



**UN PROJET POUR 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



## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**ÉLABORATION 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

**COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION - PARTIES II ET IV -**

Par délibération du conseil municipal du 14 mars 2022

*Débattu en conseil municipal le : 29 avril 2015*

**Provence Urba Conseil**

19 route de Puyloubier  
13 530 Trets  
Tel : 04. 42. 61. 92. 65  
[provenceurbaconseil@sfr.fr](mailto:provenceurbaconseil@sfr.fr)

## Préambule ..... 4

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un cadre de cohérence et de référence du PLU*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'expression d'une politique pour le territoire*

*Le fondement du projet : Conserver à Ramatuelle les caractères de commune rurale authentique, de même que les attraits d'une station balnéaire dont l'originalité sera la qualité des paysages naturels et agricoles, et de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible*

## Les Orientations ..... 7

### 1. Assurer la diversité économique et l'emploi permanent..... 7

*1.1 Renforcer la place de l'agriculture*

*1.2 Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale*

### 2. Favoriser la mixité sociale et urbaine ..... 15

*2.1 Poursuivre la politique du logement permanent*

*2.2 Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacements*

### 3. Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains..... 23

*3.1 Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti*

*3.2 Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace*

*Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ..... 28*

*3.3 Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux*

*3.4 Préserver et valoriser la biodiversité*

*3.5 Prendre en compte les risques environnementaux pour un développement responsable*

## Carte de synthèse du PADD ..... 39

## Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). D'après l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- ❶ *«définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- ❷ *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;*
- ❸ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*
- ❹ *Peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Expression du projet global de la commune de Ramatuelle pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. À ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU) et à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) réalisées sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées agricoles.

Un PADD constitue également un cadre de référence pour l'évolution dans le temps du PLU, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations. Le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications.

Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

## Le PADD, l'expression d'une politique pour le territoire

Le PADD est l'expression d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit sa stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques définies à d'autres échelons territoriaux (Etat, intercommunalité,...). Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Élaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation de l'espace.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

-  L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
-  Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en tenant compte d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;
-  Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

## **Le fondement du projet : Conserver à Ramatuelle les caractères d'une commune rurale authentique, de même que les attraits d'une station balnéaire dont l'originalité sera la qualité de ses paysages naturels et agricoles, et de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible**

Le diagnostic a clairement mis en évidence l'enjeu majeur du territoire de Ramatuelle : faire en sorte que Ramatuelle demeure à la fois une commune rurale authentique et une station balnéaire de qualité et garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible.

Si l'urbanisation a jusqu'à présent été maîtrisée et bien intégrée à l'environnement, le diagnostic réalisé a mis en évidence les points faibles du territoire communal avec l'apparition des premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités d'un espace rural (mitage des espaces forestiers et agricoles, spéculation foncière, espaces naturels sous pression...).

La révision générale du PLU approuvé le 18 mai 2006 ne remet pas en cause les fondements du projet de la commune, qui a toujours la même ambition de sauvegarder son territoire et son cadre de vie privilégié. Cette révision permet cependant de prendre en compte :

- 🌿 les nouvelles lois qui ont modifié et complété les codes de l'urbanisme et de l'environnement :
  - 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 et modifiant les règles de densités des zones urbaines ;
  - 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 ;

- 🌿 les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Grimaud et de St-Tropez, approuvé postérieurement au PLU, 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.

Le PADD a donc toujours pour objectif de poursuivre une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace tout en répondant aux stricts besoins de développement de la commune avec pour enjeux principaux :

- 🌿 La poursuite de la mise en valeur agricole et forestière du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain ;
- 🌿 Le renforcement et la diversification de l'économie locale et du tourisme ;
- 🌿 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.

## ORIENTATION N°1

# A ASSURER LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT

## 1.1

# Renforcer la place de l'agriculture

### Rappel des constats :

- ⊗ Une activité économique importante, pourvoyeuse d'emplois permanents et qualifiés (4,6% des emplois);
- ⊗ 742,56 ha de terres agricoles, soit 21% de la surface communale et 25% de la SAU du Golfe de St-Tropez
- ⊗ Une filière viticole dynamique et de qualité (83% des vignobles sont en AOC)
- ⊗ Une mutation de l'agriculture avec une concentration des surfaces et de la production sur les principaux domaines viticoles
- ⊗ Un patrimoine bâti agricole remarquable

### MAIS,

- ⊗ Une légère diminution de la surface agricole entre 1998 et 2008 (-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 la demande de vins de qualité de Ramatuelle
- ⊗ Émergence d'une demande en maraîchage

### ENJEUX :

- ⊗ *Maintenir et conforter l'agriculture présente et la préserver;*
- ⊗ *Préserver le patrimoine bâti agricole remarquable.*

## ORIENTATIONS SECONDAIRES :

**A**ffirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables

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

**C**onforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale

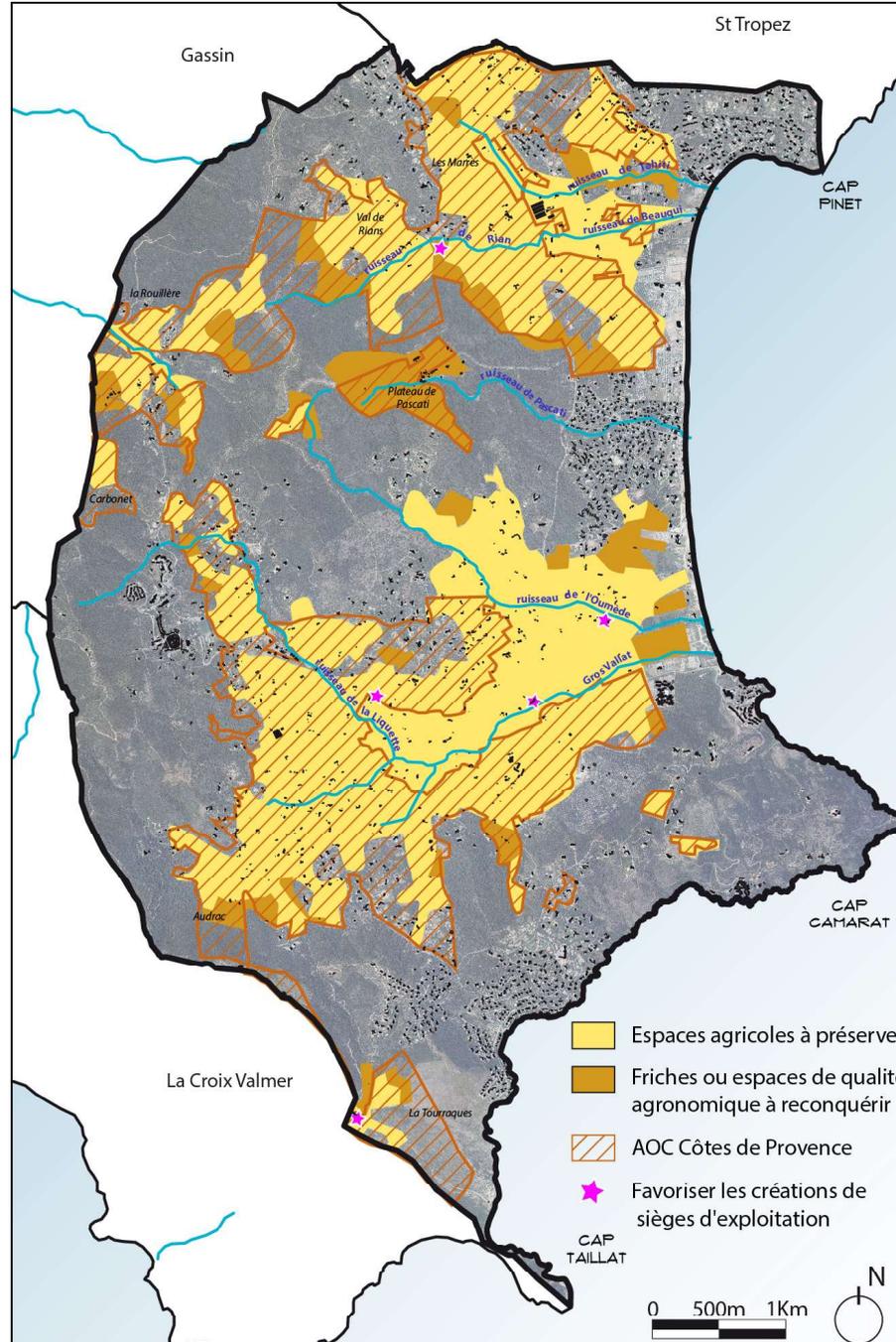
- Reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (EBC) ou les friches
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs en permettant l'amélioration de leur cadre de vie
- Favoriser les extensions et les créations des sièges d'exploitations agricoles sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil 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 de l'activité agricole et notamment l'accueil à la ferme

**F**avoriser la restauration et la valorisation du patrimoine bâti agricole remarquable

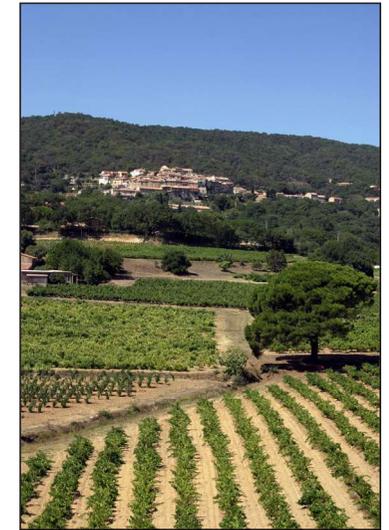
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect de préconisations architecturales réglementées

## 1. ASSURER LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT

### CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE



### PRÉSERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE



## 1.2

# Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale

### RAPPEL DES CONSTATS :

- 🗑 Un taux d'activité en hausse mais une population active qui diminue (-6% entre 1999 et 2011)
- 🗑 Un taux de chômage légèrement en baisse (-0,5 point entre 1999 et 2011)

### CEPENDANT,

- 🗑 Une forte saisonnalité et précarité de l'emploi
- 🗑 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

### ENJEUX :

- 🗑 *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 au-delà de la saison estivale.*

## ORIENTATIONS SECONDAIRES :

### Renforcer le dynamisme économique de la commune

- en organisant 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...)
- 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

### Favoriser la diversité du commerce de proximité au centre village et l'implantation d'entreprises artisanales

- 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,...)

### Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne au-delà de la saison estivale :

- 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
- en rééquilibrant la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie

### PROMOUVOIR L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE



## 1. ASSURER LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT 11

### RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE



Activité au hameau du Colombier



Rue commerçante du centre village



### SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ DE LA PLAGE DE PAMPOLONNE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE



## ORIENTATION N°1

# Carte de synthèse

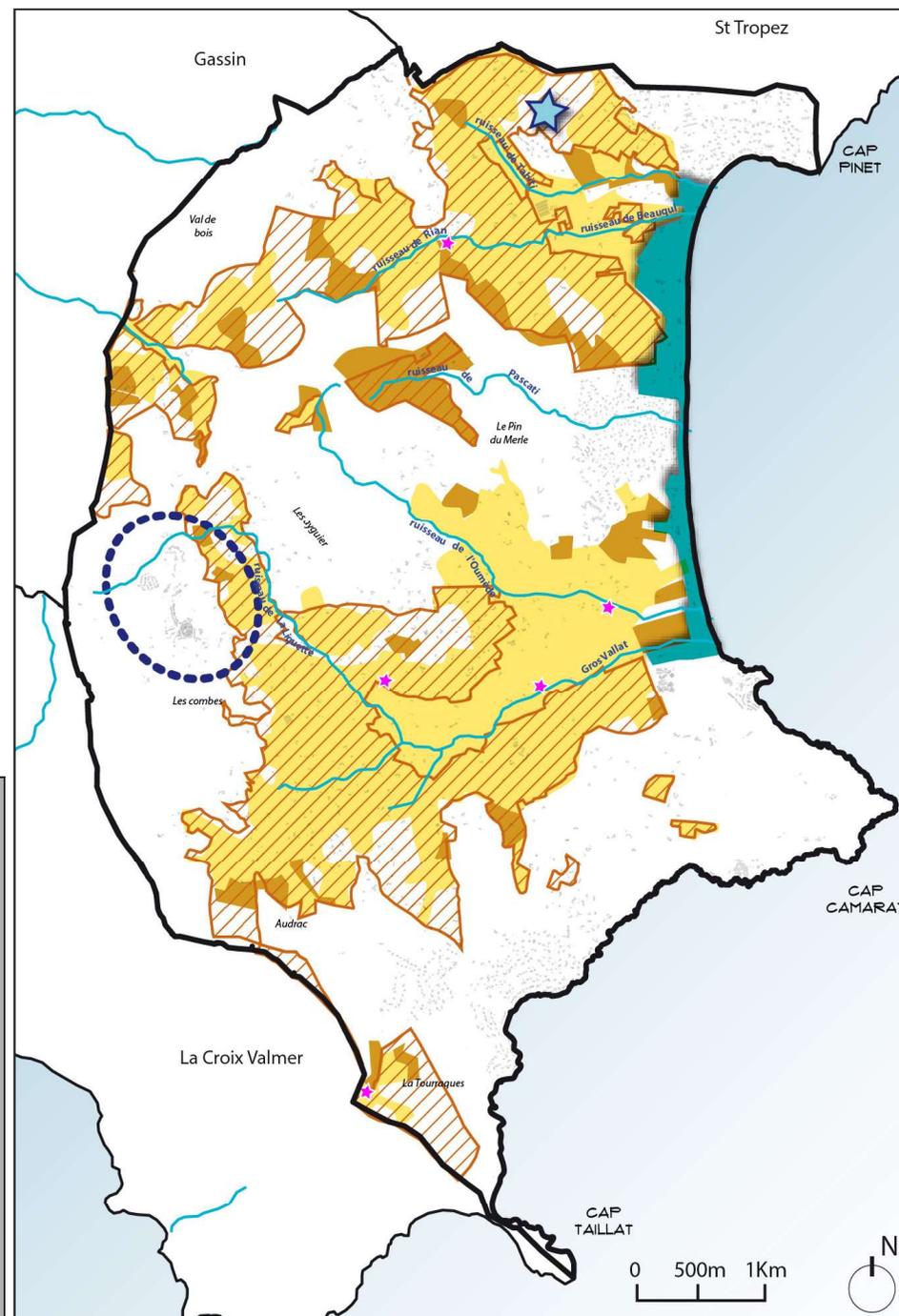
*La commune souhaite conforter les activités agricoles, consolider et dynamiser l'activité touristique par des produits indépendants de la saison estivale.*

**RENFORCER LA PLACE DE L'AGRICULTURE**

-  Espaces agricoles à préserver
-  Friches ou espaces de qualité agronomique à reconquérir
-  AOC Côtes de Provence à valoriser
-  Favoriser les créations de sièges d'exploitation

**REEQUILIBRER LA STRUCTURE DE L'ECONOMIE LOCALE**

-  Renforcer l'attractivité et le dynamisme du village hors période estivale
-  Soutenir la création d'activités complémentaires du tourisme balnéaire
-  Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne





## ORIENTATION N°2

# FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

## 2.1

# Poursuivre la politique du logement permanent

### RAPPEL DES CONSTATS :

- ⊘ Une démographie en perte de dynamisme: stabilisation du nombre d'habitant permanent, vieillissement et perte de sociodiversité de la population; baisse des effectifs scolaires
- ⊘ Un ralentissement de la croissance du parc logement
- ⊘ 2654 logements pour une moyenne de population de 6000 habitants mais seulement 967 logements permanents pour 2126 habitants en 2012
- ⊘ Un habitat marqué par une forte part des résidences secondaires (61% en 2011) et par l'habitat individuel (75%)
- ⊘ Une très faible part de petits logements (13% en 2011)
- ⊘ Une majorité de propriétaires (56% en 2011)
- ⊘ 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)

### ENJEUX :

- ⊘ *Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance;*
- ⊘ *Rééquilibrer le parc de logements ;*
- ⊘ *Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques (actifs, saisonniers...).*

## ORIENTATIONS SECONDAIRES :

### Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance

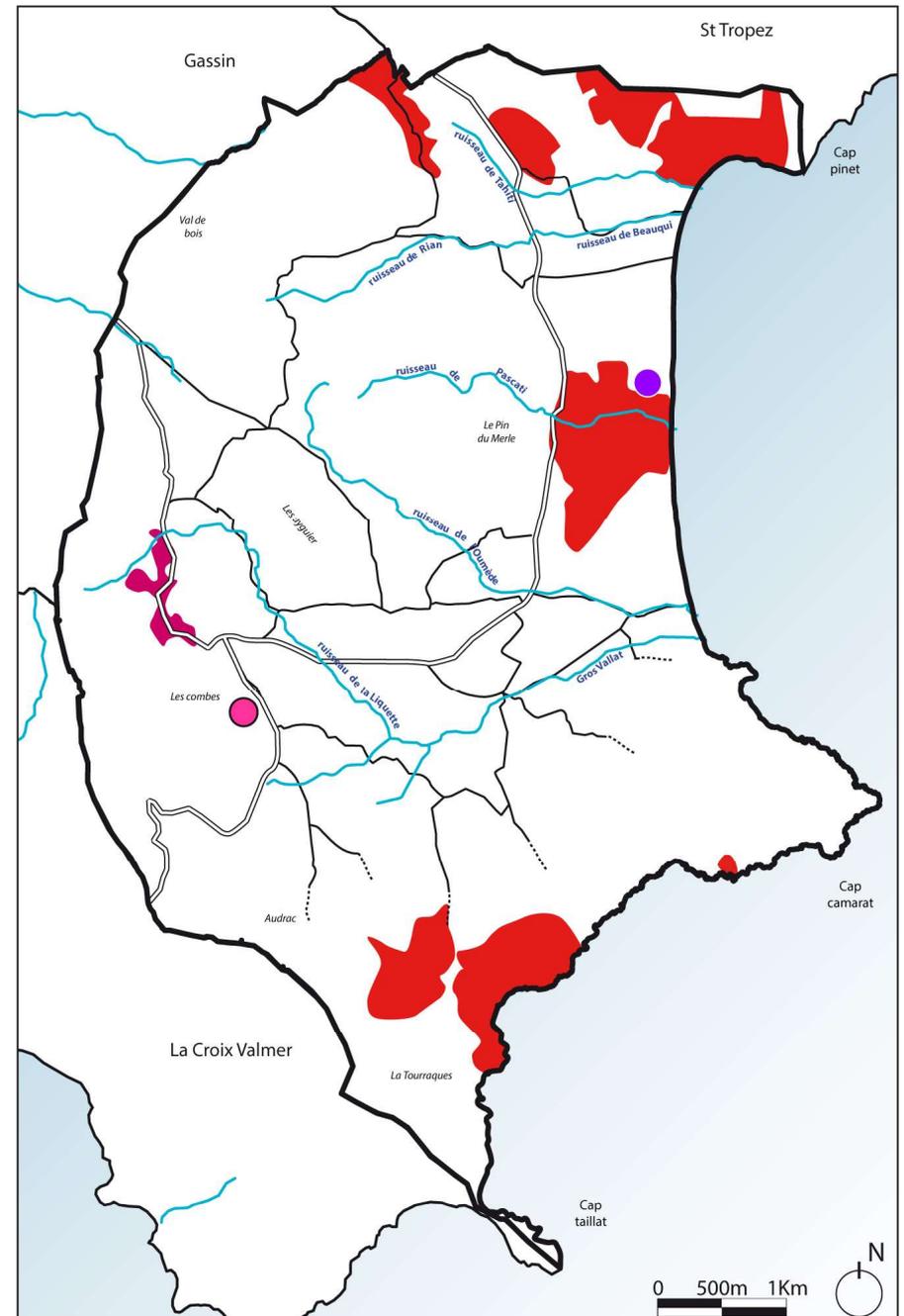
- en favorisant l'installation des jeunes ménages
- en attirant les couples avec enfants afin d'éviter l'érosion des effectifs scolaires et les fermetures de classes annoncées
- en attirant la population grâce à la préservation et le développement d'une vie animée tout au long de l'année

### Rééquilibrer le parc de logements

- en favorisant 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
- en orientant le bâti existant dans le village ou sa périphérie vers le logement permanent, notamment par l'exercice du droit de préemption

-  Orienter le bâti existant vers le logement permanent dans le village et sa périphérie
-  Créer de l'habitat permanent
-  Créer de l'habitat pour saisonniers
-  Lotissements résidentiels de bord de mer et autres quartiers d'habitat de luxe

### ORGANISER LA POLITIQUE DU LOGEMENT



## 2.2

# Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement

### RAPPEL DES CONSTATS :

- ❖ 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

### ENJEUX :

- ❖ *Maintenir l'attractivité du pôle villageois et la fonction de chef-lieu de commune que doit assurer le village ;*
- ❖ *Tout en améliorant les autres lieux de vie et de loisir.*

**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
- en accueillant dans la partie Sud de l'arrière-plage de Pampelonne des activités en relation avec la jeunesse et les sports (centre de loisirs sans hébergement, école de voile, centre de plongée,...), et des services en relation avec le village vacances

**Améliorer le maillage interquartiers tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal**

- en améliorant les traitements de voiries, tout en maintenant des gabarits limités
- en aménageant des bandes cyclables et un réseau de cheminements doux à partir des chemins et sentiers ruraux

**Favoriser la desserte performante de communication numérique**

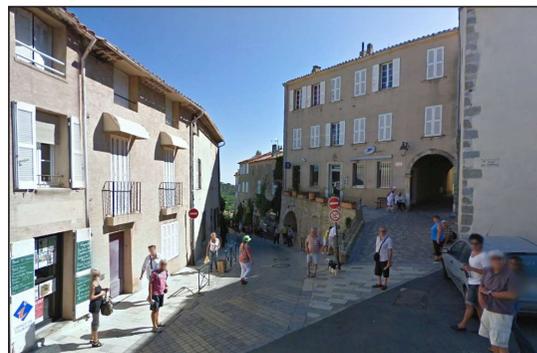
- en prenant en compte le Schéma directeur Territorial d'Aménagement

du numérique du Var (SDTAN) pour favoriser la cohérence et la bonne articulation des initiatives publiques avec l'investissement privé

**Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien**

- en améliorant les aménagements qui favorisent les transports collectifs
- en améliorant les conditions générales d'accès à la Plage qui sont aujourd'hui insuffisantes qualitativement
- en prévoyant 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
- en améliorant 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
- en valorisant le sentier du littoral
- en mettant en oeuvre 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

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ EN DÉVELOPPANT LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Poste et office de tourisme en centre village



Espace culturel

DÉVELOPPER LES CHEMINEMENTS DOUX À PARTIR DES CHEMINS RURAUX



AMÉLIORER LA DESSERTE ET LE STATIONNEMENT DE PAMPELONNE ET DU VILLAGE

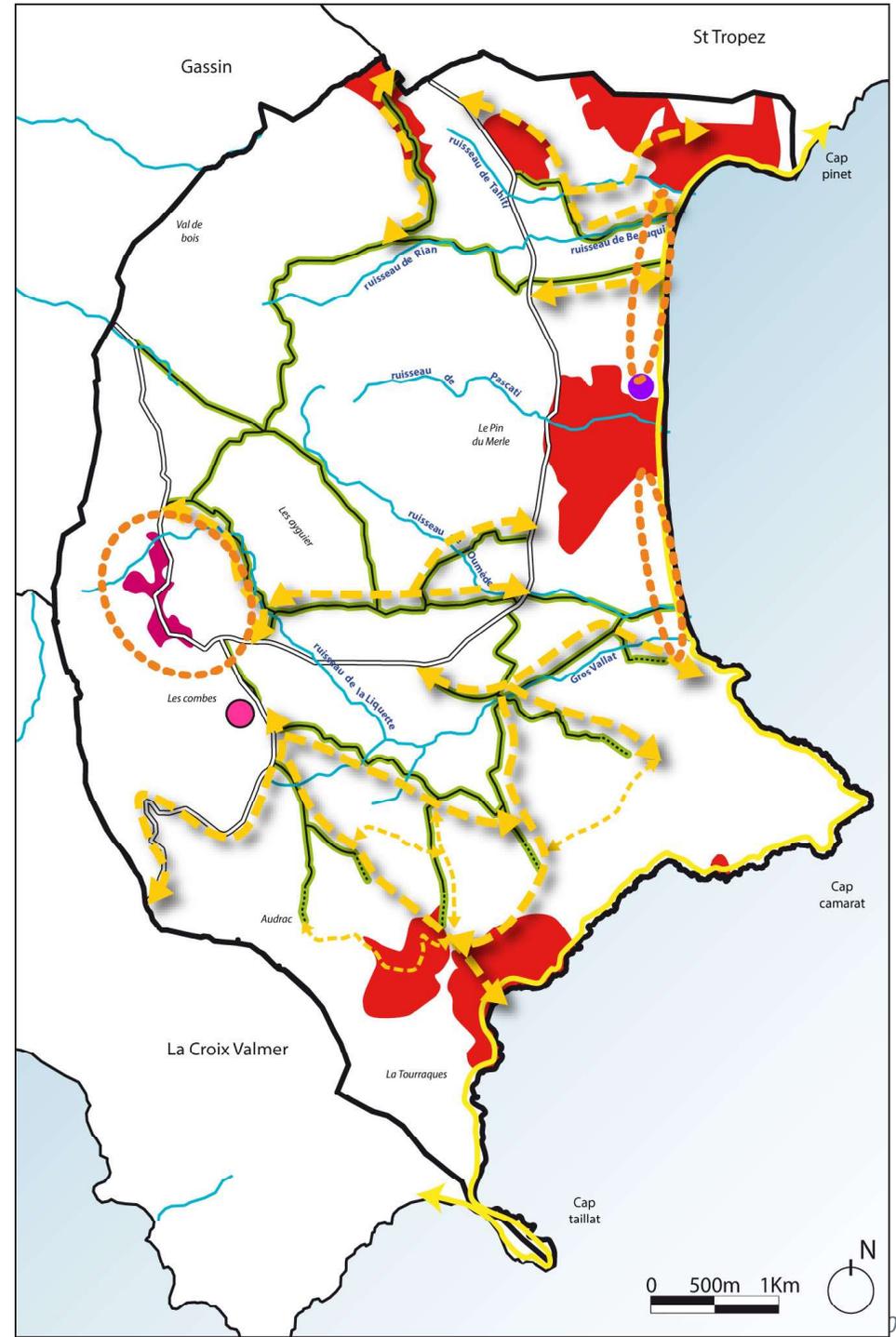


## ORIENTATION N°2

# Carte de synthèse

***Organiser une production et une répartition de logements plus équitables et plus adaptées à la demande et renforcer l'attractivité du village : il doit rester le pôle des équipements publics et de services, le lieu de rencontre et un repère fort pour l'identité de la commune.***

- Orienter le bâti existant vers le logement permanent dans le village et sa périphérie
- Créer de l'habitat permanent
- Créer de l'habitat pour saisonniers
- Développer les déplacements doux à partir des chemins ruraux
- Mettre en valeur le sentier du littoral
- Améliorer le maillage inter-quartier
- aménagement des chemins ruraux
- Améliorer le stationnement et l'offre de service de Pampelonne et du centre village
- Lotissements résidentiels de bord de mer et autres quartiers d'habitat de luxe





## ORIENTATION N°3

# **P** RÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES NATURELS, AGRICILES ET URBAINS

## 3.1

# P

## réserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique

### RAPPEL DES CONSTATS :

- 🗑 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
- 🗑 Un territoire riche en patrimoines d'intérêt historique et architectural : la porte Sarrazine, la Chapelle Sainte-Anne, l'Église Notre Dame, les moulins de Paillas...
- 🗑 2 sites classés : l'Ormeau sur la place éponyme remplacé aujourd'hui par un olivier ainsi que les trois Caps méridionaux
- 🗑 Plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial prenant une large part à la qualité du paysage rural

### ENJEUX :

- 🗑 *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.*

## ORIENTATIONS SECONDAIRES :

### **P**réserver 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

### **F**avoriser 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

### **C**onforter le caractère rural de la commune

- en valorisant et en réhabilitant les éléments du patrimoine bâti dans les zones naturelles et agricoles en intégrant dans le PLU les recommandations et les prescriptions architecturales de l'étude de l'Agence Kargo (avril 2011)
- en préservant les sites historiques et archéologiques qui enseignent l'histoire de la commune, comme : la galerie d'amenée des eaux de la colline de Paillas à la fontaine du village, la caserne des douanes du Cap Taillat, le dernier fût de moulin en ruine sur le site de la colline de Paillas, la motte castrale du quartier de l'Oumède, les moulins à huile, les pigeonniers, les restanques

## 3. PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS 25

### PRÉSERVER L'ASPECT PITTORESQUE DU VILLAGE PERCHÉ DANS SON ÉCRIN DE VERDURE



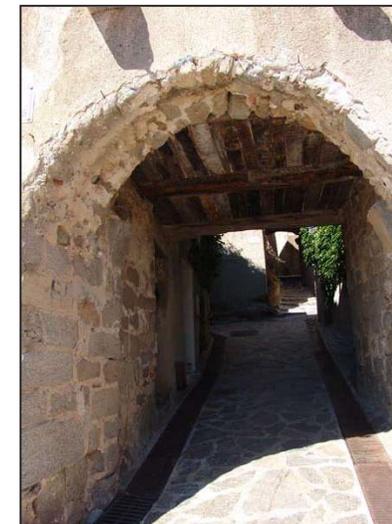
### FAVORISER LA RESTAURATION DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE



L'Église Notre Dame



Le moulin de Paillas  
Commune de Ramatuelle - Plan Local d'Urbanisme - Décembre 2018



La porte Sarrazine

## 3.2

# Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace

**RAPPEL DU CONSTAT :**

*Une urbanisation intégrée à l'environnement, notamment au regard du développement désordonné qui a touché la plupart des communes de la Côte d'Azur, cependant :*

- 🕒 Un mitage important généré à la fois par les anciennes zones NB (habitat diffus) du POS (environ 13% du territoire) et par une forte pression foncière qui a eu pour effet :
  - d'impacter non seulement les paysages naturels, mais aussi,
  - la zone agricole, un trait de caractère de l'identité de Ramatuelle
- 🕒 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 développement des friches, notamment dans l'arrière-plage de Pampelonne qui referme les perspectives sur les paysages pittoresques

**ENJEU PRINCIPAL :**

- 🕒 **Maîtriser la consommation de l'espace et prévenir contre l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages**
- 🕒 **Remettre en culture les friches**
- 🕒 **Éviter la minéralisation des zones d'habitat diffus en leur conservant une prédominance arborée et une ambiance de parc habité**

**ORIENTATIONS SECONDAIRES :**

**F**avoriser 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

**C**réer des espaces de respiration

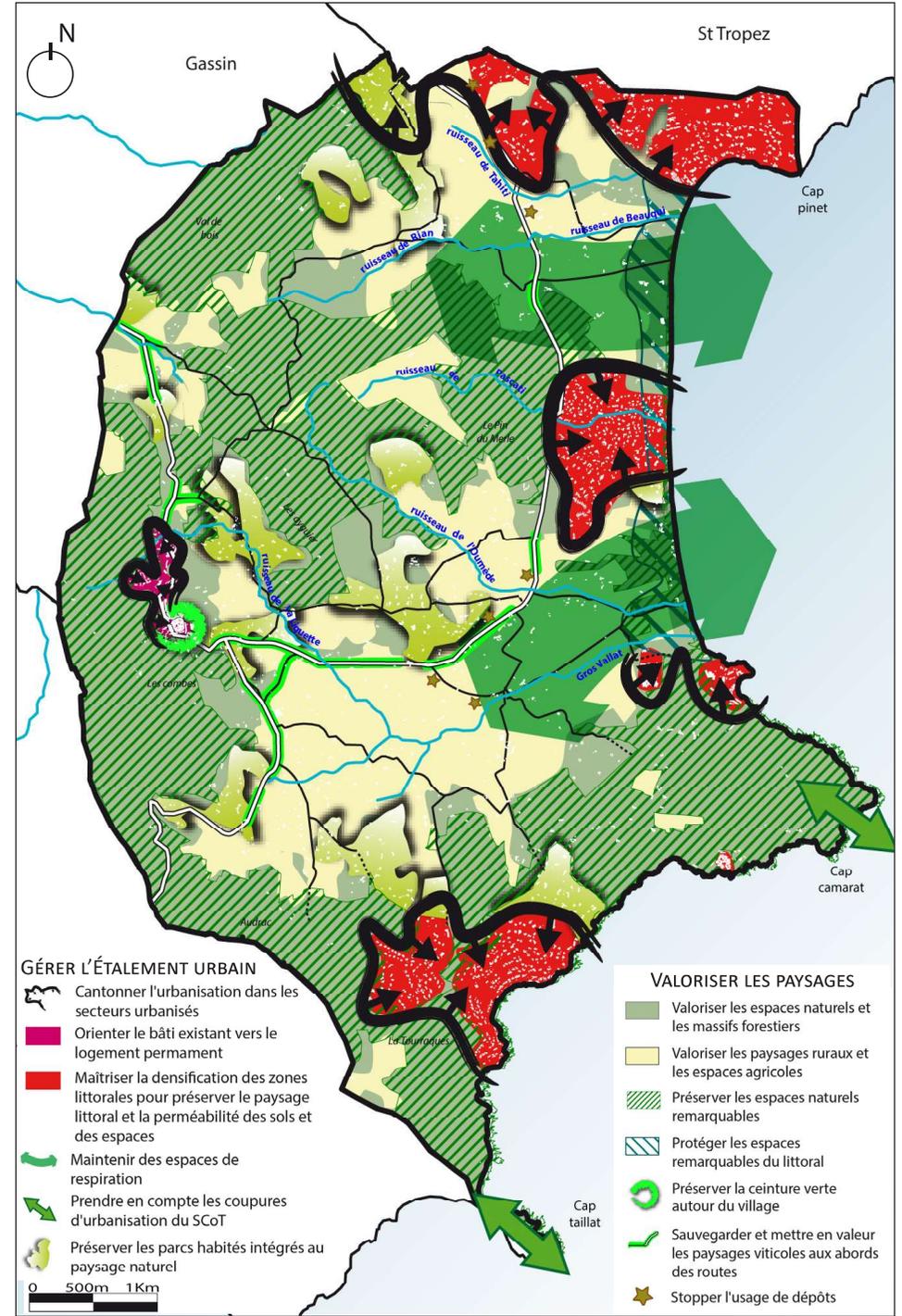
- en maintenant les espaces boisés et les espaces agricoles en plaine et à proximité du littoral, qui constituent des ceintures vertes
- en prenant en compte les coupures d'urbanisation définies par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

**P**rotéger 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

**R**enforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal

- en valorisant les espaces agricoles ouverts et en favorisant la remise en culture des friches par un classement en zone agricole
- en sauvegardant et en mettant en valeur les paysages viticoles aux abords des routes par la prise en compte des perceptibilités paysagères identifiées
- en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge



## Les Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, précise la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, en obligeant désormais le PADD à fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 1- UNE CONSOMMATION MAJORITAIREMENT CANTONNÉE DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

#### 1.1- L'optimisation de l'enveloppe urbaine

Le projet de développement de Ramatuelle s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante à travers l'utilisation des dents creuses et la reconstruction de zones urbaines au bâti obsolète. Une analyse fine de l'occupation du sol a permis de faire émerger un potentiel d'urbanisation d'environ 28 ha de terrain potentiellement mobilisable. Ce potentiel n'engendre pas de consommation de foncier car les dents creuses sont en zone urbaine sur des secteurs déjà artificialisés.

#### 1.2- L'urbanisation des projet de la commune

- **Le projet de création de logements pour actifs saisonniers : la zone UCs du quartier de Pampelonne (2,5ha)**

Déjà inscrit dans le PLU 2006, ainsi que dans le SCoT des Cantons de Grimaud et de St-Tropez, ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la commune. Il a pour vocation d'accueillir une forme réversible d'urbanisation avec la réalisation de logements démontables.

- **Le projet de renforcement de l'activité agricole : les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricoles**

Le premier objectif de la délibération municipale mettant en révision le PLU : "le confortement de la place de l'agriculture dans l'économie agricole", se traduit notamment par l'amélioration et la création des sièges d'exploitation. A cet effet, le projet de PLU crée 5 secteurs spécifiques de taille et de capacités d'accueil limités représentant une superficie totale de 2,38 ha. Néanmoins, seulement une faible partie de cette surface pourra être constructible, ce qui induirait une emprise au sol théorique, à terme, d'un maximum d'environ 4650m<sup>2</sup>, essentiellement située dans des ensembles déjà bâti ou peu propice à l'exploitation agricole.

### 2- UNE URBANISATION À MOYEN OU LONG TERME ENVISAGÉE EN HAMEAUX NOUVEAUX INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT

**Environ 7 ha du Domaine de Saint Amé** (encore non artificialisés) à vocation d'activité touristique, culturelle, de loisirs et de services qui est une zone AU maintenue du PLU de 2006 et qui est stricte.

### 3- LA CONSOMMATION DE L'ESPACE CHIFFRÉE

- **Consommation des 10 dernières années :**

- 52 ha consommés soit 3,9 ha/an consommés pour le développement résidentiel.

Une consommation qui s'est faite par densification des espaces déjà anciennement urbanisés (zone NB du POS) et presque exclusivement pour de la résidence secondaire. En effet, la population a légèrement diminuée entre 2006 (2271 hab) et 2015 (2113 hab).

- auxquels s'est ajouté 1 ha dédié à un quartier mixte d'activités économiques et de logements sous la forme du hameau nouveau intégré à l'environnement du Colombier.

- **Consommation induite par le projet de PLU révisé, soit dans les 15 ans à venir :**

Seulement 3 secteurs du projet de PLU induiraient une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à moyen/long terme : la zone AUT stricte de St-Amé, la zone UCs de Pampelonne et les STECAL agricoles.

**Ainsi, un maximum de 9,6 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers pourront être ouverts à l'urbanisation d'ici les 15 prochaines années**, ce qui est peu en comparaison des 52 ha consommés depuis le début des années 2000. La consommation serait ainsi divisée par 5 par rapport à celle de la dernière décennie.

Ces 9,6 ha d'espaces consommés d'ici 2030 entraîneraient une consommation d'environ 0,64 ha / an en moyenne, essentiellement sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement pour la diversification économique dont agricole, la création d'emplois permanents ou de logements pour actifs.

#### **4- MOINS D'ESPACES CONSOMMÉS ET UN ESPACE MIEUX CONSOMMÉ**

Pendant les 10 dernières années, les 52 ha consommés ont permis la construction de seulement 175 logements, soit une densité moyenne de 3,5 logements à l'hectare. De plus, étant essentiellement dédiée à la résidence secondaire, cette consommation de l'espace n'a pas permis à la commune de créer du logement pour actifs et donc la population est diminuée (-7% entre 2006 et 2015).

La livraison des 106 logements du hameau des Combes Jauffret (l'horizon 2018 sur environ 2 ha doit permettre de redresser cette évolution) travers une réalisation particulièrement économe en espace (environ 50 logements à l'hectare).

Dans le cadre du PLU, la consommation des 3 ha dédiés à l'habitation en Hameau Nouveau intégré à l'environnement ou en secteur de taille et de capacité limitées permettrait la construction d'environ 57 logements pour salariés saisonniers et 7 logements pour agriculteurs. Ainsi, avec la construction d'environ 21,5 logements à l'hectare, le PLU révisé permet non seulement de moins consommer d'espace que durant la dernière décennie mais également de mieux consommer grâce à une meilleure valorisation de l'espace ouvert à l'urbanisation ou déjà artificialisé.

## 3.3

# Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux

### RAPPEL DU CONSTAT :

- ❖ La plage de Pampelonne : un espace naturel remarquable mais menacé par la fréquentation estivale intense
- ❖ Un littoral sans front de mer bâti, mais menacé par l'étalement urbain
- ❖ le littoral ramatuellois, des espaces à enjeu écologique fort : richesse de la flore et de la faune

### ENJEUX :

- ❖ *Restaurer l'espace remarquable de la plage de Pampelonne ;*
- ❖ *Préserver et protéger les caps, espaces naturels remarquables et emblématiques du territoire de Ramatuelle.*

### ORIENTATIONS SECONDAIRES :

**V**eiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente :

- en évitant la construction de tout boulevard urbain en front de mer
- en reconstituant et en préservant le système dunaire, présentant une forte richesse écologique,
- en maintenant le caractère agricole et naturel de l'arrière-plage
- en le protégeant des nuisances sonores de toutes catégories

**C**onserver 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

**P**réservant le site classé «des trois caps»

- en stoppant le phénomène du mitage aux abords du site classé

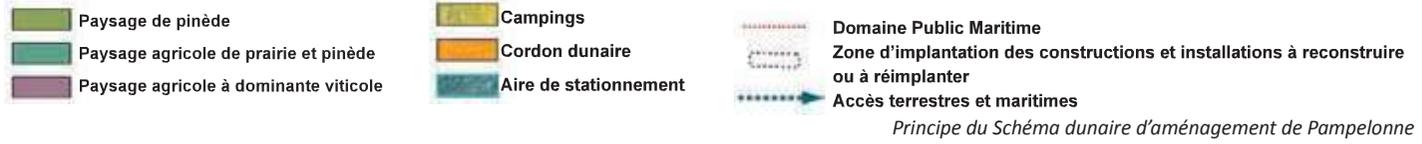
**P**réservé le paysage maritime dans les espaces littoraux proches de la frange maritime:

- en aménageant et en mettant en valeur le sentier du littoral
- en protégeant le milieu marin contre les rejets d'effluents polluants

**P**rendre 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.

### 3. PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS

PRENDRE EN COMPTE LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DUNAIRE DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE



PRÉSERVER LES PAYSAGES LITTORAUX



*Paysages dunaires de Pampelonne*  
Commune de Ramatuelle - Plan Local d'Urbanisme - Décembre 2018

## 3.4

# P

## réserver et valoriser la biodiversité

**RAPPEL DES CONSTATS :**

- 🕒 L'ensemble du territoire de Ramatuelle est un Site Inscrit
- 🕒 Une biodiversité riche inventoriée par 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et protégé par des réglementations pour mieux le valoriser : ZNIEFF terre type I et II, ZNIEFF mer type I et II, Zone Natura 2000 terrestre et maritime, Site classé
- 🕒 La plage de Pampelonne à l'Est et certains secteurs des massifs forestiers constituent des secteurs à enjeux écologiques
- 🕒 La trame bleue est entièrement établie selon un axe Ouest-Est et connaît un affaiblissement de la continuité écologique lors de la traversée de la plaine agricole et des zones urbaines
- 🕒 La trame verte et les 2 cœurs de biodiversité (littoral et massif des Maures) sont inégalement connectés. Les relations Nord-Sud de la partie Est sont rendues difficiles par la conjugaison du manque d'espace naturel et des pressions agricoles, touristiques et urbaines

**RAPPEL DES ENJEUX :**

- 🕒 *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.*

## ORIENTATIONS SECONDAIRES :

**P**réserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques :

- en évitant la fragmentation des pôles de biodiversité (les 2 Caps; Pampelonne, sa plage et son cordon dunaire, les massifs boisés)
- en préservant les espaces naturels de l'urbanisation
- en renforçant la place de la nature dans les quartiers urbanisés
- en protégeant les zones de fragilités écologiques

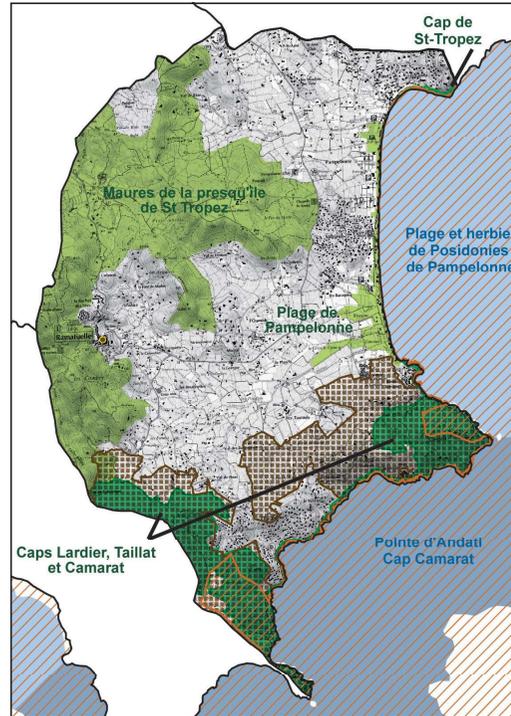
**P**réserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau :

- en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants
- en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé

**E**ncourager une agriculture de qualité

- en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, 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
- en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales

VALORISER ET PRÉSERVER LA RICHESSE DES MILIEUX NATURELS RAMATUELLOIS

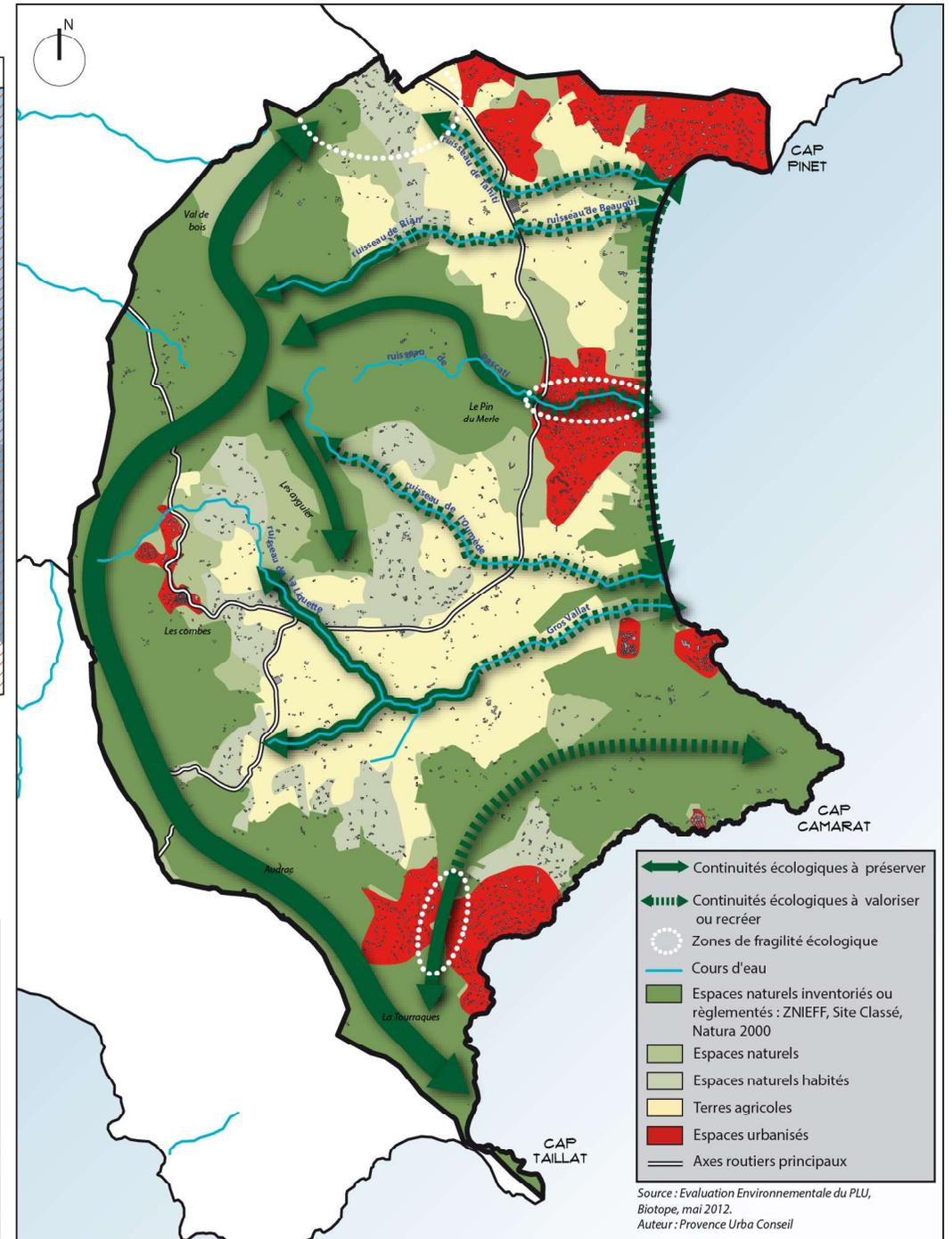


 Natura 2000 - pSIC Corniche Varoise	 ZNIEFF terre type I
 Site classé Les trois caps méridionaux (Lardier, Tazillat ou Cartayat)	 ZNIEFF terre type II
 Site classé ponctuel Omeau sur la place publique	 ZNIEFF mer type I
	 ZNIEFF mer type II

PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



## 3. PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS 33



## 3.5

# Prendre en compte les risques environnementaux pour un développement responsable

**RAPPEL DES CONSTATS :**

- ❖ Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque incendie de forêt et pour les plus denses, par un aléa fort
- ❖ Risque inondation dont l'aléa est aggravé par le changement climatique mais qui touche principalement l'habitat des zones agricoles et a un impact direct sur le Sud de la plage de Pampelonne  
Risque de submersion marine progressive aux altitudes inférieures à 2,40m, dû au changement climatique
- ❖ 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
- ❖ 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

**RAPPEL DES ENJEUX :**

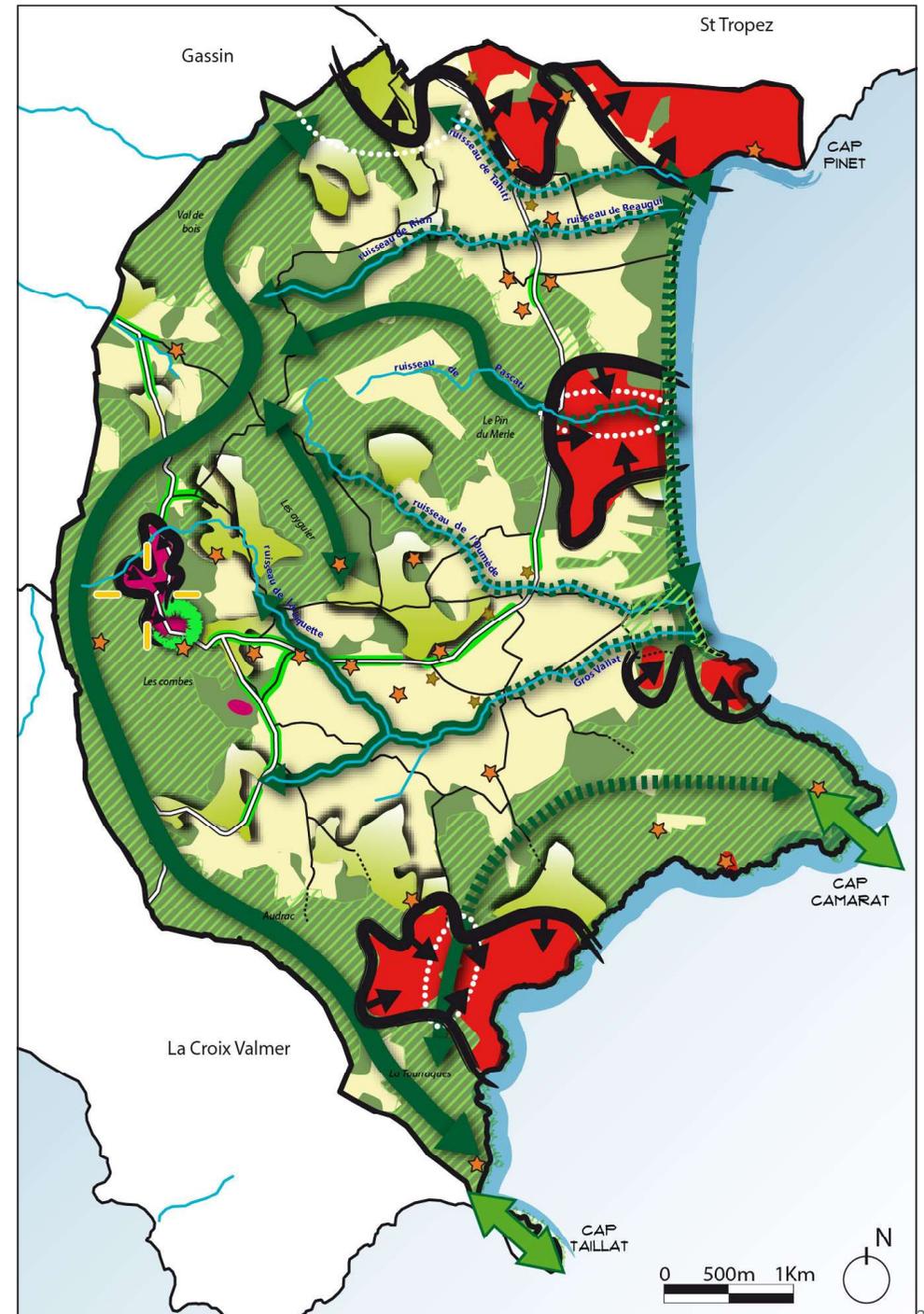
- ❖ *Ne pas aggraver les risques naturels présents sur le territoire communal ;*
- ❖ *Adapter le territoire au changement climatique et contribuer à sa prévention par la transition énergétique ;*
- ❖ *Prendre en compte les nuisances sonores liées aux deux routes départementales.*



## ORIENTATION N°3

# Synthèse

*Préserver les paysages remarquables en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection du paysage.*



## CARTE DE SYNTHÈSE

**P**rotéger, aménager et mettre en valeur le territoire de Ramatuelle



