REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

DEPARTEMENT DU VAR **REPUBLIQUE FRANCAISE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RAMATUELLE

Séance du 19 octobre 2026

L'an deux mille vingt six et le dix neuf et un du mois d'octobre, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'espace culturel Albert Raphaël, sous la présidence de Jean-Pierre FRESIA, maire.

Membres en exercice : 19
Présents : 15
Pouvoirs : 0
Votants : 15

Date de la convocation : 15 octobre 2026
Date de transmission en préfecture : 23 OCT. 2026
Date d'affichage : 23 OCT. 2026

Présents : Enzo BAUDARD-CONTESSE, Patricia AMIEL, Antonin PASCAREL, Françoise LAUGIER, Martine FRESIA, Vincent BONNEFOUX BAEYENS, Houda LAVAGNA, Sophie NEMBRINI, Violaine LANGGUTH, Nathan MANDIN, Mathis COLETTE, Danielle MITELMANN, Patrick RINAUDO et Michel FRANCO.

Absents excusés : Alexandre SURLE, Sandra MANZONI, Christian ROMANO et Benjamin COURTIN.

Violaine LANGGUTH a été nommée secrétaire.

N° 140/2026 OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME. APPROBATION.

Le Maire, rapporteur, expose à l'assemblée que la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ramatuelle a été approuvée le 21 décembre 2018. Celui-ci n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution, avant la prescription de la nouvelle révision générale du PLU par délibération du Conseil municipal en date du 7 décembre 2021. La nouvelle révision a notamment pour objectifs :

1) Renforcer la performance sociale

   a) Répondre au besoin des travailleurs saisonniers par une offre de logements légers en-dehors des espaces proches du rivage et dans un secteur déjà urbanisé, route de l'Escalet ;

   b) Améliorer les conditions de vie dans la commune des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie par la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive ;

   c) Préserver la population de la pollution sonore due à la croissance des déplacements en hélicoptère contradictoire avec le caractère préservé et calme du territoire affirmé dans le schéma de cohérence territoriale révisé le 2 octobre 2019.

2) Approfondir la transition environnementale et écologique

   a) Intégrer la sobriété énergétique et les enjeux de l'énergie décarbonée dans le plan local d'urbanisme, avec en perspective l'instauration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation « Climat-Air-Energie » permettant de renforcer et mettre en cohérence les actions en matière de décarbonation territoriale ;

   b) Accompagner plus fortement l'adaptation au réchauffement climatique à travers l'instauration de nouvelles règles favorisant une architecture adaptée, la prévention des îlots de chaleur par la promotion de la végétation, la réduction des volumes bâtis et de l'artificialisation des sols ;

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

c) Organiser les conditions d'une reconquête de la biodiversité au vu de l'expérience tirée de la mise en œuvre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne par des dispositions complémentaires, en renforçant notamment la Trame Verte et Bleue, et en matière de coefficient de biotope ;

d) Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux conséquences du changement climatique et préparer des conditions de la résilience du territoire en adaptant les dispositions du plan local d'urbanisme aux risques environnementaux, submersions marines, pluies torrentielles, sécheresses, canicules, incendies de forêt.

3) Renforcer la structuration du territoire communal

a) Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation en y poursuivant la politique communale d'équipements publics, de développement du logement permanent, de soutien au commerce, à l'économie touristique désaisonnalisée et à la diversification de l'économie ;

b) Soutenir la pratique des écomobilités et modes de déplacement doux à travers notamment un maillage des différents quartiers en infrastructures adaptées, à l'instar de la première borne de recharge pour véhicules électriques ou de la voie verte déjà programmée en application du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ;

c) Mettre à jour le maillage d'emplacements réservés de façon à l'adapter aux différents besoins de la population actuelle et future énoncés dans le plan local d'urbanisme.

4) Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique

a) Redynamiser l'offre d'hébergement marchand à l'année, en priorisant la réhabilitation des friches touristiques et la rénovation de l'offre hôtelière, notamment au village ;

b) Diversifier l'offre touristique en privilégiant tourisme durable, destination nature, santé et bien-être, complémentaires aux activités touristiques de haute saison estivale, et en favorisant la synergie avec l'orientation de l'agriculture vers les productions biologiques ;

c) Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole en accroissant encore la démarche de reconquête des friches, d'une alimentation en circuit court, de soutien à la création de nouvelles exploitations agricoles, et en favorisant l'intégration de l'agriculture à la destination nature, santé et bien-être, notamment à travers des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées et des Orientations d'Aménagement et de Programmation aux dispositions conciliant fonctionnalité technique et protection du paysage.

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

a) Expliciter, délimiter, redélimiter ou supprimer lorsque c'est nécessaire, les parties du territoire communal à considérer comme des « agglomérations », « secteurs déjà urbanisés », « espaces proches du rivage », ou concernées par le concept d'extension de l'urbanisation sous forme de « hameau nouveau intégré à l'environnement » en application des évolutions législatives récentes et en tenant compte de leurs dispositions transitoires le cas échéant ;

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

b) Affiner les règles applicables dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

c) Ajuster la rédaction des dispositions du règlement relatives au calcul de la hauteur ; aux affouillements et exhaussements ; largeurs de voies ; sous-sols ; vides sanitaires ; aspects extérieurs des constructions (toitures ; enduits ; paraboles ; climatiseurs ; pompes à chaleur ; panneaux solaires) et rectifier les éventuelles erreurs matérielles.

La délibération n°135/2021 du 7 décembre 2021 de prescription de la nouvelle révision du PLU a défini les modalités de concertation à suivre tout au long de la procédure.

Les orientations générales du PADD ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 15 février 2023. La tenue du débat a fait l'objet de la délibération n°13/2023 du 15 février 2023.

Par délibérations n°71/2025 et 72/2025 en date du 7 juillet 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de révision n°2 du PLU de Ramatuelle après en avoir tiré le bilan de la concertation menée lors de cette procédure.

Consultation des partenaires

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. L'avis de l'autorité environnementale a également été sollicité dans le cadre de l'évaluation environnementale du dossier.
Dans ce cadre, la commune a reçu les avis de :

- La Chambre d'agriculture ;
- RTE – Réseau de transport d'électricité ;
- L'INAO – Institut national de l'origine et de la qualité ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- L'Etat ;
- La CCGST – Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez ;
- L'ONF – Office national des forêts ;
- Le Département du Var ;
- L'UDAP – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Les avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ont également été sollicités.

Chaque observation reçue dans le cadre de cette consultation a fait l'objet d'une analyse. A noter qu'aucun avis sur le projet de révision du PLU ne s'est avéré défavorable.

Enquête publique

Par arrêtés n°721/2025 en date du 17 octobre 2025 et n°818/2025 en date du 4 décembre 2025, Monsieur le Maire de la commune de Ramatuelle a ordonné et organisé l'enquête publique relative à la révision n°2 du PLU. L'enquête publique s'est déroulée pendant 46 jours, suite à la prolongation de 13 jours, du 14 novembre 2025 au 29 décembre 2025 inclus et a permis aux administrés de remettre leurs observations sur le projet de révision du PLU.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

Monsieur le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 28 janvier 2026. Son avis est favorable et est assorti de recommandations.

L'évolution du PLU entre arrêt et approbation

Pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations formulées au cours de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de PLU a fait l'objet d'évolutions avant son approbation. Ces modifications, ni individuellement, ni en raison de leurs effets cumulés, ne modifient l'économie générale du projet de PLU arrêté soumis à enquête publique.

En synthèse, les modifications suivantes ont été apportées au dossier de PLU, avec tout particulièrement :

- Modifications relatives aux dispositions générales du règlement écrit :
    - Risque radon : ajout de la mention imposant la bonne ventilation des sous-sols (ex : vides sanitaires) lors de la construction pour prendre en compte le risque de concentration du radon.
    - Secteur de la plage de Pampelonne : création d'une disposition générale précisant que dans le secteur Np, seules les dispositions prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne s'appliquent.
    - Lutte contre les maladies vectorielles : ajout d'une nouvelle disposition générale.
    - Rénovation énergétique : intégration de règles alternatives pour faciliter la rénovation énergétique.
    - Risques naturels : Pour faire suite à la recommandation du commissaire - enquêteur, suppression de la carte des risques naturels et des dispositions associées dans le règlement écrit (études plus approfondies à venir), au profit de l'application directe de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme et de la prise en compte des études de risques à mener (inondation / feux de forêt).
    - Hélistations : interdiction des hélisurfaces et hélistations à usage commercial sur toute la commune, sauf pour la sécurité civile.
- Modifications relatives aux dispositions du règlement écrit spécifiques aux zones :
    - Zones A et N :
        - Marges de recul : suppression de la mention des marges de recul sur routes départementales (le département n'en fixant pas dans le règlement de voirie).
        - Eloignement des annexes : réduction de la distance par rapport au bâtiment principal.
        - Clôtures : ajustement des dispositions.
        - Sous-sols en zone A : autorisation sous l'emprise au sol de la construction principale (hors zones inondables).
        - Nouvelles constructions relevant de la destination habitation, uniquement pour les agriculteurs, en zone A : celles-ci sont limitées à une construction par exploitation et un logement supplémentaire, dans la limite d'une surface de plancher maximale.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

- Piscines en zones A et N : limitation de l'emprise maximale des piscines à 80 m² (plage comprise).
- Sous-destinations du secteur Nc : adaptation des dispositions afin de limiter les autres hébergements touristiques et favoriser les hébergements de travailleurs saisonniers.
- Secteur Ncs : création d'une disposition autorisant le changement de destination vers de l'hébergement pour travailleurs saisonniers y compris en l'absence d'activité sur le terrain d'assiette.
- Secteur Nh : création d'une disposition autorisant sous condition les opérations de rénovation, légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- Reconstruction après sinistre en zones A, N et UA : clarification permettant la reconstruction à l'identique ou suivant les dispositions de la zone.
- Aménagement de pool-houses : autorisés sous conditions en zone A et en secteur Nh.

o Zones urbaines (UA, UE, UJ) :

Ajustement du nombre de places de stationnement pour l'habitation et les activités économiques.

- Zone UA :
  - Modification de sous-destinations : autorisation des constructions à destination d'hébergements de travailleurs saisonniers. Les changements de destination suivent les mêmes dispositions que celles des constructions.
  - Suppression de l'interdiction de rénovation (démolition-reconstruction).
- Secteurs NHS et UJ : assouplissement des dispositions en faveur des évolutions des hôtels.
- Secteurs UJ1 et UJ2 : Suppression de l'interdiction des constructions nouvelles.
- Secteurs UJ1 (l'Escalet, Salagrue) et UJ2 (le Jas d'Alexis, le Colombier, la Capilla) : assouplissement des dispositions en faveur de la destination habitation (autorisation des nouvelles constructions, modification des seuils de l'emprise au sol y compris en cas d'agrandissement et des surfaces libres...).
- Secteur UAb : adaptation des modalités de calcul de la hauteur.
- Secteur UAc (Le Colombier) : ajustement des règles de stationnement et modification de l'interdiction du changement de destination pour la limiter au logement.
- Secteur UEa : rehaussement de la surface de plancher autorisée des constructions de la sous-destination logement avec majoration en cas de réalisation d'un hébergement destiné aux travailleurs saisonniers.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

- Secteur UEv (cave coopérative Les Boutinelles) : modification des sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

- Modifications relatives aux définitions (glossaire) :
  - Agrandissement
  - Annexe
  - Artificialisation
  - Construction existante
  - Edicules techniques
  - Garage
  - Hauteur
  - Rénovation
  - Surface de plancher
- Modifications du règlement graphique (zonage, inscriptions) :
  - Suppression de la servitude de résidence principale, qui interdisait la résidentialisation secondaire, compensée par le renforcement des justifications et la mise en œuvre de mesures fiscales communales.
  - Suppression des inscriptions graphiques dans l'emprise de l'OAP de l'hôtel L'Ecurie du Castellas.
  - Reclassements de zonages ponctuels :
    - La Tourraque : passage de deux parcelles de Nh vers UJ1 (identique au PLU 2018).
    - Centre historique : extension de la zone UAa vers l'Ouest.
    - La Capilla : reclassement de parcelles en UJ2 dans la continuité du Nord (identique au PLU 2018).
    - Epi-Plage : reclassement du secteur Nhs en Nh, avec suppression de l'identification du patrimoine bâti.
    - La Croix du Sud : reclassement de secteur de Nh à A (identique au PLU 2018).
- Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
  - OAP Hostellerie du Baou : mise en cohérence du schéma et du texte.
  - OAP Les Pradugues : clarification de la présentation du projet et de ses objectifs.
  - OAP Val de Rian : intégration de prescriptions en faveur de la tortue d'Hermann.
- Modifications du rapport de présentation :
  - Consolidation de l'analyse de la consommation d'ENAF.
  - Mise en cohérence au regard des évolutions apportées entre arrêt et approbation.

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140A_202

A l'issue de l'exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L132-7, L132-9, L153-31 à L153-33, R153-11 et R. 153-12, R153-20 et R153-21 ;

Vu la délibération n°135/2021 du 7 décembre 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation à suivre tout au long de la procédure ;

Vu la délibération n°13/2023 du 15 février 2023 prenant acte du débat afférent au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle ;

Vu la délibération n°71/2025 du 7 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation menée lors de la procédure de révision du PLU de Ramatuelle ;

Vu la délibération n°72/2025 du 7 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU de Ramatuelle ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur n°0004501/A PP en date du 20 octobre 2025 ;

Vu les avis des personnes publiques associées, de la CDNPS, de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté ;

Vu les arrêtés du Maire n°721/2025 en date du 17 octobre 2025 et n°818/2025 en date du 4 décembre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU de Ramatuelle et à ses modalités ;

Vu le rapport d'enquête publique en date du 28 janvier 2026 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, portant sur le projet de révision du PLU de Ramatuelle ;

Vu l'avis favorable assorti de recommandations du commissaire enquêteur en date du 28 janvier 2026 ;

Considérant les modifications apportées au dossier de PLU à la suite de l'enquête publique telles qu'elles résultent de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que la prise en compte de ces remarques ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté le 7 juillet 2025 ;

Considérant que le projet de révision du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé.

Il demande au Conseil municipal de délibérer pour :

- **APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme révisé tel qu'il demeurera annexé à la présente délibération ;
- **AUTORISER** le maire à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération en vue de son entrée en vigueur conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et notamment :
    - De la transmettre à Monsieur le Préfet du Var ;
    - De l'afficher pendant un mois à la mairie de Ramatuelle ;
    - D'insérer la mention de cet affichage dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département ;
    - De procéder à toutes formes de publicité requises ;

REÇU EN PREFECTURE
le 23/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20261019-DEL140R_202

- De la mettre à disposition du public, ainsi que le dossier d'approbation, à la mairie de Ramatuelle Hôtel de Ville, 60, boulevard du 8 mai 1945, 83 350 Ramatuelle aux jours et horaires habituels d'ouverture ;

- **INDIQUER** que conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Ramatuelle ;

- **INDIQUER** que la présente délibération sera exécutoire dès réception par le préfet, et publication sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie, conformément aux dispositions de l'article R153-3 du code de l'urbanisme, et publiée au recueil des actes administratifs.

Ouï l'exposé du rapporteur, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par 12 POUR et 3 CONTRE (Danielle MITELMANN, Patrick RINAUDO et Michel FRANCO) :

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme révisé tel qu'il demeurera annexé à la présente délibération ;

- **D'AUTORISER** le maire à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération en vue de son entrée en vigueur conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et notamment :
  - De la transmettre à Monsieur le Préfet du Var ;
  - De l'afficher pendant un mois à la mairie de Ramatuelle ;
  - D'insérer la mention de cet affichage dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département ;
  - De procéder à toutes formes de publicité requises ;
  - De la mettre à disposition du public, ainsi que le dossier d'approbation, à la mairie de Ramatuelle Hôtel de Ville, 60, boulevard du 8 mai 1945, 83 350 Ramatuelle aux jours et horaires habituels d'ouverture ;
- **D'INDIQUER** que conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Ramatuelle ;

- **D'INDIQUER** que la présente délibération sera exécutoire dès réception par le préfet, et publication sur le portail national de l'urbanisme.

Fait et délibéré en mairie, les jours, mois et an que dessus.

MAIRIE DE RAMATUELLE (VAR)

Le Maire,

Jean-Pierre FRESIA.