan N° 2

1 et 7 : *Moulin à huile et à sang pour son usage seulement*

2 : *Jardin, 240m2*

3 : *Magasin servant de cave*

4 : *Four, 81m2*

5, 6 et 8 : *Ecuries.21m2. 36m2. 49m2*

Commune de Ramatuelle

Les écuries en 1809

Plan N° 3

Commune de Ramatuelle

Les nouvelles constructions du XIXeme siecle Plan N° 4

Commune de Ramatuelle

Les équipements au XIXeme siecle

Plan N° 5

Annexe n°2 :

Etude chromatique du CAUE

Etude réalisée par le CAUE Var

PRÉAMBULE

Dans le cadre des actions menées pour la mise en valeur du centre village, la commune de Ramatuelle souhaite élaborer une palette chromatique applicable au territoire communal, en remplacement d'une charte chromatique aujourd'hui peu adaptée.

Des traces chromatiques visibles sur certains bâtiments suggèrent un certain renforcement des tonalités admissibles pour la palette chromatique.

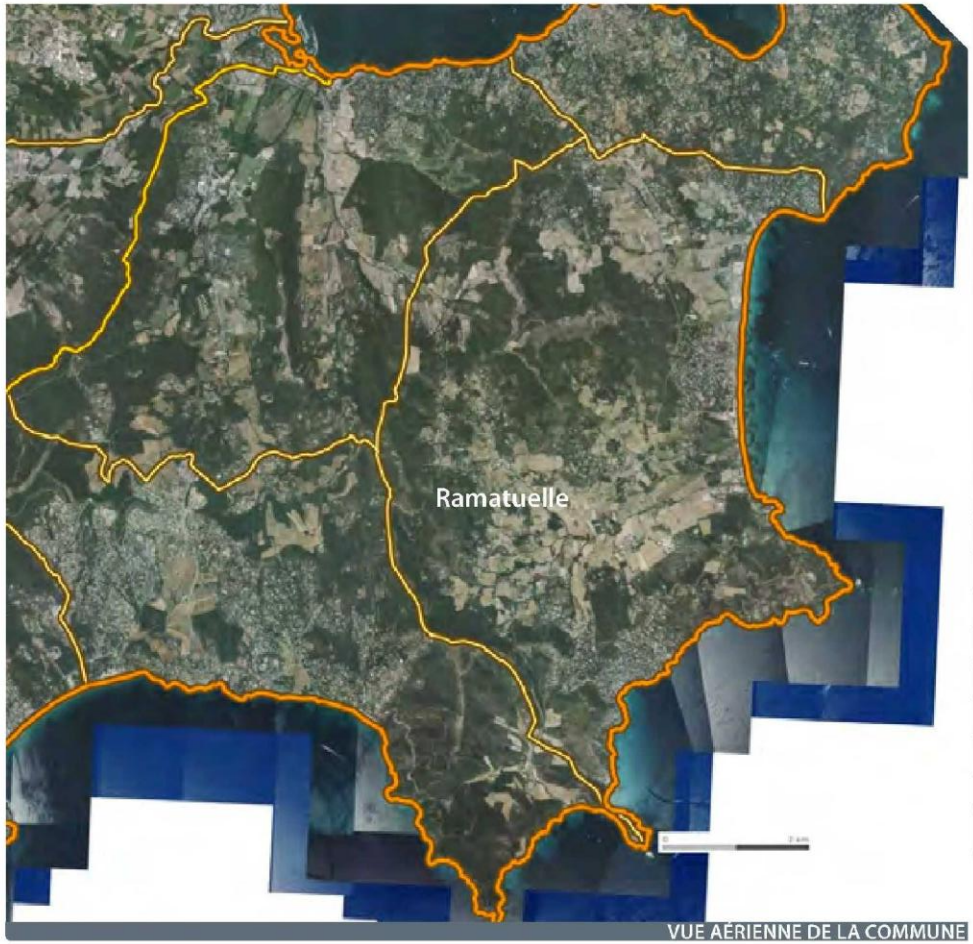
Elle sollicite l'appui du CAUE VAR pour l'élaboration d'une charte chromatique plus pertinente. Ce document portera plus particulièrement sur les couleurs des façades, menuiseries et ferronneries et sera adapté pour l'information du public.

Afin d'être assistée dans cette démarche, la commune a consulté le CAUE du Var pour une mission de conseil *(cf.art.7 – alinéa de la loi n°77-2 du 3 -01-19// sur l'architecture)* qui a pour but d'établir :

1. Analyse de la perception du village à partir des grands paysages.
2. Analyse des traces chromatiques existantes.
3. Élaboration d'une palette de couleurs déclinée sur l'ensemble des éléments du patrimoine architectural *(façades, modénatures, menuiseries, ferronneries du centre ancien)*.

Le résultat de cette prestation prend la forme d'une étude préalable sommaire ci-après, dans laquelle figurent tous les conseils, orientations et prescriptions propres à garantir la qualité du projet et sa bonne insertion au contexte environnant.

SOMMAIRE



VUE AÉRIENNE DE LA COMMUNE

Etude chromatique

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE 7
LE PAYSAGE HISTORIQUE 8
POLYCHROMIE DES FAÇADES 9
COLORATION DE L'ENDUIT 10
LE RELEVÉ SOMMAIRE DES TRACES CHROMATIQUES 11
LES CORPS D'ENDUIT 12
LA TOITURE 13
LES COLORATIONS DES MENUISERIES EXTÉRIEURES 14
LES MODÉNATURES 18
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SUR LES RÉSEAUX ET AUTRES PARASITES 20

La palette couleurs

ZONAGE DES TEINTES À METTRE EN ŒUVRE 25
TEINTES PIERRES 26
TEINTES PASTEL 27
TEINTES OCRES JAUNES 28
TEINTES OCRES ORANGE/ROUGES 29
TEINTES «DÉCORS» 30
TEINTES CONTREVENTS ET FENÊTRES 31
TEINTES CONTREVENTS ET FENÊTRES 32
TEINTES CONTREVENTS ET FENÊTRES 33
TEINTES PORTES 34
TEINTES FERRONNERIES 35
ÉQUIVALENCES NUANCIER 36

Objectifs de l'étude

La Commune de Ramatuelle, soucieuse du devenir de son environnement architectural, a entrepris de réviser sa charte chromatique pour le centre du village. Cela doit permettre de conserver une certaine cohérence, une harmonie au niveau du bâti. On pourra ainsi garantir la qualité chromatique et architecturale du village.

La réalisation de cette étude chromatique doit permettre de sensibiliser les pétitionnaires quant à la bonne intégration de leur habitation, afin de préserver l'homogénéité du patrimoine. Il doit fournir en parallèle un outil aux élus et aux instructeurs, leur permettant une meilleure analyse du projet

Il s'agit de proposer une démarche globale pour recréer une harmonie au niveau du bâti. Un outil d'aide à la décision, pour la mise en œuvre des ravalements de façades et des autres travaux de peinture extérieurs, afin de redynamiser le patrimoine architectural.

Des couleurs indicatives sont réunies pour chaque élément de la façade : les fonds, les décors, les boiseries, les ferronneries et les devantures.

Le paysage historique

Village perché, implanté en balcon sur une petite croupe de la colline de Paillas, Ramatuelle domine sa plaine agricole jusqu'à la mer. Inscrit dans les murs d'enceinte (encore visibles en partie) de l'ancien castrum, sa forme radioconcentrique lui donne une identité forte qui doit être préservée et mise en valeur. L'ensemble de son territoire est en site inscrit.

Depuis la plaine, sa silhouette bâtie se découpe sur l'arrière-plan plus sombre du versant boisé. Les volumes simples, purs et massifs des façades composent un large front face à la pente. Les couleurs dominantes sont celles des enduits, proches du ton des pierres locales (gneiss et granit de Camarat) et des tuiles en terre cuite, mosaïque de tons clairs et rosés.

Cependant, en regardant avec un œil attentif et curieux sous les génoises, Ramatuelle présente encore de nombreuses traces de badigeon coloré, essentiellement des ocres jaunes et roses. Ce patrimoine nous donne à contempler les nuances, les factures et les marques accumulées durant les décennies voir les siècles. Les vestiges de ces badigeons nous transmettent une palette réelle de pratiques colorées.

L'architecture du village, faite de maçonnerie enduite, est sobre. Les façades sont généralement étroites mais de largeur très variable sur une élévation ne dépassant pas 3 ou 4 étages. Seules les portes des maisons les plus nobles présentent des encadrements de pierre et de belles menuiseries. Il n'y avait ni balcon ni loggia à l'origine, seules des ouvertures aux proportions harmonieuses et adaptées à la diversité de chaque maison rythmaient les façades.

L'harmonie de cet ensemble est d'autant plus sensible que son architecture avec revêtement d'enduit est sobre, et toute modification ne peut se faire qu'au détriment de leur beauté. Pour conserver la valeur architecturale de la façade d'une maison, il faut la restaurer avec minutie, revenir autant qu'il se peut aux dispositions anciennes si elles ont été modifiées.

Polychromie des façades

La couleur dans l'architecture est un élément essentiel qui peut modifier l'impression des volumes, l'ordonnancement des façades, contribuer à accentuer un effet plutôt qu'un autre. La surface colorée est faite d'environ 60 à 70 % d'enduit, 30 à 35% de couverture, le reste va à la polychromie des menuiseries extérieures.

Ramatuelle est un village d'enduits, dont la teinte gris doré, est donnée par la couleur des matériaux *(sable et pierre)* pris sur le site lui-même. Rares sont les belles pierres de taille *(de provenance lointaine)*. Ces enduits étaient autrefois protégés par un badigeon de chaux. Par manque d'entretien, les badigeons disparaissent, parfois même les enduits laissant apparaître les murs de pierres du pays hourdées au mortier de chaux. Cette patine des ans confère un certain charme à Ramatuelle.

Cependant, des traces intéressantes de badigeon avec des éléments simplifiés de modénatures *(bandeaux, encadrements)* parfois soulignés de filets colorés *(brun)* sont fréquentes. Protégés par les débords de toitures, ces vestiges nous offrent des palettes de teintes variées. Cette constatation permet de corriger une certaine vision moderne et monochrome des villages anciens qui réduit malheureusement l'usage de la couleur.

CAUE VAR -9

Coloration de l'enduit

En principe, les façades étaient destinées à être enduites. **La qualité de matière et de couleur des enduits traditionnels provient avant tout de l'emploi exclusif de chaux grasse et de sable local.** Parfois, on rajoutait un peu de tuiles et tuileaux écrasés et pulvérisés. Les enduits les plus achevés étaient lissés à la truelle et badigeonnés. Ces enduits n'étaient jamais parfaitement dressés et suivaient les imperfections du mur. **Leur surface ondule et donne ainsi une impression de vie.** Ce détail n'est pas sans importance aujourd'hui quand il s'agira de le restaurer. Un enduit lissé à la truelle sera à privilégier, un enduit stuqué sur un édifice érodé par le temps n'est pas adapté. **Les enduits, leurs matières et leurs teintes, sont d'une importance capitale pour la protection des maçonneries et pour l'aspect du village. Il est souhaitable de les réaliser suivant la mise en œuvre traditionnelle afin d'éviter la monotonie et le mauvais aspect des revêtements contemporains.**

L'usage de la chaux est primordial pour des questions techniques en rapport avec le comportement et la compatibilité avec les matériaux qui composent le bâti ancien. Il est aussi lié à des considérations esthétiques du point de vue du patrimoine et de sa mise en valeur. Au plan de la finition, de la coloration ou encore du vieillissement, la chaux apporte aux parements des qualités incomparables. Le badigeon de chaux en finition permet d'obtenir une finition veloutée et nuancée qui donne des parois «vivantes».

Les enduits teintés dans la masse trop riche en ciment et les peintures organiques ou organo-minérales sont à exclure, ils donneraient un aspect trop uniforme et plus plat.

La chaux est un liant et l'élément de base de la construction traditionnelle.

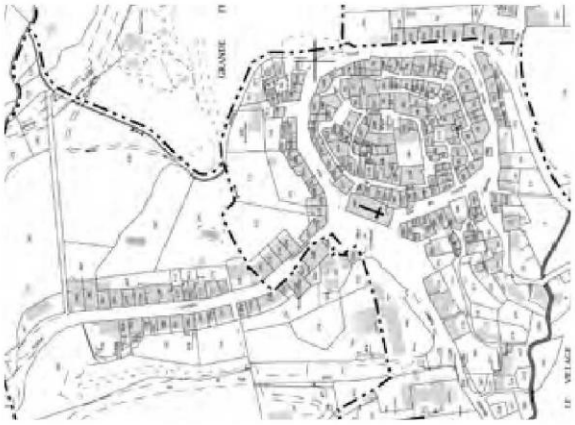
Elle est utilisée pour les enduits et les badigeons. La chaux est **un matériau minéral souple** que l'on applique mélangé à divers agrégats pour **enduire** les murs et pour **jointoyer** les pierres ou bien, simplement diluée dans de l'eau en lait ou en pâte, pour différentes techniques décoratives de peinture. **La chaux se colore par les sables ou par adjonction de pigments.**

Les enduits ont deux rôles prioritaires :

- **La protection et l'isolation**, contre l'humidité et ses mécanismes de pénétration de l'eau *(gravité, capillarité, condensation, gel)*; également contre la conjugaison vent et humidité.
- **La présentation**, pour redresser les surfaces internes inégales mais également pour habiller les parements externes, en leur ajoutant une dimension décorative. Au-delà de ce rôle de présentation, l'enduit appartient au domaine de l'architecture et participe à sa composition.

LE RELEVÉ SOMMAIRE DES TRACES CHROMATIQUES

CAUE VAR -11



Les corps d'enduit

Ils sont généralement au nombre de trois, et très minces:

- La **couche d'accrochage**, maigre,
- La **couche de dégrossissage**, ou corps d'enduit, encore très sablonneux,
- La **couche de finition**, assez grasse…
- … et son traditionnel **badigeon à la chaux** pour sa protection et sa décoration.

Il est important de préciser qu'un bon mortier doit être composé de granulats de différentes tailles, afin d'éviter les vides, d'obtenir une meilleure cohésion et plus de points de contact.

Le choix des sables

Le choix d'un sable pour la réalisation d'un mortier n'est pas un acte neutre; le sable représente 80% de la masse du mortier.

Résistance : il constitue l'ossature du mortier; les gros grains assurent la résistance mécanique, et les grains fins la plasticité.

Coloration : l'effet de transparence de la chaux laisse ressortir la coloration des sables utilisés.

Variation de l'aspect : les sables locaux personnalisent l'aspect du mur et sont à privilégier pour une meilleure intégration;

Un bon mortier doit présenter une grande richesse de taille de granulats.

Les enduits prêts à l'emploi présentent généralement des **mélanges de sables de trop pauvre variété**, trop fins, où le liant tient une place trop importante. Une granulométrie riche permet de «remplir tous les vides» qu'alors le liant pourrait occuper en trop grande quantité *(d'où encore des risques de faïençage)*.

Les finitions

L'utilisation de la taloche s'est trop généralisée depuis une trentaine d'année, car elle permet de travailler vite, et avec des épaisseurs d'enduit importantes; cet outil n'est apparu qu'au XIXè siècle et ne devrait donc pas être utilisé sur des immeubles plus anciens! Seule la finition à la truelle permet de travailler des épaisseurs moindres, et donne un meilleur rendu à la surface *(lisse, sans trace de sable, ni cet effet vermiculé)*.

L'enduit teinté dans la masse est possible dès lors que le poids de pigment ne dépasse pas 3% du poids de chaux; au-delà, la quantité de fines est trop importante, et il est nécessaire d'adjuvanter, donc de pervertir l'enduit, de le rendre hydrofuge, et donc contraire aux qualités propres de la chaux…

ATTENTION !

- Aux enduits *(inadaptés à du bâti ancien)* se décollant au bout de 10 ans, ou générant des pathologies très préjudiciables pour le bâtiment, *(enduit ciment sur de la pierre calcaire)*.
- Aux peintures aux principes irréversibles *(de type piolite, vinylique ou autre)* condamnant à jamais des enduits et décors anciens.
- Au choix de l'entreprise : confier la réalisation des travaux à une entreprise qualifiée est primordial. Certains matériaux exigent un savoir-faire particulier.

La toiture

Les toits, se superposant les uns aux autres suivant la topographie du site, participent à l'ambiance colorée du village. Les toitures sont réalisées avec des tuiles romaines ou «canal», faites avec de l'argile du pays. Elles sont de tons clairs, rosés avec d'infinies nuances de teintes renforcées par la patine du temps.

Les toitures et les génoises doivent être restaurées ou restituées à l'identique de l'origine.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou en cuivre naturel.

CAUE VAR -13

Les colorations des menuiseries extérieures

La menuiserie qui ferme la baie est la membrane sensible entre le dedans et le dehors. Partie intégrante de la composition et de l'ordonnancement de la façade, elle obéit à la fois aux fonctions d'éclairement, d'aération et de protection. C'est un élément important de l'expression architecturale, elle appartient à l'histoire du bâtiment.

Au niveau des teintes, on trouve le ton rouge foncé *(certains feuillages d'automne)* avec toute une série de variantes, puis viennent les menuiseries de couleur verte *(feuillage des cyprès, des oliviers …)* et les tons bleutés avec tous les dégradés *(bleu lavande, bleu charrette)*.

Le remplacement des fenêtres, des contrevents et des portes doit être adapté à l'architecture du bâtiment. Le remplacement doit se faire à l'identique de l'origine en bois. Le PVC et l'aluminium sont à exclure.

Il est important d'harmoniser l'ensemble des baies pour toute une façade en respectant le style d'origine.

Recommandations architecturales pour les fenêtres

Les fenêtres seront changées à l'identique de l'origine **en bois peint**, elles seront constituées de deux vantaux ouvrant à la française avec petits carreaux, au forme et dimensions d'origine. La fenêtre doit toujours **s'implanter en feuillure**, après **dépose de l'ancien cadre**. Les menuiseries de type rénovation sont proscrites. Toutes les fenêtres doivent être du **même dessin que celui des menuiseries d'origine** de l'immeuble. **La fenêtre doit toujours être peinte.** Le PVC et l'aluminium sont à exclure.

Il est important d'harmoniser l'ensemble des fenêtres pour toute une façade en respectant le style d'origine.

ÉVITER

- Le changement de fenêtres à deux vantaux par des fenêtres à un vantail.
- La suppression des petits carreaux.
- La pose d'huisserie standard non adaptée à la forme d'origine.
- Le rebouchage partielle des baies.

Recommandations architecturales pour les contrevents

Les volets pleins et les persiennes seront changés à l'identique de l'origine en bois *(même modèle, dimensions et forme)*. Le PVC et l'aluminium sont à exclure ainsi que les lames américaines *(plus récentes)*, les volets à barres et écharpes *(Z)* et les volets roulants.

Il est important d'harmoniser l'ensemble des fenêtres pour toute une façade en respectant le style d'origine.

Les appuis de fenêtres d'origine *(constitués d'une fine feuille d'ardoise ou en pierre plus rarement)* seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique de l'origine. Le carrelage est à exclure.

ÉVITER

- La multiplication des modèles de contrevents et de fenêtres sur une même façade.
- La suppression des contrevents existants ou leur remplacement par des volets roulants.
- La multiplication des teintes.

CAUE VAR -15

Recommandations architecturales pour les portes d'entrée

La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi, **on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée».**

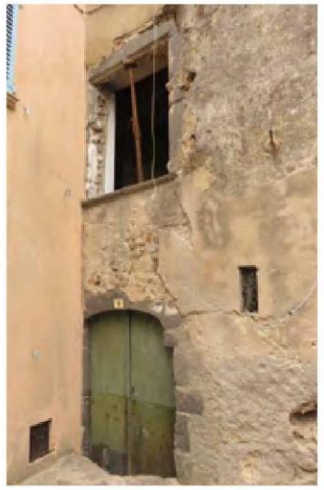
On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine *(pentures, bouton de porte, heurtoir…)* sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du village et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Le PVC et l'aluminium sont à exclure.

Les encadrements des portes, permettant de dater les maisons (du XVII au XIX°), seront restaurés avec soin. La pierre sera nettoyée par hydrogommage.

ÉVITER

- La transformation de la porte en fenêtre.
- Le rebouchage partiel pour poser une porte standard «de catalogue».
- Le remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée».
- Le placage en opus incertum de pierre .
- La création de loggia ou de niche ouverte en RDC .

Les portes des garages et des remises seront réalisées en bois ou constituées de volets traditionnels à double panneaux de lames contrariées.



ÉVITER

- Les portes de garage standard en métal.

Les modénatures

On appelle modénature les proportions et les profils de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Ces petits détails architecturaux, traces fragiles et vulnérables de notre passé font la richesse des façades. Lors d'une intervention sur la façade, l'ensemble de ces décors et détails devra être préservé et restauré voir restitué à l'identique de l'origine sans gommage des profils.

En pierre

Les encadrements de portes et de fenêtres et les appuis de fenêtres sont parfois en pierre de taille. Les seules pierres à sculpter du secteur sont la serpentinite *(roche très dure, verte parfois veinée. Anciennes carrières :La Môle et Cavalaire)*, le basalte *(lave volcanique, de couleur noire parfois bleutée. Anciennes carrières : Cogolin et la Môle)* et le granit de Camarat.

Très souvent, une feuille d'ardoise vient en couverture des appuis de fenêtres.

Ce principe d'appuis devra être conservé voir restitué.

Les appuis en terre cuite ou carrelage sont à exclure.

En ciment naturel,

Technique mise en place à partir du milieu du XIXé, les décors moulés ou jetés-moulés sont fréquents dans la rue Clémenceau. On retrouve ces éléments de décors de façon plus ponctuelle *(essentiellement des appuis)* sur certaines façades du noyau ancien ravalées ou modifiées à la fin du XIXé ou début XXé.

Ces éléments de modénature sont à conserver et à restaurer minutieusement.

En peinture

Les décors peints au badigeon de chaux permettent d'agrémenter les architectures modestes.

Les génoises sont toujours peintes d'un ton blanc cassé en harmonie avec le ton de la façade. Cette application permet de protéger le matériau constitutif poreux et unifie l'ensemble qui se rapproche alors d'une corniche.

Les limites entre le badigeon et l'enduit sont souvent marquées par un filet rouge, brun ou noir.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SUR LES RÉSEAUX ET AUTRES PARASITES

Bandeau : bande horizontale mince en saillie de la façade.

Chaînage d'angle : pierre de taille qui forme l'angle d'un bâtiment et sert à relier les deux côtés de l'angle formé par le mur et le pignon. Souvent en maçonnerie le chaînage d'angle sert de décor.

Corniche : moulure en saillie de la façade pouvant être aussi utilisée comme génoise.

Encadrement des baies : sur-épaisseur pouvant être en pierre, en maçonnerie, en peinture entourant les ouvertures *(fenêtre, porte…)*.

Fenêtre à meneaux : traverses qui partagent la croisée d'une fenêtre en plusieurs parties.

Imposte de porte : menuiserie qui surmonte la partie mobile d'une porte, elle peut être pleine ou vitrée.

Linteau : partie supérieure d'une ouverture servant à maintenir.

Soubassement : partie en saillie de la façade située en rez-de -chaussée pouvant être en pierre ou en maçonnerie.

Volet persienné : volet à lames ajourées pour rompre la lumière et permettre à l'air de circuler.

ÉVITER

- La pose de paraboles en façade,
- La pose de compresseurs ou d'unités extérieures en façade.

Annexe n°3 :

Le patrimoine bâti agricole

Etude réalisée par l'Agence Kargo Sud

Ramatuelle : vignes, bastides et domaines vinicoles en Provence

L'activité viticole est aujourd'hui, avec le tourisme, l'un des piliers de la vie économique de la commune de Ramatuelle. C'est également un des éléments forts d'un remarquable patrimoine bâti et paysager, marqué notamment de vignobles préservés d'aménagements résidentiels et touristiques parfois trop prépondérants sur le reste de la côte d'Azur et d'anciennes bastides qui ponctuent le territoire. Sur les 3557 hectares de superficie de la commune, on ne compte pas moins de 750 hectares de vignes.
L'ensemble de la commune est classé en périmètre sensible, tandis que toute la presqu'île de Saint-Tropez, du Cap Camarat à l'est à l'Audrac à l'ouest est en site classé.

La culture de la vigne, tradition ancestrale

a- Une production prépondérante à Ramatuelle

A la fois tirant parti d'une situation géographique exceptionnelle et façonnant le paysage, le vignoble, baigné de soleil, profitant de la douceur d'un micro-climat influencé par la très proche présence de la mer, compose avec les pins, les chênes, les cannes de Provence et l'horizon maritime un remarquable environnement paysager qu'il convient de préserver.

Si d'aucuns font remonter la culture de la vigne dans la région à l'époque phocéenne puis gallo-romaine, il est certain que la viticulture est depuis longtemps la principale activité de la commune. L'étude des archives des XIXe et XX siècles nous en donne un précis témoignage, la surface dévolue au vignoble augmentant sans discontinuer tout au long de cette période, de concert avec le nombre d'habitants et malgré de graves crises comme les guerres mondiales ou le phyloxéra.

La population ramatuelloise passe de 381 habitants en 1805 à 781 habitants en 1886, produisant pour l'essentiel de l'huile, du blé et du vin. Si la vigne occupe alors une superficie de 128 ha, elle atteint 465 ha 20 ans plus tard, pour une population qui a peu augmenté (800 habitants en 1905) et malgré la crise du phyloxéra qui a entraînée la replantation progressive de l'ensemble du vignoble avec des cépages américains résistants greffés de cépages français fragiles.

La production vers 1900 est alors de 27 000 hectolitres de vin par an. Elle passera à plus de 40600 hl dans l'entre-deux-guerres.

La fin du XIXe siècle et le début du XXe est également marquée par une diversification des productions : en plus de la vigne et des oliviers, la commune cultive les figues, les oranges, les primeurs, produit du liège pour les bouchons, exploite des carrières de serpentine et de granit bleu et fait l'élevage des vers à soie.

b- Au XXe siècle : petits vignerons…

A la fin des années 1950, le vignoble, restauré et reconstitué après les destructions de la seconde guerre mondiale liées notamment au débarquement allié en Provence, s'étend sur plus de 860 ha, dont 770 ha en cépages de cuve offrant alors un rendement élevé mais un vin de faible qualité. Vin produit par de nombreux propriétaires exploitant possédant pour la plupart de petits domaines : sur les 243 vignerons livrant du vin à la vente, 62% des exploitations ont une superficie de moins de 3 ha, 35% entre 3 et 15 ha et 3% plus de 15 ha.

La production est donc très répartie et il n'y a pas d'AOC, les vins étant dits de consommation courante ou de qualité supérieure. Les principaux cépages plantés sont le Carignan noir, la Clairette blanche et le Picardon.

L'appellation « Côtes de Provence » officialisée en 1946 a néanmoins incité les vignerons à dynamiser la production, par la modernisation des caves des domaines et par la création en 1954 d'une coopérative vinicole pour les petits producteurs. Les « Celliers des vignerons de Ramatuelle » firent ainsi leur première récolte en 1956 et la cave fut inaugurée en 1957. Elle rassemble aujourd'hui 137 viticulteurs, pour une superficie de 440 ha.

C'est en 1977 que le fameux label « Appellation d'Origine Contrôlée » fut reconnu aux Côtes de Provence, donnant au vin ses lettres de noblesse et contribuant à une meilleure commercialisation. Les ¾ du vignoble ramatuellois sont aujourd'hui concernés par l'aire d'AOC.

c- … et grands domaines

Outre la coopérative vinicole, le vignoble de Ramatuelle est réparti entre plusieurs domaines établis depuis plusieurs décennies sur la commune : les châteaux de Pampelonne, des Marres et Volterra, les domaines de la Tourraque, des Tournels et des Bouis.

Parmi les plus anciens, le Château de Pampelonne et le Domaine des Tournels existent depuis le milieu du XIXe siècle. Pampelonne, domaine de 160 ha dont 50 de vignes, appartient à la même famille depuis 1840, les de Gasquier, qui possédaient aussi vers 1900 la villa Saint-Pierre. Le château et ses trois anciennes fermes, la Matarane, les Tours et la Fabrique, constituent des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune.

Tandis que la veuve Falcon de Gasquet tient les rênes de Pampelonne de la fin du XIXe siècle jusque dans les années 1930, les Tournels, qui appartenaient à un certain Pégurier, passent dans les années 1920 à la famille Bologna qui le possède encore. L'intéressante bastide, avec son bâtiment de maître dont la belle façade régulière à horloge donne sur un luxuriant jardin de palmiers et d'eucalyptus, domine une propriété de 110 ha comprenant 55 ha de vignes.

Le château des Marres appartient depuis le début du XXe siècle à la famille Benet qui exploite une propriété de 27 ha.

L'emprise des bâtiments des châteaux de Pampelonne et des Marres et du domaine des Tournels est nettement visible sur le cadastre napoléonien de 1809, témoignant de leur ancienneté.

En rouge, l'emprise du bâti du cadastre napoléonien reporté sur le cadastre actuel en noir (les Tournels et les Marres)

Le domaine de la Tourraque, situé sur l'exceptionnel site des Trois caps, compte 100 ha dont 40 ha de vignes et 2 d'oliviers.

Le Château Volterra, quant à lui, comprend 6 ha de vignes qui, laissés à l'abandon, ont été repris en main depuis la fin des années 1990. Le domaine et son château existent eux depuis le début du XXe siècle. Le vaste bâtiment fut construit sur les hauteurs du Cap Camarat entre 1906 et 1912 par une riche anglaise, Lady Gower. Il fut acquis dans les années 1920 par le parisien Léon Volterra, directeur de théâtre, qui y invitera nombre de célébrités, contribuant à faire de la région le passage obligé des vedettes.

Le recul sensible de la superficie occupée par la vigne depuis la fin du XXe siècle fait craindre pour la pérennité d'un patrimoine culturel et paysager remarquable : l'installation de serres, l'enfrichement des vignes, le lotissement et la résidentiallisation des terres mettent à mal un territoire viticole jusque là préservé et dont l'évolution technique d'encépagement et de production garantissent pourtant la diversité et la qualité.

Les bastides, entre vie à la campagne et métayage

a- A l'origine de la bastide

L'intérêt patrimonial du vignoble dans le paysage ramatuellois est renforcé par la présence de ce qui en constitue le « symbole bâti » : la bastide. S'il en existe aujourd'hui encore des exemplaires particulièrement bien préservés et étant toujours le siège de l'exploitation agricole, nombreuses sont celles qui, devenues simples résidences, ont fait l'objet de transformations ou de rénovations ayant peu ou prou dénaturé la qualité de mise en œuvre des bâtiments et rendu illisible leur ancienne destination.

Pampelonne et les Tournels sont d'anciennes bastides, toujours en activité aujourd'hui.

Les bastides se distinguent de l'habitat villageois constitué de maisons mitoyennes groupées avec cellier en rez-de-chaussée, salle commune et chambre à l'étage et séchoir ou grenier au deuxième étage. Isolées dans les cultures et dispersées sur la commune, les bastides forment un mitage traditionnel du territoire, d'autant plus visible qu'elles ne sont pas closes de murs et de haies mais « trônent » au milieu des vignes.

Le village,masse groupée, et les vignes au deuxième plan, ponctuées de bastides blanches

A l'origine, à savoir la fin du XVe siècle, la formation des bastides fut liée à la volonté des seigneurs de remettre leurs terres en valeur, après les destructions de la guerre de Cent Ans, par le développement du métayage : le seigneur faisait travailler ses terres par un ou des fermiers,

métayers non propriétaires, qui étaient et devaient loger sur place. Une partie des terres étaient réservée au fermier qui pouvait ainsi les cultiver pour sa propre subsistance et celle de sa famille. Les bastides servaient donc d'habitation aux métayers, regroupant également les remises, greniers, caves utiles à l'activité agricole.

Par la suite, c'est la bourgeoisie urbaine fortunée qui investi son argent dans des terres en campagne et y fait construire des maisons, où elle n'habite que de façon saisonnière mais qui permettent de loger un exploitant en permanence. La bastide est alors également le centre du domaine mis en valeur. Le propriétaire peut être un personnage local comme un forain.
Si le logement du fermier est sommaire (une cuisine en terre battue et une pièce), le logis du propriétaire est mieux aménagé : le sol est carrelé et les différentes pièces ont des fonctions plus précises, cuisine, salle à manger, salon, chambres, etc. Les pièces sont plus hautes, les ouvertures plus grandes et moulurées.

b- Formes traditionnelles de la bastide

Le terme de bastide est employé quelle que soit la taille du bâtiment (de 100 à plus de 1500 m²) et quelle que soit l'époque de fondation. Les grandes bastides sont relativement éloignées du noyau villageois. Elles regroupent en un seul tenant des terres diversifiées et les bâtiments correspondent aux diverses activités agricoles. On l'a vu, la bastide est la résidence principale du fermier métayer, tandis qu'elle est une « maison de campagne » pour le propriétaire.
Lorsque les deux logements prennent place dans le même bâtiment, leur accès peut être soit commun avec un escalier central, soit différencié, accentuant la distinction sociale des deux occupants. L'accès principal de la maison se trouve dans tous les cas au sud, la façade nord étant fermée, protégeant l'ensemble du vent et des intempéries.

Si à l'extérieur de la maison se développent terrasses, treille, plantations de buis et de platanes, allée de cyprès et grille d'honneur accentuant le caractère « maison de campagne » de ces constructions bourgeoises, les bastides comportent également des annexes témoignant de leur usage agricole. Ecuries, bergeries, greniers à fourrage de grande taille, cuveries et caves voutées, voire pigeonnier (qui en Provence n'était pas un privilège seigneurial) et tour de moulin en attestent. Ces annexes tournées vers la polyculture, bien que l'activité agricole ramatuelloise fut essentiellement orientée vers la vigne, montrent que la mise en valeur des terres servaient également à nourrir le métayer et sa famille. L'élevage du ver à soie qui se développe au XIXe siècle fait quant à lui apparaître des magnaneries et des plantations de muriers à proximité des maisons.

La « bastide » s'applique donc à une grande diversité de bâtiments qui ont tous pour point commun de servir à la fois de centre d'exploitation agricole et de résidence campagnarde. Un grand nombre de bastides s'égrenaient sur le territoire de Ramatuelle, au contact direct avec les parcelles de vigne, de la petite maison de métayer au « château » bourgeois.

De cette diversité de tailles et de formes, on peut retenir quatre grandes morphologies définies après notre premier repérage général sur le terrain : les grandes bastides en longueur, dessinant souvent un L, avec terrasses et treille ; les bastides en « hameaux » regroupant plusieurs petites maisons accolées ayant chacune leur accès distinct ; les bastides à tourelles, petites bastides carrées comportant une ou deux tours rondes ou carrées ; les bastides formant un simple corps de bâtiment avec des annexes en appentis appuyés sur les pignons, souvent de façon symétrique.

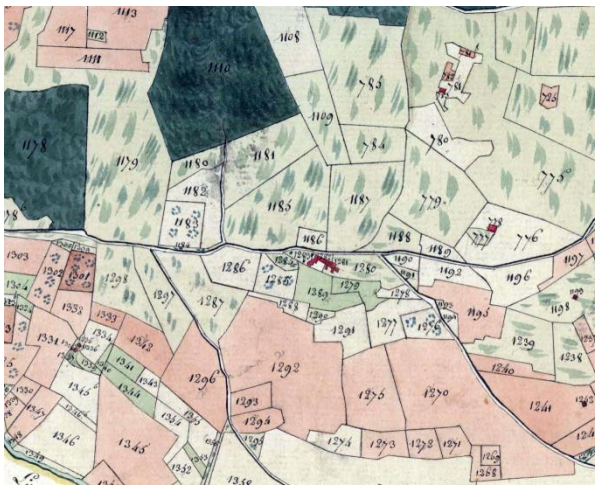
Ces constructions traditionnelles sont en accord avec le paysage environnant.
Les bastides en « hameaux », organisées autour ou le long d'une cour intérieure non fermée, forment des ensembles homogènes particuliers à protéger. Elles constituent une particularité des différentes morphologies de bastides. Chaque construction qui compose le hameau peut, par ailleurs, être identifiée comme remarquable, intéressante, ou ne pas être identifiée.

c- Les bastides à Ramatuelle aujourd'hui

Après avoir réalisé un premier repérage de l'ensemble des bastides encore existantes sur la commune de Ramatuelle, nous avons cherché à classifier ces différents ensembles, en combinant deux critères : l'intérêt patrimonial des constructions et la présence ou non d'activités agricoles.

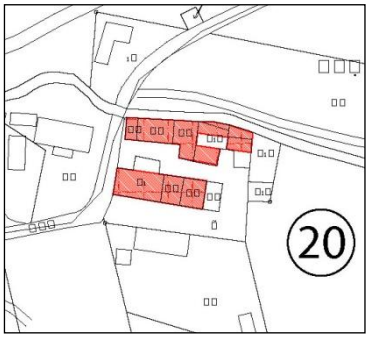
<u>Identification des bastides</u>

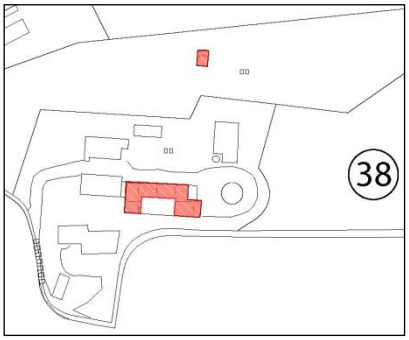
Les « bastides » ont pu être identifiées sur le cadastre actuel grâce au dépouillement des matrices cadastrales bâties et non bâties des périodes 1863-1913 et 1914-1952 conservées aux Archives départementales du Var [16]. Ces documents établissent, parcelle par parcelle, l'occupation du sol (vignes, oliviers, terres essartées ou labourables, bâtiments, etc.) et distinguent notamment la « bastide » de la « maison ». Sur cette base et grâce au numéro des parcelles du plan cadastral napoléonien levé en 1809 servant de référence pour toute cette période, nous avons ainsi pu retrouver l'emplacement des bastides au XIXe siècle. Leur

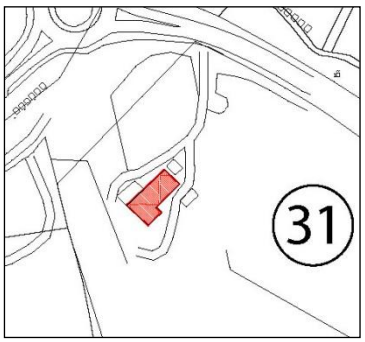


[16] AD83, 3PP1199/1200/1201 pour la période 1863-1913 et 3PP1204 pour la période 1914-1952

report sur le cadastre actuel nous a révélé celui des bastides encore existantes aujourd'hui. Si beaucoup ont subi des modifications, quelques unes ont conservé très fidèlement l'emprise du bâtiment au sol, tel qu'elle est visible sur le cadastre napoléonien.







Les bastides se répartissent aujourd'hui sur le territoire de Ramatuelle en deux ensembles :

- Au nord-est de la commune, où l'on trouve le plus de bastides dénaturées, très transformées ou remplacées par des villas. Mais l'on peut aussi y observer de beaux ensembles comme le château de Pampelonne et ses fermes.
- Au centre du territoire communal, autour de la courbure est-ouest de la « route des Plages », la D93. C'est là qu'au milieu des étendues de vignes se situent le plus de bastides préservées et encore agricoles.

Aucune bastide en bord de mer, ni à proximité immédiate du village, ni dans les secteurs nord-ouest et sud de la commune.

Critères de classification

Le premier critère de classification des bastides observées sur le terrain est la présence ou non d'activités agricoles dans les bâtiments mêmes de l'ancienne exploitation viticole.

L'intérêt patrimonial de la construction, l'autre critère de hiérarchisation des bastides, a ensuite été décliné en trois catégories : bastides remarquables, intéressantes et sans intérêt patrimonial.

On appelle construction *remarquable* un bâtiment ou un ensemble de bâtiments :

- ayant conservé son aspect et sa configuration spatiale ancienne, permettant de lire les fonctions des différentes parties qui le composent et d'en faire un élément très représentatif de la typologie des bastides présentes sur le territoire ;
- comportant des éléments bâtis d'une qualité architecturale, constructive, esthétique ou pittoresque remarquable.

Ces édifices, qui ont conservé en général leur qualité et leur intégrité, peuvent cependant avoir subi des modifications mineures.

Une construction *intéressante* est soit :

- Un bâtiment peu transformé ayant conservé son aspect et sa configuration spatiale ancienne, permettant de lire les fonctions des différentes parties qui le composent mais ne présentant pas de caractéristiques architecturales particulières ;
- Un bâtiment remarquable, mais transformé et ayant perdu une partie des caractéristiques architecturales qui en faisait son intérêt premier.

La construction *sans intérêt* patrimonial est une ancienne bastide trop transformée et rénovée, modifications ayant engendré sa dénaturation par la perte de ses qualités et de ses caractéristiques traditionnelles.

Catégories

Quatre catégories ont été élaborées à partir de la combinaison des différents critères énoncés :

- catégorie 1 : bastides remarquables ayant conservé des activités agricoles
- catégorie 2 : bastides intéressantes ayant conservé des activités agricoles
- catégorie 3 : bastides sans intérêt patrimonial mais ayant conservé des activités agricoles
- catégorie 4 : bastides remarquables n'ayant plus d'activités agricoles
- catégorie 5 : bastides intéressantes ne présentant plus d'activités agricoles
- catégorie 4 : bastides sans intérêt patrimonial et sans activité agricole. Ces bastides n'ont plus qu'une fonction résidentielle, avec un bâti le plus souvent très transformé.

Catégorie 1

Catégorie 2

Catégorie 2

Catégorie 6

A priori, seules les catégories 1 et 2, ayant conservé des activités agricoles, sont à prendre en compte dans l'étude. Néanmoins, certaines bastides de catégorie 4 et 5, malgré l'absence d'activités agricoles, présentent un réel intérêt patrimonial. Elles méritent d'être observées avec attention au moment d'une éventuelle transformation.

Annexe n°4 :

Inventaire du patrimoine archéologique Ramatuelle

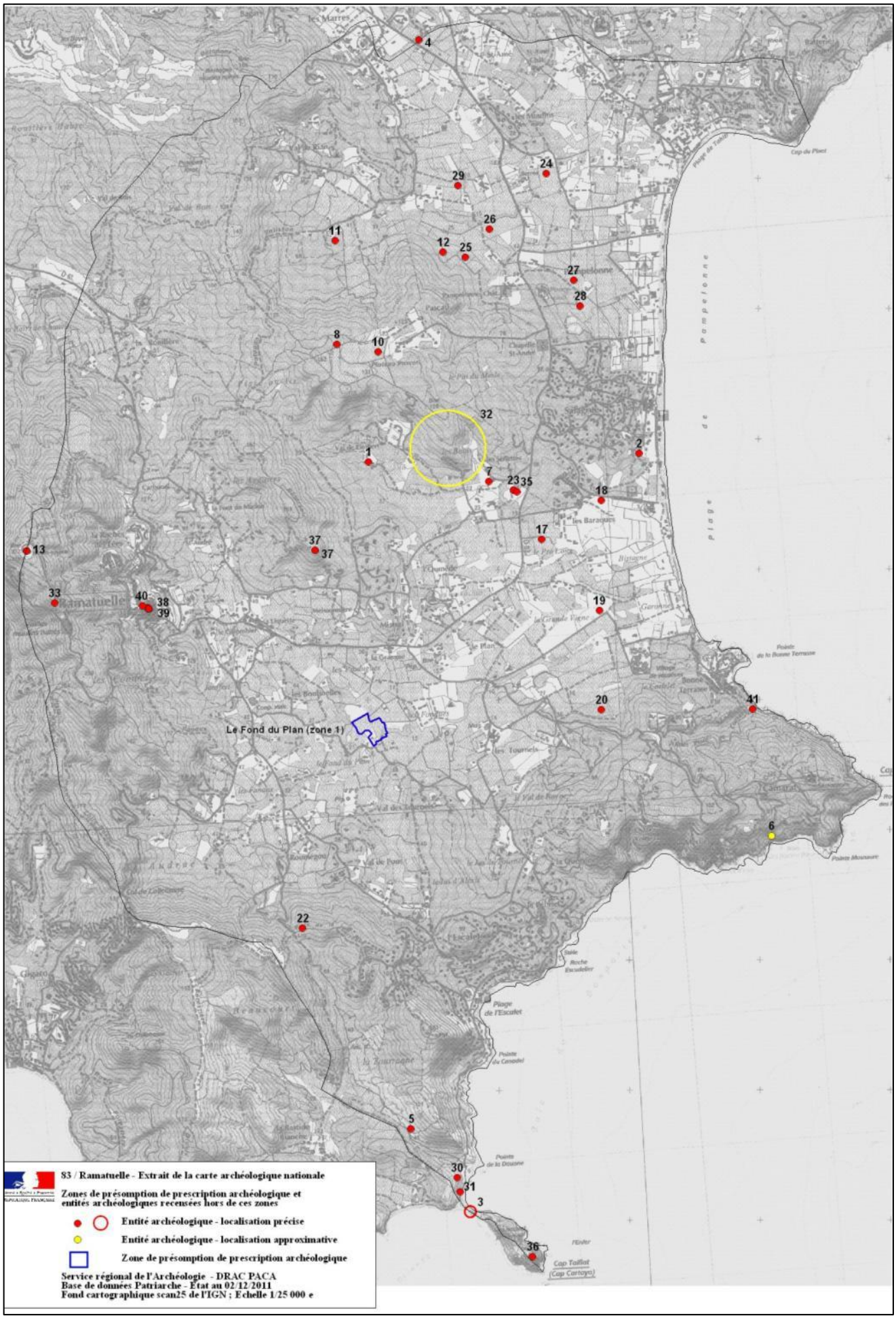
Zone de préemption de prescription archéologique

Code protection	Identification de la protection	Date de la décision
1231	1231 / 83 / RAMATUELLE / Le Fond du Plan (zone 1)	05/11/2003

Entités archéologiques (hors ZPPA)

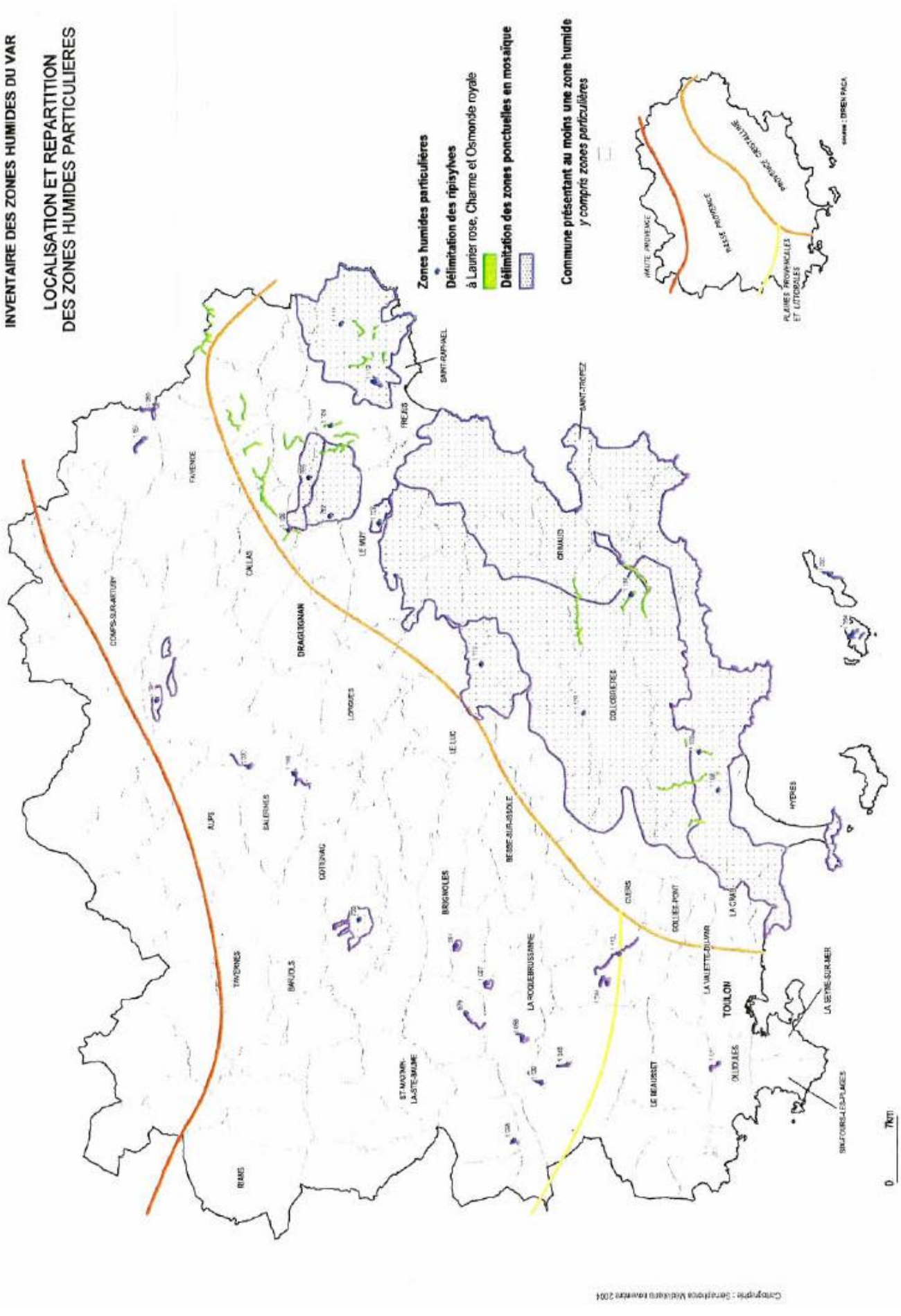
Numéro	Nom	Identification de la protection	Parcelles	Précision
1	Les Bouis	1205 / 83 101 0001 / RAMATUELLE / Les Bouis / / habitat / Néolithique moyen		
2	Salagrue	1206 / 83 101 0002 / RAMATUELLE / Salagrue / / habitat ? / Paléolithique supérieur		
3	Cap Taillat	1201 / 83 101 0003 / RAMATUELLE / Cap Taillat / / habitat / Néolithique final	AW (01)	
4	Les Marres	1220 / 83 101 0004 / RAMATUELLE / Les Marres / / habitat / Néolithique moyen	AC (251)	loc. connue et limites supposées
5	Dolmen de la Briande	1216 / 83 101 0005 / RAMATUELLE / Dolmen de la Briande / / dolmen / Néolithique final	AP (5)	loc. connue et limites supposées
6	Carrière du Cap Camarat	16765 / 83 101 0006 / RAMATUELLE / Carrière du Cap Camarat / / carrière de meules / Gallo-romain - Période récente ?	1998 AL (51)	localisation approximative
7	Les Sellettes	2815 / 83 101 0007 / RAMATUELLE / Les Sellettes / / habitat / Néolithique moyen	AI (1, 36)	loc. connue et limites supposées
8	Pascati	2814 / 83 101 0008 / RAMATUELLE / Pascati / / groupe de menhirs ? / Néolithique ?		loc. connue et limites supposées
10	Plateau-Pascati	7700 / 83 101 0010 / RAMATUELLE / Plateau-Pascati / / habitat ? / Gallo-romain	BI (80, 102)	loc. connue et limites supposées
11	Val de Rian 2	7701 / 83 101 0011 / RAMATUELLE / Val de Rian 2 / / habitat / Gallo-romain	BL (15, 52), BK (18)	loc. connue et limites supposées
12	Le Château	7702 / 83 101 0012 / RAMATUELLE / Le Château / / habitat / Haut-empire	BK (56)	loc. connue et limites supposées
13	Le Castelas	7703 / 83 101 0013 / RAMATUELLE / Le Castelas / Barri de Gassin / oppidum ? / Âge du fer		loc. connue et limites supposées
17	Le Pré Long	7707 / 83 101 0017 / RAMATUELLE / Le Pré Long / / habitat ? / Gallo-romain	AL (143, 221, 78)	loc. connue et limites supposées
18	Les Barraques	7708 / 83 101 0018 / RAMATUELLE / Les Barraques / / occupation / Gallo-romain	AL (194)	loc. connue et limites supposées
19	La Grande Vigne	7709 / 83 101 0019 / RAMATUELLE / La Grande Vigne / / occupation / Gallo-romain	AK (16)	loc. connue et limites supposées
20	Les Raynes	7710 / 83 101 0020 / RAMATUELLE / Les Raynes / / occupation / Gallo-romain	AK (30)	loc. connue et limites supposées
22	La Tourraque 2	7712 / 83 101 0022 / RAMATUELLE / La Tourraque 2 / / occupation / Gallo-romain		loc. connue et limites supposées
23	Villa des Sellettes	7713 / 83 101 0023 / RAMATUELLE / Villa des Sellettes / / villa / viticulture / Gallo-romain	AI (8, 207, 434)	loc. connue et limites supposées
24	PAMPELONNE 1	7714 / 83 101 0024 / RAMATUELLE / PAMPELONNE 1 / / occupation / Gallo-romain ?	211;AE;	
25	Pampelonne 5	7715 / 83 101 0025 / RAMATUELLE / Pampelonne 5 / / habitat / Gallo-romain	134-136;AE;	
26	Pampelonne 4	7716 / 83 101 0026 / RAMATUELLE / Pampelonne 4 / / habitat / Gallo-romain	AE (138)	loc. connue et limites supposées
27	PAMPELONNE 3	7717 / 83 101 0027 / RAMATUELLE / PAMPELONNE 3 / / atelier métallurgique / Gallo-romain	99;AE;	
28	PAMPELONNE 2	7718 / 83 101 0028 / RAMATUELLE / PAMPELONNE 2 / / ferme / Gallo-romain	97;AE;	
29	Les Marres	7719 / 83 101 0029 / RAMATUELLE / Les Marres / / habitat / République - Haut moyen-âge	AE (1), BK (31-33)	
30	Cap Taillat 1	7721 / 83 101 0030 / RAMATUELLE / Cap Taillat 1 / / occupation ? / Gallo-romain	5;AP;	
31	Cap Taillat 2	7722 / 83 101 0031 / RAMATUELLE / Cap Taillat 2 / / vivier ? / Gallo-romain		
32	Menhir des Bouis	7720 / 83 101 0032 / RAMATUELLE / Menhir des Bouis / / menhir / Néolithique		loc. inc. dans une emprise connue

33	PAILLAS	17275 / 83 101 0033 / RAMATUELLE / PAILLAS / MOULIN DE PAILLAS / moulin à vent / Époque moderne - Époque contemporaine	AW(8);	
35	Ferme des Sellettes	23137 / 83 101 0035 / RAMATUELLE / Ferme des Sellettes / / Époque moderne / construction	AI (8, 207, 434)	loc. connue et limites supposées
36	Cap Taillat	23138 / 83 101 0036 / RAMATUELLE / Cap Taillat / / batterie / Epoque moderne	AP (6)	
37	Motte de Villevieille	27533 / 83 101 0037 / RAMATUELLE / Motte de Villevieille / / motte castrale / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique		loc. et extension connues
38	Château de Ramatuelle	29444 / 83 101 0038 / RAMATUELLE / Château de Ramatuelle / / château fort ? / Moyen-âge		loc. connue et limites supposées
39	Castrum de Ramatuelle	29445 / 83 101 0039 / RAMATUELLE / Castrum de Ramatuelle / / enceinte urbaine / bourg castral / Moyen-âge		loc. connue et limites supposées
39	Castrum de Ramatuelle	29445 / 83 101 0039 / RAMATUELLE / Castrum de Ramatuelle / / enceinte urbaine / bourg castral / Moyen-âge		loc. connue et limites supposées
40	Église de Ramatuelle	29446 / 83 101 0040 / RAMATUELLE / Église de Ramatuelle / / église / Bas moyen-âge - Époque contemporaine		loc. connue et limites supposées
41	Bonne Terrasse	34107 / 83 101 0041 / RAMATUELLE / Bonne Terrasse / / occupation / Néolithique - Âge du fer		loc. connue et limites supposées


Le Fond du Plan (zone 1)
83 / Ramatuelle - Extrait de la carte archéologique nationale
Zones de présomption de prescription archéologique et entités archéologiques recensées hors de ces zones
Entité archéologique - localisation précise
Entité archéologique - localisation approximative
Zone de présomption de prescription archéologique
Service régional de l'Archéologie - DRAC PACA
Base de données Patriarche - État au 02/12/2011
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Échelle 1/25 000 e

Annexe n°5 :

Fiches de détail des Zones Humides


INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES DU VAR
LOCALISATION ET REPARTITION
DES ZONES HUMIDES PARTICULIERES
Zones humides particulières
Délimitation des ripisylves
à Laurier rose, Charme et Osmonde royale
Délimitation des zones ponctuelles en mosaïque
Commune présentant au moins une zone humide
y compris zones particulières
HAUTE PROVENCE
BASSE PROVENCE
PLAINES PROVINCIALES
ET LITTORALES
FAYENDE
COMPS-SUR-ARTUBY
CALLAS
DRAGUIGNAN
LE MUY
FREJUS
SAINT-RAPHAEL
SAINT-TROPEZ
GRIMAUD
LES LOGES
LONGES
LE LUC
AUPS
BARJOLS
TAVERNES
BRIGNOLES
BESSE-SUR-ISSOLE
HYERES
CUERS
LA ROQUEBRUSSANNE
LA VALETTE-DU-VAR
LA CRAU
TOULON
LA SEYNE-SUR-MER
LE BEAUSSET
OLLIOULES
SANARY-SUR-MER
0
7KM

DEPARTEMENT DU VAR BASSIN RHONE MEDITERRANEE CORSE

INVENTAIRE ZONES HUMIDES TRONC COMMUN

ZONE HUMIDE

Noms	**Vallons des Maures littorales**
Code hydrographique de la zone	**83CGLVAR1108**
Typologie SDAGE/SAGE	**11 Zones humides temporaires**

Année de réalisation de l'inventaire	**2003**		
Rédacteur : Nom	SEMAPHORES MEDIATERRE	Hervé GOMILA Consultant	NATURALIA Olivier PEYRE
Adresse	16, rue Jacques Réattu Buroparc Bât F 13009 MARSEILLE	140 rue Paradis 13 006 MARSEILLE	Site AGROPARC 84 000 AVIGNON cedex 9

DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE

Critères de délimitation de la zone humide :

- Hydrologie (niveaux d'eau, crues, zones d'inondation, fluctuation de la nappe)	- Occupation des terres (limite entre les espaces naturels et les milieux anthropisés)
- Présence ou absence de sols hydromorphes	- Répartition et agencement spatial des habitats (types de milieux)
- Présence ou absence d'une végétation hydrophile	■ - Fonctionnement écologique (espace nécessaire à la biologie des espèces : connexions biologiques, relation entre écosystèmes)
- Périodicité des inondations ou saturation du sol en eau	- Autres (préciser)

Commentaires : **La délimitation de la zone humide est confondue avec l'espace de fonctionnalité**

Critères de délimitation de l'espace de fonctionnalité (citer les experts consultés)

Zone particulière

DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE

DESCRIPTION DES MILIEUX DE LA ZONE HUMIDE

Superficie du site en hectare : **non significatif**
Longueur du cours d'eau :

Principaux types de milieux humides code *Corine Biotope* le plus proche

Vallons à écoulement temporaire
22.323 : Communautés naines à Juncus buffonius
22.341 : Petits gazons amphibies méditerranéens
22.344 : Prairies à Sérapias

DESCRIPTION DE L'ESPACE DE FONCTIONNALITE

Superficie en hectare : 52953,2

Description des milieux

Ripisylves à aulne glutineux dans les zones fermées - Vallons à gazons amphibies temporaires dans les zones ouvertes

BASSIN VERSANT DE LA ZONE HUMIDE

- Nom du bassin versant	**Maravenne**
- Climat (classe de climat)	**Méditerranéen**
- Météo (station de météo de référence)	**Hyères 1**
- Hydrologie	**Régime pluvial méditerranéen**
- Occupation du sol : (représentant au moins 15% du recouvrement total)	**Vignobles 13,9%, Forêts de feuillus 16,4%, Forêts de conifères 39,4%,**

USAGES

Activités humaines	Facteurs influençant l'évolution de la zone	Nature de l'influence
Indéterminé	**Indéterminé**	**Indéterminé**

INTERETS FONCTIONNELS ET PATRIMONIAUX

FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE

Régime hydrique :

- Entrée d'eau	Cours d'eau - Cours d'eau temporaires
- Permanence d'entrée d'eau	Temporaire
- Nom des entrée d'eau	
- Sortie d'eau	Cours d'eau - Cours d'eau temporaires
- Nom sortie d'eau	
- Inondabilité	Temporaire

Connexion de la zone dans son environnement par rapport aux entrées et sorties d'eau (symbolisée par une flèche)

Diagnostic fonctionnel	
Principal facteur d'influence	

FONCTIONS ECOLOGIQUES ET VALEURS SOCIO-ECONOMIQUES

Liste hiérarchisée des fonctions hydrologiques et biologiques	Fonction d'habitat et de conservation pour de très nombreuses espèces rares et menacées - Intérêt paysager moyen
Principal facteur d'influence	

INTERET PATRIMONIAL

Principaux facteurs d'intérêt (faune, flore)	Habitats naturels Flore
Justification	Habitats naturels d'intérêt communautaire : 3170 : Mares temporaires méditerranéennes Flore : Espèces protégées : Petite cicendie (Cicendia filiformis), Gratiole (Gratiola officinalis), Isoète de Durieu (Isoetes durieui), Isoète épineux (Isoetes histrix), Linaire à vrilles (Kickxia cirrhosa), Ophioglosse du Portugal (Ophioglossum lusitanicum), Orchis à fleurs lâches (Orchis laxiflora), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), Sérapias négligé (Serapias neglecta), Sérapias d'Hyères (Serapias olbia), Sérapias à petites fleurs (Serapias parviflora), Laurentie de Michel (Solenopsis laurentia), Spiranthe d'été (Spiranthes aestivalis).

STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE

REGIME FONCIER

Liste des principaux régimes fonciers	2,30 % Conservatoire du Littoral, 6,68 % Périmètre de préemption du CG83

GESTION

Plan de gestion élaboré	■
Date de réalisation	
Date de mise en oeuvre	
Objectifs du plan de gestion	Préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels - Assurer la sauvegarde des habitats naturels - Gérer l'ouverture au public dans les espaces naturels sensibles
Gestionnaire du site	

INSTRUMENTS CONTRACTUELS, REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS

Liste des moyens existants, en projet ou susceptibles d'être utilisés

INVENTAIRES

Liste des inventaires sur tout ou partie de la zone

Inventaire NATURA 2000 PR117 La côte d'Hyères et son archipel, domaines terrestre et maritime ; PR126 La plaine et la massif des Maures ; PR127 Massif de la Pierre d'Avenon, Canadel, les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer, collines de Ramatuelle ; PR128 Cap Taillat, cap Lardier, cap Camarat, plage de Pampelone, plaine de Cogolin et marais de la Chaux, domaines terrestre et maritime ; PR131 embouchure de l'Argens, marais de Fréjus, étangs de Villepey ; PR115 Secteur de Carqueiranne, le plan de la Garde et du Pradet ZNIEFF type 1 8374Z00 , 8375Z00, 8357Z19, 8357Z21, 8357Z23, 8376Z00, 8392Z00, 8357Z22, 8377Z00, 8357Z15, 8361Z00, 8362Z00, 8357Z14, 8365Z00, 8357Z02, 8357Z03, 8349Z00, 8373Z00 ZNIEFF type 2 8366T00, 8368T00 , 8369F00 , 8370A00 , 8371T00 , 8357P00 , 8378T00 , 83113T00 , 8372T00

PROTECTION

Liste des mesures de protection sur tout ou partie de la zone

pSIC FR9301624 CAP TAILLAT - CAP LARDIER - CAP CAMARAT PR128 , FR9301627 EMBOUCHURE DE L'ARGENS - MARAIS DE FREJUS - ETANGS DE VILLEPEY PR131 , FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES PR126 ; Site Classé Ormeau sur la place publique 1250420SCA09 ; Site Classé Quartier de La Foux, 2 groupes de pins 1251026SCA01 ; Site Classé Vieux chateau dit Le Couvent et son enclos 1260118SCA01 ; Site Classé Chapelle, jardin, cimetière, place de la Liberté, vieux moulin 1260713SCA05 ; Site Classé Chapelle ND de Constance et le plateau où elle est située 1260713SCA06 ; Site Classé Chapelle Ste Anne avec sa plate-forme, les accès nord-est et nord-ouest et le bois de pins 1320603SCA05 ; Site Classé Pierre d'Avenoun 1350718SCA01 ; Site Classé Cap Benat et DPM correspondant 1750723SCD01 ; Site Classé Les trois caps méridionaux (Lardier, Taillat,ou Cartayat, Camarat), DPM et arriere pays 1950506SCD03 ; Site Classé Eglise paroissiale, esplanade, presbytère, cimetière et arbres 1410312SCA01 ; Site Classé Site des pins penchés 1380727SCA02 ; Site Classé Ilot et fort de Brégançon 1241227SCA02 ; Terrain acquis (en partie) par le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres

EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE

	Mots clefs :
Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)	**Fonction de conservation pour de très nombreuses espèces rares et menacées**
Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)	**Richesse exceptionnelle du patrimoine floristique et faunistique**
Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)	**Incendies de forêt - Fréquentation - Fermeture des milieux**
Orientation d'action	

DONNEES GENERALES

Principales références bibliographiques

AUBERT G. et LOISEL R., 1971 - Contribution à l'étude des groupements des Isoeto-nanojuncetea et des Helianthemetea annua dans le sud-est méditerranéen français. Annales de l'Université de Provence., 45 : 203-241

BARBERO M, 1965 - Groupements hygrophiles de l'Isoetion dans les Maures. Bull Soc. Bot. Fr., 112 (5-6)

BARBERO M. et LOISEL R., 1974 - Carte écologique des Alpes au 1/100.000, feuille de Cannes. Doc. Carte Ecol Alpes 14 : 81-100.

BARBERO M., GIUDICELLI J., LOISEL R., QUEZEL P. et TERZIAN E., 1982 - Etude des biocénoses des mares et ruisseaux temporaires à éphémérophytes dominants en région méditerranéenne française. Bull. Ecol., 13 (4) : 387-400.

LOISEL R., MEDAIL F. et QUEZEL P., 1994 - Syntaxonomie, habitats et intérêt patrimonial de la plaine des Maures (sud-est continental français). Colloques phytosociologiques, 22 : 555-564.

MEDAIL F., MICHAUD H.. MOLINA J., PARADIS G. et LOISEL R., 1998 - Conservation de la flore et de la végétation des mares temporaires dulçaquicoles et oligotrophes de France méditerranéenne. Ecol. Med. 24 (2), 119-134.

Fiche Natura 2000 - Site éligible PR127 (Massif de la Pierre d'Avenon, Canadel, les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer, collines de Ramatuelle)

Données administratives

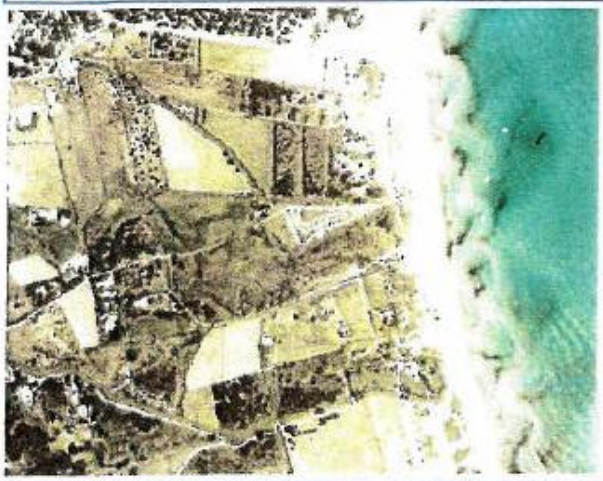
Département (s)	Communes (s)	Code INSEE
Var	**GRIMAUD - COGOLIN - PLAN-DE-LA-TOUR - CAVALAIRE-SUR-MER - LA LONDE-LES-MAURES - LA MOLE - LA CROIX-VALMER - GASSIN - SAINTE-MAXIME - SAINTE-MAXIME - RAMATUELLE - ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS - SAINT-TROPEZ - RAYOL-CANADEL-SUR-MER - BORMES-LES-MIMOSAS - LE LAVANDOU - FREJUS -**	**83068 - 83042 - 83094 - 83036 - 83071 - 83079 - 83048 - 83065 - 83115 - 83101 - 83101 - 83107 - 83119 - 83152 - 83019 - 83070 - 83061 - 83069 - 83047 - 83034**

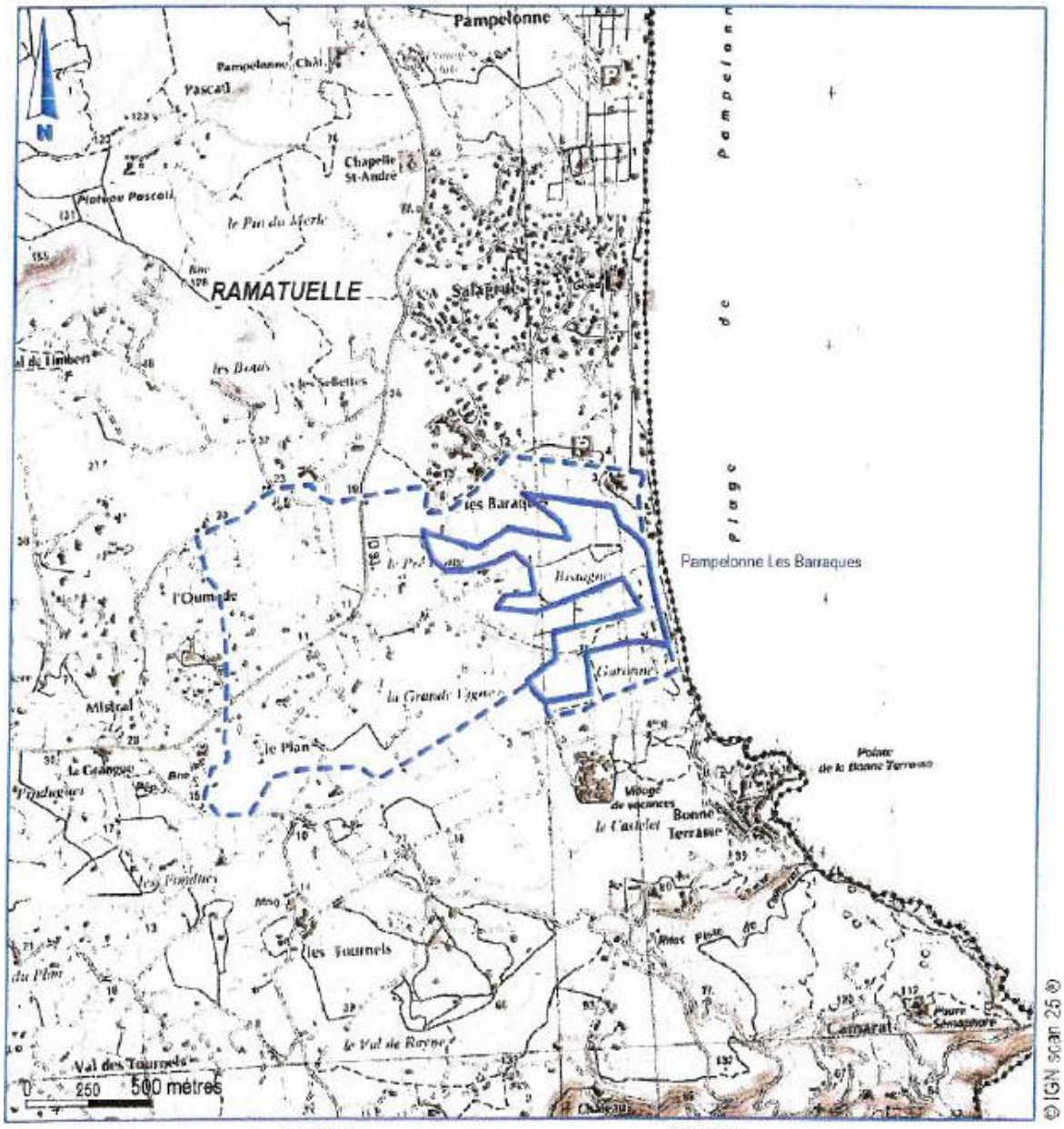
	HYERES - LA CRAU - LA CRAU	

- Altitude minimale *(en m)* :	**non significatif**	- Altitude maximale *(en m)* :	**non significatif**
- Superficie *(en ha)* :		**non significatif**	
- Longueur du cours d'eau *(en km)* :			
- Coordonnées Lambert 3 : Longitude :	**943556,4**	- Coordonnées Lambert 3 : Latitude :	**3114357,7**
- Référence carte IGN *(1/25000)*	**3545OT**		

Pampelonne Les Barraques — 83CGLVAR0468

Type SDAGE : 06 Plaine alluviale





Zone humide — Espace de fonctionnalité — *Limite communale*

DEPARTEMENT DU VAR BASSIN RHONE MEDITERRANEE CORSE

INVENTAIRE ZONES HUMIDES TRONC COMMUN

ZONE HUMIDE

Noms	Pampelonne Les Barraques
Code hydrographique de la zone	83CGLVAR0468
Typologie SDAGE/SAGE	06 Plaine alluviale

Année de réalisation de l'inventaire	2003	
Rédacteur : Nom	SEMAPHORES MEDIATERRE	Hervé GOMILA Consultant
Adresse	18, rue Jacques Réattu Buroparc Bât F 13009 MARSEILLE	140 rue Paradis 13 006 MARSEILLE

NATURALIA Olivier PEYRE Site AGROPARC 84 000 AVIGNON cedex 9	

DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE

Critères de délimitation de la zone humide :

■ - Hydrologie (niveaux d'eau, crues, zones d'inondation, fluctuation de la nappe)	■ - Occupation des terres (limite entre les espaces naturels et les milieux anthropisés)
■ - Présence ou absence de sols hydromorphes	- Répartition et agencement spatial des habitats (types de milieux)
■ - Présence ou absence d'une végétation hydrophile	- Fonctionnement écologique (espace nécessaire à la biologie des espèces : connexions biologiques, relation entre écosystèmes)
- Périodicité des inondations ou saturation du sol en eau	- Autres (préciser)

Commentaires :

Critères de délimitation de l'espace de fonctionnalité (citer les experts consultés)

Limite des zones inondables - Occupation des terres

DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE

DESCRIPTION DES MILIEUX DE LA ZONE HUMIDE

Superficie du site en hectare : **28,03**
Longueur du cours d'eau :

Principaux types de milieux humides code *Corine Biotope* le plus proche

mosaïque de milieux humides d'arrière dune
15.2 : Prairies à Spartine
22.341 : Petits gazons amphibies méditerrannéens
37.4 : Prairies humides méditerranéennes hautes (Molinio-Holoschoenion)
38 : Prairies de fauche mésophiles

DESCRIPTION DE L'ESPACE DE FONCTIONNALITE

Superficie en hectare : 172,5

Description des milieux

Arrière plage avec prairies de fauche mésophiles et faciès humides

BASSIN VERSANT DE LA ZONE HUMIDE

- Nom du bassin versant	**indéterminé**
- Climat (classe de climat)	**Méditerranéen**
- Météo (station de météo de référence)	**Ramatuelle**
- Hydrologie	**Régime pluvial méditerranéen**
- Occupation du sol : (représentant au moins 15% du recouvrement total)	**indéterminé**

USAGES

Activités humaines	Facteurs influençant l'évolution de la zone	Nature de l'influence
Culture - Quelques habitations - Plage et tennis à proximité	**Traitement de fertilisation et de pesticides - Fréquentation**	**Indirecte**

INTERETS FONCTIONNELS ET PATRIMONIAUX

FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE

Régime hydrique :

- Entrée d'eau	**Cours d'eau et Canaux temporaires**
- Permanence d'entrée d'eau	**Temporaire**
- Nom des entrée d'eau	**Ruisseau de l'Oumède**
- Sortie d'eau	**Evaporation**
- Nom sortie d'eau	
- Inondabilité	**Temporaire**

Connexion de la zone dans son environnement par rapport aux entrées et sorties d'eau (symbolisée par une flèche)

Diagnostic fonctionnel	
Principal facteur d'influence	

FONCTIONS ECOLOGIQUES ET VALEURS SOCIO-ECONOMIQUES

Liste hiérarchisée des fonctions hydrologiques et biologiques	**Fonction de conservation pour des habitats et des espèces en régression - Fonction d'épuration - Champ d'expansion des crues**
Principal facteur d'influence	

INTERET PATRIMONIAL

Principaux facteurs d'intérêt (faune, flore)	**Flore** **Habitats naturels**
Justification	Habitats naturels d'intérêt communautaire : 1320 : Prés à spartine 3170 : Mares temporaires méditerranéennes Flore : Crypsis à feuilles aigues (Crypsis aculeata), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), Gattilier (Vitex agnus-castus), Isoète de Durieu (Isoetes durieui)…

STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE

REGIME FONCIER

Liste des principaux régimes fonciers	**non déterminé**

GESTION

Plan de gestion élaboré	
Date de réalisation	
Date de mise en oeuvre	
Objectifs du plan de gestion	
Gestionnaire du site	

INSTRUMENTS CONTRACTUELS, REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS

Liste des moyens existants, en projet ou susceptibles d'être utilisés

INVENTAIRES

Liste des inventaires sur tout ou partie de la zone

Inventaire NATURA 2000 PR128 Cap Taillat, cap Lardier, cap Camarat, plage de Pampelone, plaine de Cogolin et marais de la Chaux, domaines terrestre et maritime

PROTECTION

Liste des mesures de protection sur tout ou partie de la zone

aucune protection

EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE

	Mots clefs :
Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)	**Fonction de conservation pour des habitats et des espèces en régression - Fonctions hydrologiques (épuration des eaux, expansion des crues)**
Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)	**Milieux humides d'arrière littoral en très forte régression - Subsistance de peuplements intéressants - Espèces végétales protégées**
Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)	**Fréquentation de la plage et des dunes**
Orientation d'action	**Actualiser les enjeux floristiques et faunistiques - Protection des secteurs les plus intéressants**

DONNEES GENERALES

Principales références bibliographiques

LAVAGNE A. et MOUTTE P., 1974 - Feuille de Saint-Tropez. Bulletin de la carte de végétation de la Provence et des Alpes du Sud, I, 3-43.
CAMUS E.G. et CAMUS A., 1912 - Florule de Saint-Tropez et de ses environs immédiats. Librairie Paul Lechevalier, 32 p.
Fiche ZNIEFF I N 8375Z00 (Plage de Pampelonne)
Fiche NATURA 2000 : site éligible PR 128 (Cap Taillat, cap Lardier, cap Camarat, plage de Pampelonne, plaine de Cogolin et marais de la Chaux, domaines terrestre et maritime)

Données administratives

Département (s)	Communes (s)	Code INSEE
Var	**RAMATUELLE**	**83101**

- Altitude minimale *(en m)* :	**1**	- Altitude maximale *(en m)* :	**5**
- Superficie *(en ha)* :		**28,03**	
- Longueur du cours d'eau *(en km)* :			
- Coordonnées Lambert 3 : Longitude :	**951089,5**	- Coordonnées Lambert 3 : Latitude :	**3111149,0**
- Référence carte IGN *(1/25000)*	**3545 OT**		

Pampelonne Les Barreques - 83CGLVAR0468 5

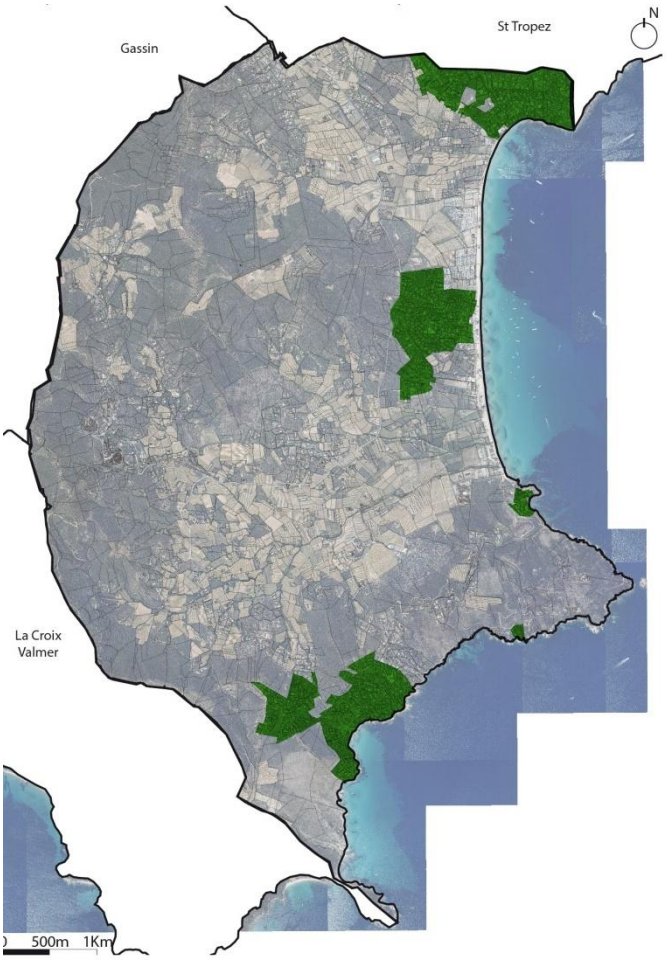
Annexe n°6 :

Méthodologie de l'identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux

Cette étude vise à identifier et localiser le couvert végétal à préserver dans les quartiers littoraux. Il s'agit d'identifier le couvert arboré dans son ensemble et non arbre par arbre, car c'est bien l'ensemble du couvert qui est à préserver et non un élément ponctuel du paysage.

1-Définition des périmètres d'étude

L'étude du couvert végétal s'est concentrée sur les zones constructibles des quartiers littoraux dans lesquels le couvert arboré domine et apporte un aspect de "parc habité" qu'il est important de conserver pour ne pas porter atteinte au paysage littoral. Dans un premier temps, l'ensemble des quartiers a été identifié, il s'agit des quartiers du Pinet, de Pampelonne, de Bonne Terrasse, du Merlier et de l'Escalet.



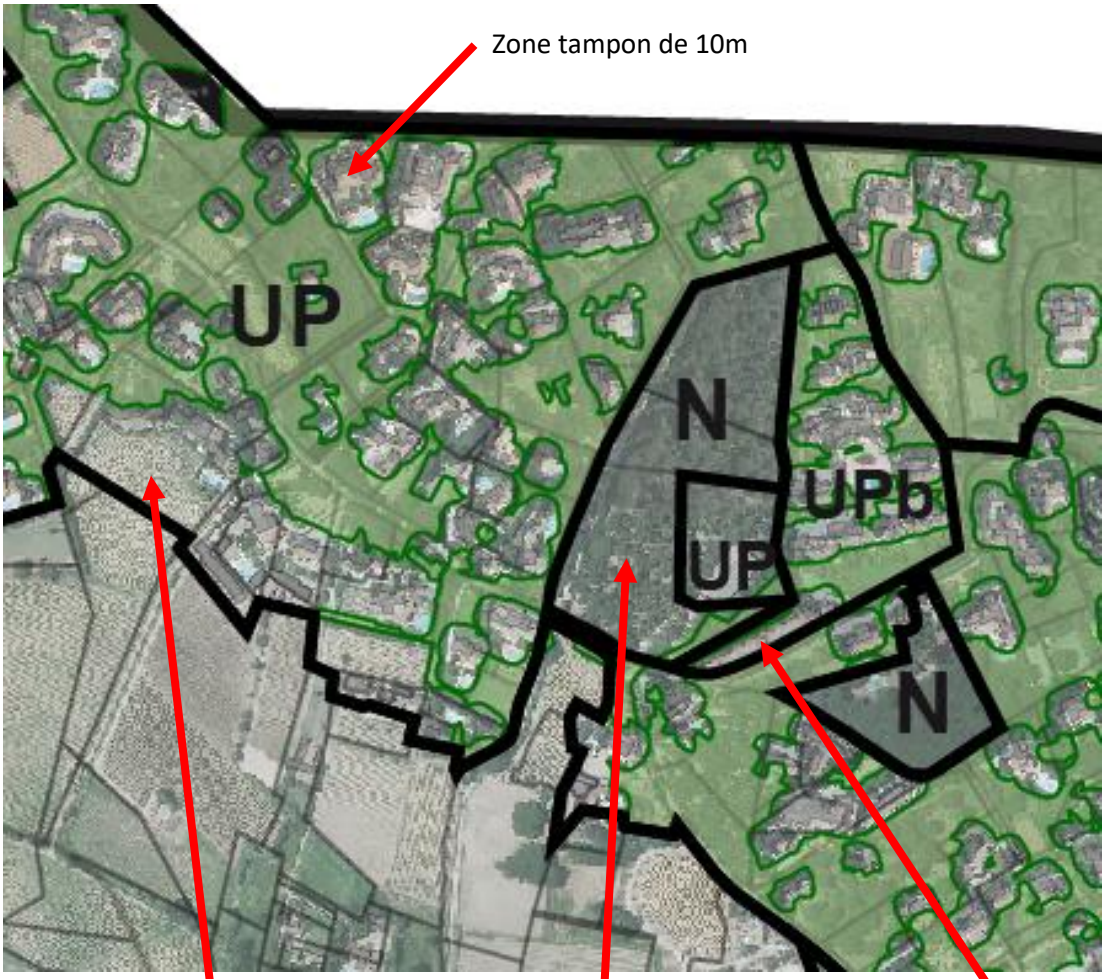
2-Exclusion du bâti sous forme de "poche"

Des zones tampons de 10 m ont ensuite été générées automatiquement par SIG autour constructions et des piscines afin d'exclure les abords des bâtis qui sont essentiellement dédiés aux espaces fonctionnels et ornementaux de l'habitation.

3- Exclusion d'autres espaces non arborés

L'analyse fine sur orthophoto permet également d'exclure du périmètre du couvert végétal à préserver d'autres espaces non arborés tel que :

- les espaces cultivés
- les espaces imperméabilisés importants non inclus dans la zone tampon de 10m autour du bâti : les parkings, les cours de tennis...
- les secteurs à projet du PLU et notamment la zone AUh pour le logement permanent



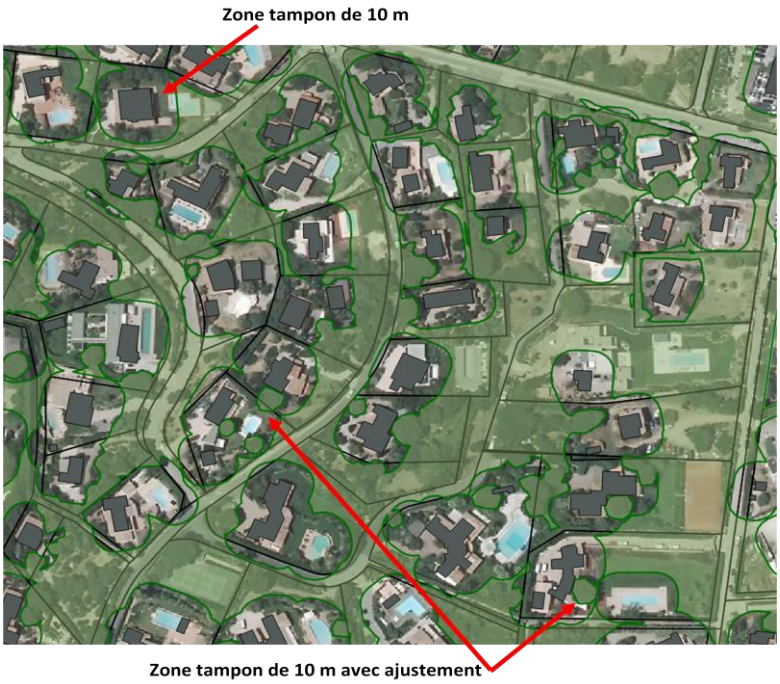
Exclusion des espaces cultivés

Exclusion des secteurs en zone naturelle protégée N

Exclusion des espaces imperméabilisés (tennis)

4-Ajustement des zones tampons identifiées afin d'y intégrer la strate arborée remarquable à protéger

Une analyse à la parcelle a ensuite permis de préciser les périmètres du couvert végétal à préserver en réintégrant la strate arborée exclue automatiquement par la zone tampon et nécessitant une protection (en particulier les pins). Cette analyse s'est basée sur la photo aérienne de 2011 sauf pour le secteur de Pampelonne qui bénéficiait d'une photo aérienne plus récente datant du 13 août 2012.



Annexe n°7 :

Méthodologie de l'identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes vues depuis la mer

Cette étude vise à identifier cartographiquement la sensibilité paysagère des différents quartiers pouvant impacter les lignes de crêtes par des constructions nouvelles

1- Identification des secteurs comportant des possibilités de construire pouvant impacter les lignes de crêtes :

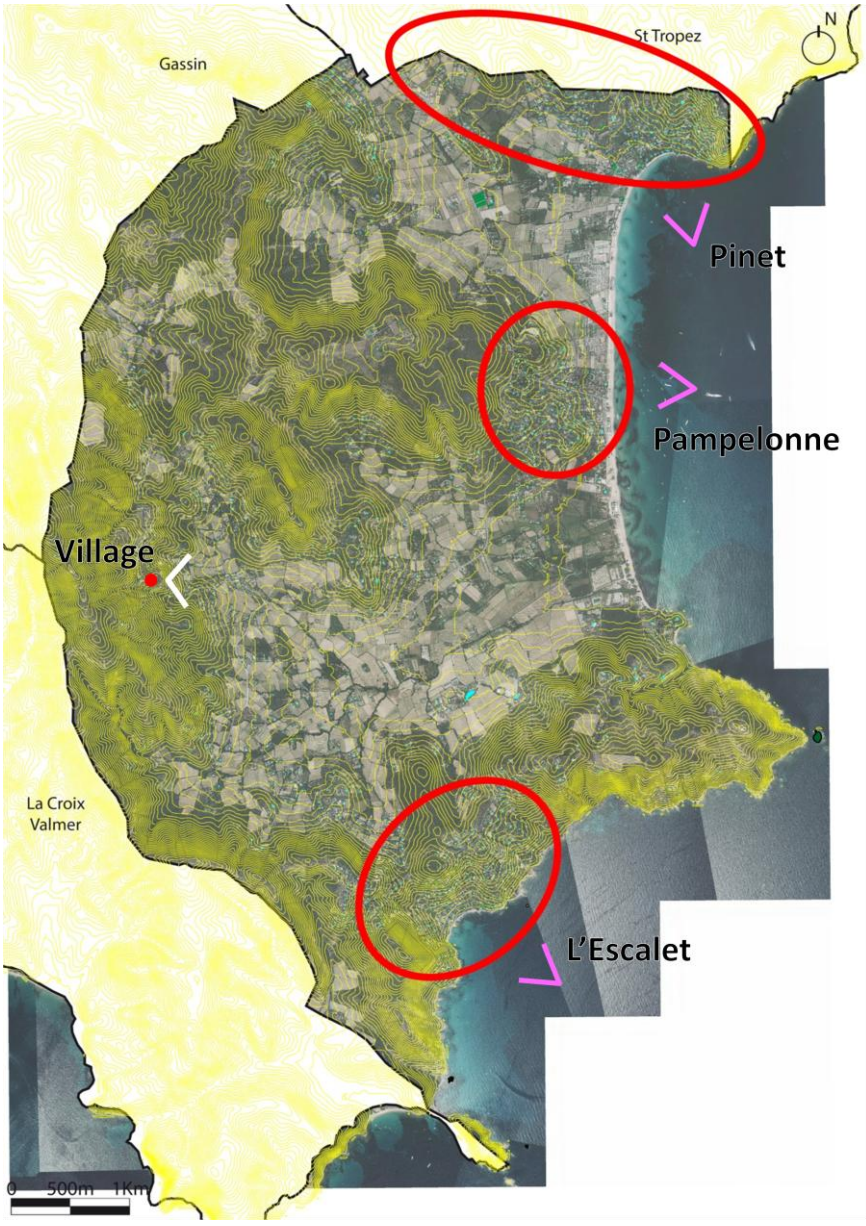
Dans un premier temps, l'analyse topographique (analyse du relief par les courbes de niveau tous les 5m) du territoire Ramatuellois permet de définir les principales lignes de crête et lignes de rupture de pente. Par cette analyse cartographique, nous pouvons ensuite localiser les secteurs potentiels à forte sensibilité paysagère depuis les panoramas remarquables de la commune :

- depuis le rivage : point de vu important, car c'est la première perception qu'ont un grand nombre de touristes venant sur Ramatuelle : les plaisanciers venant essentiellement dans la baie de Pampelonne.
- depuis le village.

Les secteurs de sensibilité paysagère sont enfin confirmés par une visite de terrain sur les différents points de vue remarquables (2 panoramas au village et sortie en mer le 25 juillet 2014). Cette visite a permis de s'apercevoir que, depuis les belvédères du village, aucun secteur à enjeux ne se distingue.

3 secteurs pouvant impacter les lignes de crêtes ont donc été identifiés depuis le rivage :

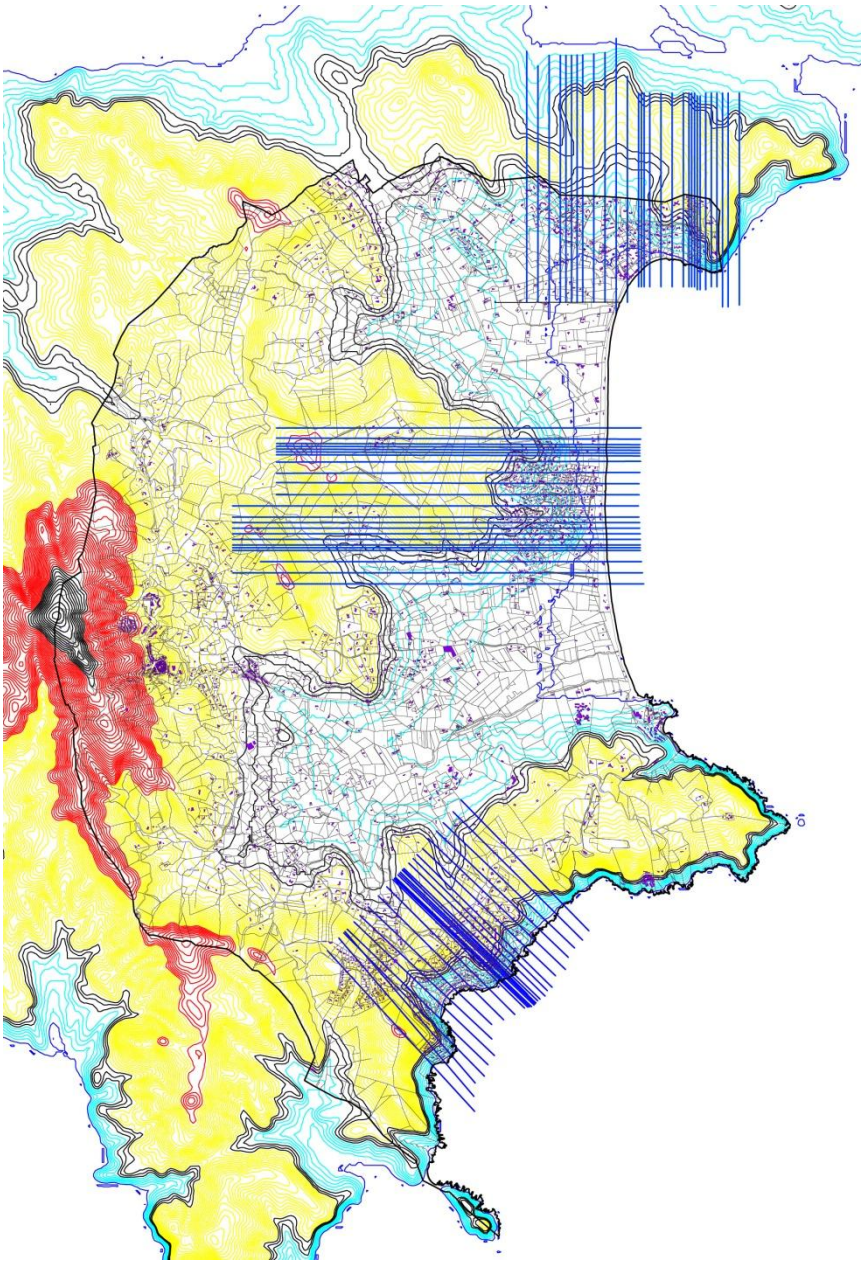
- le secteur du Pinet,
- le secteur de Pampelonne,
- le secteur de l'Escalet.



2- Réalisation de coupes de profils de terrain

Des coupes de profils de terrain ont ensuite été réalisées sur les 3 secteurs identifiés. Ces coupes sont élaborées à partir des courbes de niveau (5m) de façon régulière tous les 100m. Des coupes intermédiaires sont réalisées si l'interdistance de 100m de suffit pas à prendre en compte la réalité du relief et du microrelief.

Ensemble des traits de coupes frontaux réalisés

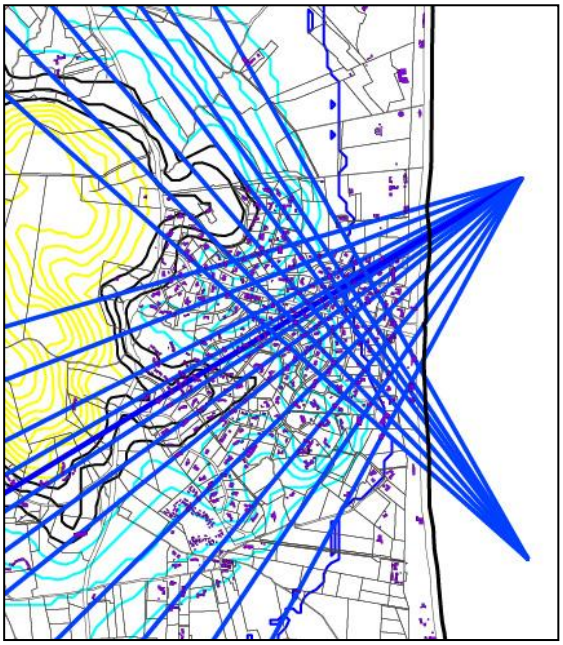


Le choix a été fait de réaliser ces coupes de façon frontale, c'est à dire plus ou moins perpendiculairement à la ligne du rivage, car il s'agit de la situation où la distance est la plus courte et donc celle la plus impactante pour le paysage et les lignes de crête.

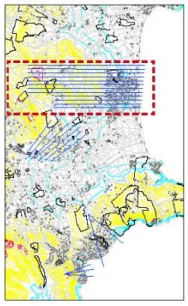
Cas particuliers sur le quartier de Pampelonne :

La topographie du quartier de Salagru se distingue de celle du Pinet et de l'Escalet, car il possède une microtopographie comprenant 2 petites collines situées juste en arrière-plage de Pampelonne. Ce microrelief s'inscrit dans un relief global montant progressivement et rapidement vers le Plateau de Pascati. Les versants de Pascati forment alors un arrière-plan très proche du quartier de Pampelonne, minimisant son impact paysager lorsque l'on arrive depuis le rivage directement face au quartier. Or, d'après les observations faites sur le terrain, cet impact est bien réel si on observe le quartier depuis le Sud ou depuis le Nord.
Ainsi, pour prendre en compte cette particularité du relief de Pampelonne, en plus des coupes frontales, ont été réalisées des coupes transversales à partir de 2 points, l'un situé au Nord (face au chemin de l'Épi) et l'autre au Sud (face au Kon Tikki).

Trait de coupe transversal supplémentaire sur le quartier de Pampelonne



Exemple d'une coupe frontale de profil de terrain sur le secteur de Pampelonne



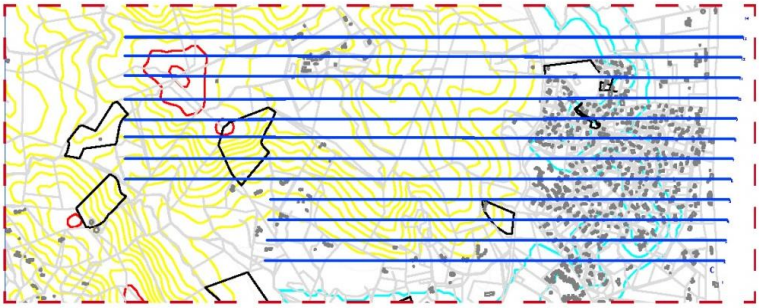
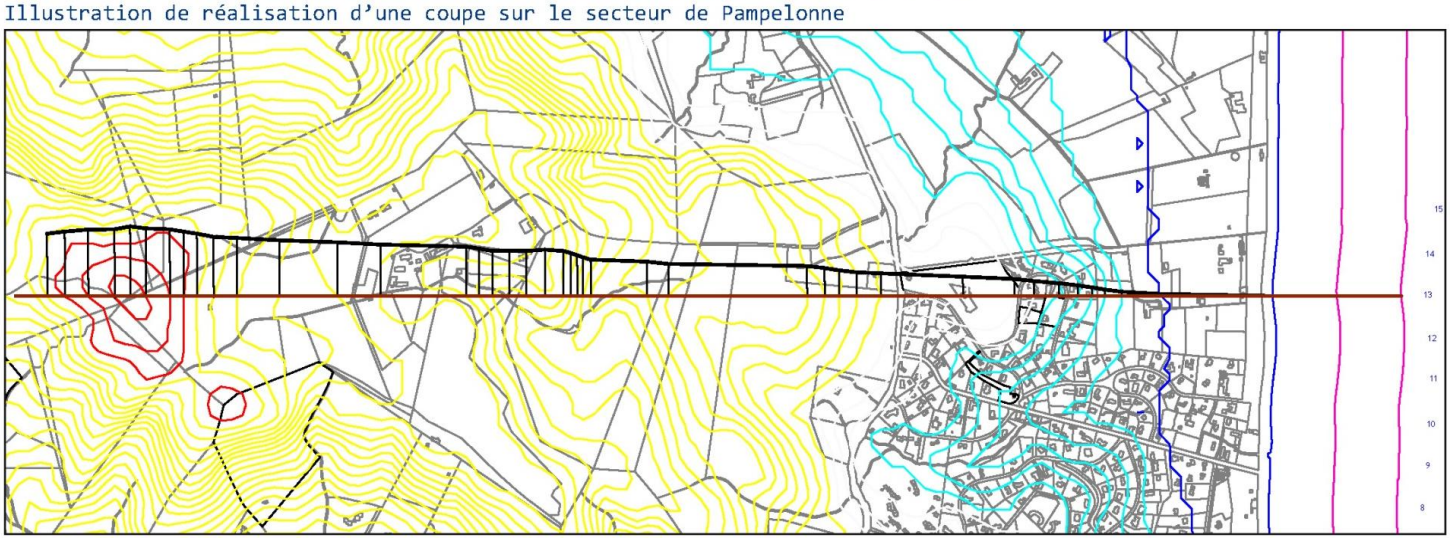


Illustration de réalisation d'une coupe sur le secteur de Pampelonne

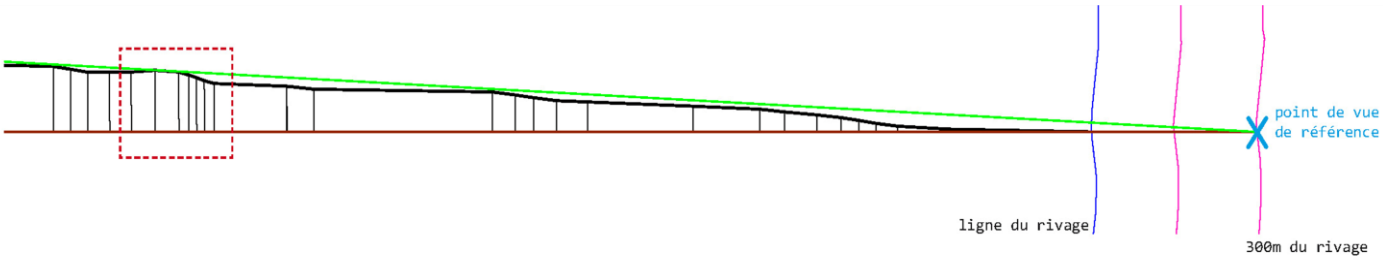


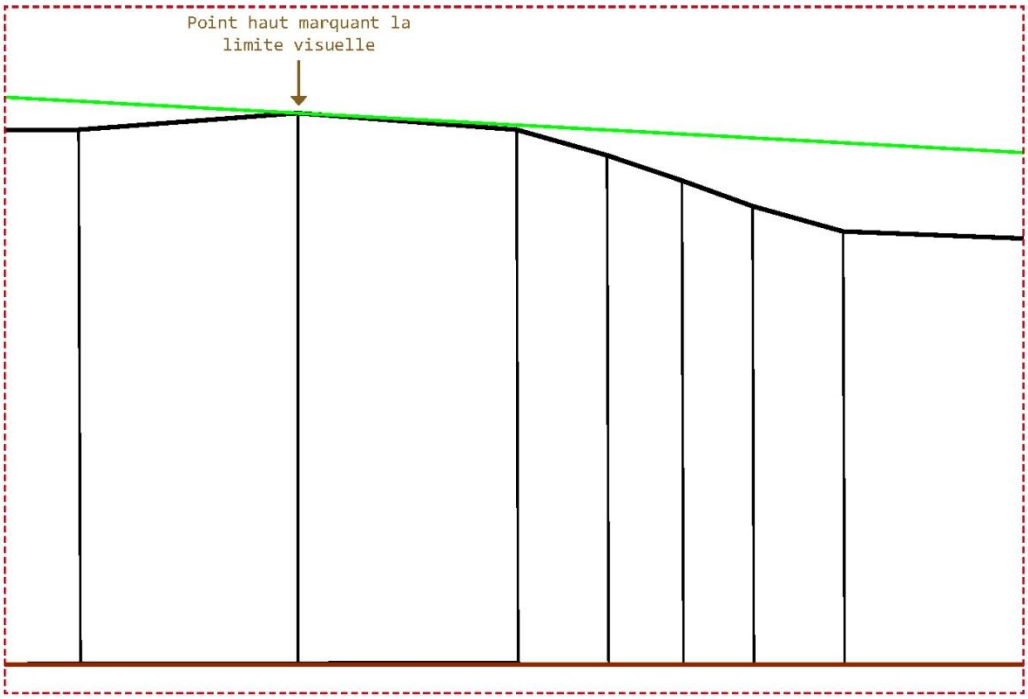
3- Définition du point de vue de référence et du point haut marquant la limite visuelle

Une fois le profil du terrain dessiné en coupe, il s'agit d'identifier pour chaque coupe la limite à partir de laquelle le bâti aurait un impact visuel sur les sommets perçus depuis la mer à une distance de 300m face au rivage.

Le choix du point de vue de référence à 300 m s'explique facilement, car à 300 m du rivage, la vision relativement lointaine permet d'embrasser le paysage dans son ensemble et qu'il s'agit du paysage perçu par les nombreux plaisanciers en approche de Ramatuelle pour mouiller dans la baie de Pampelonne. Cette prise en compte du panorama de Ramatuelle depuis la mer est importante, car les plaisanciers représentent une large part des touristes de la commune, venant aussi dans la baie de Pampelonne pour profiter de son cadre naturel privilégié. La ligne des 300m du rivage correspond également à la limite de la zone de protection du rivage, une zone balisée à l'intérieure de laquelle la vitesse est limitée et les activités règlementées.

Lorsque le point haut marquant la limite visuelle est identifié, une ligne de vue depuis la ligne des 300 m peut alors être dessinée pour chaque coupe. Cette ligne de vue représente la limite de ce que voient les plaisanciers situés à 300m du rivage, c'est-à-dire leur ligne d'horizon.





Ligne de vue depuis le point de référence

4- Définition des différents niveaux de sensibilité paysagère par rapport à la ligne de vue définie précédemment

Les niveaux de sensibilité paysagère sont définis selon différentes hauteurs à partir de la ligne de vue. Il a été défini que :

- entre 0 et 7 m en dessous de la ligne de vue : l'impact sur la ligne de crête est très forte
- entre 7 et 10 m en dessous de la ligne de vue : l'impact est fort
- au-delà de 10 m en dessous de la ligne de crête l'impact est modéré.

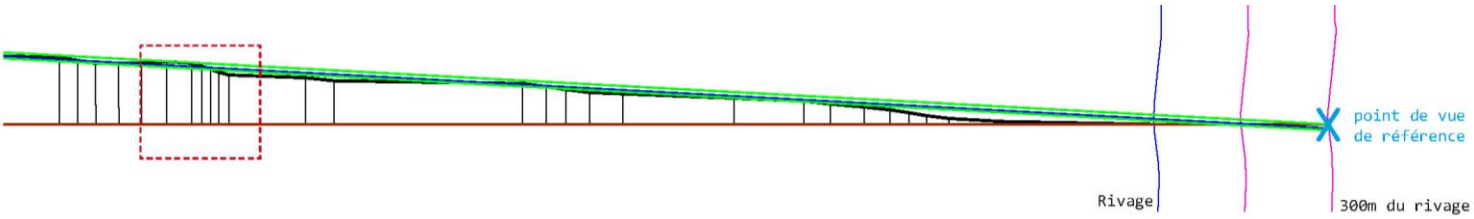
Ces hauteurs ont été définies en se basant sur les hauteurs des constructions, avec l'application d'une marge de précision de 1m :

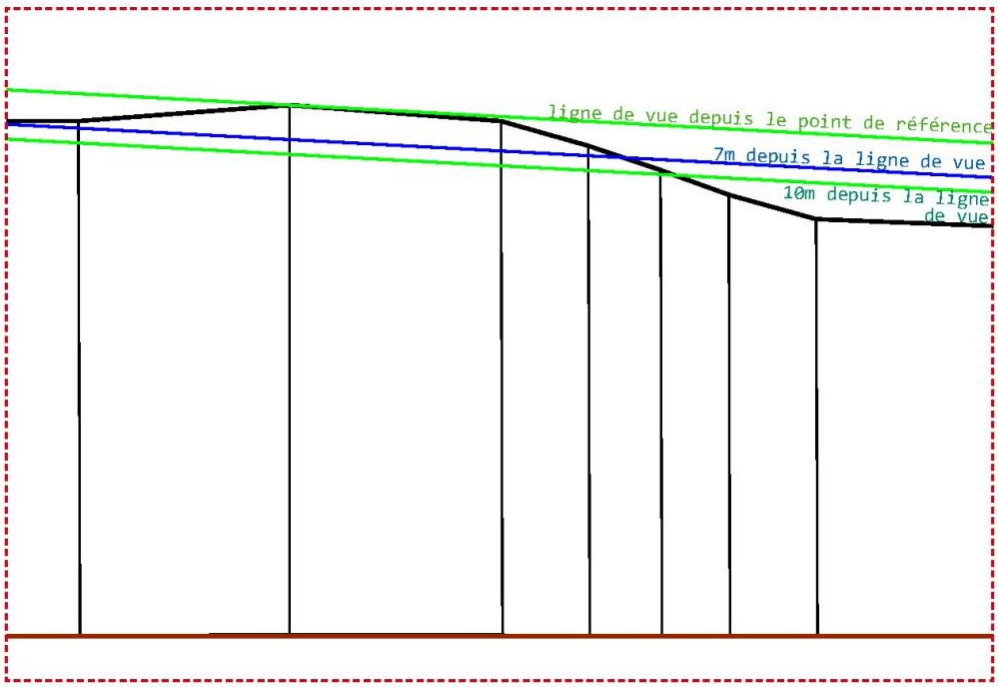
- une hauteur de 7m correspond à un bâtiment de plain-pied faîtage inclus et avec une marge de 1 m.
- une hauteur de 10 m correspond à un bâtiment R+1, faîtage inclus et avec une marge de 1m.

Hauteur rez-de-chaussée :
H=3,50m
h=2,50m = 6m + 1 m de marge = 7m

Hauteur R+1 :
H=6,50m
h=2,50m = 9m + 1 m de marge = 10m

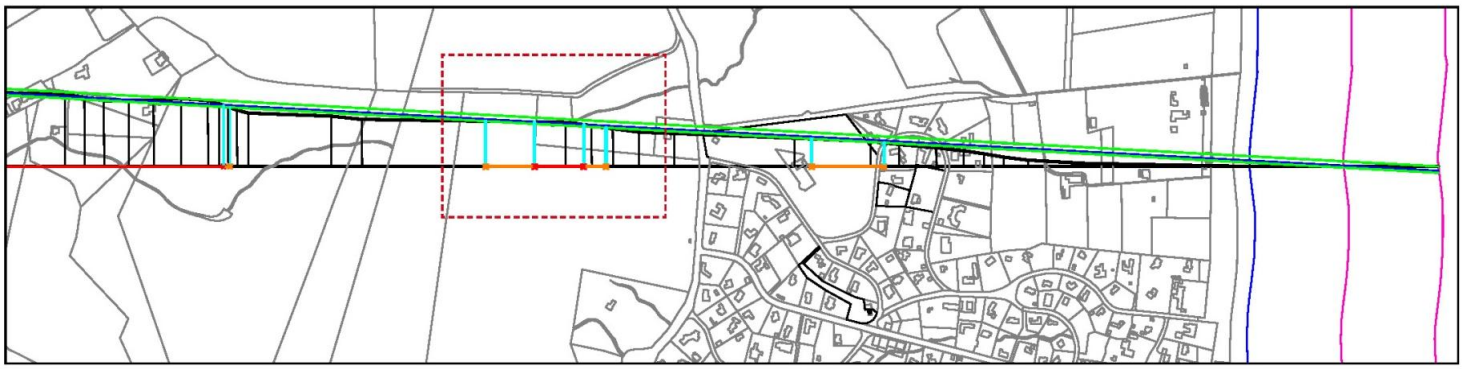
Ainsi, sur chaque coupe a été définie une première ligne située à 7m de la ligne de vue de référence et une seconde ligne située à 10 m.





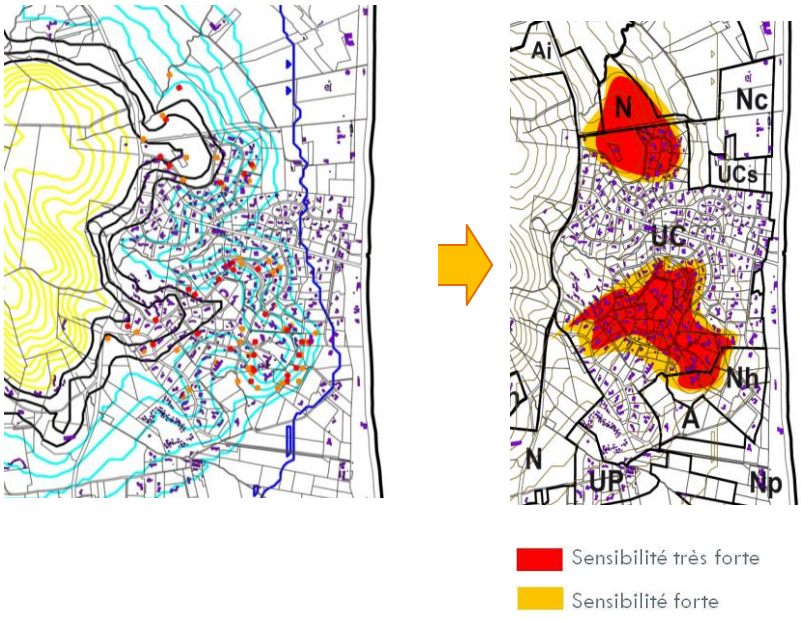
5- Traduction des limites sur le plan cadastrales

Ces limites en 2D sur chaque coupe sont ensuite traduites sur le plan cadastral. Ainsi, l'intersection des lignes de 7m (sensibilité très forte) et 10m (sensibilité forte) avec le profil de terrain est retranscrite par un point sur le plan cadastral. Une fois ce travail réalisé pour toutes les coupes de profil de terrain, en reliant les différents points entre eux, les différents périmètres de sensibilité paysagère des lignes de crête se dessinent facilement sur le plan cadastral.



Exemple de réalisation de traduction sur une coupe :

Exemple de traduction sur plan cadastrale sur le quartier de Pampelonne



Annexe n°8 :

Fiches détaillées des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes Côte d'Azur
ZNIEFF actualisées

Programme cadre et validation nationale
Ministère chargé de l'Environnement
Muséum National d'Histoire Naturelle

Réalisation par le Comité de pilotage régional
Animateurs : DIREN - CONSEIL REGIONAL
Opérateurs techniques : CBNP - CBNA - CEEP-COM - LEML
Validation scientifique régionale : CSRPN

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-100-117	**CAP DE SAINT-TROPEZ**	**Zone terrestre de type I**

Nom du (des) rédacteur(s) : *Henri MICHAUD, TCHIKLADZE T.*
Année de description : *01/01/1988*
Année de mise à jour : *01/01/2003*
Actualisation de l'inventaire 1988 : *Evolution de zone*

DONNEES GENERALES

Localisation administrative :

Commune(s) concernée(s) : *83101 Ramatuelle*
83119 Saint-Tropez

Département concerné : *VAR*

Altitude minimum (m) : *0*
Altitude maximum (m) : *51*
Superficie (Ha) : *58.44*

COMMENTAIRES GENERAUX

Commentaire général
Zone linéaire suivant le liseré côtier du Cap de Saint-Tropez et présentant une alternance de caps, criques sableuses ou rocheuses, falaises escarpées et petits ravins où coulent des ruisseaux intermittents, prairies de fauches entre les salins et les Canebiers. Zone rocheuse en gneiss migmatique, et à l'arrière de la plage, sols salins autour du petit étang saumâtre.

Flore et habitats naturels
Ce secteur, dominé par les formations à oléolentisque, est très intéressant par ses groupements littoraux, et par quelques groupements des milieux humides temporaires. C'est ici que se fait le passage de la formation occidentale à Limonium pseudominutum (Cap Saint-Tropez) à celle orientale à Limonium cordatum (Capon). On y retrouve des espèces fort rares ayant disparues ou fortement régressées sur le littoral par ailleurs : zones à Armeria, à Romulées, dont l'endémique R. arnaudii, des débouché de cours d'eau temporaires à Gatillier, des sables à Imperata cylindrica, à Euphorbe peplis, à Souchet égyptien (Cyperus capitatus). Pour ce dernier, il s'agit très probablement du dernier peuplement connu en Provence. Entre les deux plages du Canebiers et des Salins s'observent des zones inondables à Crypsis (Etang des Salins), des prairies de fauche pâturées par les moutons et délimitées par un réseau de fossés à flore riche : Nivéole (Leucojum aestivum subsp. pulchellum), Renoncule à feuilles d'Ophioglosse ….

CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

Critères :

2 *Répartition et agencement des habitats*
4 *Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage*
1 *Répartition des espèces (faune, flore)*

Commentaires :

La ZNIEFF n'englobe que le linéaire côtier, qui est la seule partie préservée, auquel s'ajoute l'enclave des salins et les prairies et fossés de la plaine qui s'étend vers la plage des Canebiers.

CRITERES D'INTERET DE LA ZONE

10 Ecologique
36 Phanérogames

LIEN AVEC D'AUTRES ZONES INVENTORIEES

- En cours d'actualisation.
- L'information est disponible par la cartographie interactive sur le site de la DIREN PACA www.paca.ecologie.gouv.fr

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
16-223	Dunes grises méditerranéennes : Crucianelletum maritimae Br. Bl. (1921) 1933
18-22	Communautés méditerranéennes de falaises (Crithmo-Limonietalia R. Mol. 1934), groupements provenço-languedociens (Crithmo-Limonion Re. Mol. 1934) : Crithmo-Limonietum cordati Lapraz 1979
18-22	Communautés méditerranéennes de falaises (Crithmo-Limonietalia R. Mol. 1934), groupements provenço-languedociens (Crithmo-Limonion Re. Mol. 1934) : Armerio praecocis-Helichrysetum stoechadis Re. Mol. 1954
22-3411	Communautés amphibies méditerranéennes d'espèces naines (Isoetion Br. Bl. 1931) à Isoetes durieui et Isoetes hystrix : Isoeto durieui-Nasturtietum (=Sisymbrelletum) asperum Barbero 1965
22-343	Communautés amphibies haloni trophiles (Heleochloion Br. Bl. 1952) : Groupement à Crypsis aculeata Loisel 1976
23-211	Formations à Ruppia, Zannichellia et Najas (Ruppion maritimae Br. Bl. 1931)
45-12	Formations à Olivier, Caroubier et Lentisque : bois de Caroubier

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
15-21	Pelouses pionnières dominées par Spartina pl. sp. : Groupement à Spartina versicolor Gamisans 1991 (Spartino-Juncetum maritimi O. de Bolós 1962)
18-22	Communautés méditerranéennes de falaises (Crithmo-Limonietalia R. Mol. 1934), groupements provenço-languedociens (Crithmo-Limonion Re. Mol. 1934) : Frankenio-Camphorosmetum monspeliacae Re. Mol. 1934
38-22	Pelouses de fauche de basse altitude. Formations typiques médio-européennes : Gaudinio-Arrhenatheretum elatioris Br. Bl. 1931 narcissetosum Br. Bl. 1952

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Isoetes duriaei					2000
Monocotylédones	Allium chamaemoly					Non daté
Monocotylédones	Arundo plinii					Non daté
Monocotylédones	Chamaerops humilis	Espèce naturalisée, subspontanée				2000
Monocotylédones	Crypsis aculeata				1915	1917
Monocotylédones	Cutandia maritima					Non daté
Monocotylédones	Imperata cylindrica					2003
Monocotylédones	Leucojum aestivum subsp. pulchellum				1951	1957
Monocotylédones	Pancratium maritimum					2000
Monocotylédones	Panicum repens					2000
Monocotylédones	Romulea arnaudii	Espèce endémique française			1994	2000
Monocotylédones	Romulea columnae					2000
Monocotylédones	Romulea rollii					2000
Monocotylédones	Trigiochin bulbosum subsp. barrelieri					Non daté
Dicotylédones	Anthyllis barba-jovis					Non daté
Dicotylédones	Brassica montana					Non daté
Dicotylédones	Calystegia soldanella					2004
Dicotylédones	Crucianella maritima					2003
Dicotylédones	Eryngium maritimum					2004
Dicotylédones	Euphorbia peplis					1993
Dicotylédones	Malcolmia ramosissima					Non daté
Dicotylédones	Oenanthe globulosa subsp. globulosa					Non daté
Dicotylédones	Otanthus maritimus					Non daté
Dicotylédones	Polygonum robertii					Non daté
Dicotylédones	Ranunculus ophioglossifolius					2000
Dicotylédones	Scrophularia ramosissima					Non daté
Dicotylédones	Silene nicaensis					2000
Dicotylédones	Stachys maritima					Non daté
Dicotylédones	Tamarix africana					2000
Dicotylédones	Thymelaea hirsuta					Non daté
Dicotylédones	Vitex agnus-castus					2003

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Monocotylédones	Cyperus capitatus				1993	1994
Dicotylédones	Limonium cordatum	Espèce endémique large				2003
Dicotylédones	Limonium pseudominutum	Espèce endémique française				2000

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Direction régionale de l'Environnement PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	**Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes Côte d'Azur** **ZNIEFF actualisées**	Région Provence Alpes Côte d'Azur

Programme cadre et validation nationale	Réalisation par le Comité de pilotage régional
Ministère chargé de l'Environnement Muséum National d'Histoire Naturelle	Animateurs : DIREN - CONSEIL REGIONAL Opérateurs techniques : CBNP - CBNA - CEEP-COM - LEML Validation scientifique régionale : CSRPN

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-100-164	**CAPS LARDIER, TAILLAT ET CAMARAT**	**Zone terrestre de type I**

Nom du (des) rédacteur(s) :
Stéphane BELTRA
Henri MICHAUD
TCHIKLADZE T.

Année de description : *01/01/1988*
Année de mise à jour : *01/01/2003*

Actualisation de l'inventaire 1988 :
Evolution de zone

DONNEES GENERALES

Localisation administrative :

Commune(s) concernée(s) : *83048 La Croix-Valmer*
83101 Ramatuelle

Département concerné : *VAR*

Altitude minimum (m) : *0*
Altitude maximum (m) : *202*
Superficie (Ha) : *870.76*

COMMENTAIRES GENERAUX

Commentaire général
Ensemble naturel littoral très intéressant et pratiquement exempt d'artificialisation. La zone présente une succession de petites criques, de rochers et de falaises offrant de nombreux microbiotopes sableux. Plus vers l'intérieur, on rencontre des massifs forestiers dominés par le Chêne vert, le Chêne liège ou le Chêne pubescent, ainsi que les faciès de dégradation de ces formations.

Flore et habitats naturels
Il faut noter la richesse particulière des groupements littoraux thermophiles ou halophiles dans lesquels l'on rencontre de nombreuses espèces rares : fourrés à Lentisque et Myrte, formations à Euphorbes arborescentes ou à Barbe de Jupiter, matorral à Palmiers nains (ces formations souvent intriquées) groupements à Armeria praecox, Allium chamaemoly, Isoetes duriaei, Isoetes hystrix (toujours présent ?) et Serapias. Certaines espèces citées naguères ont peu de chance d'avoir jamais été présentes, et semblent correspondre à des erreurs : Crepis suffreniana, Convolvulus lineatus, Lavatera maritima ou L. punctata par exemple.

Faune :
La zone des trois caps comporte un réel intérêt sur le plan faunistique puisque 15 espèces animales patrimoniales s'y rencontrent dont 6 espèces déterminantes.

Les rivages de la zone sont fréquentés par le Grand Dauphin ou Tursiops. Un couple de Faucon pèlerin s'y reproduit tout comme également au moins 4 couples de Monticole bleu ainsi que des colonies de Martinet pâle. Le reste de l'avifaune patrimoniale est représentée par le Circaète Jean-le-blanc, le Faucon hobereau, le Petit-duc scops et la Pie-grièche méridionale.

Les Insectes d'intérêt patrimonial sont représentées par des espèces d'affinité méditerranéenne comme l'Alexanor (Papilio alexanor), espèce déterminante et vulnérable de Lépidoptères Papilionidés, des terrains ouverts et caillouteux des régions nourissant principalement de sauterelles et criquets, habitant les pelouses, friches, garrigues, vignes, fruticées claires, et prairies mésophiles, et le Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (Charaxes jasius), encore appelé Nymphale de l'Arbousier, Lépidoptère Nymphalidé Charaxiné remarquable d'affinité méridionale, voire même tropicale (Afrique), des garrigues, maquis arborés, forêts et jardins.
calcaire, riches en Crassulacées, dont se nourrit sa chenille, l'Ephippigère provençale (Ephippiger provincialis), espece déterminante d'Orthoptères Tettigoniidés Ephippigérinés, méditerranéenne et thermophile, endémique des départements du Var et des Bouches-du-Rhône où elle peut être localement abondante dans les maquis, cultures, vignes et lisières forestières, la

CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

Critères :

2 *Répartition et agencement des habitats*
1 *Répartition des espèces (faune, flore)*
4 *Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage*

Commentaires :

La limite Nord de cette ZNIEFF suit à distance la limite des habitations, ainsi que les contreforts du relief des caps. Entre le cap Camarat, et les deux autres caps, seul le linéaire côtier est conservé, le reste étant jugé beaucoup trop mité.

CRITERES D'INTERET DE LA ZONE

36 *Phanérogames*
20 *Faunistique*
10 *Ecologique*
35 *Ptéridophytes*

LIEN AVEC D'AUTRES ZONES INVENTORIEES

- En cours d'actualisation.
- L'information est disponible par la cartographie interactive sur le site de la DIREN PACA www.paca.ecologie.gouv.fr

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
18-22	Communautés méditerranéennes de falaises (Crithmo-Limonietalia R. Mol. 1934), groupements provenço-languedociens (Crithmo-Limonion Re. Mol. 1934) : Armerio praecocis-Helichrysetum stoechadis Re. Mol. 1954
22-3411	Communautés amphibies méditerranéennes d'espèces naines (Isoetion Br. Bl. 1931) à Isoetes durieui et Isoetes hystrix : Isoeto durieui-Nasturtietum (=Sisymbrelletum) asperum Barbero 1965
22-344	Pelouses à Serapias (Serapion Aubert & Loisel 1971) : Serapio-Oenanthetum lachenalii Barbero 1967
22-344	Pelouses à Serapias (Serapion Aubert & Loisel 1971) : Oenantho lachenalii-Caricetum chaetophyllae (divisae) Aubert & Loisel 1971 (dont le grpt à Allium chamaemoly et Romulea div. sp.)
32-22	Matorrals à Euphorbia dendroides : Groupements rupestres à Euphorbia dendroides
32-24	Matorrals à Chamaerops humilis : Formations très fragmentaires
33-12	Phryganes de Provence cristalline à Anthyllis barba-jovis et Thymelaea hirsuta : Anthyllido-Thymelaetum hirsutae Re. Mol. 1954
44-8131	Forêts, brousses et galeries à Tamarix ouest-méditerranéens (Tamaricion africanae Br. Bl. & O. de Bolós 1957) : Rubo inermis-Nerietum oleandri O. de Bolós 1956 tamaricetosum gallicae Loisel 1976, variante à Tamarix africana

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
15-72	Fourrés halonitrophiles méditerranéens (Salsolo-Peganion Br.Bl. & O. de Bolós 1954) : Association à Lavatera arborea et Lavatera cretica Braun-Blanquet et Molinier 1935
16-227	Formations annuelles sur sables fins (Tuberarion guttatae Br. Bl. 1931) : Trifolietum cherlero-bocconii Aubert et Loisel 1971
42-833	Forêts de Pin pignon de Provence sur dolomies
45-12	Formations à Olivier, Caroubier et Lentisque : Myrto-Lentiscetum (Mol. 1934 em. O de Bolós 1962) em. Rivas-Martinez 1974
45-312	Forêts mésoméditerranéennes de Chêne vert (Quercion ilicis), catalano-provençales de "basse-altitude" : Arisaro-Quercetum ilicis Barbéro & Loisel 1983

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Orthoptères	Ephippiger provincialis	Reproduction certaine ou probable				1992
Orthoptères	Saga pedo	Reproduction certaine ou probable			1993	1999
Lépidoptères	Papilio alexanor	Reproduction certaine ou probable				1991
Reptiles	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable	Population dispersée		1993	2001
Oiseaux	Falco peregrinus	Reproduction certaine ou probable		2	1996	1999
Mammifères	Tursiops truncatus	Passage, migration		20	1994	1999
Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Isoetes duriaei					Récent
Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Isoetes histrix					Non daté
Filicinophytes (fougères)	Ophioglossum lusitanicum					Non daté
Monocotylédones	Allium chamaemoly					Récent
Monocotylédones	Carex olbiensis					Non daté
Monocotylédones	Chamaerops humilis	Espèce naturalisée, subspontanée				Récent
Monocotylédones	Elytrigia elongata subsp. elongata					Non daté
Monocotylédones	Imperata cylindrica					Non daté
Monocotylédones	Orchis laxiflora subsp. laxiflora					Non daté
Monocotylédones	Pancratium maritimum					Récent
Monocotylédones	Panicum repens					Récent
Monocotylédones	Romulea columnae					Récent
Monocotylédones	Romulea rollii					Récent
Dicotylédones	Anthyllis barba-jovis					Récent
Dicotylédones	Biserrula pelecinus					Récent
Dicotylédones	Chaetonychia cymosa					Non daté
Dicotylédones	Cicendia filiformis					Non daté

Dicotylédones	Corrigiola telephiifolia subsp. telephiifolia		Non daté
Dicotylédones	Crepis suffreniana subsp. suffreniana	Espèce endémique large	Non daté
Dicotylédones	Crucianella maritima		Récent
Dicotylédones	Echinophora spinosa		Récent
Dicotylédones	Eryngium maritimum		Récent
Dicotylédones	Euphorbia peplis		Non daté
Dicotylédones	Galium setaceum subsp. setaceum		Récent
Dicotylédones	Galium verrucosum		Récent
Dicotylédones	Genista linifolia subsp. linifolia		Non daté
Dicotylédones	Kickxia commutata subsp. commutata		Récent
Dicotylédones	Lavatera punctata		Non daté
Dicotylédones	Otanthus maritimus		1995
Dicotylédones	Silene nicaensis		Non daté
Dicotylédones	Tamarix africana		Récent
Dicotylédones	Thymelaea hirsuta		Récent
Dicotylédones	Trifolium bocconei		Non daté
Dicotylédones	Trifolium ligusticum		Récent
Dicotylédones	Vitex agnus-castus		Récent

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Lépidoptères	Charaxes jasius	Reproduction certaine ou probable			1991	2000
Reptiles	Lacerta lepida	Reproduction certaine ou probable			1990	2000
Oiseaux	Apus pallidus	Reproduction certaine ou probable		2	1993	1999
Oiseaux	Circaetus gallicus	Passage, migration		2	1992	2000
Oiseaux	Falco subbuteo	Reproduction certaine ou probable				2000
Oiseaux	Lanius meridionalis	Reproduction certaine ou probable				2000
Oiseaux	Monticola solitarius	Reproduction certaine ou probable		8	1990	2000
Oiseaux	Otus scops	Reproduction certaine ou probable		2	1990	1991
Mammifères	Tadarida teniotis	Reproduction certaine ou probable			1990	1991
Monocotylédones	Carex punctata					Non daté
Monocotylédones	Serapias neglecta	Espèce endémique large				Récent
Dicotylédones	Convolvulus lineatus					Non daté
Dicotylédones	Lavatera maritima					Non daté
Dicotylédones	Limonium pseudominutum	Espèce endémique française				Non daté
Dicotylédones	Myosotis pusilla					Non daté
Dicotylédones	Senecio leucanthemifolius					Non daté

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes Côte d'Azur
ZNIEFF actualisées

Programme cadre et validation nationale
Ministère chargé de l'Environnement
Muséum National d'Histoire Naturelle

Réalisation par le Comité de pilotage régional
Animateurs : DIREN - CONSEIL REGIONAL
Opérateurs techniques : CBNP - CBNA - CEEP-COM - LEML
Validation scientifique régionale : CSRPN

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-103-100	MAURES DE LA PRESQU'ÎLE DE SAINT-TROPEZ	Zone terrestre de type II

Nom du (des) rédacteur(s) :
Stéphane BELTRA
Henri MICHAUD
TCHIKLADZE T.

Année de description : *01/01/1988*
Année de mise à jour : *01/01/2003*

Actualisation de l'inventaire 1988 :
Evolution de zone

DONNEES GENERALES

Localisation administrative :

Commune(s) concernée(s) : *83048 La Croix-Valmer*
83065 Gassin
83101 Ramatuelle

Département concerné : *VAR*

Altitude minimum (m) : *7*
Altitude maximum (m) : *323*
Superficie (Ha) : *1830.72*

COMMENTAIRES GENERAUX

Commentaire général
Bel ensemble forestier mixte à Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts.

Flore et habitats naturels
Cette chênaie mixte tropézienne, témoins de la douceur et de l'humidité du climat local, se présente en mosaïque avec les bois de Pins pignons ou la subéraie. Sa composition floristique est originale, en particulier du fait de la présence du Cyclamen repandum, dont la forêt de Bestagne est la seule localité de France continentale.

Faune
Cette zone possède un intérêt faunistique notable : on y rencontre en effet 14 espèces animales patrimoniales dont 5 espèces déterminantes.
Elle abrite notamment deux espèces patrimoniales de rapaces diurnes, le Circaète Jean-le-blanc et le Faucon hobereau, avec chacun un couple reproducteur, et une espèce patrimoniale de rapace nocturne, le Petit-duc scops. Le Pic épeichette et le Bruant ortolan complètent le cortège de l'avifaune locale d'intérêt patrimonial. En ce qui concerne l'herpétofaune, la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé fréquentent cette zone.
Les Coléoptères sont représentés par le Cardiophore Cardiophorus exaratus, espèce déterminante d'Elatéridés (Taupins) Cardiophorinés, typiquement méditerranéenne, liée aux zones sableuses littorales, devenue assez rare aujourd'hui du fait de la surfréquentation et de l'urbanisation du littoral, et par les endogés endémiques provençaux Amaurops abeillei et A. aberrans. Le Cyclops Halicyclops septentrionalis, Crustacé Copépode halophile, est présent dans certains points d'eau saumâtres de la zone. Egalement présente ici, la Limace Deroceras chevallieri est une endémique provençale dont les Maures de la presqu'île de Saint-tropez abrite semble-t-il la seule station varoise (station-type).

CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

Critères :

2 *Répartition et agencement des habitats*
3 *Fonctionnement et relation d'écosystèmes*
1 *Répartition des espèces (faune, flore)*
4 *Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage*

Commentaires :

La logique suivie pour la délimitation est une logique du massif. La ZNIEFF englobe les zones de collines forestières non encore trop abîmées par les habitations.□□

CRITERES D'INTERET DE LA ZONE

20 *Faunistique*
36 *Phanérogames*
10 *Ecologique*
35 *Ptéridophytes*

LIEN AVEC D'AUTRES ZONES INVENTORIEES

- En cours d'actualisation.
- L'information est disponible par la cartographie interactive sur le site de la DIREN PACA www.paca.ecologie.gouv.fr

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
22-3411	Communautés amphibies méditerranéennes d'espèces naines (Isoetion Br. Bl. 1931) à Isoetes durieui et Isoetes hystrix : Isoeto durieui-Nasturtietum (=Sisymbrelletum) asperum Barbero 1965

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
32-216	Taillis de Laurus nobilis : Lauro-Quercetum pubescentis Barbero & Quézel, 1994
44-612	Ripisylves méditerranéennes à Peupliers (Populenion albae) : Populetum albae (Br. Bl. 1931) Tchou 1947 (salicetosum ; ulmetosum ; faciès à Quercus pedunculata, Alnus glutinosa)
45-12	Formations à Olivier, Caroubier et Lentisque : Myrto-Lentiscetum (Mol. 1934 em. O de Bolós 1962) em. Rivas-Martinez 1974

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Coléoptères	Amaurops tholini	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Cardiophorus exaratus	Reproduction certaine ou probable				1993
Reptiles	Emys orbicularis	Reproduction certaine ou probable			1992	2001
Reptiles	Testudo hermanni	Reproduction certaine ou probable	Population dispersée		1992	2001
Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Isoëtes duriaei				1994	2000
Monocotylédones	Carex depressa subsp. basilaris					1994
Monocotylédones	Carex olbiensis					1994
Monocotylédones	Romulea columnae				1994	2000
Monocotylédones	Serapias parviflora					Non daté
Dicotylédones	Cyclamen repandum subsp. repandum	Espèce naturalisée, subspontanée				1999
Dicotylédones	Doronicum plantagineum					1994
Dicotylédones	Hypericum androsaemum					1999
Dicotylédones	Lotus conimbricensis					Non daté
Dicotylédones	Ranunculus revelieri subsp. rodiei	Espèce endémique française				Non daté

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Gastéropodes	Deroceras chevallieri	Reproduction certaine ou probable				1999
Copépodes	Halicyclops septentrionalis	Reproduction certaine ou probable				1999
Coléoptères	Anoxia australis	Reproduction certaine ou probable				1993
Coléoptères	Anoxia scutellaris	Reproduction certaine ou probable				1993
Reptiles	Lacerta lepida	Reproduction certaine ou probable				1998
Oiseaux	Circaetus gallicus	Reproduction certaine ou probable		2	1990	2000
Oiseaux	Dendrocopos minor	Reproduction certaine ou probable		10		1996
Oiseaux	Emberiza hortulana	Reproduction certaine ou probable				1999
Oiseaux	Falco subbuteo	Reproduction certaine ou probable		2		2000
Oiseaux	Otus scops	Reproduction certaine ou probable		2	1992	2000
Monocotylédones	Serapias neglecta	Espèce endémique large				1999

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes Côte d'Azur
ZNIEFF actualisées

Programme cadre et validation nationale
Ministère chargé de l'Environnement
Muséum National d'Histoire Naturelle

Réalisation par le Comité de pilotage régional
Animateurs : DIREN - CONSEIL REGIONAL
Opérateurs techniques : CBNP - CBNA - CEEP-COM - LEML
Validation scientifique régionale : CSRPN

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-104-100	**PLAGE DE PAMPELONNE**	**Zone terrestre de type II**

Nom du (des) rédacteur(s) :
Henri MICHAUD
TCHIKLADZE T.

Année de description : *01/01/1988*
Année de mise à jour : *01/01/2003*

Actualisation de l'inventaire 1988 :
Evolution de zone

DONNEES GENERALES

Localisation administrative :

Commune(s) concernée(s) : *83101 Ramatuelle*

Département concerné : *VAR*

Altitude minimum (m) : *1*
Altitude maximum (m) : *24*
Superficie (Ha) : *77.92*

COMMENTAIRES GENERAUX

Commentaire général
Plage de sable constituant un des derniers cordons sableux qui, bien que dégradé, présente encore un ensemble d'éléments floristiques très intéressants.
Flore et habitats naturels
Malgré les fortes pressions (piétinement) dont ils font l'objet, les groupements littoraux présentent encore quelques lambeaux d'une zonation autrefois fort riche. Les espèces qui subsistent sont pour la plupart en voie de raréfaction accélérée sur tout le littoral provençal :
? Cordon à Oyat (Ammophiletum) avec Calystega soldanella, Othanthus maritimus, Echinophora spinosa.
? Groupements à Crucianella maritima (Crucianelletum), avec le Lys des sables (Pancratium maritimum), Stachys maritima et la très rare Scrophularia ramosissima.
? Plus à l'intérieur un groupement littoral d'affinités nord-africaine et limité en France à la seule côte des Maures et de l'Esterel (Malcomietum parviflorae) avec Malcomia parviflora, Silene nicaensis, Corrigiala telephiifolia.
La zone présente aussi un intérêt géologique de par la présence de sols sodiques à structure non dégradée sur alluvions marines sableuses.

CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

Critères :

2 *Répartition et agencement des habitats*
4 *Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage*

Commentaires :

La limite de la plage de Pampelonne inclut dans la ZNIEFF toutes les zones d'arrières-plage qui sont encore relativement préservées et dans lesquelles on trouve de nombreuses espèces intéressantes.

CRITERES D'INTERET DE LA ZONE

10 Ecologique
36 Phanérogames
35 Ptéridophytes

LIEN AVEC D'AUTRES ZONES INVENTORIEES

- En cours d'actualisation.
- L'information est disponible par la cartographie interactive sur le site de la DIREN PACA www.paca.ecologie.gouv.fr

MILIEU(X) DETERMINANT(S)

Code	Libellé du milieu
16-2112	Dunes embryonnaires méditerranéennes : Agropyretum mediterraneum (Kühnh.) Br.Bl. 1933 = Sporobolo arenarii-Agropyretum juncei (Br.Bl. 1933) Géhu 1984
16-2122	Dunes blanches méditerranéennes : Echinophoro spinosae-Ammophiletum arundinaceae (Br. Bl. 1921) Géhu & al. 1984
16-223	Dunes grises méditerranéennes : Crucianellietum maritimae Br. Bl. (1921) 1933
16-223	Dunes grises méditerranéennes : Helichryso stoechadis-Scrophularietum ramosissimae Géhu et al. 1992
16-228	Communautés dunaires à Malcolmia annuelles (Malcolmietalia Riv.-Goday 1957) : Malcolmietum parviflorae (= ramosissimae) Mol. Re. 1954
18-22	Communautés méditerranéennes de falaises (Crithmo-Limonietalia R. Mol. 1934), groupements provenço-languedociens (Crithmo-Limonion Re. Mol. 1934) : Armerio praecocis-Helichrysetum stoechadis Re. Mol. 1954
44-812	Forêts, brousses et galeries à Vitex agnus-castus (Rubo-Nerion oleandri O. de Bolós 1985) : Viticetum agni-casti de Bolos 1956 (forme appauvrie)
44-8131	Forêts, brousses et galeries à Tamarix ouest-méditerranéens (Tamaricion africanae Br. Bl. & O. de Bolós 1957) : Rubo inermis-Nerietum oleandri O. de Bolós 1956 tamaricetosum gallicae Loisel 1976, variante à Tamarix africana

MILIEU(X) REMARQUABLE(S)

Code	Libellé du milieu
38-22	Pelouses de fauche de basse altitude. Formations typiques médio-européennes : Gaudinio-Arrhenatheretum elatioris Br. Bl. 1931 narcissetosum Br. Bl. 1952
45-12	Formations à Olivier, Caroubier et Lentisque : Myrto-Lentiscetum (Mol. 1934 em. O de Bolós 1962) em. Rivas-Martinez 1974

ESPECE(S) DETERMINANTE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Lycopodophytes (lycopodes, sélaginelles et isoètes)	Isoetes duriaei					1994
Monocotylédones	Allium chamaemoly					Non daté
Monocotylédones	Corynephorus articulatus					1999
Monocotylédones	Crypsis aculeata					Non daté
Monocotylédones	Leucojum aestivum subsp. pulchellum					Non daté
Monocotylédones	Pancratium maritimum					1999
Monocotylédones	Romulea columnae					Non daté
Monocotylédones	Romulea rollii					1999
Monocotylédones	Serapias parviflora					Non daté
Dicotylédones	Anthyllis barba-jovis					Non daté
Dicotylédones	Biserrula pelecinus					1999
Dicotylédones	Calystegia soldanella					1999
Dicotylédones	Centaurea paniculata subsp. rigidula	Espèce endémique française				Non daté
Dicotylédones	Cerastium siculum					Non daté
Dicotylédones	Corrigiola littoralis subsp. littoralis					1999
Dicotylédones	Corrigiola telephiifolia subsp. telephiifolia					1999
Dicotylédones	Crucianella maritima					1999
Dicotylédones	Echinophora spinosa					1999
Dicotylédones	Eryngium maritimum					1999
Dicotylédones	Euphorbia peplis					Non daté
Dicotylédones	Malcolmia ramosissima					1994
Dicotylédones	Otanthus maritimus					1999
Dicotylédones	Pseudorlaya pumila					Non daté
Dicotylédones	Ranunculus ophioglossifolius					1994
Dicotylédones	Scrophularia ramosissima					1999
Dicotylédones	Silene nicaensis					1999
Dicotylédones	Stachys maritima					1999
Dicotylédones	Tamarix africana					1999
Dicotylédones	Trifolium bocconei					Non daté
Dicotylédones	Vitex agnus-castus					1999

ESPECE(S) REMARQUABLE(S)

Groupe taxonomique	Libellé de l'espèce	Statut	Abondance qualitative	Abondance quantitative	1ère Obs.	Obs. récente
Monocotylédones	Serapias neglecta	Espèce endémique large				1994
Dicotylédones	Myosotis pusilla					1994

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Direction régionale de l'Environnement PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	**Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes-Côte d'Azur** **ZNIEFF actualisées**
Programme cadre et validation nationale Ministère chargé de l'Environnement Muséum National d'Histoire Naturelle	Réalisation par le Comité de pilotage régional Animateurs : DIREN - CONSEIL REGIONAL Opérateurs techniques : CBNP - CBNA - CEEP- COM - LEML Validation scientifique régionale : CSRPN

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-022-000	**PLAGE ET HERBIER DE POSIDONIES DE PAMPELONNE**	**Zone marine de type II**

Nom du (des) rédacteur(s) :
S. RUITTON
D. BELLAN-SANTINI
T. PEREZ

Année de description : *1987*
Année de mise à jour : *2001*

Actualisation de l'inventaire 1988 :
Evolution de zone

DONNEES GENERALES

Localisation administrative :

Communes concernées : *83101 RAMATUELLE*, *83119 SAINT-TROPEZ*
Département concerné : *Var*

Quartier maritime : *Toulon*
Prud'homie : *Saint-Tropez*
Profondeur mini (m) : *0*
Profondeur maxi (m) : *30*
Superficie (Ha) : *1642.04*

COMMENTAIRES GENERAUX

Importance de la zone liée à son herbier de posidonies. Cet herbier en protégeant le littoral permet le maintien de la plage de sable ainsi que celui des dunes de Pampelonne. Cette zone est située dans un environnement particulièrement agité. Construction sédimentaire monumentale liée aux grandes houles d'est et à leur réflexion sur les fonds dans les niveaux supérieurs. Zone en bordure d'herbier avec de nombreuses espèces remarquables du coralligène.

HYDROLOGIE ET HYDRODYNAMISME

Exposition houle, vagues	*Très exposé*
Salinité	*Normale*
Turbidité	*Clair*
Vitesse maximale des courants	*Forte*

DESCRIPTION

Géomorphologie			
	Intérieur	*Formations littorales sédimentaires*	*(11)*
		Baie, golfe, rade	*(14)*
	Périphérie	*Formations littorales rocheuses*	*(12)*
		Cap, pointe, presqu'île	*(13)*
Milieux			
	Intérieur	*eaux du plateau continental*	*(11.12)*
		communautés benthiques sur sédiments fins	*(11.22)*
		** herbiers de Posidonies*	*(11.34)*
		récifs, concrétions organogéniques	*(11.25)*
	Périphérie	*communautés benthiques sur sédiments fins*	*(11.22)*
		récifs, communautés benthiques sur rochers	*(11.24)*
		** herbiers de Posidonies*	*(11.34)*
		plages de sable	*(16.10)*
Lithologie		*Schistes cristallins / Gneiss*	*(21)*
		Schistes cristallins / Micaschiste	*(22)*
		Sables, graviers à dominante quartzeuse ou siliceuse	*(52)*

Granulométrie	*Non renseigné*	*(99)*
Statuts de propriété	*Domaine public maritime*	*(42)*
	Eaux territoriales	*(50)*
Activités humaines	*Pêche*	*(04)*
	Navigation	*(06)*
	Tourisme et loisirs	*(07)*
Mesures de protection	*Sites classés selon la loi de 1930*	*(32)*
	Zones de la Convention de Barcelone (Méditerranée)	*(73)*

PRINCIPALES BIOCENOSES PAR NIVEAU (I a V)

I - Supralittoral	*I.2.1*	*Biocénose des sables supralittoraux*
	I.3.1	*Biocénose des laisses de mer à dessication lente (LDL)*
	I.4.2	*Biocénose de la roche supralittorale (RS)*
II - Médiolittoral	*II.3.4*	*Biocénose des sables médiolittoraux (SM)*
	II.5.8	*Roche médiolittorale supérieure (RMS)*
	II.5.9	*Roche médiolittorale inférieure (RMI)*
III - Infralittoral	*III.3.5*	*Biocénose des sables fins de haut niveau (SFHN)*
	III.3.6	*Biocénose des sables fins bien calibrés (SFBC)*
	III.5.3	*Biocénose des sables grossiers et fins graviers brassés par les vagues (SGBV)*
	III.5.4	*Biocénose des sables et graviers sous influence des courants de fond (SGCF)*
	III.8.1	*Herbier à Posidonia oceanica*
	III.9.6	*Biocénose des Algues photophiles*
IV - Circalittoral	*IV.5.2*	*Biocénose du détritique côtier (DC)*
	IV.6.5	*Biocénose coralligène (C)*
V - Bathyal		

INTERETS PATRIMONIAUX ET FONCTIONNELS

01 Intérêt écologique
02 Intérêt faunistique
03 Intérêt floristique
05 Intérêt géomorphologique
12 Intérêt paléontologique ou archéologique sous-marin, épaves
32 Stabilisation des berges et rivages
50 Fonction de forte productivite biologique

FACTEURS ANTHROPIQUES ET NATURELS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

Intérieur	*zone de baignade*	*(21.1)*
	sports nautiques	*(21.2)*
	pêche	*(23)*
	pêche professionnelle à poste (filets maillants)	*(49.1)*
	pêche professionnelle aux arts traînants	*(49.3)*
Périphérie	*urbanisation discontinue*	*(11.2)*
	pêche	*(23)*
	pêche professionnelle	*(49)*

CONDITIONS DE CONSERVATION DU MILIEU

Surveillance de la qualité des eaux et de la fréquentation

CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

Du Cap Camarat jusqu'à la pointe de Capon, de la côte à l'isobathe 40m.

LIEN AVEC D'AUTRES ZONES INVENTORIEES

- En cours d'actualisation.
- L'information est disponible par la cartographie interactive sur le site de la DIREN PACA www.paca.ecologie.gouv.fr

ESPECES DETERMINANTES				
Biocenose	**Code taxonomique**	**Nom de l'espèce**	**Abondance**	**Date d'observation**
IV.6.5	31.03	Eunicella cavolinii	B	-
IV.6.5	71.	Scyliorhinus stellaris	A	2000
IV.6.5	62.00	Microcosmus spp	A	-
IV.6.5	54.51	Scyllarides latus	A	-
IV.6.5	31.03	Paramuricea clavata	B	2000
IV.6.5	31.03	Eunicella singularis	B	-
IV.6.5	15.00	Mesophyllum lichenoides	B	2000
IV.6.5	11.00	Cystoseira spinosa	A	-
III.8.1	62.00	Halocynthia papillosa	B	2000
III.8.1	59.94	Paracentrotus lividus	B	2000
III.8.1	49.21	Spirographis spallanzanii	A	2000
III.8.1	46.14	Pinna nobilis	A	2000
III.8.1	83.22	Posidonia oceanica	C	2000
III.3.6	46.14	Tellina tenuis	B	2000
II.5.9	15.00	Lithophyllum lichenoides	B	2000

ESPECES REMARQUABLES				
Biocenose	**Code taxonomique**	**Nom de l'espèce**	**Abondance**	**Date d'observation**
III.3.6	46.14	Tellina tenuis	B	2000
III.9.6	49.21	Spirographis spallanzanii	A	-
III.8.1	49.21	Spirographis spallanzanii	A	2000
IV.6.5	71.	Scyliorhinus stellaris	A	2000
II.5.8	15.00	Rissoella verruculosa	B	2000
IV.6.5	31.03	Paramuricea clavata	B	2000
III.9.6	59.94	Paracentrotus lividus	B	-
III.8.1	59.94	Paracentrotus lividus	B	2000
III.9.6	46.12	Haliotis lamellosa	A	2000
IV.6.5	31.03	Eunicella singularis	B	-
III.9.6	31.03	Eunicella singularis	B	2000
IV.6.5	31.03	Eunicella cavolinii	B	-
III.9.6	31.03	Eunicella cavolinii	B	2000

AUTRES ESPECES				
Biocenose	**Code taxonomique**	**Nom de l'espèce**	**Abondance**	**Date d'observation**
IV.6.5	62.00	Microcosmus spp	A	-
III.9.6	62.00	Microcosmus spp	A	2000
III.9.6	62.00	Halocynthia papillosa	B	-
III.8.1	62.00	Halocynthia papillosa	B	2000

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Direction régionale de l'Environnement PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	**Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes-Côte d'Azur** **ZNIEFF actualisées**

Programme cadre et validation nationale	Réalisation par le Comité de pilotage régional
Ministère chargé de l'Environnement Muséum National d'Histoire Naturelle	Animateurs : DIREN - CONSEIL REGIONAL Opérateurs techniques : CBNP - CBNA - CEEP- COM - LEML Validation scientifique régionale : CSRPN

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-000-017	**POINTE D'ANDATI-CAP CAMARAT**	**Zone marine de type I**

Nom du (des) rédacteur(s) :
S. RUITTON
D. BELLAN-SANTINI

Année de description : *1987*
Année de mise à jour : *2001*

Actualisation de l'inventaire 1988 :
Evolution de zone

DONNEES GENERALES

Localisation administrative :

Communes concernées — *83048 LA CROIX-VALMER*
Département concerné — *Var*

Quartier maritime : *Toulon*
Prud'homie : *Saint-Tropez*
Profondeur mini (m) : *0*
Profondeur maxi (m) : *60*
Superficie (Ha) : *3743.97*

COMMENTAIRES GENERAUX

Zone étendue à l'ouest jusqu'à 60 m de profondeur et à 100 m à l'est car présentant des paysages diversifiés (Herbiers de Cymodocées, de Posidonies, Coralligène très riche, épave dont le Togo et le Rubis). Cette diversité en fait une zone exceptionnelle pour la plongée. Grande diversité biologique. Présence de Caulerpa Taxifloia à la pointe de Brouis entre 23. et 25 m(1998 – surface de 0.1 ha) et au nord du Cap.

HYDROLOGIE ET HYDRODYNAMISME

Exposition houle, vagues — *Exposé*
Salinité — *Normale*
Turbidité — *Peu turbide*
Clair
Vitesse maximale des courants — *Forte*

DESCRIPTION

Géomorphologie

Intérieur	*Haut-fond*	*(01)*
	Fond horizontal ou subhorizontal, platier rocheux	*(03)*
	Formations littorales sédimentaires	*(11)*
	Formations littorales rocheuses	*(12)*
	Cap, pointe, presqu'île	*(13)*
Périphérie	*Formations littorales sédimentaires*	*(11)*
	Formations littorales rocheuses	*(12)*
	Cap, pointe, presqu'île	*(13)*
	Baie, golfe, rade	*(14)*

Cette page est extraite de l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (actualisées) de Provence Alpes Côte d'Azur. Voir la cartographie associée. Tous les documents (fiches, cartes, notes techniques) sont accessibles sur le site Internet de la DIREN PACA : www.paca.ecologie.gouv.fr

Date de création du document: Juillet 2008

ZNIEFF N° 83-000-017	POINTE D'ANDATI-CAP CAMARAT	Zone marine de type I

Milieux			
	Intérieur	*eaux du plateau continental*	*(11.12)*
		communautés benthiques sur sédiments fins	*(11.22)*
		récifs, communautés benthiques sur rochers	*(11.24)*
		récifs, concrétions organogéniques	*(11.25)*
		herbiers marins	*(11.30)*
		** herbiers de Posidonies*	*(11.34)*
	Périphérie	*communautés benthiques sur sédiments fins*	*(11.22)*
		récifs, communautés benthiques sur rochers	*(11.24)*
		récifs, concrétions organogéniques	*(11.25)*
		dunes marines et plages de sable	*(16.00)*
Lithologie		*Schistes cristallins / Gneiss*	*(21)*
		Schistes cristallins / Micaschiste	*(22)*
		Sables, graviers à dominante quartzeuse ou siliceuse	*(52)*
Granulométrie		*Non renseigné*	*(99)*
Statuts de propriété		*Domaine public maritime*	*(42)*
		Eaux territoriales	*(50)*
Activités humaines		*Pêche*	*(04)*
		Navigation	*(06)*
		Tourisme et loisirs	*(07)*
Mesures de protection		*Sites classés selon la loi de 1930*	*(32)*
		Zones de la Convention de Barcelone (Méditerranée)	*(73)*

PRINCIPALES BIOCENOSES PAR NIVEAU (I a V)

I - Supralittoral	*I.2.1*	*Biocénose des sables supralittoraux*
	I.4.2	*Biocénose de la roche supralittorale (RS)*
II - Médiolittoral	*II.3.4*	*Biocénose des sables médiolittoraux (SM)*
	II.5.8	*Roche médiolittorale supérieure (RMS)*
	II.5.9	*Roche médiolittorale inférieure (RMI)*
III - Infralittoral	*III.3.5*	*Biocénose des sables fins de haut niveau (SFHN)*
	III.3.6	*Biocénose des sables fins bien calibrés (SFBC)*
	III.3.7	*Biocénose des sables vaseux superficiels de mode calme (SVMC)*
	III.5.4	*Biocénose des sables et graviers sous influence des courants de fond (SGCF)*
	III.8.1	*Herbier à Posidonia oceanica*
	III.9.6	*Biocénose des Algues photophiles*
IV - Circalittoral	*IV.5.2*	*Biocénose du détritique côtier (DC)*
	IV.6.5	*Biocénose coralligène (C)*
	IV.6.7	*Grottes semi-obscures (GSO)*
	IV.6.8	*Grottes et boyaux à obscurité totale (GO) (en enclave dans les étages supérieurs)*
V - Bathyal		

INTERETS PATRIMONIAUX ET FONCTIONNELS

01 Intérêt écologique
02 Intérêt faunistique
03 Intérêt floristique
04 Intérêt paysager

Cette page est extraite de l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (actualisées) de Provence Alpes Côte d'Azur. Voir la cartographie associée. Tous les documents (fiches, cartes, notes techniques) sont accessibles sur le site Internet de la DIREN PACA : www.paca.ecologie.gouv.fr

Date de création du document: Juillet 2008

10 Intérêt pédagogique

11 Intérêt paysager sous-marin, site exceptionnel pour la plongée

12 Intérêt paléontologique ou archéologique sous-marin, épaves

50 Fonction de forte productivite biologique

FACTEURS ANTHROPIQUES ET NATURELS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

Intérieur	*zone de baignade*	*(21.1)*
	sports nautiques	*(21.2)*
	pêche professionnelle à poste (filets maillants)	*(49.1)*
	campements, mouillages forains	*(36)*
	envahissement d'une espèce	*(91.4)*
	pêche	*(23)*
Périphérie	*urbanisation discontinue*	*(11.2)*
	port de plaisance	*(17.7)*
	sports et loisirs nature	*(21)*
	zone de baignade	*(21.1)*
	sports nautiques	*(21.2)*
	pêche	*(23)*
	pêche professionnelle	*(49)*
	pêche professionnelle à poste (filets maillants)	*(49.1)*
	envahissement d'une espèce	*(91.4)*

CONDITIONS DE CONSERVATION DU MILIEU

Gestion des usages et de la qualité des eaux. Intérêt biologique exceptionnel méritant une attention particulière. Zone atteinte par Caulerpa taxifolia. Surveiller en particulier les mouillages forains afin d'éviter sa dispersion.

CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

De part et d'autre de la Pointe Andati, au nord ouest jusqu'à la Pointe du Brouis, de la côte à l'isobathe -60m.Du Cap Lardier au Cap camarat, de la cote à l'isobathe - 100m.

LIEN AVEC D'AUTRES ZONES INVENTORIEES

- En cours d'actualisation.

- L'information est disponible par la cartographie interactive sur le site de la DIREN PACA www.paca.ecologie.gouv.fr

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES D'INFORMATION

- *Azzolina, J.F., C.F. Boudouresque, and H. Nedelec. 1985. dynamique des populations de Paracentrotus lividus dans la Baie de Port-Cros (Var): Données préliminaires. Trav. sci. Parc natl. Port-Cros, Fr., 11:61-81.*
- *Belsher, T., H. Augier, C.F. Boudouresque, and E. Coppejans. 1976. Inventaire des algues marines banthiques de la rade et des îles d'Hyéres (Méditerranée, France). Trav. sci. Parc natl. Port-Cros 2:39-89.*
- *Blanc, J.J. 1958. Recherches de sédimentologie littorale et sous-marine en Provence occidentale. Thèse Fac. Univ. Paris, Masson edit., Paris, Fr.:140 pp.*
- *Blanc, J.J. 1975. Recherches de sédimentologie appliquée au littoral rocheux de la Provence. Aménagement et protection. CNEXO.*
- *Blanc, J.J., P. Clairefond, C.H. Froget, A. Jeudy de Grissac, G. Onoratini, and P. Orsolini. 1980. Facteurs de la sédimentation marine actuelle. Applications à l'aménagement de la marge continentale supérieure de la Provence. CNEXO, Contrat 79/4134:120 pp.*
- *CETIIS. 1997. Création de l'observatoire Marin du littoral des Maures. Rapport final, Ref. CETIIS : CT-55-97022:175 pp.*
- *Fredj, C. 1964. Contributions à l'étude bionomique de la Méditerranée Occidentale (côte du Var et des Alpes Maritimes, côte occidentale Corse). Fascicule 2. La région de St Tropez: du Cap Taillat au Cap de St Tropez (Région A1). Bull Inst. Océanogr. Monaco 63 (1311 A et B):55 pp + cartes séparées.*
- *Orsilini, P. 1978. Contribution à l'étude géomorphologique et sédimentologique des domaines côtiers de la presqu'île de Saint Tropez (Var). Définition des équilibres naturels. Thèse 3éme cycle, Université de Provence:97 pp + annexes.*

- *Sartoretto, S. 1996. Vitesse de croisance et de bioérosion des concrétionnements " coralligènes " de Méditerranée nord-occidentale. Rapports avec les variations holocènes du niveau marin. Thèse Doctorat Ecologie, Univ. Aix-Marseille II:1-389.*

ESPECES DETERMINANTES

Biocenose	Code taxonomique	Nom de l'espèce	Abondance	Date d'observation
IV.6.5	30.00	Hippospongia communis	A	2001
III.8.1	83.22	Posidonia oceanica	A	2001
III.8.1	46.14	Pinna nobilis	C	2001
III.8.1	49.21	Spirographis spallanzanii	A	2001
III.8.1	59.94	Paracentrotus lividus	C	2001
III.8.1	62.00	Halocynthia papillosa	A	2001
IV.6.5	11.00	Cystoseira funki	A	2001
IV.6.5	11.00	Cystoseira zosteroides	A	2001
IV.6.5	11.00	Laminaria rodriguezii	A	2001
IV.6.5	15.00	Lithophyllum cabiochae frondosum	A	2001
II.5.9	15.00	Lithophyllum lichenoides	A	2001
IV.6.5	30.00	Axinella polypoides	A	2001
IV.6.5	40.00	Pentopora fascialis	A	2001
IV.6.5	30.00	Spongia agaricina	A	2001
IV.6.5	30.00	Spongia officinalis	A	2001
IV.6.5	31.03	Corallium rubrum	C	2001
IV.6.5	31.03	Eunicella cavolinii	B	2001
IV.6.5	31.03	Paramuricea clavata	C	2001
IV.6.5	31.03	Parazoanthus axinellae	B	2001
IV.6.5	46.14	Pteria hirundo	A	2001
IV.6.5	54.51	Palinurus elephas	A	2001
IV.6.5	54.51	Scyllarides latus	A	2001
IV.6.5	62.00	Microcosmus spp	A	2001
IV.6.5	15.00	Mesophyllum lichenoides	A	2001

ESPECES REMARQUABLES

Biocenose	Code taxonomique	Nom de l'espèce	Abondance	Date d'observation
III.9.6	59.94	Paracentrotus lividus	C	2001
IV.6.5	31.03	Corallium rubrum	C	2001
-	71.	Dentex dentex	A	2001
III.9.6	31.03	Eunicella cavolinii	B	2001
IV.6.5	31.03	Eunicella cavolinii	B	2001
III.9.6	46.12	Haliotis lamellosa	C	2001

ZNIEFF N° 83-000-017	POINTE D'ANDATI-CAP CAMARAT	Zone marine de type I

III.9.6	31.03	Cladocora caespitosa	A	2001
III.8.1	59.94	Paracentrotus lividus	C	2001
III.9.6	49.21	Spirographis spallanzanii	A	2001
IV.6.5	31.03	Paramuricea clavata	C	2001
III.9.6	31.03	Parazoanthus axinellae	B	2001
IV.6.5	31.03	Parazoanthus axinellae	B	2001
IV.6.5	46.14	Pteria hirundo	A	2001
II.5.8	15.00	Rissoella verruculosa	A	2001
III.8.1	49.21	Spirographis spallanzanii	A	2001
-	71.	Lappanella fasciata	A	2001

AUTRES ESPECES

Biocenose	Code taxonomique	Nom de l'espèce	Abondance	Date d'observation
-	71.	Scorpoena scrofa	A	2001
IV.6.5	40.00	Pentopora fascialis	A	2001
-	71.	Muraena helena	A	2001
IV.6.5	62.00	Microcosmus spp	A	2001
III.9.6	62.00	Microcosmus spp	A	2001
-	71.	Labrus viridis	A	2001
-	71.	Labrus bimaculatus	A	2001
III.9.6	62.00	Halocynthia papillosa	A	2001
III.8.1	62.00	Halocynthia papillosa	A	2001
-	71.	Anthias anthias	B	2001

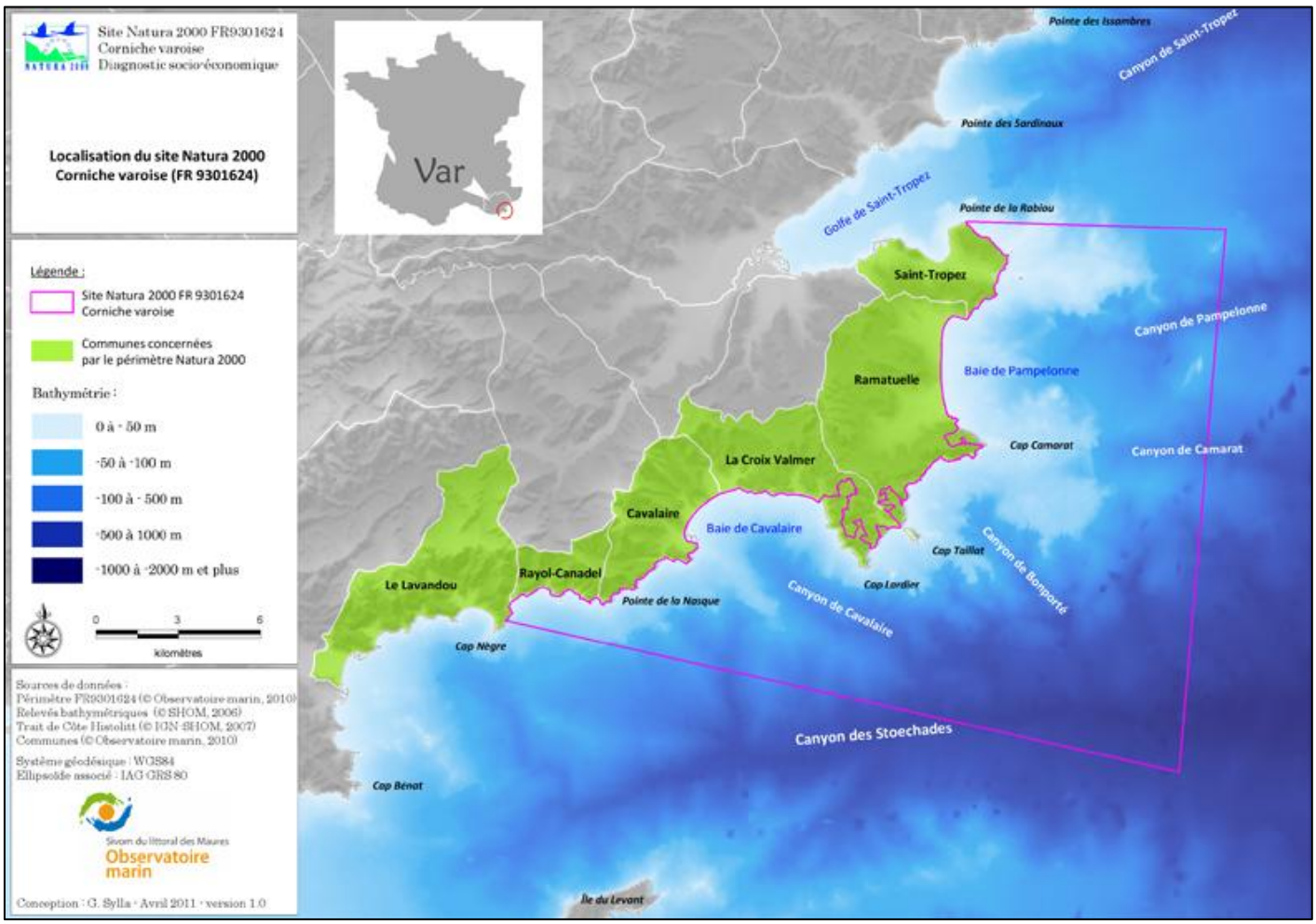
Cette page est extraite de l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (actualisées) de Provence Alpes Côte d'Azur. Voir la cartographie associée. Tous les documents (fiches, cartes, notes techniques) sont accessibles sur le site Internet de la DIREN PACA : www.paca.ecologie.gouv.fr

Date de création du document: Juillet 2008

Annexe n°9 :

Sites Natura 2000

Fiche descriptive de la zone Natura 2000 de la corniche varoise.



IDENTIFICATION

- **Appelation :** CORNICHE VAROISE
- **Statut :** Site d'Importance Communautaire (SIC) enregistré le 26/01/2013
- **Code :** FR9301624

LOCALISATION

Région : Provence-Alpes-Côte d'Azur (2.00 %)
Départements : Domaine maritime (98 %), Var (2 %)
Superficie : 28 995 ha
Altitude minimale : -1900 m
Altitude maximale : 176 m
Région biogéographique : Mediterranéenne

DESCRIPTION DU SITE

Vaste site marin, comportant une fraction (2%) de côte rocheuse siliceuse.

Composition du site :

Mer, Bras de Mer	98 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %

Ce vaste site marin présente une continuité terre-mer remarquable, sur un faciès essentiellement rocheux, et un très bon état de conservation à l'échelle de la façade méditerranéenne.

- **Partie marine (98 % du site) :**
  Les paysages sous-marins sont très diversifiés (tombants, gros éboulis, tête de canyon). Les herbiers, en protégeant le littoral, favorisent le maintien des plages et des dunes. Ils se développent sur roches dures et substrats meubles, jusqu'à 36 m de profondeur. On note une grande richesse en concrétions coralligènes, en algues (Cystoseires, concrétions à Lithophyllum) et la présence ponctuelle de bancs de Maërl. Les secteurs profonds, qui s'étendent parfois au-delà de l'isobathe -1000 m comprennent des biocénoses particulières des vases terrigènes ou bathyales, ainsi que des faciès à vase compacte et des biocénoses originales à coraux d'eau froide (présence avérée dans le canyon (juin 2008)). Au niveau de la tête de canyon des Stoechades, la dynamique des masses d'eau favorise le renouvellement et l'apport de matière organique. La faune, benthique ou necto-benthique (poissons), y est en forte concentration et constitue une richesse pour l'ensemble du plateau continental au large de la corniche des Maures. Plusieurs espèces de mammifères marins, dont le Grand dauphin (espèce la plus côtière) sont ainsi régulièrement observées dans cette zone.

- **Partie terrestre (2% du site) :**
  Cet ensemble naturel littoral très intéressant comporte sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne (mélange des 3 espèces de chênes méditerranéens présents sur silice). On y trouve parmi les plus beaux groupements thermophiles de France (phryganes à Anthyllis barbe de Jupiter et Thymélée hirsute, mattoral à Palmier nain). Les formations psammophiles constituent de remarquables complexes.

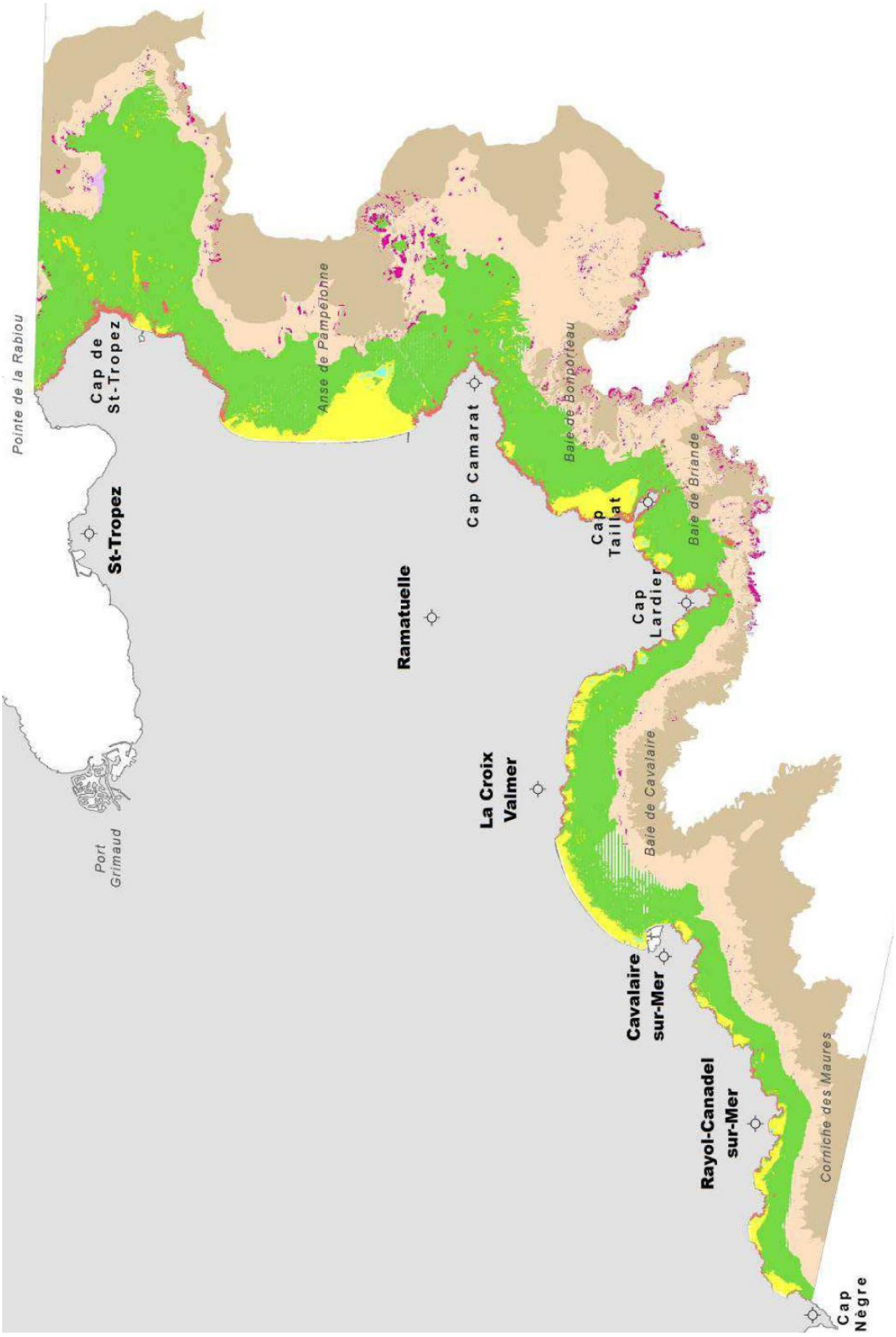
  Vulnérabilité du site :
  Ces zones littorales abritent des habitats fragiles, très vulnérables à la surfréquentation.
  Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxta-littoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance.
  Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène Caulerpa taxifolia.

o HABITATS NATURELS ET ESPÈCES PRÉSENTS

***Cf. chapitre V** : Evaluation Environnementale, Volet Patrimoine Naturel, partie 2 Etat initial et enjeux environnementaux, Biotope*

Les différents habitats du site Natura 2000 Corniche Varoise

Source : Oservatoire Marin, Inventaire et analyse écologique des habitats marins patrimoniaux du site Natura 2000 "Corniche Varoise"



Le DOCOB de la Natura 2000 « Cap Lardier, Taillat et Camarat »

Le DOCOB du site Natura 2000 des Cap Lardier, Taillat et Camarat a été validé par le comité de pilotage du 25 mai 2010, approuvé par le Préfet du Var le 01 juin 2010 et le Préfet maritime de Méditerranée le 12 octobre 2010. La procédure est relativement avancée à Ramatuelle pour les parties concernant les caps Taillat et Camarat.

Le domaine du cap Taillat

Le cap Taillat est situé à cheval sur les communes de La Croix Valmer et Ramatuelle. Une première partie du cap, d'une superficie de 32,5 ha, a été achetée à l'amiable en 1987 par le Conservatoire du Littoral à la Société Civile du cap Taillat et à M. Debray. Il acquiert ensuite en 1990 une partie de l'Escalet appartenant au Consort Fugier/Debray d'une superficie de 45,5 ha, ainsi que la maison en ruine de la Douane, datant du XIXe siècle, d'une superficie de 160 m². Le domaine compte aujourd'hui 78 ha, tous inclus dans le périmètre Natura 2000. Depuis la dernière date d'acquisition, la gestion est assurée par la commune de Ramatuelle et le CEEP (Conservatoire Études des Écosystèmes de Provence). Le gardiennage du site fut dans un premier temps provisoire jusqu'en 1992, quand un agent commissionné par le Ministère de l'Environnement fut embauché par le CEEP à plein temps. Depuis les années 2000, 2 agents à plein temps surveillent le site, se chargent de faire appliquer la réglementation, de l'entretien, de l'accueil, de l'information du public ainsi que du suivi scientifique.

Le domaine du cap Camarat

En 1977, le Conservatoire du Littoral acquiert les pentes Nord et Est du cap Camarat, sur la commune de Ramatuelle. La gestion de ce domaine de 48,80 hectares est également réalisée par la commune de Ramatuelle et le Conservatoire Études des Écosystèmes de Provence. Les 2 agents du CEEP présents sur le domaine du cap Taillat assurent les mêmes missions sur le cap Camarat.
Le site des 3 caps est assez accidenté, bordé par la mer, et particulièrement remarquable pour la diversité de sa végétation forestière, de sa flore littorale et de ses paysages marins. La diversité de la flore et de la faune, aussi bien terrestre que marine, y est considérable. Le milieu terrestre offre des paysages où alternent le minéral et le végétal dans une ambiance littorale exceptionnelle. De nombreux secteurs contribuent à la grande valeur paysagère du site :

- les coteaux de l'arrière-plage des Brouis couverts de pins parasols,
- la ceinture de pins d'Alep quasi continue sur le haut des falaises littorales,
- l'extrémité minérale de chacun des caps,
- le vignoble littoral des domaines de la Bastide Blanche et de la Tourraque.

Sous l'eau, les paysages sont multiples : petits fonds rocheux particulièrement lumineux, grandes plaines d'herbier de posidonie, tombants de gorgones, patates coralligènes, fonds sableux, etc.

Tous ces atouts font des 3 caps un site particulièrement attractif pour le public, ce qui explique son importante fréquentation à terre comme en mer.

LES OBJECTIFS DE CONSERVATION

Les objectifs de conservation ont été établis après analyse des enjeux, puis classés en trois catégories selon leur importance : « objectifs prioritaires », «objectifs secondaires » ou «objectifs tertiaires ». La catégorie la plus haute correspond aux habitats ou espèces pour lesquels le site des 3 caps a une responsabilité particulièrement importante en termes de conservation (habitat ou espèce emblématique du site, caractère hautement patrimonial, aire de répartition très limitée). Chaque catégorie est ensuite déclinée en :

Milieu marin

En mer, la posidonie, espèce endémique de Méditerranée, est l'habitat pivot de l'écosystème et constitue le principal réservoir de biodiversité. Les herbiers de posidonie subissent une régression significative en Méditerranée occidentale, en relation avec les activités humaines. Leur reconstitution naturelle, après destruction, est très lente. Cet habitat, prioritaire au niveau communautaire, est omniprésent sur le site, dans un état de conservation variable selon les zones. Il se trouve menacé par de nombreux facteurs anthropiques tels que le mouillage, le rejet d'eaux polluées, les espèces envahissantes,…. Le suivi, le contrôle ou la maîtrise des impacts occasionnés sur cet habitat ont été identifiés comme des enjeux primordiaux. Le maintien de son état de conservation étant essentiel pour assurer l'ensemble des fonctions qu'il joue, il a été retenu d'en faire un objectif de conservation « prioritaire », au même titre que les récifs dont certains habitats élémentaires (coralligène, roche infralittorale à algues photophiles et trottoir à Lithophyllum) revêtent un intérêt patrimonial très élevé sur le site et se trouvent menacés par de multiples facteurs.

1. Objectifs prioritaires

Préserver l'habitat prioritaire « herbier de posidonie »
Préserver l'habitat « récifs »

2. Objectifs secondaires

Préserver le faciès à cymodocée des « sables fins bien calibrés »
Préserver le faciès à maërl des « sables grossiers sous influence des courants de fond »
Préserver l'habitat « sables fins de haut niveau »
Conserver les populations de Mérou brun et de Corb
Préserver les peuplements de gorgones rouges
- Préserver la grande nacre
Conserver la grande cigale

3. Objectifs tertiaires

Préserver les replats boueux ou sableux exondés à marée basse
Préserver les biocénoses des grottes semi-obscures
Maintenir des conditions favorables à la fréquentation du site par les espèces d'intérêt communautaire que sont le grand Dauphin et la tortue Caouanne

Milieu terrestre

Sur le milieu terrestre, le site accueille des habitats et des espèces à forte valeur patrimoniale sur un territoire restreint, au caractère environnemental et paysager exceptionnel. Les liens fonctionnels unissant ces espèces et ces habitats créent une cohérence écologique et une forte interdépendance. Les objectifs de conservation «prioritaires» développés ci-après s'appuient sur la qualité de la valeur patrimoniale et sur l'importance des interrelations entre les espèces et les habitats. Si par ailleurs l'objectif de conservation de certains d'entre eux n'est classé qu'en « objectif secondaire » ou « objectif tertiaire », l'effort de gestion consacré à la première catégorie aura quoi qu'il en soit une répercussion évidente sur l'ensemble de composantes biologiques du site.

1. Objectifs prioritaires

Conserver l'extrême originalité des habitats littoraux et la diversité des phryganes et fourrés
Poursuivre la restauration des habitats de plage et d'arrière-plage engagée par les gestionnaires du site
Favoriser la conservation des populations de tortue d'Hermann sur le site
Renforcer la qualité d'accueil du site pour le petit Rhinolophe
Conserver la population de Clairon
Conserver les populations de Cigale cotonneuse

2. Objectifs secondaires

Maintenir les conditions favorables au développement des habitats humides
Préserver les pelouses siliceuses méditerranéennes
Conserver et restaurer les peuplements forestiers du site
Favoriser la fréquentation du site par le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées:
Conserver le Lézard ocellé et ses habitats

3. Objectifs tertiaires

Préserver les falaises mésoméditerranéennes siliceuses de Provence
Préserver les peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise
Conserver les populations de Magicienne dentelée
Améliorer les biotopes de prédilection de la Salamandre tachetée
Conserver la qualité d'accueil du site pour le grand Capricorne et le Lucane cerf-volant
Restaurer les habitats de prédilection du Psammodrome d'Edwards
Favoriser l'accueil sur le site du Damier de la Succise

4. Objectifs quaternaires

Renforcer les conditions d'accueil pour la Cistude d'Europe
Favoriser les conditions d'accueil pour l'Ecaille chinée

LES OBJECTIFS DE GESTIONS

IX.B.Milieu terrestre

IX.B.1. Objectifs de gestion transversaux

		Objectifs de gestion transversaux	Objectifs de conservation associés	Classement
Priorité	1	Poursuivre l'acquisition des connaissances en vue d'améliorer la gestion	Tous	TOP1 à TOQ
	2	Sensibiliser, informer et communiquer	Tous	TOP1 à TOQ
	3	Maintenir la dynamique de consensus créée autour de Natura 2000 avec les usagers	Tous	TOP1 à TOQ

IX.B.2. Objectifs de gestion liés à la conservation des habitats et des espèces terrestres

	Objectifs de gestion	Objectifs de conservation	Classement
1	Limiter le piétinement des habitats	- Conserver l'extrême originalité des habitats littoraux et la diversité des phryganes et fourrés - Poursuivre la restauration des habitats de plage et d'arrière plage engagée par les gestionnaires du site - Maintenir les conditions favorables au développement des habitats humides - Préserver les pelouses siliceuses méditerranéennes - Préserver les peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise - Restaurer les habitats de prédilection du Psammodrome d'Edwards	TOP1 TOP2 TOS1 TOS2 TOT2 TOT6
2	Eradiquer ou contenir le développement des espèces exogènes à caractère envahissant	- Conserver l'extrême originalité des habitats littoraux et la diversité des phryganes et fourrés - Poursuivre la restauration des habitats de plage et d'arrière plage engagée par les gestionnaires du site - Maintenir les conditions favorables au développement des habitats humides - Préserver les pelouses siliceuses méditerranéennes - Conserver et restaurer les peuplements forestiers du site - Conserver le Lézard ocellé et ses habitats - Préserver les falaises mésoméditerranéennes siliceuses de Provence - Préserver les peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise - Améliorer les biotopes de prédilection de la Salamandre tachetée - Restaurer les habitats de prédilection du Psammodrome d'Edwards	TOP1 TOP2 TOS1 TOS2 TOS3 TOS5 TOT1 TOT2 TOT4 TOT6
3	Mettre en place un véritable plan de gestion de la tortue d'Hermann sur le site	- Favoriser la conservation des populations de tortue d'Hermann sur le site - Préserver les pelouses siliceuses méditerranéennes	TOP3 TOS2
4	Faire évoluer la réglementation du site en matière de risque incendie	- Conserver l'extrême originalité des habitats littoraux et la diversité des phryganes et fourrés - Favoriser la conservation des populations de tortue d'Hermann sur le site - Renforcer la qualité d'accueil du petit Rhinolophe - Conserver la population de Clairon	TOP1 TOP3 TOP4 TOP5

4	Faire évoluer la réglementation du site en matière de risque incendie (suite)	- Conserver les populations de Cigale cotonneuse - Favoriser la fréquentation du site par le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées - Conserver le Lézard ocellé et ses habitats - Préserver les peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise - Conserver les populations de Magicienne dentelée - Améliorer les biotopes de prédilections de la Salamandre tachetée - Conserver la qualité d'accueil du site pour le grand Capricorne et le Lucane cerf-volant	TOP6 TOS4 TOS5 TOT2 TOT3 TOT4 TOT5
5	Augmenter la capacité de gîtes pour le petit Rhinolophe et le Murin à oreilles échancrées	- Renforcer la qualité d'accueil du petit Rhinolophe - Conserver et restaurer les peuplements forestiers du site - Favoriser la fréquentation du site par le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées	TOP4 TOS3 TOS4
6	Préserver les fonctionnalités écologiques du site en terme de biotopes de chasses et de déplacements pour les chauves-souris	- Renforcer la qualité d'accueil du petit Rhinolophe - Conserver et restaurer les peuplements forestiers du site - Préserver les peuplements à oléastre, lentisque de la côte varoise	TOP4 TOS3 TOT2
7	Limiter le dérangement des gîtes de falaises	- Favoriser la fréquentation du site par le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées - Préserver les falaises mésoméditerranéennes siliceuses de Provence	TOS4 TOT1
8	Empêcher la fermeture des milieux ouverts	- Favoriser la conservation des populations de tortue d'Hermann sur le site - Conserver les populations de Cigale cotonneuse - Maintenir les conditions favorables au développement des habitats humides - Préserver les pelouses siliceuses méditerranéennes - Conserver le Lézard ocellé et ses habitats - Conserver les populations de Magicienne dentelée - Restaurer les habitats de prédilection du Psammodrome d'Edwards - Favoriser l'accueil sur le site du Damier de la Succise	TOP3 TOP6 TOS1 TOS2 TOS5 TOT3 TOT6 TOT7
9	Contrôler la qualité des eaux de ruissellements	- Maintenir les conditions favorables au développement des habitats humides - Améliorer les biotopes de prédilections de la Salamandre tachetée	TOS1 TOT4
10	Pérenniser les peuplements forestiers par une gestion de leur sous-bois pour permettre leur régénération	- Renforcer la qualité d'accueil du petit Rhinolophe - Conserver la population de Clairon - Conserver et restaurer les peuplements forestiers du site - Conserver la qualité d'accueil du site pour le grand Capricorne et le Lucane cerf-volant	TOP4 TOP5 TOS3 TOT5
11	Gérer les populations de sangliers	- Favoriser la conservation des populations de tortue d'Hermann sur le site - Maintenir les conditions favorables au développement des habitats humides - Préserver les pelouses siliceuses méditerranéennes	TOP3 TOS1 TOS2
12	Restaurer les ripisylves du site	- Renforcer la qualité d'accueil du petit Rhinolophe - Favoriser la fréquentation du site par le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées - Améliorer les biotopes de prédilections de la Salamandre tachetée - Renforcer les conditions d'accueil pour la Cistude d'Europe	TOP4 TOS4 TOT4 TOQ1

Bilan des actions menées sur la partie "trois Caps"

Source : *Oservatoire Marin, Comité de Pilotage Natura 2000 du 16 mai 2013*

Code mesure	Intitulé de la mesure	Type de mesure	Priorité	Réalisé	En cours	Non réalisé
A1.1	Mettre en place une patrouille nautique	animation	1			
A3.1	Informer les usagers sur les mesures de gestion du milieu marin	animation	1			
A3.3	Poursuivre la campagne de sensibilisation Ecogestes à destination des plaisanciers	animation	1			
A3.4	Poursuivre la sensibilisation par les balades aquatiques	animation	2			
A4.1	Installation d'un comité local de gestion de la partie marine du site	animation	2			
A4.3	Renforcer la collaboration Observatoire marin/usagers de la mer	animation	2			
A4.5	Instructions des chartes et contrats Natura 2000	animation	1			
A4.6	Réunion annuelle du comité de pilotage du site Natura 2000 des 3 caps	animation	1			
B2.3	Sensibilisation des usagers à la problématique des espèces envahissantes	animation	1			
B1.1	Interdire les modes de mouillage dégradant pour les herbiers de phanérogames marines	animation/ réglementaire	1			
A3.2	Installation de panneaux d'information relatifs aux mesures de gestion	Contrat marin	1			
A3.5	Création d'un sentier marin fixe	Contrat marin	4			
B1.2	Optimiser la gestion des mouillages dans les zones dédiées (AOT)	Contrat marin	1			
B1.3	Aménager les sites de plongée	Contrat marin	1			
B1.4	Mettre en place un balisage respectueux de l'environnement	Contrat marin	3			
B2.1	Eradication de C. taxifolia	Contrat marin	1			
A2.2	Etat de conservation et suivis des populations d'espèces cible	Suivi scientifique	2			
B2.2	Suivi annuel de l'évolution de C. racemosa	Suivi scientifique	2			
B3.1	Assurer le suivi de la qualité des eaux	Suivi scientifique	2			

Le nouveau DOCOB pour la nouvelle Natura 2000 « Corniche Varoise »

Pour définir les enjeux, les objectifs et les mesures à mettre en place, le DOCOB du site Natura 2000 "Corniche Varoise" prend en compte le bilan des actions réalisées dans le cadre du précédent DOCOB des trois Caps ainsi que des diagnostics naturaliste et socio-économique réalisés particulièrement sur la partie maritime et littorale du territoire.

Le diagnostic socio-économique expose les différents acteurs et activités économiques présents et agissants sur le territoire du site Natura 2000 comme par exemple la plaisance, les activités nautiques motorisées ou non, la pêche professionnelle ou de loisir, la plongée sous-marine, le transport maritime, les activités balnéaires (plage, baignade), activités militaires, archéologiques... Il présente également les principaux problèmes que ces activités entraînent sur les différentes espèces et les habitats naturels du site tels que des dégradations directes ou des destructions de l'habitat, des pollutions de l'eau ou de l'air, des nuisances sonores, ...
Le diagnostic naturaliste quant à lui identifie et cartographie les différents habitats du site Natura 2000, ainsi que les différentes espèces présentes. Il relève également les différents impacts identifiés sur les milieux comme des dégradations, de l'érosion, la présence d'espèces invasives...

LES ENJEUX DE CONSERVATION

Afin d'évaluer les enjeux de conservation, la valeur patrimoniale des habitats et des espèces est croisée avec les risques et les menaces qui pèsent sur elle. Il en ressort les enjeux de conservation suivants :

Enjeux de conservation "Habitat"

Habitats d'intérêt communautaire	Valeur patrimoniale	Risque/Menace	Niveau d'enjeux
*Herbiers à Posidonies	Très forte	Très fort	Très fort
Coralligène	Très forte	Fort	Très fort
Biocénoses des grottes semi-obscures	Très forte	Fort	Très fort
Roche infralittorale à algues photophiles	Très forte	Fort	Très fort
Sables grossiers et fins graviers sous influence des courants de fond	Très forte	Fort	Très fort
Sables fins bien calibrés	Forte	Fort	Fort
Roche Médiolittorale Inferieure	Forte	Fort	Fort
Sables médiolittoraux	Moyenne	Fort	Moyen à fort
Sédiments détritiques médiolittoraux	Moyenne	Fort	Moyen à fort
Sables fins de haut niveau	Moyenne	Fort	Moyen à fort
Roche Médiolittorale Supérieure	Moyenne	Moyen	Moyen
Galets infralittoraux	Faible	Faible	Faible

Enjeux de consércation "Espèces"

Habitat	Valeur patrimoniale	Risques / menaces	Niveau d'enjeux
Espèces d'intérêt communautaire (annexe II)			
tortue Caouanne (*Caretta caretta*)*	Forte	Fort	Fort
Grand dauphin (*Tursiops truncatus*)	Forte	Fort	Fort

Source : *Oservatoire Marin, Comité de Pilotage Natura 2000 du 16 mai 2013*

Les objectifs de conservation

Source : *Oservatoire Marin, Comité de Pilotage Natura 2000 du 16 mai 2013*

Code	Hiérar-chisation	Objectifs de conservation (OC)	Code	Sous-objectifs de conservation	Priorité
OC1	Prioritaire	Conserver l'habitat prioritaire « Herbier de Posidonie » dans un bon état écologique sur l'ensemble du site « Corniche varoise»	OC1a	Maintenir des conditions environnementales favorables à la conservation de l'habitat sur l'ensemble du site	1
			OC1b	Limiter les impacts mécaniques répétés sur l'habitat : ancrages, corps-morts (zone d'AOT) et balisage de l'espace littoral.	1
			OC1c	Mettre en place les conditions de la restauration de cet habitat dans les secteurs les plus dégradés (Nord de la baie de Pampelonne, centre de la baie de Cavalaire)	1
			OC1d	Assurer les conditions d'une préservation de l'habitat au niveau des sites de plongée les plus très fréquentés (Calanque de Cavalaire, Roches Fourras)	2
OC2	Prioritaire	Conserver l'habitat « Récifs » dans un bon état écologique sur l'ensemble du site « Corniche varoise» (particulièrement les habitats élémentaires : Coralligène, Roche infralittorale à algues photophiles et Roche médiolittorale inférieure)	OC2a	Maintenir des conditions environnementales favorables à la conservation de l'habitat sur l'ensemble du site	1
			OC2b	Assurer les conditions d'une préservation de l'habitat au niveau des sites de plongée les plus très fréquentés (Roches Rousseau et Fourras)	2
			OC2c	Préserver les peuplements de gorgones rouges (préciser les secteurs), notamment dans les secteurs de plongée sous-marine et suivre leur évolution en fonction du réchauffement climatique	3
OC3	Prioritaire	Conserver l'habitat « biocénoses des grottes semi-obscures » dans un bon état écologique	OC3a	Maintenir des conditions environnementales favorables à la conservation de cet habitat associé au Coralligène	1
			OC3b	Veiller à la conservation les colonies de corail rouge *(Corallium rubrum)*	3

Code	Hiérar-chisation	Objectifs de conservation (OC)	Code	Sous-objectifs de conservation	Priorité
OC4	Secondaire	Conserver l'habitat élémentaire « sables grossiers sous influence des courants de fonds » dans un bon état écologique, et particulièrement les faciès à *maërl*	OC4a	Maintenir les conditions environnementales favorables à la conservation de cet habitat	2
			OC4b	Suivre l'évolution de l'état de conservation des faciès à maërl au regard de son envahissement par *Caulerpa racemosa*	
OC5	Secondaire	Conserver l'habitat élémentaire « sables fins bien calibrés » dans un bon état écologique, et particulièrement les faciès à Cymodocée	OC5a	Maintenir des conditions environnementales favorables à la conservation de l'habitat sur l'ensemble du site	2
			OC5b	Suivre l'état de conservation du faciès à cymodocée dans les secteurs soumis à une forte pression du mouillage (plage des Brouis, baie de Briande).	2
OC6	Secondaire	Maintenir la fréquentation du site par le Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*) et les autres Cétacés	OC6	Maintenir des conditions environnementales favorables à la fréquentation du site par ces espèces	2
OC7	Secondaire	Maintenir la fréquentation du site par la Tortue Caouanne (*Caretta caretta*)	OC7	Développer des conditions environnementales favorables à la fréquentation du site par l'espèce, notamment en termes de lieu de ponte, sur les plages des propriétés du Conservatoire du littoral	2
OC8	Secondaire	Préserver les populations d'espèces patrimoniales telles que les poissons Mérou brun (*Epinephelus marginatus*) et Corb (*Sciaena umbra*)	OC8	Maintenir des conditions environnementales favorables sur les secteurs particulièrement propices à ces espèces	2
OC9	Secondaire	Préserver et conforter les populations de Grandes Nacres (*Pinna nobilis*)	OC9a	Maintenir des conditions environnementales favorables au développement de l'espèce sur le site Corniche varoise	2
			OC9b	Suivre l'état de conservation des populations de grande nacre dans les secteurs soumis à une forte pression du mouillage	2
OC10	Secondaire	Surveiller les espèces exotiques potentiellement nuisibles	OC10	Identifier et suivre les espèces exotiques envahissantes (algues, poissons, etc.) susceptibles de menacer les habitats et espèces d'intérêt communautaire	2

Code	Hiérar-chisation	Objectifs de conservation (OC)	Code	Sous-objectifs de conservation	Priorité
OC11	Tertiaire	Conserver les habitats de plage (« sables fins de haut niveau », « sédiments détritiques médiolittoraux » et « sables médiolittoraux » dans un bon état écologique	OC11	Maintenir des conditions environnementales favorables à la conservation de cet habitat, notamment au travers d'une gestion plus écologique des plages : nettoyage et lutte contre l'érosion	3
OC12	Tertiaire	Préserver les populations d'invertébrés à forte valeur patrimoniale : Grande Cigale, Oursin Diadème	OC12	Maintenir des conditions environnementales favorables sur les secteurs particulièrement propices à ces espèces	3

Les mesures de gestion

Source : *Oservatoire Marin, Comité de Pilotage Natura 2000 du 16 mai 2013*

Contrats Natura 2000

Code DOCOB	Intitulé du contrat	Priorité
A3.4	Création de panneaux d'information relatifs aux mesures de gestion	1
A4.1	Récupération des engins de pêche enragués	2
B1.1	Remplacement du balisage traditionnel de la limite des 300m par des « dispositifs d'ancrages écologiques » (DAE)	1
B1.3	Remplacement du balisage traditionnel de certaines ZIEM et ZRUB par des « dispositifs d'ancrage écologique » (DAE)	2
B1.4	Aménagement de dispositifs d'amarrage fixes adaptés aux navires de plaisance et de grande plaisance	1
B1.6	Mise en place d'un balisage de la limite supérieure de l'herbier au centre la baie de Pampelonne	1
B1.12	Nettoyage et mise en conformité des zones d'AOT individuelles	1
B1.13	Création d'une zone de mouillages et d'équipements légers pour les navires de plaisance à la Pointe de La Moutte	1
B1.14	Aménagement de sites de plongée	2
B2.1	Contenir la limite de progression de *Caulerpa taxifolia* en baie de Pampelonne	1
B3.3	Remplacement du nettoyage mécanique des plages par un nettoyage sélectif adapté aux fonctionnalités écologiques des habitats de plage sur certains secteurs identifiés	2

Mission d'Animation

Code DOCOB	Intitulé de la mission d'animation	Priorité
A1.1	Extension des actions de surveillance et d'information par la patrouille nautique sur l'ensemble de l'aire marine Corniche varoise	1
A3.1	Création de dépliants d'information relatifs aux mesures de gestion sur Corniche varoise	1
A3.3	Campagne d'information radiophonique visant spécifiquement la grande plaisance	1
A3.5	Elaboration d'un site Internet faisant apparaitre la cartographie géoréférencée des herbiers de posidonie	2
A3.7	Collaboration avec les transporteurs côtiers sur le contenu des messages délivrés dans le cadre des balades côtières	3
A4.2	Elaboration d'un volet spécifique de la charte relatif aux compétitions de chasse sous marine avec la Fédération Nationale de Pêche Sportive en Apnée et les associations locales de chasse sous-marine	3
B1.5	Optimisation des dispositifs d'amarrage appartenant aux établissements de plage (AOT commerciales)	1
B1.8	Collaboration avec les professionnels du yachting pour communiquer sur les mesures de gestion Natura 2000 retenues à Pampelonne	1
B1.10	Mener une réflexion avec la Marine nationale visant à intégrer le sémaphore de Camarat dans la gestion du site Natura 2000	2
B3.1	Harmonisation des modes et calendriers de nettoyage des plages à l'échelle du site	1
B3.2	Proposer un mode de lutte contre l'érosion en cohérence avec les objectifs de conservations des habitats Natura 2000	2
B4.1	Participation à la réflexion menée sur la navigation des ferries autour des îles d'Hyères par le Parc national de Port-Cros	3

Annexe n°10 :

Etude complémentaire au diagnostic agricole : évolution des espaces cultivés entre 1998 et 2008 sur le territoire de Ramatuelle

Etude réalisée par le Bureau d'études Provence Urba Conseil

SOMMAIRE

Introduction 1

Méthodologie. 2

Cartographie générale 3

Analyse par secteur 4

Secteur n°1 - Saint Anne 4
Secteur n°2 - Garbine Ouest 6
Secteur n°3 - Pampelonne Nord 8
Secteur n°4 - Les Marres 10
Secteur n°5 - Val de Rians 12
Secteur n°6 - Le pin au Merle 14
Secteur n°7 - La Rouillière / Val de Bois 16
Secteur n°8 - Le Fond de Madon / Saint André Nord / Le Colombier 18
Secteur n°9 - La Meissonnière / Mistral 20
Secteur n°10 - L'Oumède 22
Secteur n°11 - Pré long / Les Routes / Bistagne 24
Secteur n°12 - Garonne / La Grande Vigne 26
Secteur n°13 - Les Boutinelles / Aux Fanaux / Val de Pons Nord 28
Secteur n°14 - Aubrac / Roumegou / Vals de Pons 30
Secteur n°15 - Les Fondudes / Les Tournels / Le Jas d'Alexis 32

Conclusion 34

INTRODUCTION

Sur la commune de Ramatuelle, on distingue deux entités agricoles, un secteur au nord de la commune en contact direct avec la commune de Saint-Tropez et la plaine à l'Est du village ancien.

Le dernier Recensement Général Agricole (RGA) datant de 2010 semble révéler une très forte diminution des espaces agricoles sur la commune par rapport au dernier recensement agricole, entre 2000 et 2010.

Cependant, les données utilisées lors des recensements agricoles "se *rapportent aux exploitations ayant leurs sièges sur la zone considérée*" (définition du RGA 2010). C'est-à-dire que ***seules les terres agricoles des exploitations situées sur la commune de Ramatuelle sont recensées***, ce qui ne correspond pas à l'ensemble des terres cultivées de Ramatuelle. En effet, un grand nombre d'agriculteurs cultivant les terres agricoles ramatuelloises, n'ont pas leurs sièges d'exploitation sur la commune. De plus, de nombreux propriétaires privés possèdent des terres agricoles cultivées sur leurs terrains, mais elles ne sont pas recensées car le recensement général de l'agriculture ne porte que sur les terres cultivées par les exploitations agricoles. Ainsi, le recensement agricole occulte un certain nombre de terres agricoles qui sont pourtant cultivées aujourd'hui et qui fait partie du patrimoine agricole communal.

Afin d'avoir une vision plus juste des espaces agricoles réellement cultivés aujourd'hui sur Ramatuelle et de leur évolution sur les 10 dernières années, une étude plus fine des espaces cultivés sur le territoire a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU).

METHODOLOGIE

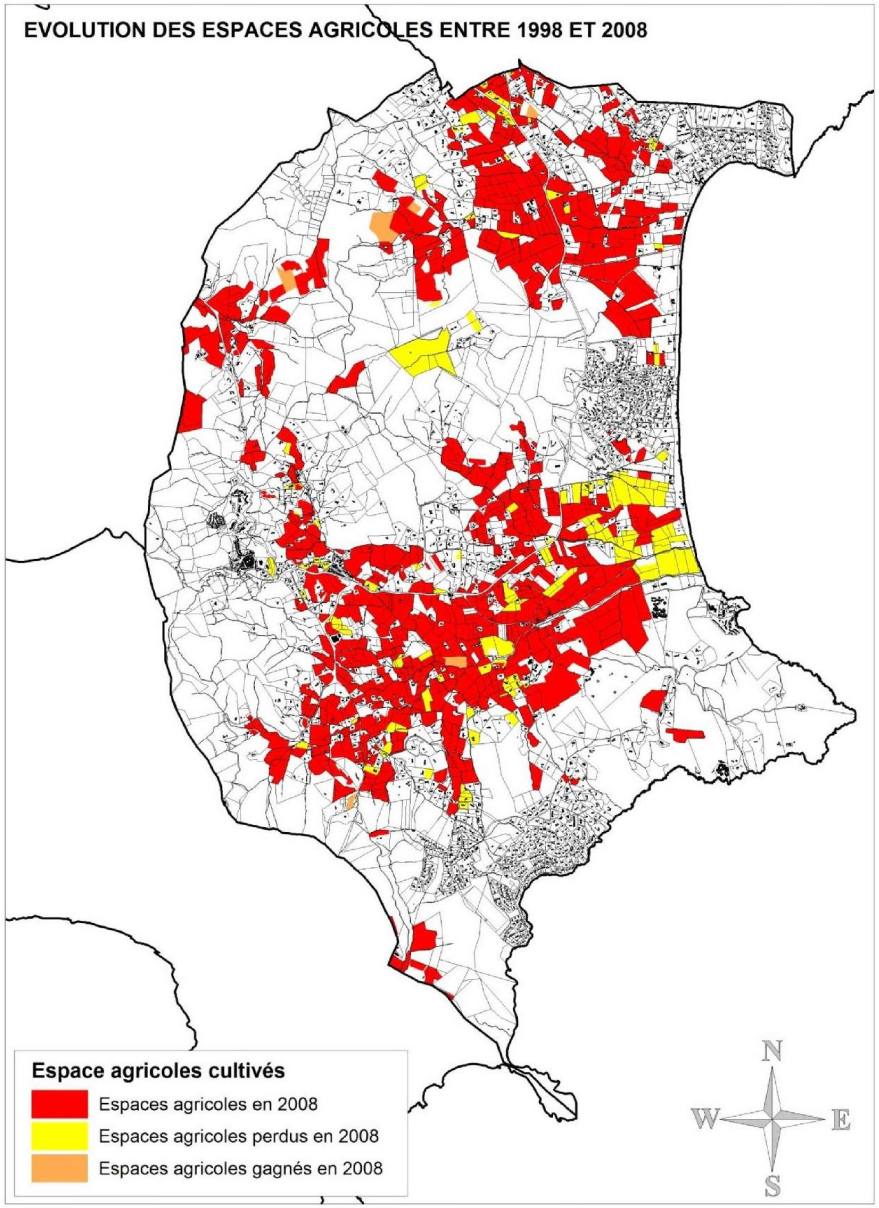
Cette étude a été réalisée par interprétation des photographies aériennes de 1998 et 2008. Cette étude, plus fine que les statistiques du RGA (Recensement Général Agricole), a été réalisée sur la base du cadastre et va donc jusqu'à l'échelle de la parcelle, en prenant en compte l'ensemble des parcelles agricoles du territoire communal.

L' interprétation des ortho-photos de 1998 et 2008 a ensuite été mise en corrélation avec les photographies aérienne de 2006 et 2010 de Google Earth afin de vérifier les pertes ou les gains des terres agricoles où il y avait des doutes. Cette vérification sur 4 dates différentes a également permis de donner une fourchette de temps durant laquelle les parcelles agricoles ont évolué : entre 1998 et 2006 ou plus récemment, entre 2006 et 2008.

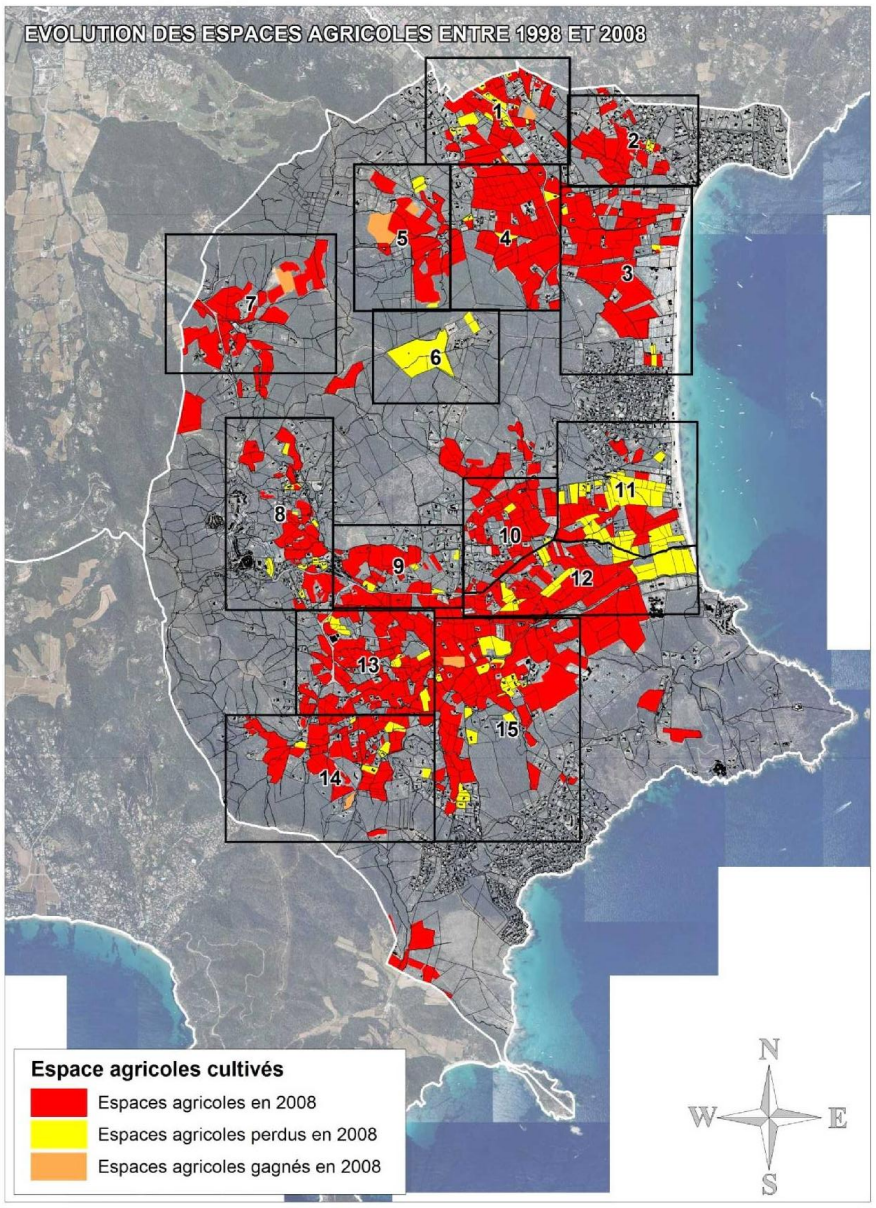
Une base de donnée a donc été réalisée sur tout le territoire agricole de la commune comprenant pour chaque parcelle agricole gagnée ou perdue le type de culture ou de surface en 1998 et en 2008, ainsi que la période où l'évolution des terres cultivées s'est déroulée. Cette base de donnée fut d'abord représentée par une cartographie générale de l'ensemble du territoire de Ramatuelle, puis elle fut divisée ensuite en 14 secteurs afin de faciliter la lecture détaillée des évolutions constatées.

Cette méthode de travail a permis d'aboutir à des données chiffrées générales sur l'ensemble de la commune mais aussi sur chaque secteur d'étude. L'étude permet désormais, non seulement de connaître les surfaces agricoles perdues ou gagnées entre 1998 et 2008, mais aussi, et en détail, de savoir quand cette évolution a eu lieu, quel type de culture a disparu, en quelles proportions et au profit de quel types d'usage les terres agricoles se sont transformées : friches ou construction.

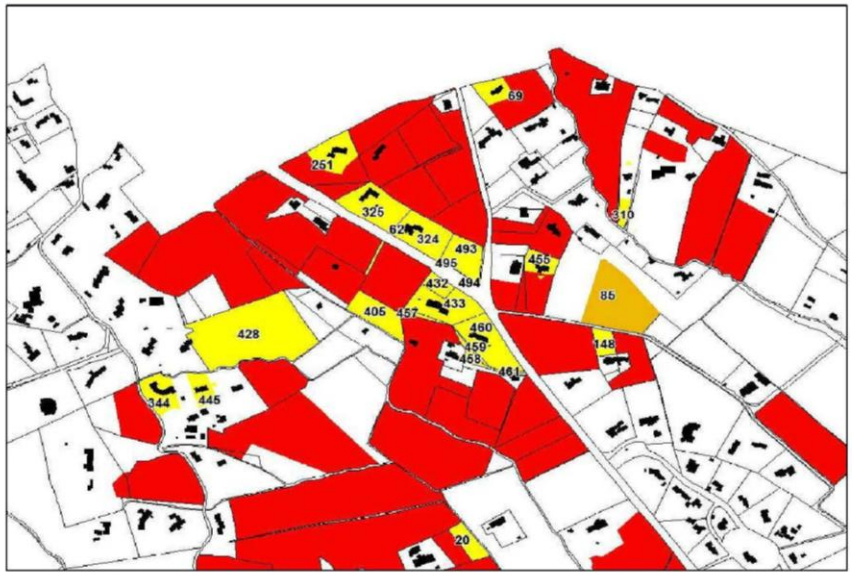
CARTE GENERALE



CARTE PAR SECTEURS



Secteurs n°1 - Saint Anne



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Période du changement de vocation
495	90,7529		vignes	bâtie	2006-2008
62	71,5539		prés ?	bâtie	1998-2006
445	1754,05		vignes	bâtie	1998-2006
344	2982,21		vignes	bâtie	1998-2006
310	777,326		vignes	friches	1998-2006
458	786,949		olivier	bâtie	1998-2006
251	3425,27		vignes	bâtie	1998-2006
432	1145,1		prés ?	friches	1998-2006
20	1869,88		vignes	friches	1998-2006
69	1862,15		prés ?	bâtie	1998-2006
461	216,419		prés ?	bâtie	1998-2006
494	127,374		vignes	bâtie	2006-2008
148	1382,96		prés ?	friches	1998-2006
460	5017,95		olivier	bâtie	1998-2006
493	3390,22		vignes	bâtie	2006-2008
325	5185,33		prés ?	bâtie	1998-2006
428	17031,42		vignes	friches	1998-2006
459	222,342		verger	bâtie	1998-2006
455	1714,88		prés ?	bâtie	1998-2006
324	4411,93		prés ?	bâtie	1998-2006
457	404,707		prés ?	bâtie	1998-2006
433	4884,49		olivier	bâtie	1998-2006
405	3840,54		prés ?	friches	1998-2006
85		9050,45	bois	vignes	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	62 595,80	6,26
Total des surfaces agricoles gagnées	9 056,71	0,91

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	36 548,58	3,65	58,39
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	26 047,23	2,60	41,61
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	58 987,46	5,90	94,24
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	3 608,35	0,36	5,76
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	9 050,45	0,91	100,00
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces de vignes perdues	31 448,50	3,14	50,24
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	31 147,30	3,11	49,76

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008

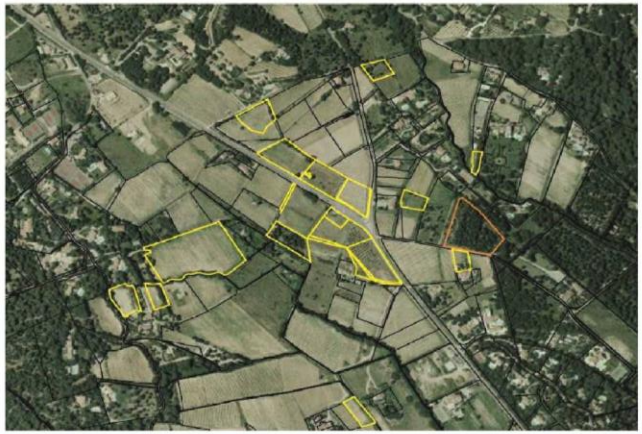
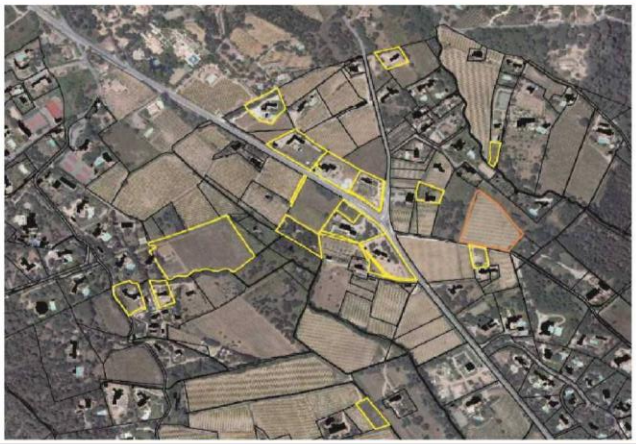

	

Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**

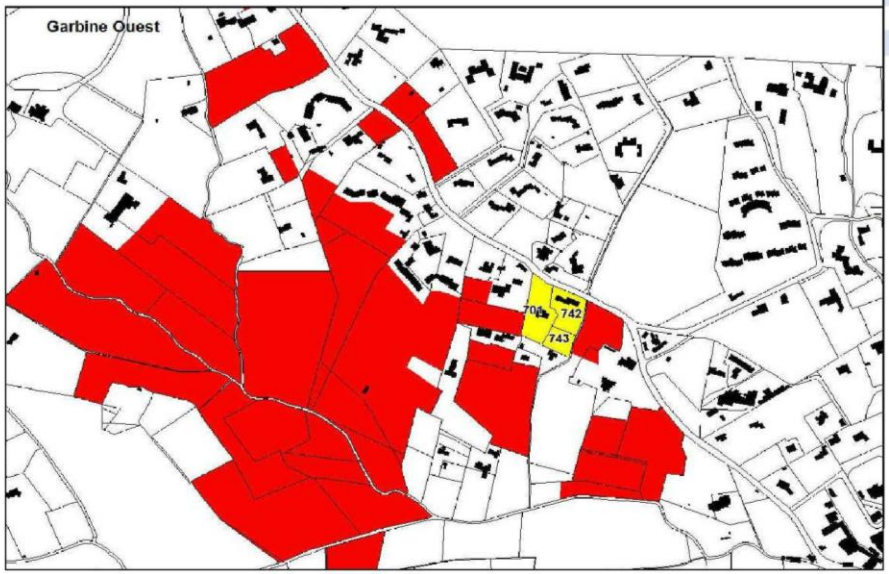
Commentaires :

Le secteur du quartier St Anne fait partie des secteurs dont les espaces agricoles ont considérablement diminué. Il a perdu un peu plus de 6 ha de terres cultivées en 10 ans, principalement au profit de l'urbanisation(58% des surfaces agricoles perdues de ce secteur ont été conquises pour la construction). De nouvelles constructions se sont en effet élevées le long de la route départementale D93, au détriment des vignes mais aussi des vergers.

Ces pertes de terres se sont faite principalement entre 1998 et 2006.

Il faut également noter, qu'un espace boisé de 9 050m² fut défriché et planté de vignes (une partie de la parcelle n°85).

Secteurs n°2 - Garbine Ouest

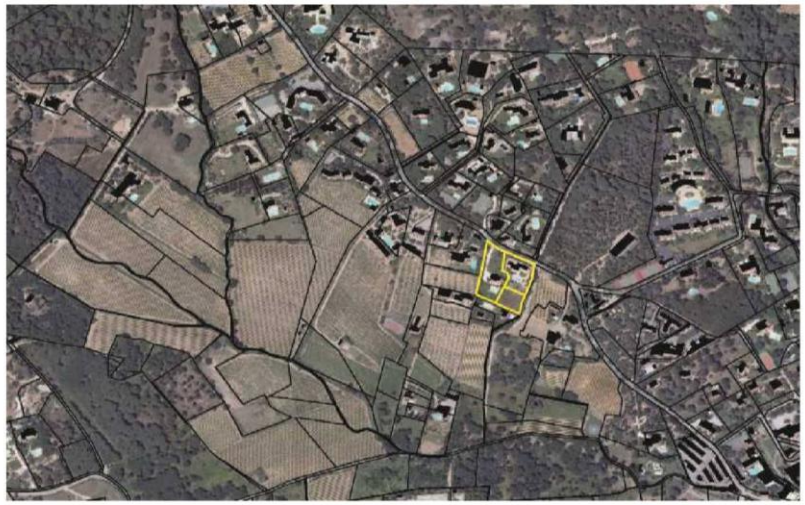


Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
743	1152,58		vignes	friches	1998-2006
742	2309,12		vignes	bâtie	1998-2006
701	3047,59		vignes	bâtie	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	6 509,29	0,65
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

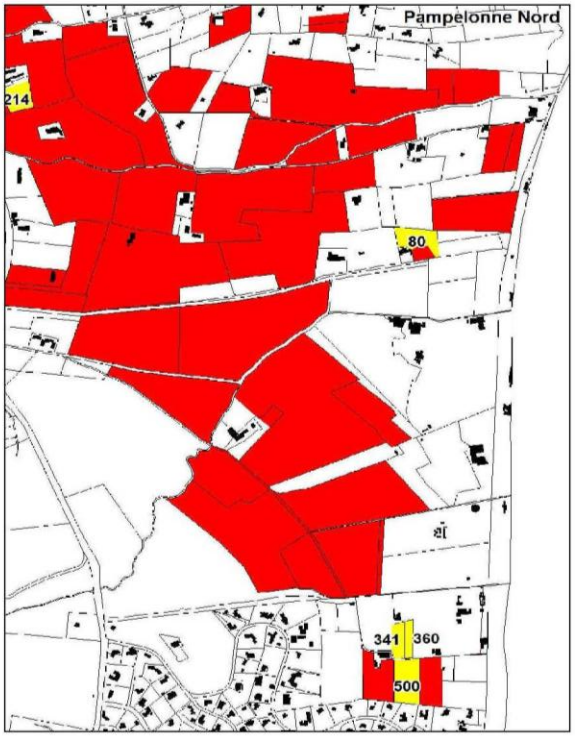
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	5 356,71	0,54	82,29
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	1 152,58	0,12	17,71

Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	6 509,29	0,65	100,00
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces de vignes perdues	6 509,29	0,65	100,00
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	0,00	0,00	0,00

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008
	
Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**

Commentaires :
L'agriculture de ce quartier a peu évolué en 10 ans, seules quelques parcelles de vigne se sont contruites (0,95ha) à proximité immédiate de l'axe routier.

Secteurs n°3 - Pampelonne Nord

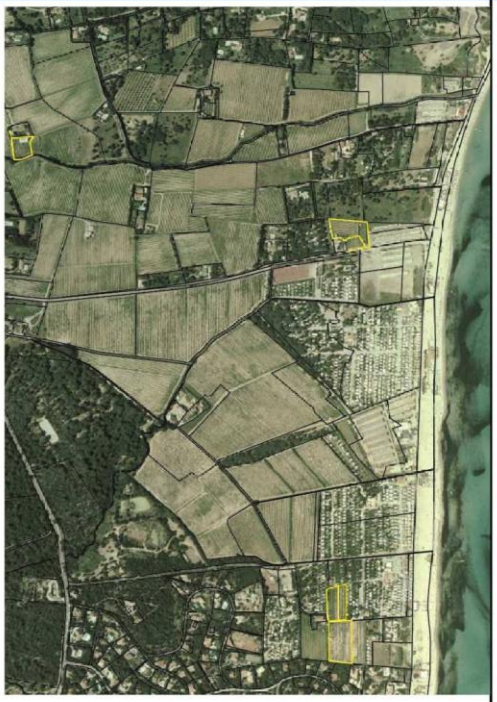
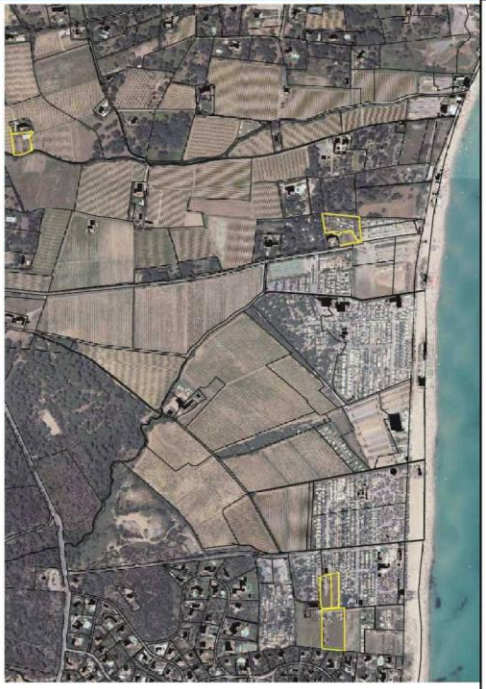


Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
360	1 612		vignes	friches	1998-2006
341	2 165		prés ?	friches	1998-2006
80	4 160		vignes	bâtie	1998-2006
214	3 952		vignes	bâtie (jardin)	1998-2006
500	5 656		vignes	friches	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	17 545,16	1,75
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

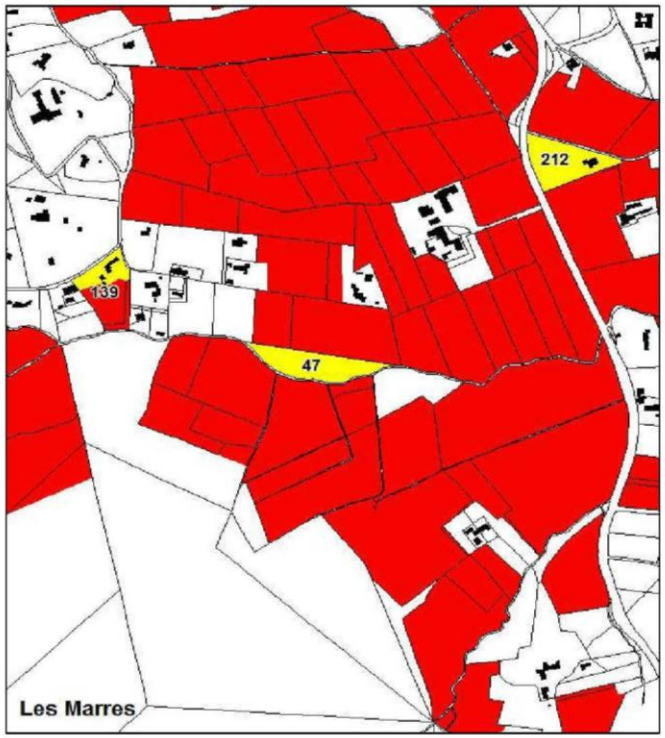
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	4 160,05	0,42	23,71
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	13 385,11	1,34	76,29

Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	17 545,16	1,75	100,00
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces de vignes perdues	11 427,95	1,14	65,13
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	6 117,21	0,61	34,87

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)
			

Commentaires :
L'agriculture de ce quartier est exclusivement dédiée à la viticulture, culture phare de la commune. Ce secteur a peu évolué même si on note quelques nouvelles constructions à proximité de la plage de Pampelonne. Cette perte c'est exclusivement opérée entre 1998 et 2006.

Secteurs n°4 - Les Marres



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
139	3 617,90		vignes	bâtie	1998-2006
47	8 529,46		vignes	friches	1998-2006
212	8 672,59		prés ?	friches	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	**20 819,95**	**2,08**
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

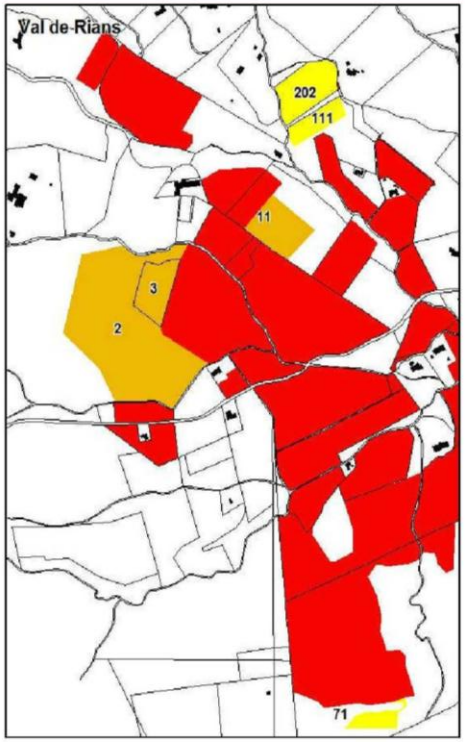
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	**3 617,90**	**0,36**	**17,38**
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	**17 202,05**	**1,72**	**82,62**

Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	**20 819,95**	**2,08**	**100,00**
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces de vignes perdues	**12 147,36**	**1,21**	**58,34**
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	8 672,59	0,87	41,66

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)

Ici, l'agriculture s'est bien conservée, seule la parcelle 47 fut abandonnée en friche. Les autres parcelles sont devenues les jardins des villas privées.

Secteurs n°5 - Val de Rians

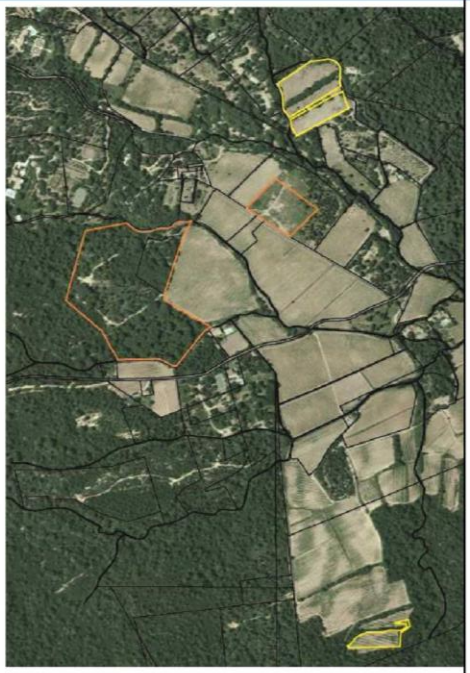


Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
111	4 231,82		prés ?	friches	1998-2006
71	3 012,10		vignes	friches	2006-2008
202	8 672,28		prés?	friches	1998-2006
2 , 3		51 093		vignes	2006-2008
11		8 205		oliviers	2006-2008

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	15 916,20	1,59
Total des surfaces agricoles gagnées	59 297,41	5,93

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	4 231,82	0,42	26,59
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	11 684,38	1,17	73,41

Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	15 916,20	1,59	100,00
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces de vignes perdues	7 243,92	0,72	45,51
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	8 672,28	0,87	54,49

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)
			

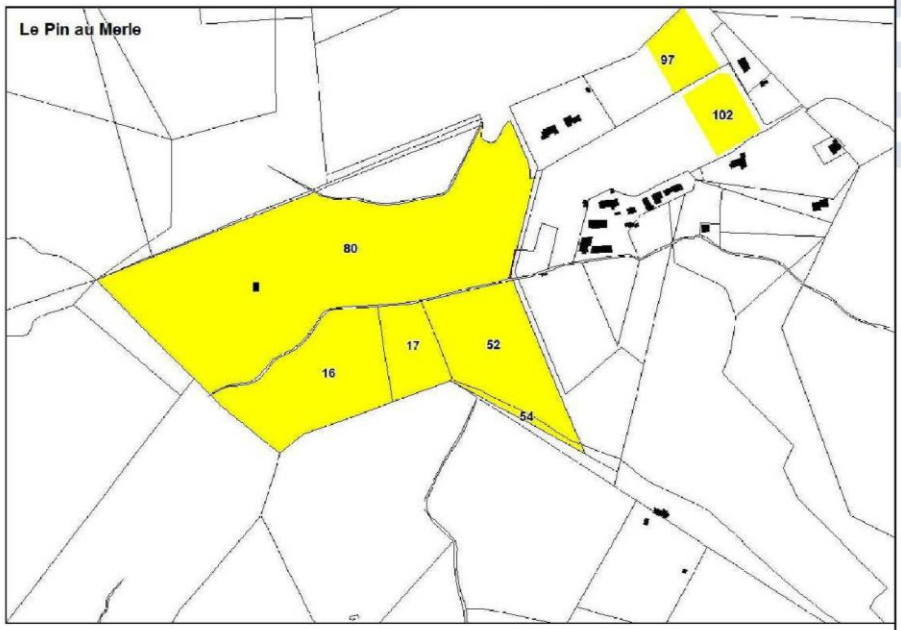
Commentaires :

En 10 ans, le Val de Rians a subi des modifications de son paysage agricole essentiellement dédié à la vigne.

En effet, bien que le secteur perd trois parcelles agricoles au profit de friche, le bilan des surfaces agricoles reste positif grâce au défrichementde de grands esapces boisés pour la culture de la vigne (parcelles 2 et 3) et de l'olivier (parcelle 11).

En conclusion, la dynamique agricole du secteur du Val de Rians se confirme.

Secteurs n°6 - Le Pin au Merle



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
54	1 543,24		prés ?	friches	1998-2006
16	24 876,09		prés ?	friches	1998-2006
52	21 375,31		prés ?	friches	1998-2006
17	8 531,17		prés ?	friches	1998-2006
102	6 469,34		vignes	friches	1998-2006
97	6 072,43		vignes	friches	1998-2006
80	88 844,83		vignes	friches	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	**157 712,41**	**15,77**
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	**157 712,41**	**15,77**	**100,00**

Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	**157 712,41**	**15,77**	**100,00**
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,00
Total des surfaces de vignes perdues	**101 386,60**	**10,14**	**64,29**
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	56 325,81	5,63	35,71

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008

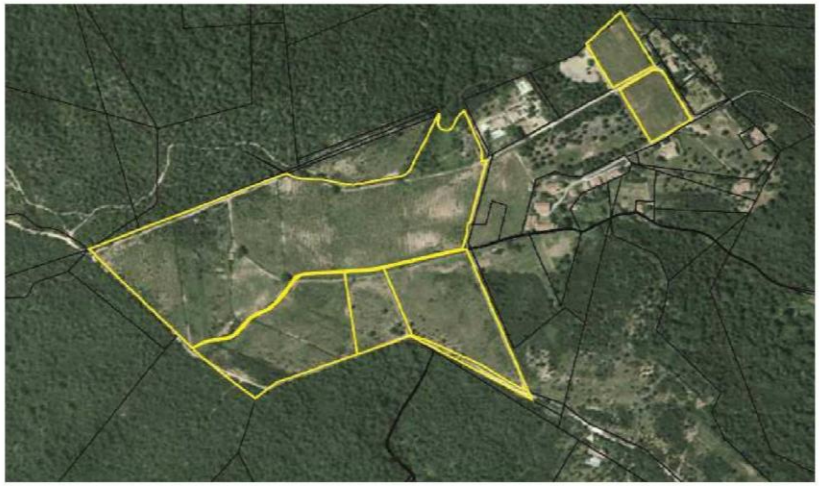
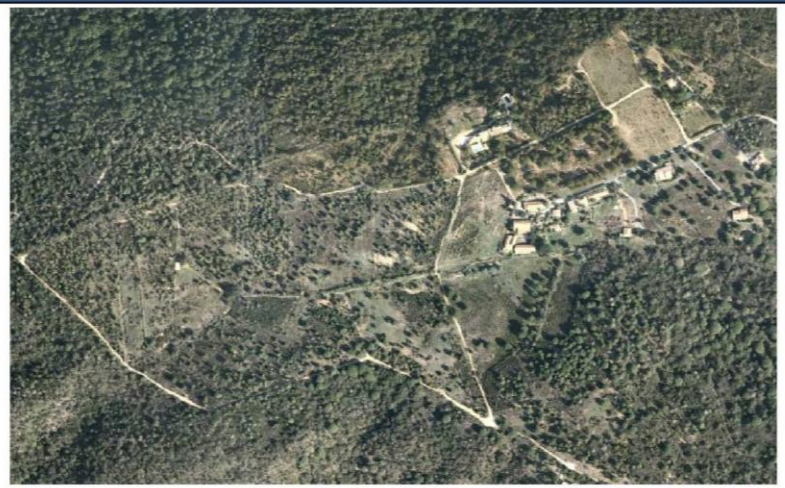
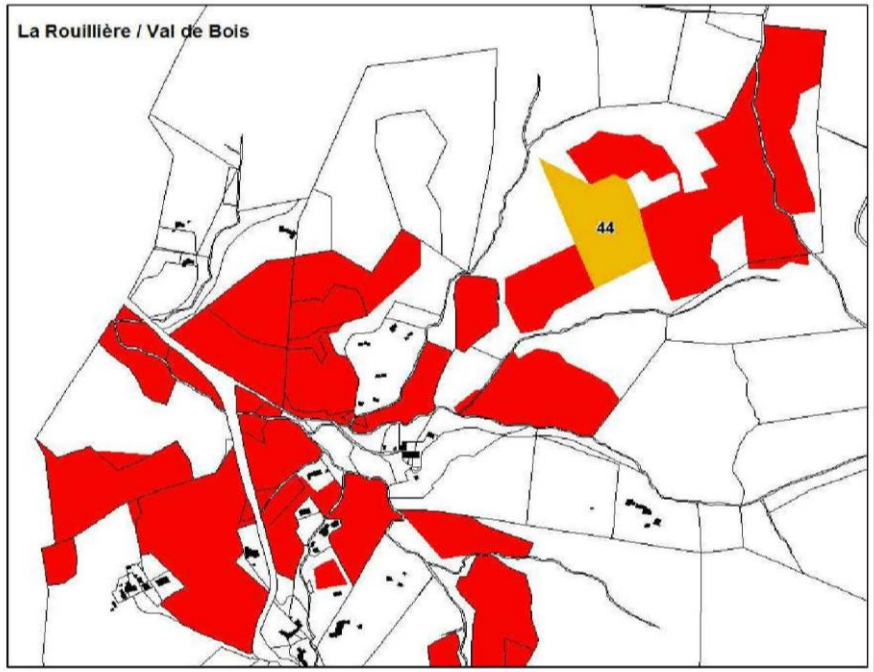



Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**
	

En 10 années, ce secteur a subi de profondes modifications puisqu'un peu plus de 15 ha de vigne ont été abandonnés et gagnés par des boisements jusqu'en 2006. Mais depuis 2008, ces espaces sont de nouveaux réouverts par un amateur de chevaux qui y parque ces animaux.
Au delà de l'arrière plage de Pampelonne, ce secteur est l'une des plus importante perte en surface de terre cultivée de la commune.

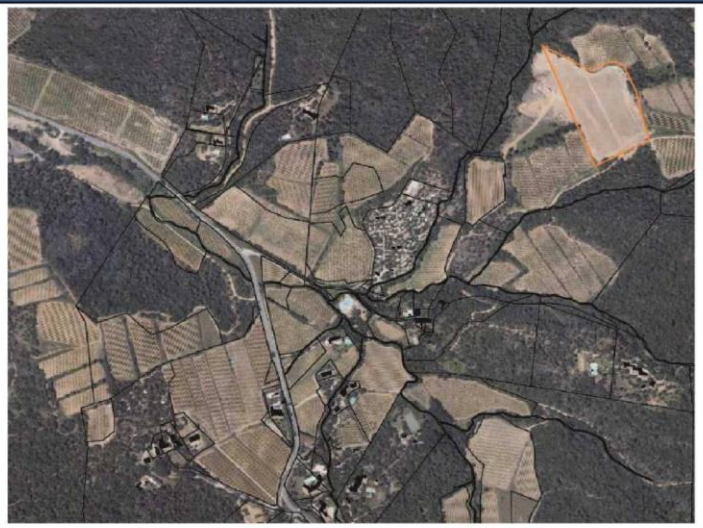
Secteurs n°7 - La Rouillière / Val de Bois	Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
	44		24 631,69		vignes	2006-2008



	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	0,00	0,00
Total des surfaces agricoles gagnées	**24 631,69**	**2,46**

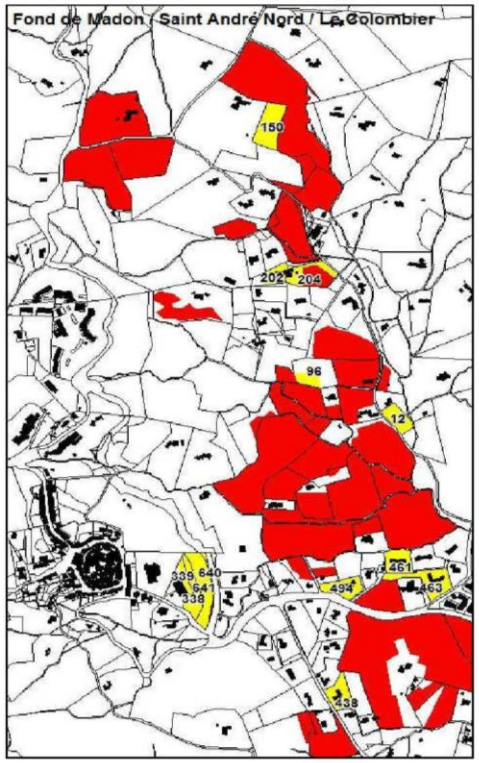
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation			
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches			

Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006			
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008			
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	**24 631,69**	**2,46**	**100,0%**
Total des surfaces de vignes perdues			
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues			

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008
	
Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**

Le secteur de la Roullière connait un changement majeur de son paysage agricole : le défrichement de près de 2,5 ha d'espace boisé au profit de la viticulture. (parcelle 44).

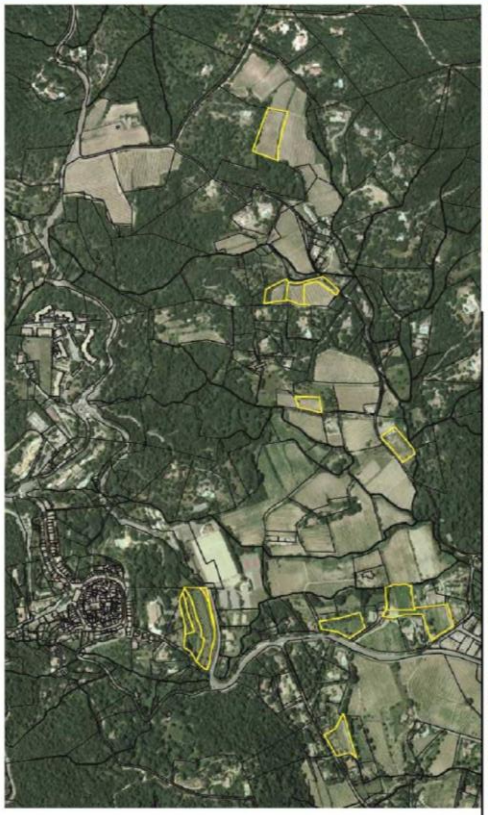
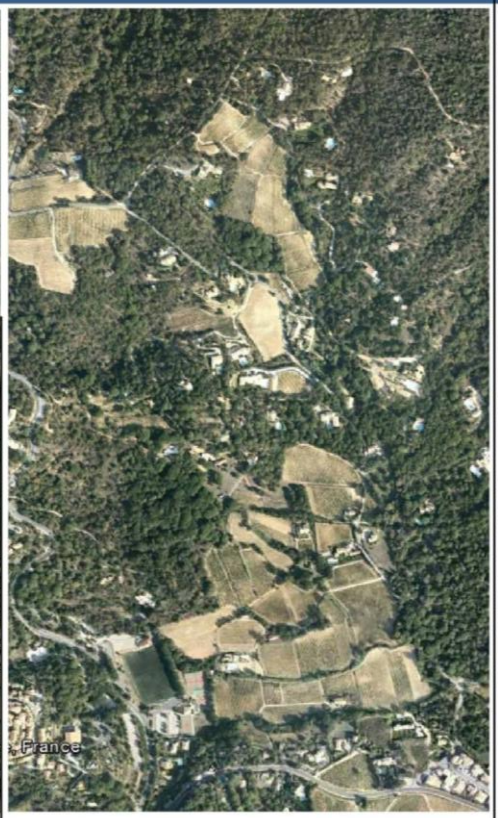
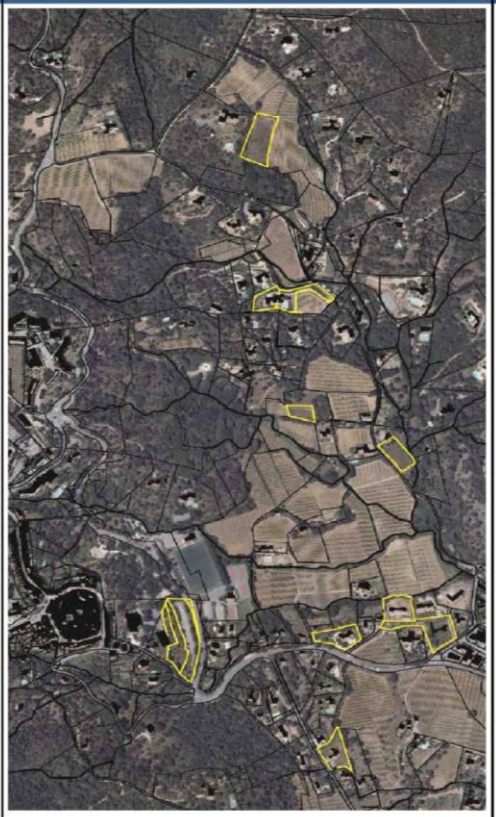
Secteurs n°8 - Le Fond de Madon / Saint André Nord / Le Colombier



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
640	340,23		vignes	friches	2006-2008
338	2998,02		vignes	friches	2006-2008
339	1 115,22		vignes	bâtie	2006-2008
202	1 799,42		vignes	bâtie	1998-2006
12	2 545,41		prés ?	friches	1998-2006
463	4 547,49		prés ?	friches	2006-2008
641	4 947,83		vignes	bâtie	2006-2008
96	1400,36		vignes	friches	1998-2006
461	3010,58		prés ?	bâtie	2006-2008
438	3024,41		vignes	bâtie	1998-2006
150	4882,44		vignes	friches	1998-2006
204	2468,45		vignes	bâtie	1998-2006
494	3051,25		vignes	bâtie	2006-2008

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	36 131,11	3,61
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

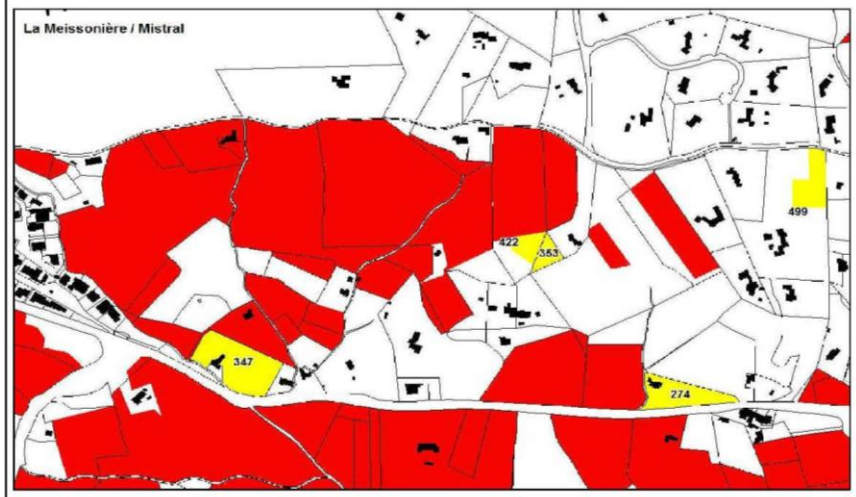
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	19 417,16	1,94	53,7%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	16 713,95	1,67	46,3%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	16 120,49	1,61	44,6%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	20 010,62	2,00	55,4%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006			
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008			
Total des surfaces de vignes perdues	26 027,63	2,60	72,04%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	10 103,48	1,01	27,96%

Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)
			

Commentaires :

Ce secteur, à proximité du centre villageois de Ramatuelle, perd environ 3,5 ha de terres agricoles en 10 ans. Cette perte se fait pour moitié au profit de l'urbanisation sur des anciennes zones d'habitat diffus du Plan d'Occupation des Sols. Le reste est en l'état de friches.

Secteurs n°9 - La Meissonière / Mistral



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Période du changement de vocation
499	3216,54		vignes	bâtie	1998-2006
274	4428,92		vignes	bâtie	1998-2006
353	1 290,02		prés?	friches	1998-2006
422	1 470,77		prés ?	friches	1998-2006
347	7 123,84		vignes	bâtie	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	17 530,09	1,75
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	14 769,30	1,48	84,3%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	2 760,79	0,28	15,7%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	17 530,09	1,75	100,0%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006			
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008			
Total des surfaces de vignes perdues	14 769,30	1,48	84,25%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	2 760,79	0,28	15,75%

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008

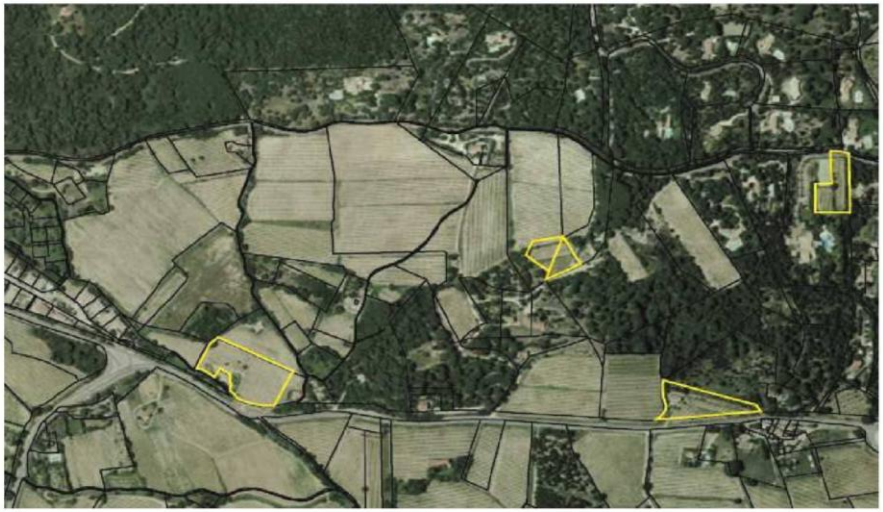
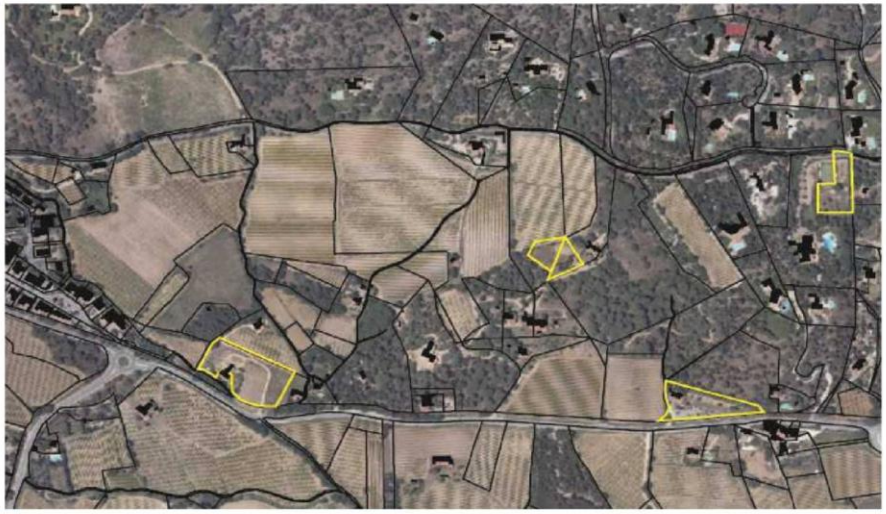
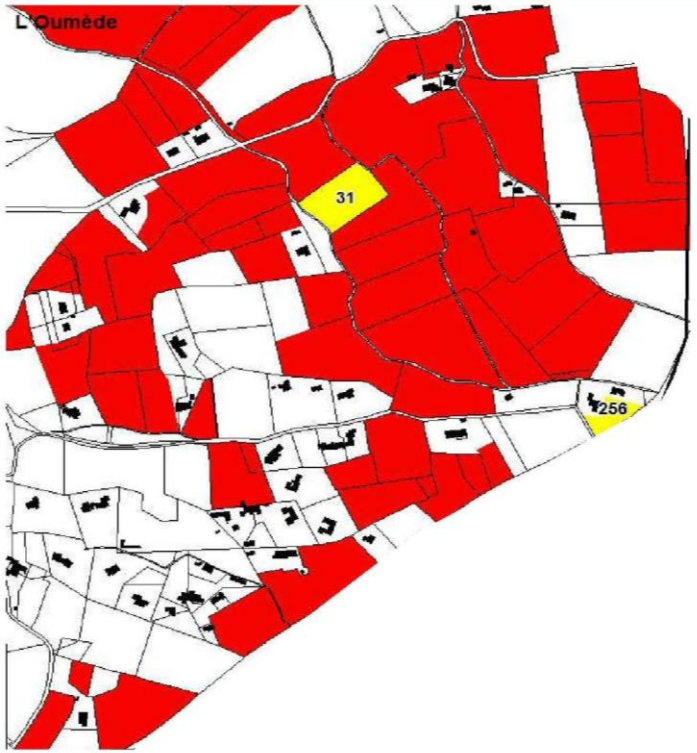

	

Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**

Commentaires :
Ce secteur de la Meissonnière connait peu de modification, seules quelques nouvelles constructions le long de la route RD 93 menant au village et une zone de friche.

Secteurs n°10 - L'Oumède



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
256	1946,98		vignes	bâtie	1998-2006
31	5772,69		prés ?	friches-dépôt	2006-2008

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	7 719,67	0,77
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

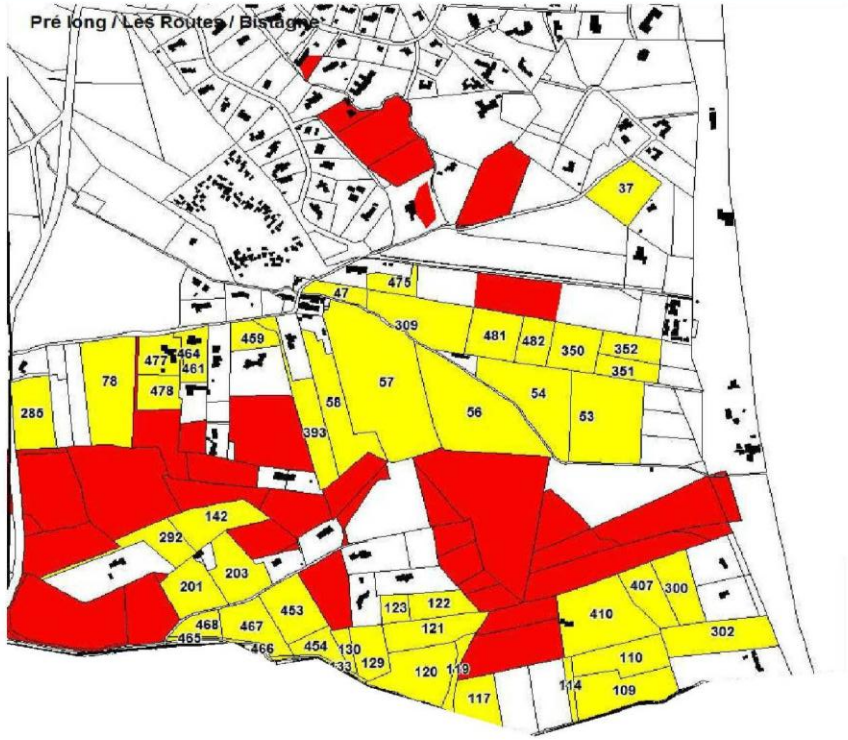
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	1 946,98	0,19	25,2%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	5 772,69	0,58	74,8%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	1 946,98	0,19	25,2%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	5 772,69	0,58	74,8%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006			
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008			
Total des surfaces de vignes perdues	1 946,98	0,19	25,22%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	5 772,69	0,58	74,78%

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)

Commentaires :

De la même manière que le secteur de la Meissonnière, le quartier de l'Oumède voit peu de changements dans son payage agricole. On remarque qu'une parcelle agricole a été construites le long de l'axe routier et qu' une autre (viticole a été abandonnée.

Secteurs n°11 - Pré long / Les Routes / Bistagne



	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	308 066,42	30,81
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	50 801,46	5,08	16,5%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	261 139,04	26,11	84,8%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	305 045,22	30,50	99,0%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	3 021,20	0,30	1,0%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006			
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008			
Total des surfaces de vignes perdues	31 893,94	3,19	10,35%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	276 172,48	27,62	89,65%

Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
459	3021,2		prés ?	bâtie	2006-2008
110	7110,98		prés ?	friches	1998-2006
351	3297,04		prés ?	friches	1998-2006
302	8918,49		prés ?	friches	1998-2006
475	2534,02		prés ?	friches	1998-2006
133	515,526		prés ?	friches	1998-2006
123	2021,84		prés ?	friches	1998-2006
437	6186,3		prés ?	bâtie	1998-2006
466	571,497		prés ?	bâtie	1998-2006
352	3823,1		prés ?	friches	1998-2006
47	2445,08		prés ?	friches	1998-2006
53	16308,43		prés ?	friches	1998-2006
37	6815,72		prés ?	friches	1998-2006
109	9109,61		prés ?	friches	1998-2006
454	2913,77		prés ?	friches	1998-2006
129	4528,48		prés ?	friches	1998-2006
407	5133,16		prés ?	friches	1998-2006
464	141,367		vignes	bâtie	1998-2006
478	3874,09		vignes	bâtie	1998-2006
481	6144,04		prés ?	friches	1998-2006
350	5735,25		prés ?	friches	1998-2006
465	328,648		prés ?	friches	1998-2006
117	5023,44		prés ?	friches	1998-2006
114	1250		prés ?	friches	1998-2006
410	13814,36		prés ?	friches	1998-2006
203	7003,62		prés ?	friches	1998-2006
58	10202,53		prés ?	friches	1998-2006
121	6690,34		prés ?	friches	1998-2006
482	3823,4		prés ?	friches	1998-2006
468	2601,37		prés ?	friches	1998-2006
201	6207,62		prés?	friches	1998-2006
461	3763,02		vignes	bâtie	1998-2006
57,00	28885,36		prés ?	bâtie	1998-2006
54	13262,12		prés ?	friches	1998-2006
78	13393,78		prés?	friches	1998-2006
119	1680,28		prés?	friches	1998-2006
453	6982,65		prés?	friches	1998-2006
285	7383,08		prés?	friches	1998-2006
300	5914,59		prés ?	friches	1998-2006
130	1479,03		prés ?	friches	1998-2006
477	4358,63		vignes	bâtie	1998-2006
309	10474,46		prés ?	friches	1998-2006
393	7456,3		prés ?	friches	1998-2006
122	4024,08		prés ?	friches	1998-2006
120	9137,98		prés ?	friches	1998-2006
142	6695,22		prés ?	friches	1998-2006
292	5324,69		prés ?	friches	1998-2006
56	19756,83		vignes	friches	1998-2006

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)

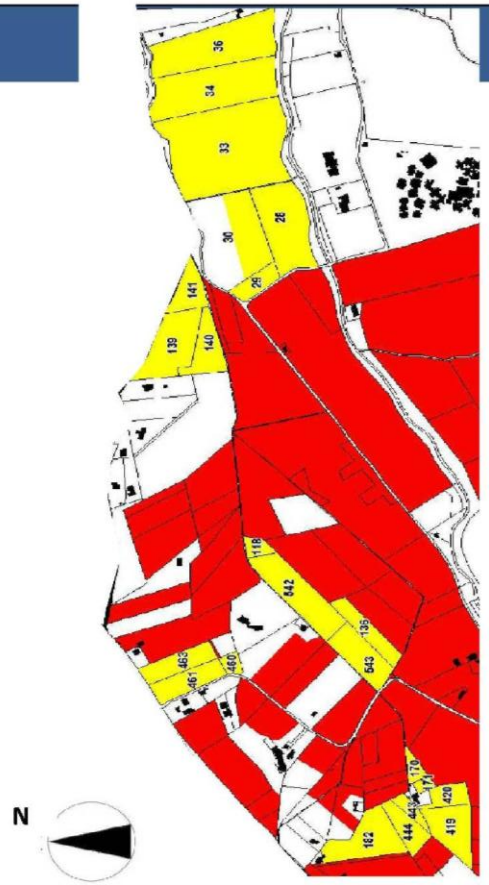
Commentaires :

Ce secteur à proximité immédiate du site très touristique de la Plage de Pampelonne a subi de profondes modifications pendant ces dix dernières années et plus particulièrement entre 1998 et 2006. Cette zone est celle qui a subi la plus grande perte de terres agricoles avec une diminution de plus de 30 ha.

L'agriculture de ce secteur était composée de 2 cultures principales : des prés et prairies de pâturage vers la plage et des vignes plus en retrait dans les terres. Les prairies sont aujourd'hui presque toutes à l'état de friche avec une recolonisation progressive par la strate arborée. La bande littorale se ferme par les boisements et non par le bâti car seules 2 zones ont été urbanisées. Les secteurs en vignes, par contre, se sont en grande partie maintenus.

On peut ainsi noter que ce sont les prairies de pâturage qui ont été abandonnées (à 89,65%) sur ce secteur et non les vignobles.

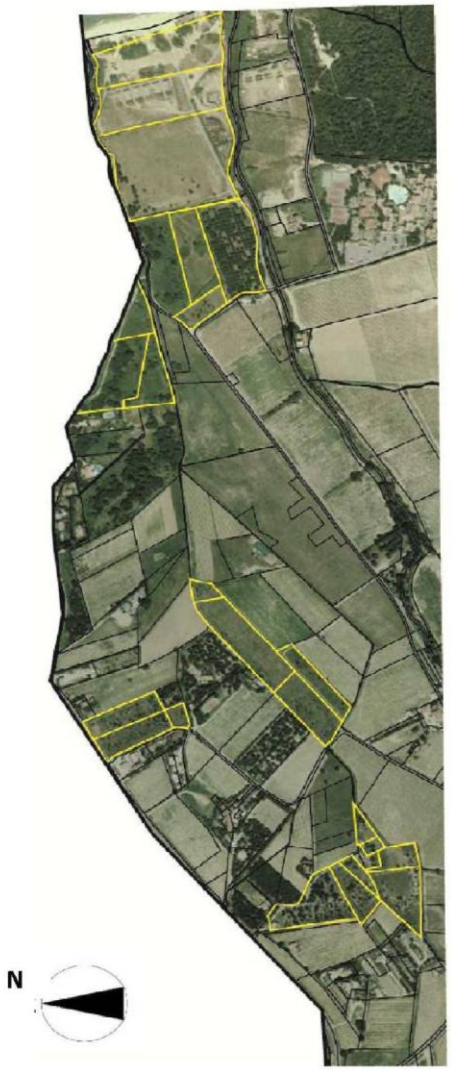
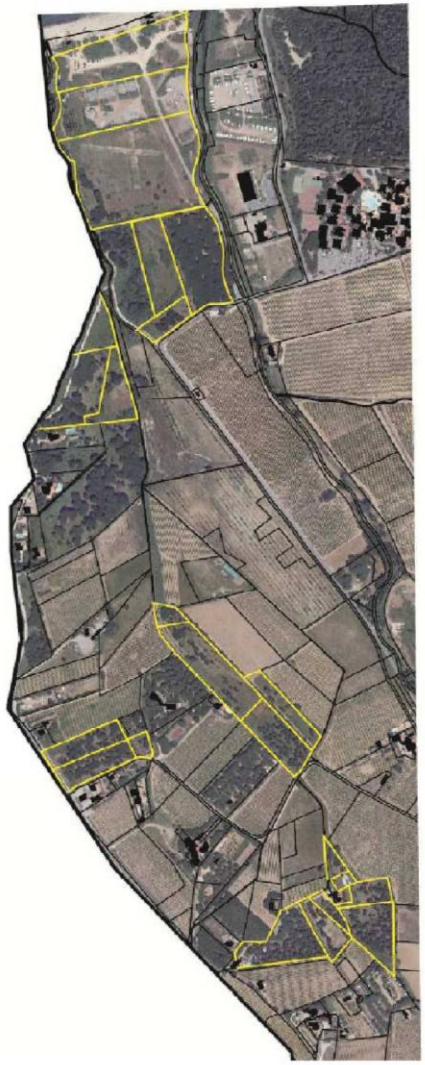
Secteurs n°12 - Garonne / La Grande Vigne



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
34	19858,01		prés ?	friches	1998-2006
36	19180,36		prés ?	friches	1998-2006
33	37 578,49		prés ?	friches	1998-2006
182	9 859,20		prés ?	friches	1998-2006
171	897,57		prés ?	bâtie	1998-2006
542	11 793,31		prés ?	friches	1998-2006
28	15 014,25		prés ?	friches	1998-2006
461	5765,62		prés ?	friches	1998-2006
139	11462,96		prés ?	friches	1998-2006
443	1794,45		prés ?	friches	1998-2006
29	3437,77		prés ?	friches	1998-2006
136	5108,25		prés ?	friches	1998-2006
419	7693,91		prés ?	friches	1998-2006
118	1699		prés ?	friches	1998-2006
463	5658,32		prés ?	friches	1998-2006
30	9388,98		prés ?	friches	1998-2006
420	3234,98		prés ?	friches	1998-2006
460	1434,58		prés ?	friches	1998-2006
141	5078,18		prés ?	friches	1998-2006
140	6136,2		prés ?	friches	1998-2006
170	1614,3		prés ?	friches	1998-2006
444	4414,82		prés ?	friches	1998-2006
543	7570,35		prés ?	friches	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	195 673,86	19,57
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

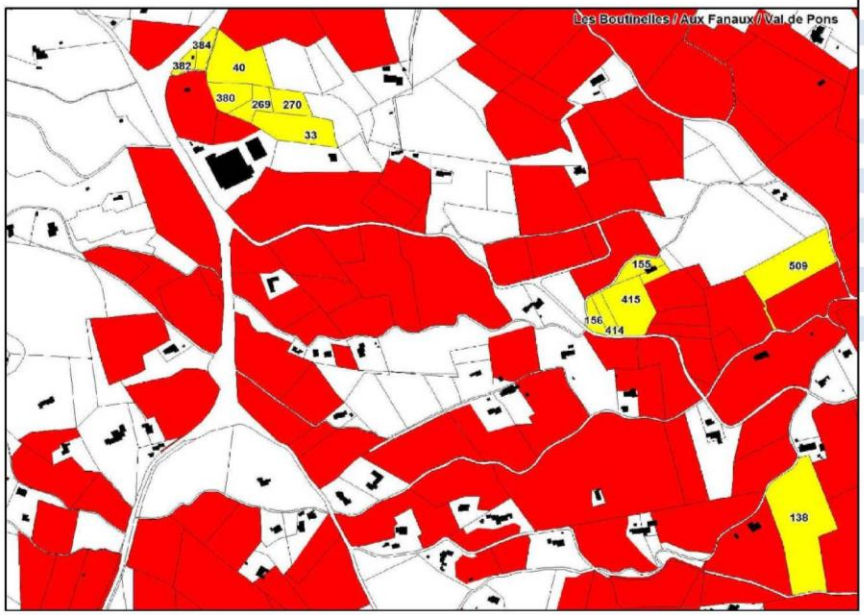
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	195 673,86	19,57	100,0%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	195 673,86	19,57	100,0%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006			
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008			
Total des surfaces de vignes perdues	0,00	0,00	0,00%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	195 673,86	19,57	100,00%

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)
			

De la même manière que le secteur de Pré Long, le quartier de Garonne a subi de grands changements avec une perte de près de 20 ha. Ce secteur est aussi composé de prairies sur le littoral et de vignes plus à l'intérieur du territoire. Ce sont également les prairies qui sont abandonnées même si quelques villas privées transforment les terres agricoles en jardins.

27

Secteurs n°13 - Les Boutinelles / Aux Fanaux / Val de Pons Nord



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
270	2011,75		prés ?	friches	1998-2006
156	1054,59		vignes	friches	1998-2006
33	4 794,72		prés ?	friches	1998-2006
40	5 549,75		prés ?	friches	1998-2006
155	1 564,03		vignes	bâtie	1998-2006
414	1 182,97		vignes	friches	1998-2006
269	1 865,66		prés ?	friches	1998-2006
509	7425,1		vignes	bâtie	1998-2006
524	673,905		vignes	bâtie	1998-2006
138	13389,89		vignes	friches	1998-2006
384	1233,43		prés ?	friches	1998-2006
380	2255,88		prés ?	friches	1998-2006
415	4936,67		vignes	friches	1998-2006
382	859,983		prés ?	friches	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	48 798,33	4,88
Total des surfaces agricoles gagnées	0,00	0,00

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	9 663,04	0,97	19,8%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	39 135,29	3,91	80,2%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	48 798,33	4,88	100,0%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006			
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008			
Total des surfaces de vignes perdues	30 227,16	3,02	61,94%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	18 571,17	1,86	38,06%

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008

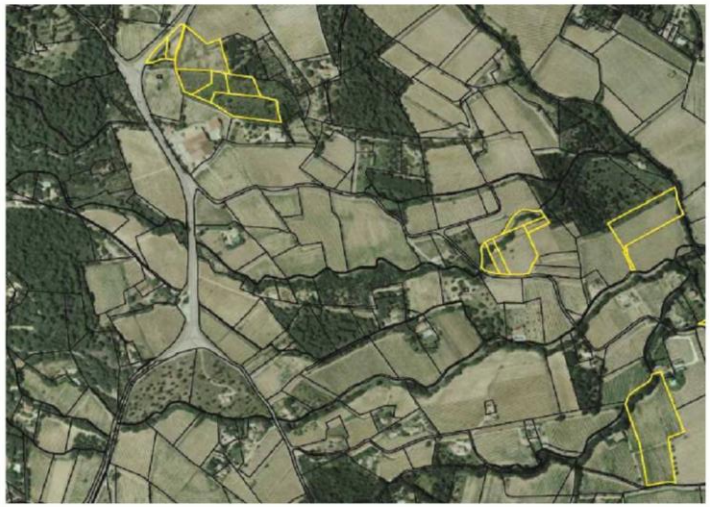
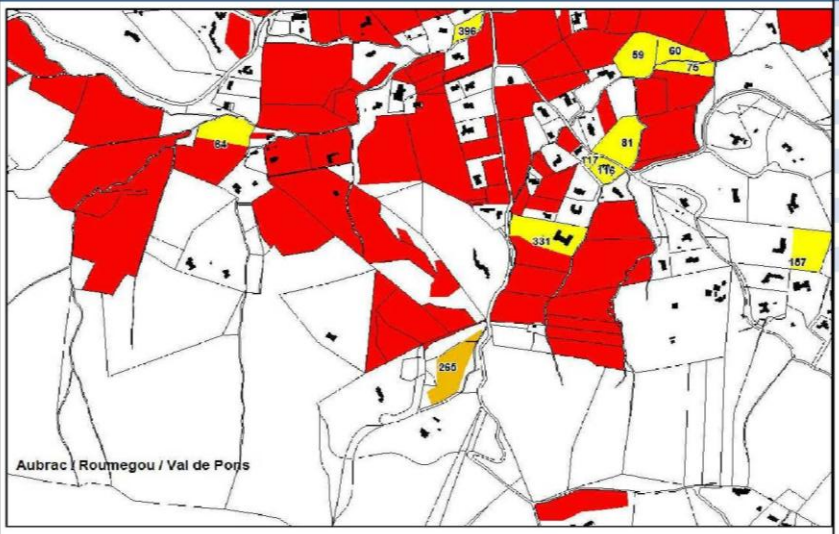



Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**

Commentaires :
Dans ce secteur principalement viticole, 4,8 ha de terres cultivées ont disparu et se sont transformés en friches plus ou moins boisées.

Secteurs n°14 - Aubrac / Roumegou / Val de Pons



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
17	557,531		vignes	bâtie	1998-2006
116	2433,4		vignes	bâtie	1998-2006
157	6 326,82		prés ?	bâtie	2006-2008
79	2 787,04		vignes	friches	1998-2006
396	2 042,35		prés ?	friches	2006-2008
64	5 345,82		vignes	friches	1998-2006
59	6 560,34		prés ?	friches	1998-2006
331	8 156,25		vignes	bâtie	1998-2006
60	3 709,31		vignes	friches	1998-2006
81	6 869,96		vignes	friches	1998-2006
265		7 162,08		vignes	1998-2006

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	**44 788,82**	**4,48**
Total des surfaces agricoles gagnées	7 162,08	0,72

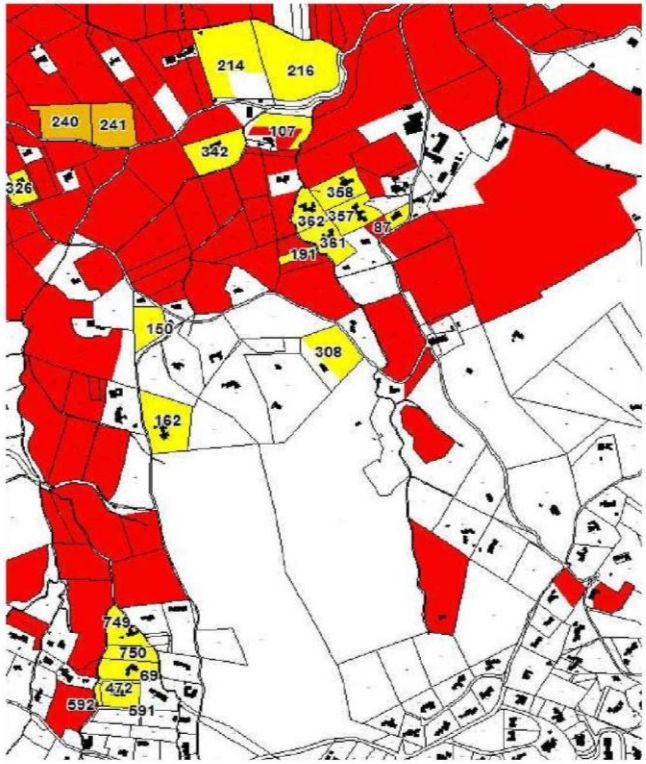
	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	**17 474,00**	**1,75**	**39,0%**
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	**27 314,82**	**2,73**	**61,0%**
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	**42 746,47**	**4,27**	**95,4%**
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	**2 042,35**	**0,20**	**4,6%**
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	**7 162,08**	**0,72**	**100,0%**
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces de vignes perdues	**29 859,31**	**2,99**	**66,67%**
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	**14 929,51**	**1,49**	**33,33%**

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2008
Photo aérienne 2006	**Photo aérienne 2010 (Google)**

Commentaires :

Ce secteur de Roumegou a perdu plus de 4 ha de terres cultivées . Cette perte est essentiellement due à l'abandon de terres viticoles colonisées principalement par la friche, avec tout de même 1,75 ha urbanisés.

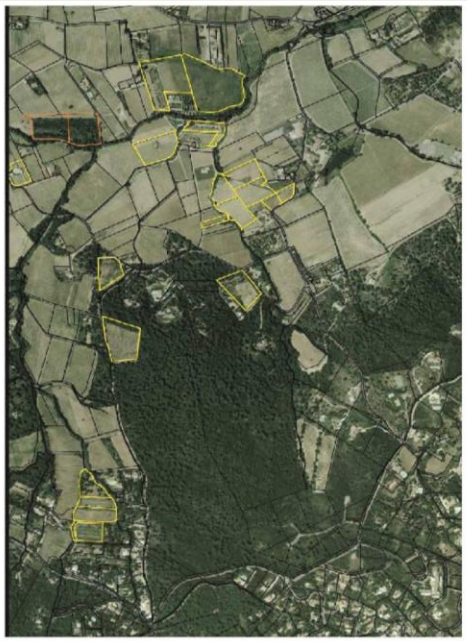
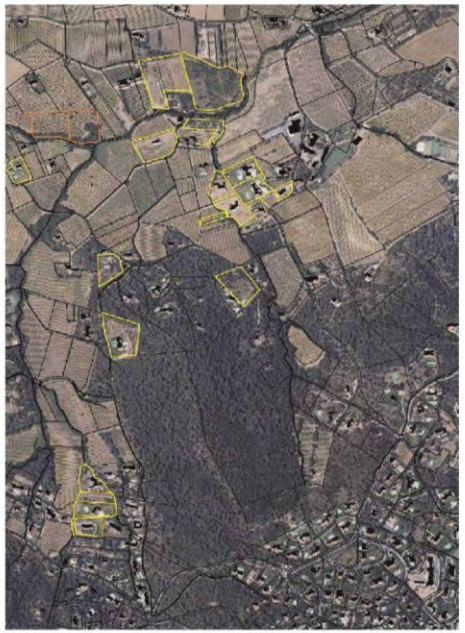
Secteurs n°15 - Les Fondudes / Les Tournels / Le Jas d'Alexis



Référence cadastrale	Surfaces agricoles perdues entre 2008 et 1998 (m²)	Surfaces agricoles gagnées entre 2008 et 1998 (m²)	Type de culture en 1998	Type de surface en 2008	Periode du changement de vocation
472	4654,01		prés ?	bâtie	1998-2006
162	11606,29		vignes	bâtie	1998-2006
150	5 552,64		prés ?	bâtie	1998-2006
308	8 510,21		prés ?	bâtie	1998-2006
592	562,13		prés ?	bâtie	1998-2006
69	5 596,22		vignes	bâtie	1998-2006
749	4 978,02		prés ?	bâtie	1998-2006
342	8 934,92		vignes	bâtie	1998-2006
216	22 543,72		prés ?	friches	1998-2006
361	6 008,73		vignes	bâtie	2006-2008
591	504,27		prés ?	bâtie	1998-2006
750	3594,3		prés ?	bâtie	1998-2006
87	1844,62		prés ?	bâtie	1998-2006
362	4899,74		vignes	bâtie	2006-2008
326	3771,15		vignes	bâtie	1998-2006
357	6346,2		vignes	bâtie	1998-2006
107	4441,86		verger	bâtie	1998-2006
191	1478,37		vignes	friches	1998-2006
358	6391,76		vignes	bâtie	1998-2006
214	16782,45		verger	friches	1998-2006
240		9023,33		vignes	2006-2008
241		9098,37		vignes	2006-2008

	m²	ha
Total des surfaces agricoles perdues	129 001,62	12,90
Total des surfaces agricoles gagnées	18 121,70	1,81

	m²	ha	%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	88 197,08	8,82	68,4%
Total des surfaces agricoles perdues au profit de friches	40 804,54	4,08	31,6%
Total des surfaces perdues entre 1998 et 2006	118 093,15	11,81	91,5%
Total des surfaces perdues entre 2006 et 2008	10 908,47	1,09	8,5%
Total des surfaces gagnées entre 1998 et 2006	0,00	0,00	0,0%
Total des surfaces gagnées entre 2006 et 2008	18 121,70	0,00	100,0%
Total des surfaces de vignes perdues	55 033,38	5,50	42,66%
Total des surfaces de culture (autres que vigne) perdues	73 968,24	7,40	57,34%

Photo aérienne 1998	Photo aérienne 2006	Photo aérienne 2008	Photo aérienne 2010 (Google)
			

Commentaires :

A l'image du secteur St Anne, ce secteur des Fondudes a perdu une surface significativede terres agricoles qui a été urbanisée (près de 12 ha) sous l'effet des dispositions du Plan d'Occupation des Sols. Cette urbanisation qu profit de grandes villas, a souvent été accompagné du maintien de certaines surfaces de vignes pour l'agrément des jardins.

On note parallèlement, qu'entre 2006 et 2008, environ 2 ha de bois ont été défriché pour être cultivés en vigne, au nord du secteur.

CONCLUSION

En 10 ans, le territoire agricole de Ramatuelle connait une diminution de 106,72 ha de ces terres agricoles cultivées qui deviennent des friches agricoles (76,3%) ou qui sont irréversiblement perdues par leur urbanisation (23,7%). Malgrès cette diminution, on remarque qu'en 2008, certaines terres agricoles (11,83 ha) ont été gagnées sur la forêt au profit, majoritairement, de la vigne.

Cette étude permet de relativiser les chiffres du recensement agricole de 2010. En effet, même si la commune de Ramatuelle a perdu environ 107 ha de terres agricole cultivées, elle en gagne près de 12ha sur les espaces boisés. Ainsi, ce bilan est loin des 300 ha de perte de SAU du recensement agricole de 2010.

TABLEAU TIRE DE RECENSEMENT AGRICOLE 2010

	SAU 1988	SAU 2000	SAU 2010	Evol SAU 88-00	Evol SAU 00-10
Ramatuelle	750	**758**	455	+1,1%	**- 40%**
Golfe de St-Tropez	6 269	**4 085**	2 947	- 35%	**- 28%**
Var	85 052	**85 214**	66 584	+ 0.2%	**- 22%**

Source : RGA 88-2000-2010

TABLEAU TIRE DE LA PHOTO INTERPRETATION (1998-2008)

Total des surfaces agricoles perdues en 10 ans (ha)	- 106,72
Total des surfaces agricoles gagnées en 10 ans (ha)	+ 11,83

Surfaces agricoles en 1998 (ha)	835,33	évolution en 10 ans
Surfaces agricole en 2008 (ha)	742,56	de - 93 ha

	m²	ha	%
Surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	252 849,82	25,28	23,7%
Surfaces agricoles perdues au profit de friches	814 331,77	81,43	76,3%
Surfaces perdues entre 98 et 2006	1 012 479,00	101,25	94,9%
Surfaces perdues entre 2006 et 2008	54 702,60	5,47	5,1%
Surfaces gagnées entre 98 et 2006	16 212,53	1,62	13,7%
Surfaces gagnées entre 2006 et 2008	102 050,80	10,21	86,3%
Surfaces perdues en vignes	355 689,50	35,57	33,3%
Surfaces perdues en autre (pré,culture, verger)	717 492,10	71,15	66,7%
Surfaces gagnées en vignes	110 058,80	11,01	93,1%
Surfaces gagnées en autre (pré,culture, verger)	8 204,53	0,82	6,9%

Cette perte réelle de 92,77 ha des terres agricoles ramatuelloises est due à deux processus : l'urbanisation par mitage de l'espace agricole et la déprise agricole par l'abandon des espaces cultivés. C'est principalement l'abandon de la culture qui est la principale cause de la diminution des terres agricoles ces dix dernières années. En effet, les espaces agricoles abandonnés représentent environ 76,3% de la perte des terres cultivées. Ces terres agricoles abandonnées sont progressivement colonisées par la végétation et deviennent des friches agricoles.

Ainsi, 77% des terres agricoles perdues, colonisées par la friche, sont susceptibles d'être de nouveau cultivés, tandis qu'une partie des surfaces perdues par l'agriculture du fait de leur urbanisation pourrait accueillir des cultures avec une triple fonction de production, d'agrément pour le propriétaire (entretien) et de maintien du paysage rural.

Les espaces agricoles perdus sont aussi en grande partie des pâturages ou des près, principalement situés à l'arrière plage de Pampelonne. Les surfaces de vignes sont beaucoup moins abandonnées, puisqu'elles représentent seulement 1/3 des espaces agricoles perdus.

On note également que certains espaces boisés sont défrichés pour la plantation de vignes en particulier. On note ainsi un schéma classique d'évolution du territoire : les espaces urbains gagnent sur les espaces agricoles qui se développent, par répercussion, sur les espaces naturels boisés. Cette régression de la surface de vigne dans la plaine, due à un abandon de la culture, s'explique par plusieurs phénomènes :

- vieillissement des coopérateurs et successions difficiles ;
- forte rétention de terres à des fins spéculatives ;
- refus des propriétaires de s'engager dans un contrat de fermage ;
- difficultés d'installation pour les jeunes agriculteurs.

Le développement des défrichements en forêt par les domaines sont, quant à eux, dus à un manque de raisin pour que ces domaines puissent faire face à la demande de vins de qualité.

L'analyse des données chiffrées permet également de montrer que la perte des espaces agricoles s'est essentiellement déroulée entre 1998 et 2006 (95%) et que le processus a nettement ralenti depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2006. Par ailleurs, on remarque que ces dernières années, entre 2006 et 2008, davantage d'espaces agricoles se sont ouverts par défrichement de la forêt, sous l'effet de la demande conjugué à celui des possibilités offertes par le PLU de 2006.

Enfin, l'écart entre les chiffres du recensement agricole et ceux de l'étude illustre le fait que les données du recensement retiennent exclusivement des exploitations agricoles dont les sièges se situent sur la commune. Or, un grand nombre de terres agricoles cultivées ont leurs sièges d'exploitation hors de la commune. La loi Littoral ne permettant pas les constructions isolées, il est ainsi difficile de construire des sièges d'exploitation à proximité des terres cultivées. Quant aux sièges d'exploitation originellement attachés aux terres cultivés, ils ont souvent été transformés en simples habitations.

De plus, les terres agricoles exploitées par des agriculteurs non professionnels ne sont pas recensées par la statistique agricole.

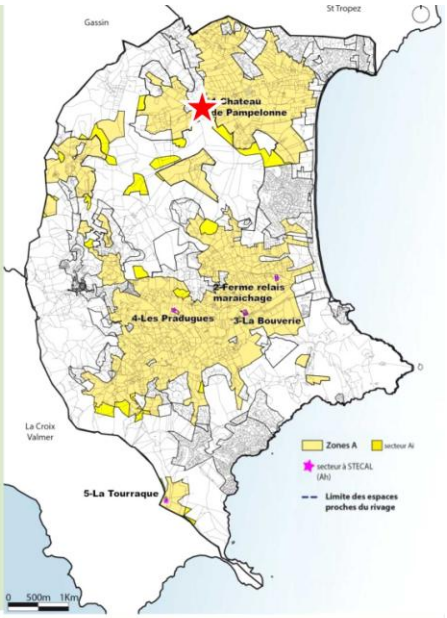
Cette étude permet donc de confirmer la perte de l'espace agricole sur la commune mais dans une moindre proportion que les chiffres annoncés par recensement agricole. En effet, nous comptons **une diminution de - 11,1% des terres agricoles cultivées** sur Ramatuelle et non de - 40%, avec une nette réversibilité du phénomène.

Annexe n°11 :

Justification de la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Agricoles

Critères de délimitation des STECAL

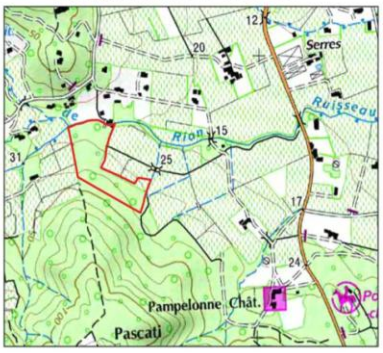
- Enjeux environnementaux
- Topographie : préserver les espaces à faibles pentes pour la mise en culture
- Les périmètres AOC
- L'occupation du sol
- Les enjeux paysagers
- La viabilité du projet agricole
- La zone inondable



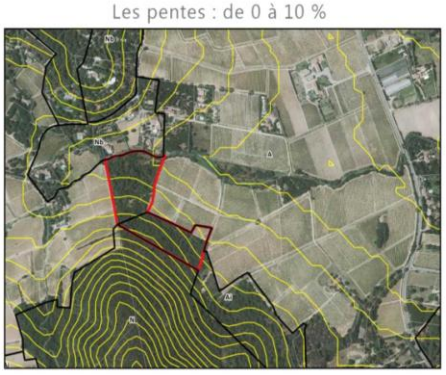
1-Le Château de Pampelonne

Contexte

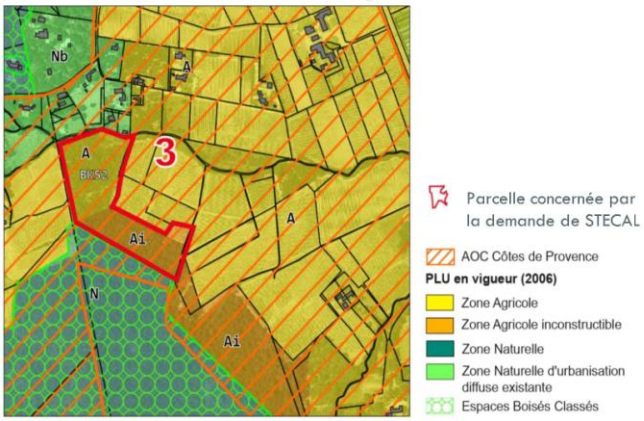
Situation sur l'IGN 1/25 000e



Les pentes : de 0 à 10 %



La vocation du sol - Etat sur le PLU en vigueur de 2006



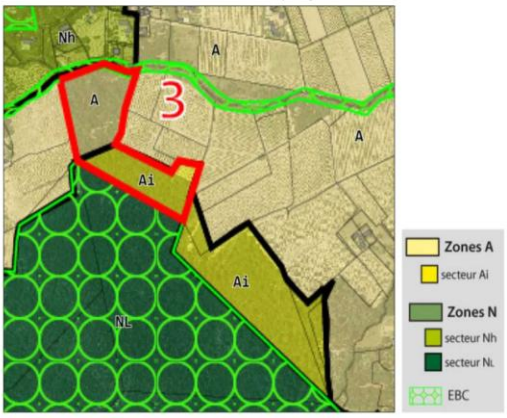
Parcelle concernée par la demande de STECAL

AOC Côtes de Provence

PLU en vigueur (2006)

- Zone Agricole
- Zone Agricole inconstructible
- Zone Naturelle
- Zone Naturelle d'urbanisation diffuse existante
- Espaces Boisés Classés

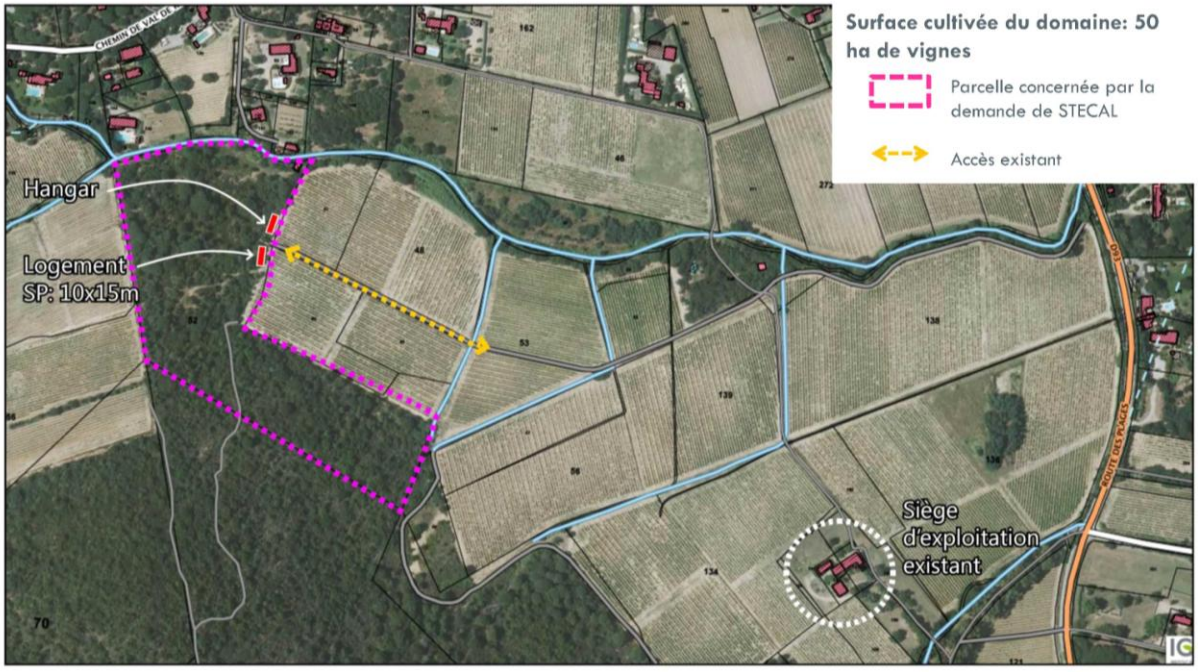
La vocation du sol - Etat sur le projet de PLU de 2013



- Zones A
  - secteur Ai
- Zones N
  - secteur Nh
  - secteur NL
- EBC

Le projet agricole du propriétaire : création d'un siège d'exploitation viticole

- Construction d'un hangar pour tracteur
- Construction d'une résidence principale : 150m² de SP
- Construction eventuelle d'une cave en fonction de partages familiaux dans un avenir très proche



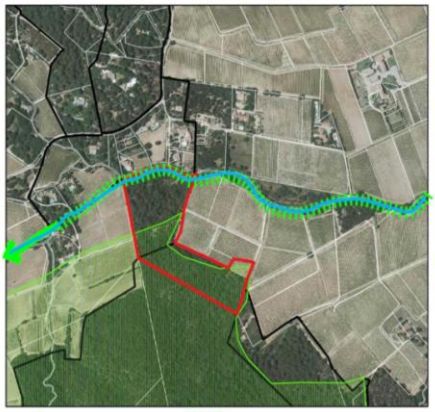
Surface cultivée du domaine: 50 ha de vignes

Parcelle concernée par la demande de STECAL

Accès existant

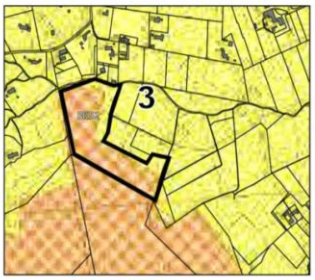
Enjeux environnementaux

Périmètres environnementaux institutionnels



Natura 2000
ZNIEFF terrestre de type I
ZNIEFF terrestre de type II
Sites Classés
Continuité écologique à préserver
Continuité écologique à valoriser ou recréer
Parcelle concernée par la demande de STECAL

Sensibilité pour la Tortue d'Hermann

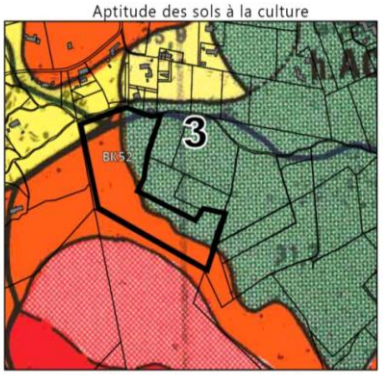


Sensibilité majeure
Sensibilité notable
Sensibilité modérée
Sensibilité très faible

- Espace boisé
- ZNIEFF type II au Sud
- Continuités écologiques à valoriser ou recréer le long du ruisseau de Rian
- EBC le long du ruisseau mis en place par le projet de PLU pour prendre en compte la TVB : 4 m de part et d'autres des berges du ruisseau
- Sensibilité notable pour la Tortue d'Hermann sur une large partie de la parcelle

Enjeux agricoles :

Aptitude des sols à la culture



Excellente
Excellente
Très bonne
Bonne
Assez bonne
Moyenne
Moyenne
Moyenne
Médiocre
Médiocre
Très faible
Nulle
Inapte

- Toute la parcelle est en **AOC Côtes de Provence**
- Excellente aptitude à la culture sur la partie Est de la parcelle
- Aptitude Moyenne sur la partie Ouest

*Source : **Carte des Aptitudes des sols à la mise en valeur Agricole** de la SCP*

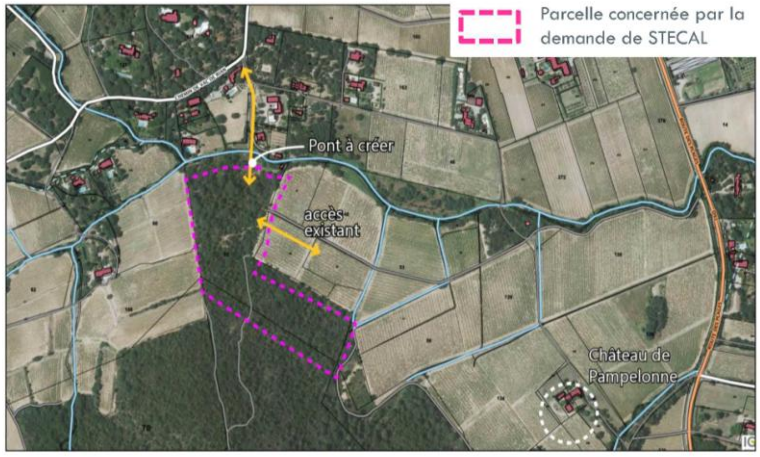
Enjeux urbains :

Aptitude des sols à l'assainissement autonome

Proposition zonage Assainissement
Schéma directeur d'assainissement
Ass. collectif existant
Ass collectif envisagé
Ass. autonome envisagé

Bonne
Modérée
Modéré, localement mauvaise
Mauvaise, localement modérée
Mauvaise

Les accès possibles



COMMENTAIRES DU BE :

1- Placer le STECAL au Nord de la parcelle, en continuité de la zone Nh mais en retrait du cours d'eau et de la TVB identifiée car :
- en continuité de l'habitat existant
- propice à l'assainissement autonome
- pente la plus faible
- enjeux agricoles et environnementaux les moins forts

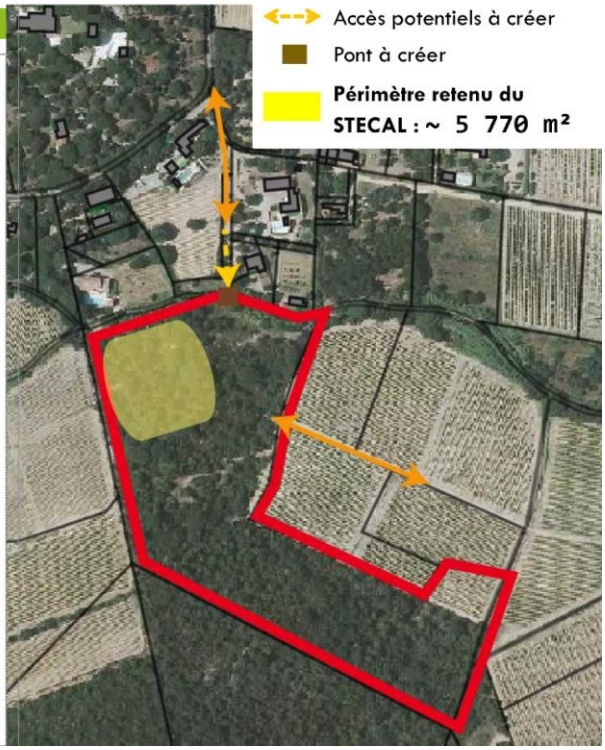
2- Proposer un projet confortant la continuité écologique identifiée le long du ruisseau de Rian

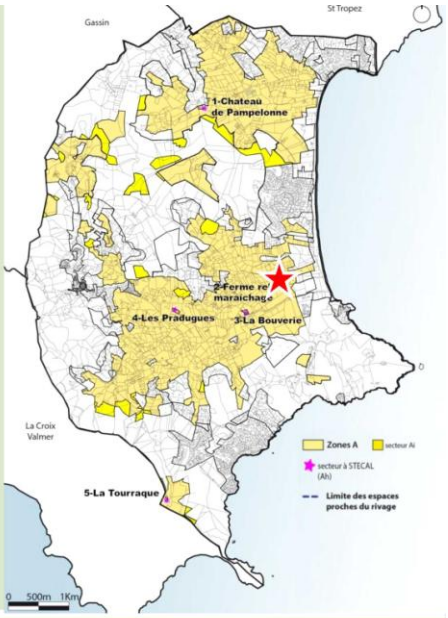
3- Choix des accès

Délimitation du STECAL

- Scénario retenu : Privilégier l'agriculture

Avantages	Inconvénients
-Aptitude moyenne à l'agriculture (la partie Est étant excellente) -Prise en compte des contraintes environnementales : EBC, corridor écologique du cours d'eau -Zone A du PLU (le sud de la parcelle étant classé en Ai inconstructible) -Continuité de l'urbanisation existante -Assainissement autonome envisagé	-Éloignement des accès - Sensibilité notable pour la tortue d'Hermann (modérée à l'est de la parcelle)

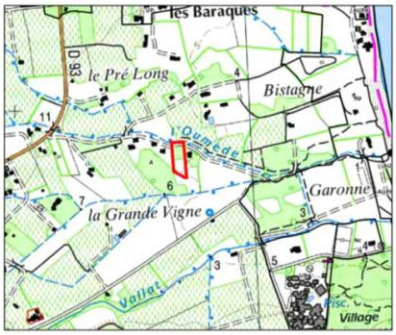




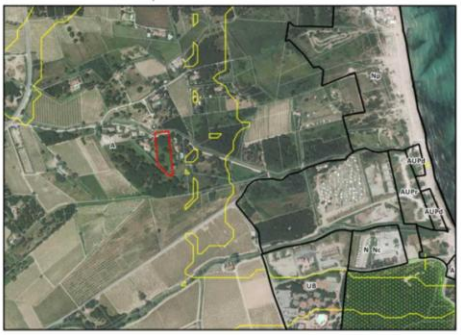
2-Ferme relais communale n°2 en maraîchage

Contexte

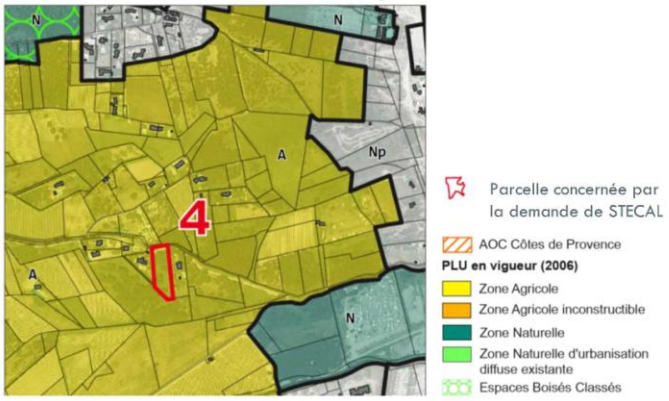
Situation sur l'IGN 1/25 000e



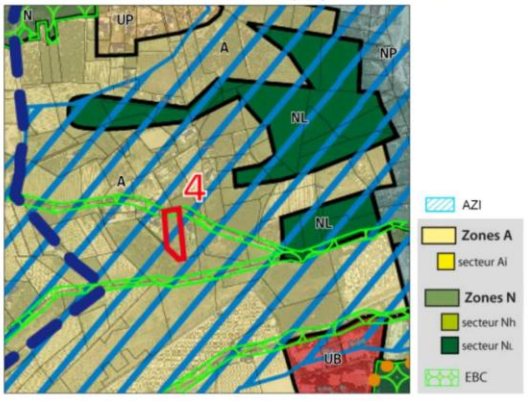
Les pentes : de 0 %



La vocation du sol - Etat sur le PLU en vigueur de 2006

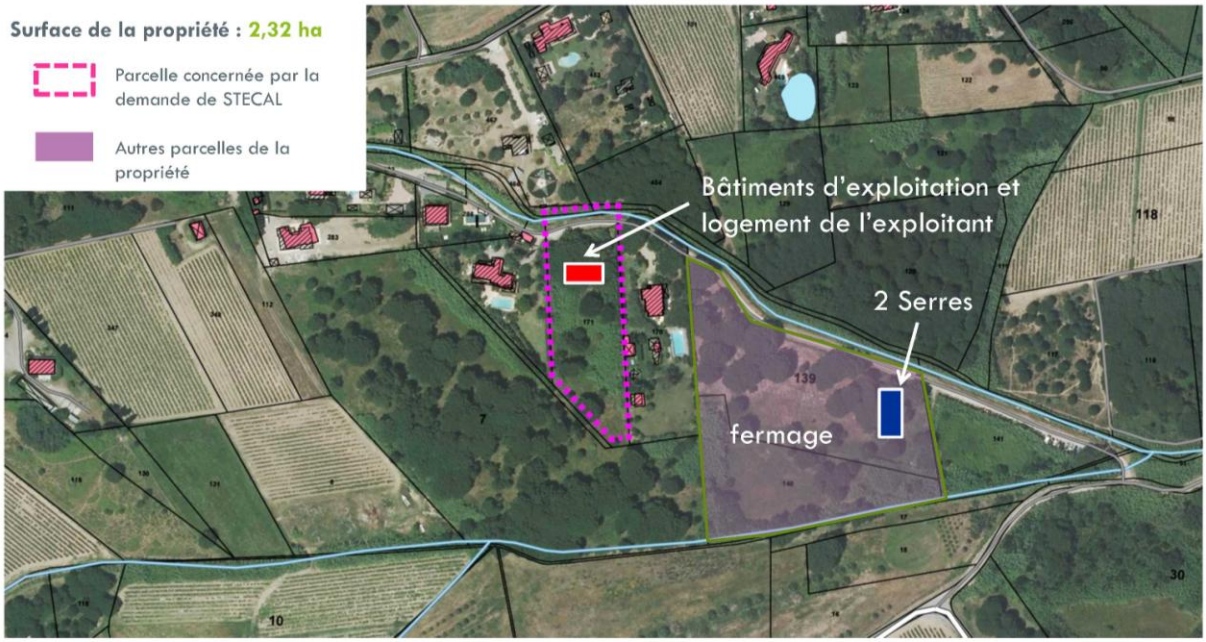


La vocation du sol - Etat sur le projet de PLU de 2013



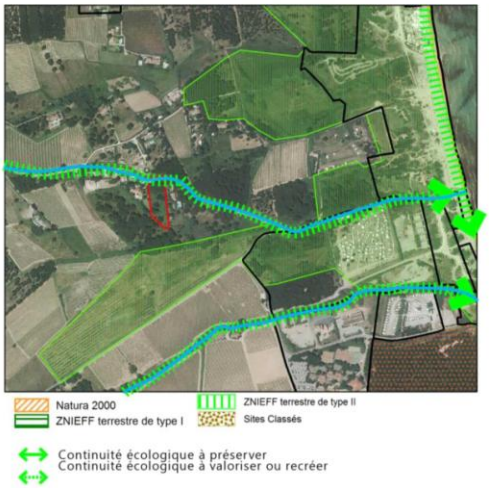
Le projet agricole de la commune : sur une parcelle communale, relancer le maraîchage avec la création d'une ferme relais exploitée en fermage pour répondre à la forte demande des restaurateurs

- Une placette publique sur la partie Nord
- Un hangar Comprenant légumière, chambre froide, stockage matériel)
- Un logement pour l'agriculteur (attenante au hangar)
- Fermage sur le reste du terrain

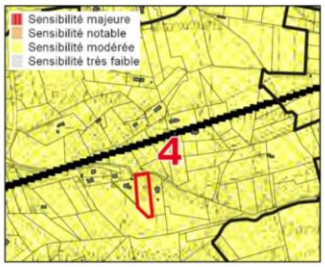


Enjeux environnementaux

Périmètres environnementaux institutionnels



Sensibilité pour la Tortue d'Hermann



Parcelle concernée par la demande de STECAL

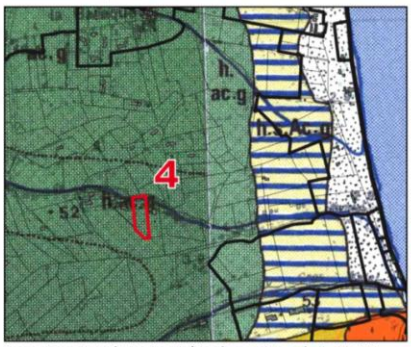
- Espace en friche : cannes + boisements
- En zone inondable (AZI)
- Continuités écologiques à valoriser ou recréer le long du ruisseau de l'Oumède
- EBC le long du ruisseau mis en place par le projet de PLU pour prendre en compte la TVB : 4 m de part et d'autres des berges du ruisseau
- Sensibilité modérée pour la Tortue d'Hermann

Enjeux urbains :

- Accès par le chemin de pré long
- Secteur en assainissement autonome non étudié dans le schéma directeur d'assainissemnet

Enjeux agricoles :

Aptitude des sols à la culture



Source : *Carte des Aptitudes des sols à la mise en valeur Agricole de la SCP*

- Pas d'AOC
- Excellente aptitude à la culture sur tout le secteur

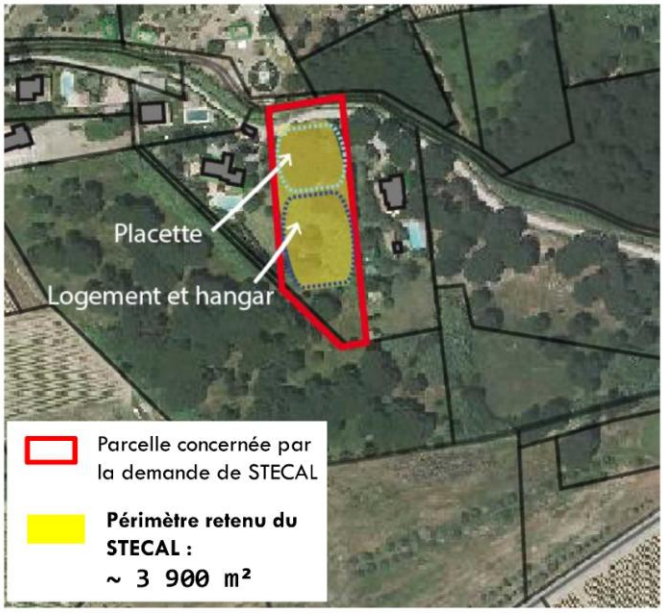
Excellente
Excellente
Très bonne
Bonne
Assez bonne
Moyenne
Moyenne
Moyenne
Médiocre
Médiocre
Très faible
Nulle
Inapte

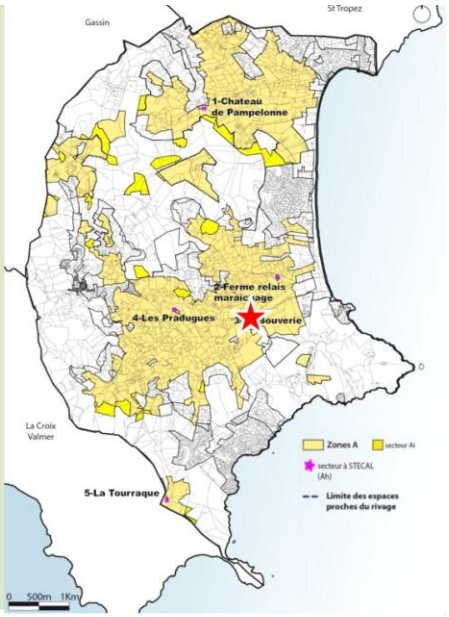
COMMENTAIRES DU BE :

Au regard des enjeux agricoles, le choix de la parcelle est judicieuse car les bâtis projettés s'organisent autour d'une placette publique au Nord de la parcelle entourée par des habitations existantes

Délimitation du STECAL

- Choix de l'implantation du secteur :
  - Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
  - Pas de contraintes variables sur la parcelle, hors EBC le long des berges
  - Emplacement du STECAL basé sur :
    - la proximité des accès et des habitations existantes
    - recul au nord lié aux EBC
    - jardin au sud (ensoleillement idéal)
    - placette publique au nord accessible depuis la voie
    - maintien du grand pin au nord de la parcelle



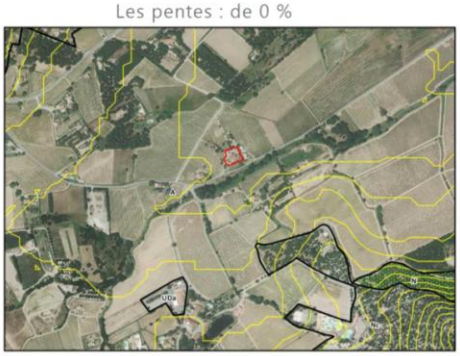


3- Domaine de La Bouverie

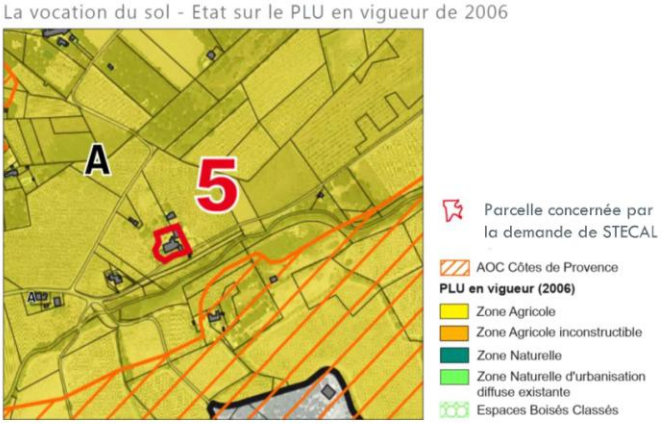
Contexte

Situation sur l'IGN 1/25 000e

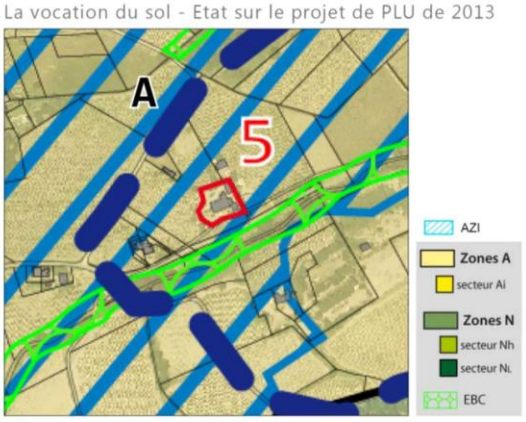
Les pentes : de 0 %



La vocation du sol - Etat sur le PLU en vigueur de 2006



La vocation du sol - Etat sur le projet de PLU de 2013



Le projet agricole du propriétaire : revaloriser la qualité de la production de vin du domaine par la production du vin bio sans concession

1ère tranche de travaux : réhabilitation de l'ensemble du domaine et restauration des bâtiments existants pour intégrer une surface de vente, le logement du personnel exploitant, l'accueil touristique et la restauration de la grande maison : DP en cours

2e tranche de travaux : création de nouveaux bâtiments pour :
- une cave
- un chai
- un lieu d'exposition culturel permanent

Surface de la propriété : 13,52 ha

Parcelle concernée par la demande de STECAL

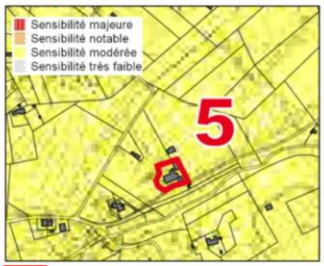
Propriété d'un seul tenant de 7ha

Enjeux environnementaux

Périmètres environnementaux institutionnels

Natura 2000
ZNIEFF terrestre de type I
ZNIEFF terrestre de type II
Sites Classés
Continuité écologique à préserver
Continuité écologique à valoriser ou recréer

Sensibilité pour la Tortue d'Hermann



Parcelle concernée par la demande de STECAL

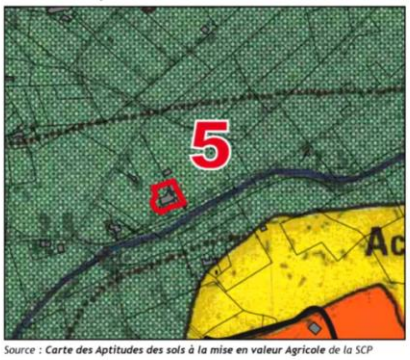
- Aucun périmètre environnemental
- Continuités écologiques à valoriser ou recréer le long du ruisseau du Gros Vallat
- EBC le long du ruisseau mis en place par le projet de PLU pour prendre en compte la TVB : 4 m de part et d'autres des berges du ruisseau
- Sensibilité modérée pour la Tortue d'Hermann

Enjeux urbains :

- Accès par la route Bonne Terrasse
- Secteur en assainissement autonome non étudié dans le schéma directeur d'assainissemnet

Enjeux agricoles :

Aptitude des sols à la culture



Source : **Carte des Aptitudes des sols à la mise en valeur Agricole** de la SCP

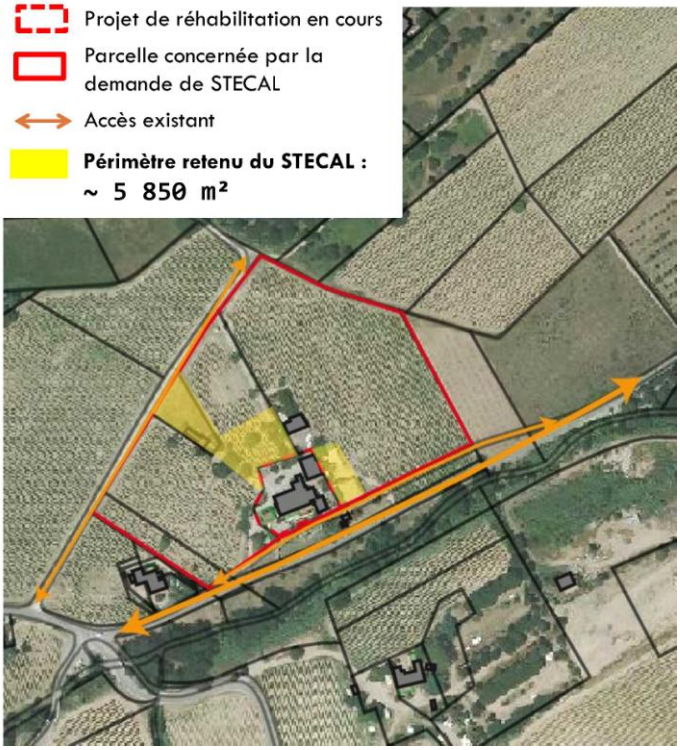
- Pas d'AOC
- Excellente aptitude à la culture sur tout le secteur

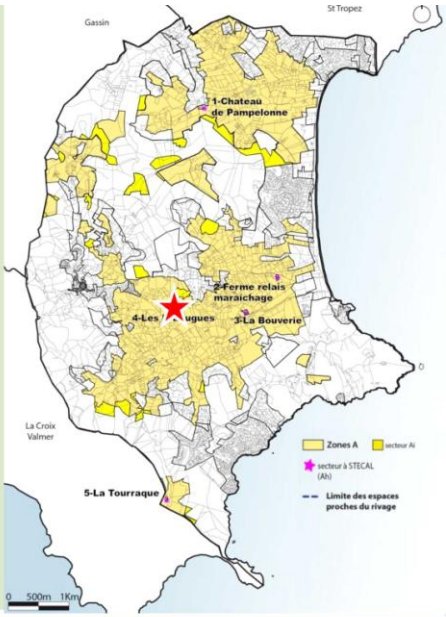
COMMENTAIRES DU BE :

Au regard des enjeux agricoles, l'implantation des bâtis devraient être en continuité du bâti existant

Délimitation du STECAL

- Choix de l'implantation du secteur :
  - Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
  - Pas de contraintes variables sur l'unité foncière
  - Nécessité de s'implanter en continuité des constructions existantes (rayon de 30 m maxi)
  - Volonté de limiter la consommation de terres cultivées





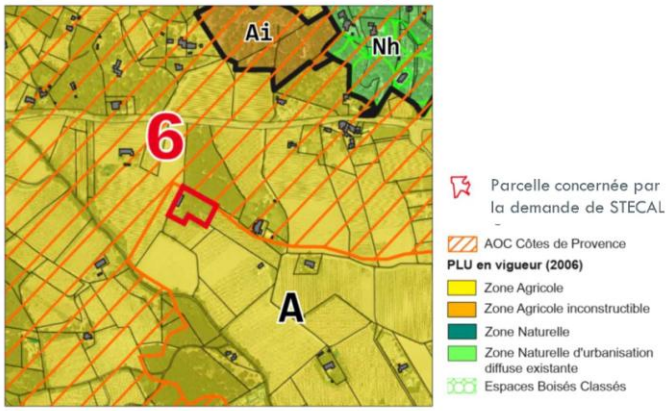
4- Domaine les Pradugues

Contexte

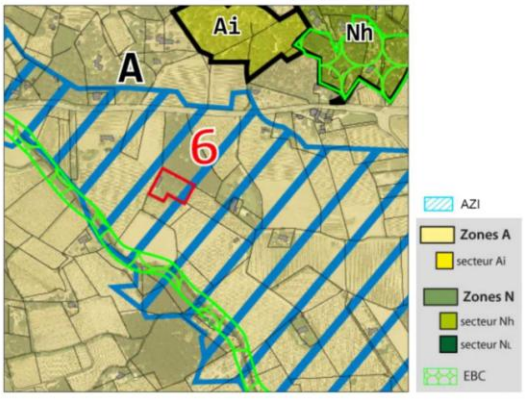
Situation sur l'IGN 1/25 000e

Les pentes : de 0 à 5 %

La vocation du sol - Etat sur le PLU en vigueur de 2006

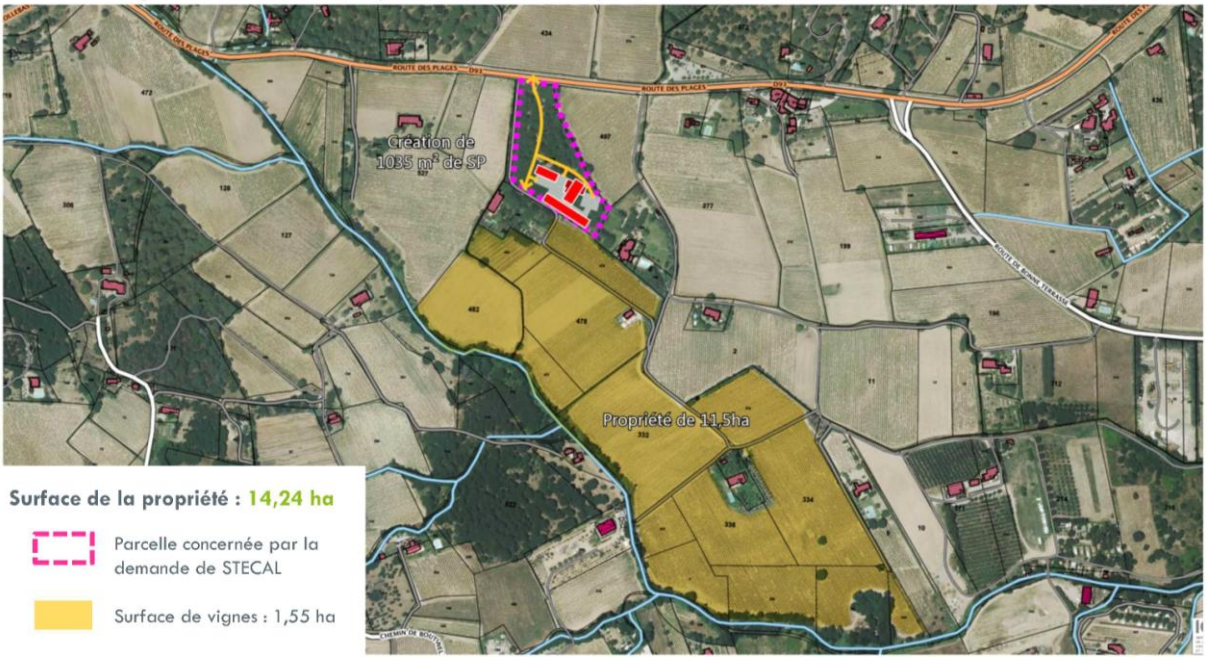


La vocation du sol - Etat sur le projet de PLU de 2013



Le projet agricole du propriétaire : Création d'une cave particulière pour une exploitation en propre du domaine d'une surface totale de 1035m² SP

- un chai
- un hangar pour les machines agricoles
- stockage de bouteilles et barriques
- laboratoire et bureau administratif
- un logement pour le maître de chai (100m²)
- un espace d'accueil et de vente (91,5 m²)



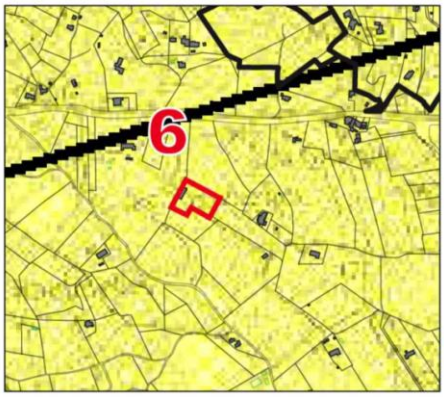
Surface de la propriété : 14,24 ha

Parcelle concernée par la demande de STECAL

Surface de vignes : 1,55 ha

Enjeux environnementaux

Sensibilité pour la Tortue d'Hermann



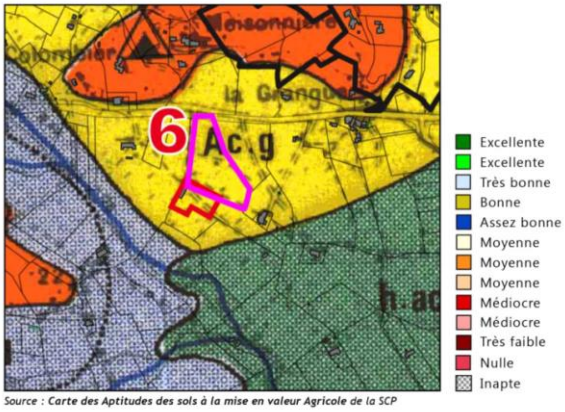
Parcelle concernée par la demande de STECAL

Sensibilité majeure
Sensibilité notable
Sensibilité modérée
Sensibilité très faible

- Aucun périmètre environnemental
- En zone inondable (AZI)
- Sensibilité modérée pour la Tortue d'Hermann

Enjeux agricoles :

Aptitude des sols à la culture



Source : Carte des Aptitudes des sols à la mise en valeur Agricole de la SCP

- Espace boisé en AOC Côte de Provence
- Aptitude moyenne à la culture suffisante pour la vigne

Enjeux urbains :

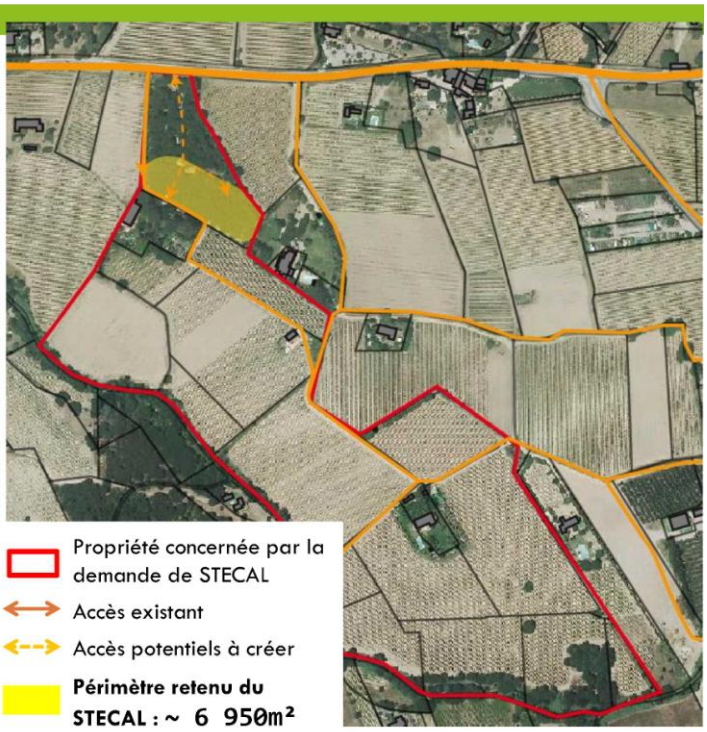
- Accès par la route des plages (RD 93)
- Secteur en assainissement autonome non étudié dans le schéma directeur d'assainissemnet

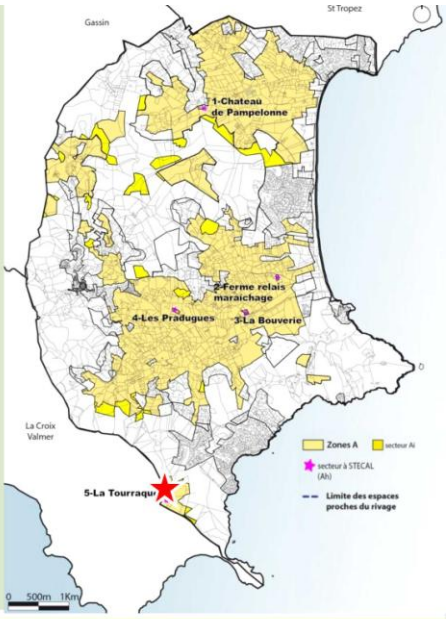
COMMENTAIRES DU BE :

- Seule parcelle du domaine en AOC
- Mais aussi seule parcelle boisée et non cultivée

Délimitation du STECAL

- Choix de l'implantation du secteur :
  - Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
  - Maintien de la parcelle définie par l'agriculteur :
    - Pas de parcelle cultivée
    - Proximité des habitations existantes
    - Aptitude moyenne à la culture (excellente plus au sud)
    - Retrait 125 m par rapport à la RD93
  - Inconvénient : seule parcelle classée AOC (mais aussi la seule non cultivée)
  - Nécessiter de s'appuyer sur l'accès existant

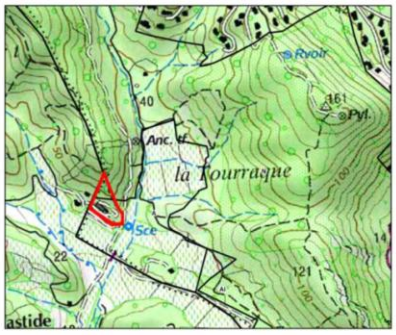




5- Domaine de la Tourraque

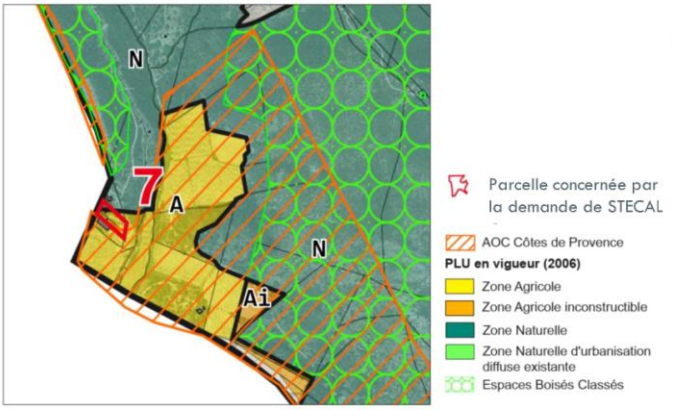
Contexte

Situation sur l'IGN 1/25 000e

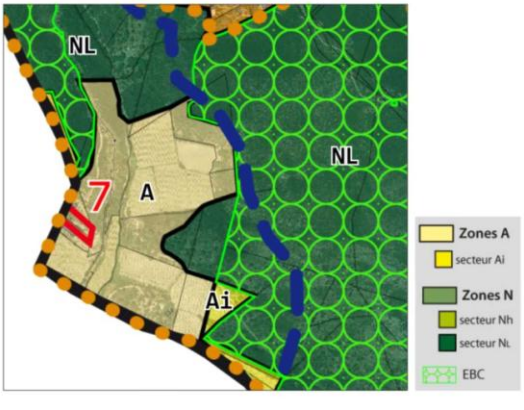


Les pentes : de 10 à 15 %

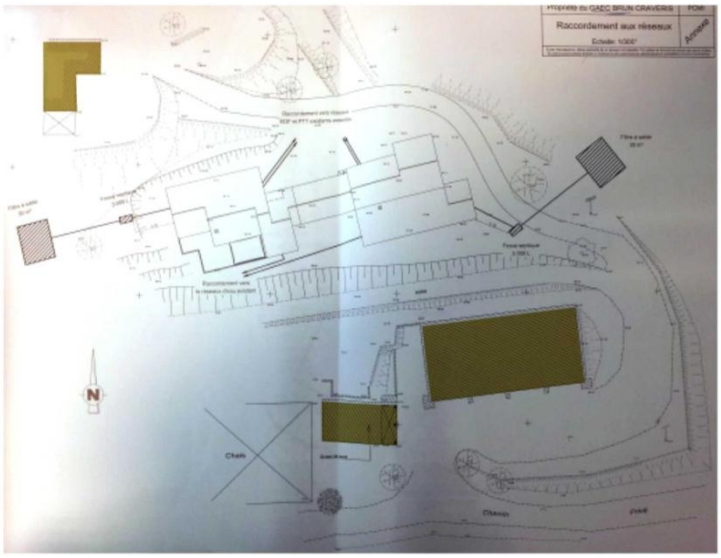
La vocation du sol - Etat sur le PLU en vigueur de 2006



La vocation du sol - Etat sur le projet de PLU de 2013



Le projet agricole du propriétaire : Création de 2 maisons d'habitation pour les petits fils, chacun chef d'exploitation du domaine mis en valeur par un GAEC de 5 exploitants



Surface de la propriété : 88 ha
(dont 50 ha de forêts environ)

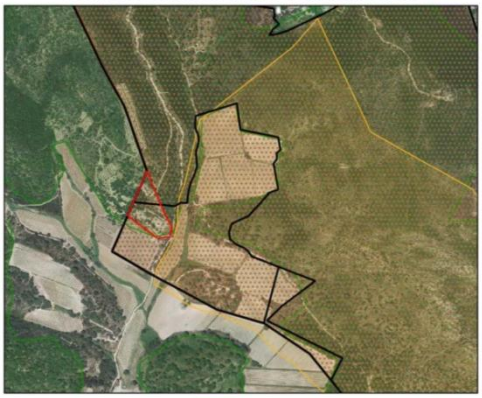
Parcelle concernée par la demande de STECAL

AVIS ABF :

- privilégier des volumes simple à l'image des bâtiments agricoles traditionnels
- préférer deux habitations séparées, chacune sur une terrasse existante afin d'éviter de gros travaux de terrassement

Enjeux environnementaux

Périmètres environnementaux institutionnels



Natura 2000
ZNIEFF terrestre de type I
ZNIEFF terrestre de type II
Sites Classés

Parcelle concernée par la demande de STECAL

Sensibilité pour la Tortue d'Hermann

- Site Classé
- Limite Natura 2000
- ZNIEFF de type 1
- Sensibilité notable pour la Tortue d'Hermann

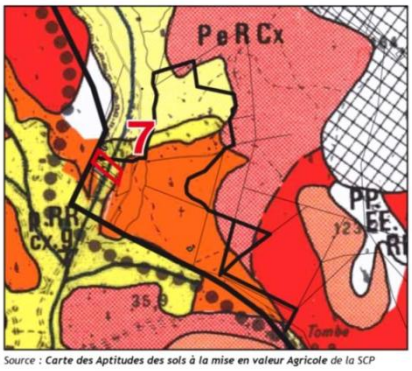
Sensibilité majeure
Sensibilité notable
Sensibilité modérée
Sensibilité très faible

Enjeux urbains :

- Accès existant
- Choix d'implantation du bâti prenant en compte les réseaux: à l'intersection des réseaux existants

Enjeux agricoles :

Aptitude des sols à la culture



Source : *Carte des Aptitudes des sols à la mise en valeur Agricole de la SCP*

- En limite de l'AOC
- Aptitude moyenne à la culture sur tout le secteur

Excellente
Excellente
Très bonne
Bonne
Assez bonne
Moyenne
Moyenne
Moyenne
Médiocre
Médiocre
Très faible
Nulle
Inapte

COMMENTAIRES DU BE :

- L'aspect architectural du projet ne correspond pas à l'environnement agricole existant

Délimitation du STECAL

- Choix de l'implantation du secteur :

- Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
- Pas de contraintes variables sur la parcelle
- Prescriptions de l'ABF : privilégier deux habitations séparées et des volumes simples inspiré de l'architecture agricole traditionnelle dans la commune
- Constructions sur les espaces moins boisés s'appuyant sur :
  - l'accès central
  - la proximité des bâtiments existants
  - un raccordement aisé aux réseaux
  - Les pentes les plus faibles sont laissées pour la culture