COMMUNE
DE
RAMATUELLE

CITADIA

une société
du groupe SCET
CONNECTONS NOS TALENTS

Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle

Diagnostic et Etat initial de l'environnement

VERSION mars 2023

SOMMAIRE

Partie 1 : PRÉAMBULE 4

Chapitre 1 : La révision du Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle 5

I. Un contexte législatif renouvelé 5

II. Les lois « Grenelles » 5

III. Le PLU : un document de planification… 9

IV. Le contenu du PLU 11

V. Une révision en quatre étapes 12

VI. La révision du PLU de Ramatuelle 12

Chapitre 2 : La démarche d'évaluation environnementale 17

Chapitre 3 : Le contexte territorial 19

I. Une commune du littoral varois 19

II. …appartenant au Golfe de Saint-Tropez 21

III. Le territoire en quelques chiffres 23

Partie 2 : DIAGNOSTIC 25

Chapitre 1 : **Diagnostic réglementaire** [l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes] 26

I. Application de la loi littoral sur la commune 29

II. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible 69

III. Documents que le PLU doit prendre en compte 83

Chapitre 2 : **Diagnostic humain** [les dynamiques sociales, résidentielles et économiques ramatuelloises] 90

I. Dynamiques démographiques : 90

II. Dynamiques résidentielles 96

III. Dynamiques économiques 109

Chapitre 3 : **Diagnostic territorial** [le fonctionnement du territoire ramatuellois et ses capacités d'évolution] 129

I. Les origines et l'occupation du territoire 129

II. Déplacements et infrastructures 137
III. Équipements, commerces et services 149
IV. Analyse foncière 157
V. Synthèse des enjeux du diagnostic par thématique 165
VI. Synthèse des enjeux sectoriels 167
Chapitre 4 : **Diagnostic environnemental** [l'analyse de l'État Initial de l'environnement] 171
I. Le milieu physique 171
II. Les caractéristiques paysagères 181
III. Les protections du patrimoine bâti 208
IV. Des richesses écologiques reconnues 227
V. Le rôle multifonctionnel de la Trame verte et bleue communale 258
VI. Les risques naturels et technologiques 265
VIII. Les ressources 290
IX. Synthèse des enjeux environnementaux 301

Partie 1 : PRÉAMBULE

Chapitre 1 :
La révision du Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle

I. Un contexte législatif renouvelé

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit notamment d'un changement de paradigme qui est l'un des enjeux majeurs de la révision du PLU de Ramatuelle.

Ce nouveau cadre réglementaire est évoqué ci-après.

II. Les lois « Grenelles »

La loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement présente les objectifs à prendre en compte notamment dans les PLU pour la lutte contre le changement climatique et la préservation des espaces naturels.

La circulaire du 23 mars 2009 sur la territorialisation du Grenelle, incite les collectivités territoriales à anticiper leur mise en œuvre en attendant la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

Dans ce contexte, le PLU de Ramatuelle doit prendre en compte dans son diagnostic les enjeux et objectifs de la loi Grenelle 1, notamment :

- La lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- La lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et pour permettre la revitalisation du centre-ville ;
- Préserver la biodiversité en identifiant ou en instaurant des corridors écologiques par exemple ;
- La gestion économe des ressources et de l'espace ;
- La mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- Le lien entre densité et niveau de desserte en transports en commun ;
- La nature en ville.

La loi n°2010-788 di loi « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010, décline thème par thème les objectifs entérinés par le premier volet législatif des Grenelles de l'Environnement. Cette adoption va avoir de forts impacts sur le contenu du PLU qui devra aller vers le respect des six « chantiers » majeurs révélés par le projet :

A. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 27 mars 2014, s'avère également fondamentale en matière de documents d'urbanisme. Elle vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité des Lois Grenelle 1 et 2, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDCEA, devenue CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.

L'élaboration d'un PLU doit ainsi s'appréhender comme une démarche transversale, partenariale et transparente, qui explique et prend en compte les besoins, les règles et les attentes propres à chaque acteur (élus, habitants, services territoriaux…).

B. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018

La loi pour l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018 a pour objectif de :

- Construire plus et moins cher,
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social,
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale,
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

Son avènement modifie les procédures d'élaboration du PLU, notamment pour le cas des POS. Le règlement national d'urbanisme (RNU) est seul à s'appliquer sur le territoire communal à défaut d'adoption d'un nouveau PLU. La loi encadre par ailleurs les délais du débat des orientations du PADD, dans les deux mois suivant l'examen du PLU. Cet encadrement matérialise la volonté d'accélérer la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme. D'autre part, une simplification de la hiérarchie des normes de compatibilité entre les documents d'urbanisme est prônée par la loi ELAN, en réduisant les normes opposables aux PLU.

La loi Élan étend, par une nouvelle rédaction de l'article L. 151-11 du Code

de l'urbanisme, le périmètre des constructions autorisées à titre dérogatoire en zones agricoles, naturelles ou forestières, afin d'autoriser les construction et installations nécessaires à la production agricole, sous réserve de l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

C. La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) du 22 août 2021

Promulguée le 24 Aout 2021, la loi Climat et Résilience s'attache à réduire l'artificialisation des sols et à conforter la renaturation dans les PLU. Elle a pour objectif principal la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Parmi ses apports sur le contenu des PLU :

La réduction des objectifs de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, afin de permettre l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation mentionnés dans les documents supérieurs, en l'occurrence le SCOT.

Le PADD du PLU "ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers » que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Au niveau des OAP la loi rend obligatoire l'intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, ainsi que la définition d'OAP pour la mise en valeur des continuités

écologiques. Concernant le règlement du PLU, la loi définit une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, lorsque ce PLU concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique.

III. Le PLU : un document de planification…

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001.

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, 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 des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 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 ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, 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.

IV. Le contenu du PLU

En application des articles L.151-1 à L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** : Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Il définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ; Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- Un **Règlement** et un **Zonage** : Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement défini pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- Des **Annexes** : Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

V. Une révision en quatre étapes

La révision du PLU du PLU se déroule en quatre grandes étapes :

La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

La phase de traduction réglementaire qui décline les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

La phase « administrative » débute par **l'arrêt du PLU** par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'**une enquête publique** auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le **PLU est alors approuvé** par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

VI. La révision du PLU de Ramatuelle

A. L'historique du document d'urbanisme

La commune de Ramatuelle s'est dotée d'un Plan d'Occupation du Sol

partiellement approuvé en 1987. Celui-ci a fait l'objet d'une révision avant d'être approuvé le 27 mars 2001.

La première élaboration du PLU approuvé, remonte au 18 mai 2006. Depuis, le document d'urbanisme a été sujet à un contentieux, auquel la cour administrative d'appel de Marseille a annulé le PLU par l'arrêt du 17 mars 2011. À la suite de cette décision, le conseil municipal décide de l'élaboration d'un nouveau PLU, par délibération du 4 avril 2011.

Néanmoins, le Conseil d'Etat a cassé la décision du Tribunal administratif, par un arrêt du 17 avril 2013, dans lequel il a été stipulé un réexamen du PLU approuvé en 2006. Un nouvel arrêt de la Cour administrative d'appel déclare, à cet effet, la légalité du PLU, le 27 août 2014.

En dépit de la décision du Conseil d'Etat qui a rétablit la légalité du PLU, les évolutions du contexte législatif modifiant certaines obligations du PLU, ont conduit la commune à maintenir la décision d'élaboration d'un nouveau document de planification sur les principes du PLU approuvé en 2006 et les objectifs fixés dans la délibération du 4 avril 2011. Celui-ci a été approuvé le 21 décembre 2018, dans le cadre d'une révision générale.

En date du 7 décembre 2021, le Conseil municipal a délibéré pour une deuxième révision de son document d'urbanisme, afin de prendre en compte les évolutions réglementaires induites par la loi ELAN, notamment en ce qui concerne les modalités d'application de la loi Littoral, l'avènement de la loi « Climat &Résilience », la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez et a modification pour lever la suspension de son caractère exécutoire par arrêté du Préfet.

B. Les objectifs retenus

La commune fixe cinq grands objectifs destinés à cadrer la procédure de révision du PLU :

Renforcer la performance sociale

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Approfondir la transition environnementale et écologique

- 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 ;
- Accompagner plus fortement l'adaptation au réchauffement climatique à travers l'instauration de nouvelles règles favorisant une architecture adaptée, la prévention des ilots de chaleur par la promotion de la végétation, la réduction des volumes bâtis et de l'artificialisation des sols ;
- 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 ;
- 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, sècheresses, canicules, incendies de forêt.

Renforcer la structuration du territoire communal

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

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

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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

- 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 ;
- 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, au commerce, 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 ;

- 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) ;
- Rectifier les éventuelles erreurs matérielles.

C. Une démarche concertée

Afin d'accompagner la procédure de révision, une concertation publique et continue sera établie suivant les modalités suivantes :

- un registre numérique sur le site Internet de la Ville et un registre physique présent en mairie ;
- des articles retraçant le contenu des échanges publiés par la Ville à partir de l'ensemble des formats disponibles selon les besoins (lettre, publication municipale, article dans la presse régionale quotidienne) ;
- des ateliers publics de co-construction du Plan Local d'Urbanisme ;
- au moins deux réunions publiques réparties en fonction des phases d'avancement du projet.

Chapitre 2 :
La démarche d'évaluation environnementale

La commune de Ramatuelle est une commune concernée par des sites Natura 2000. Une évaluation environnementale est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

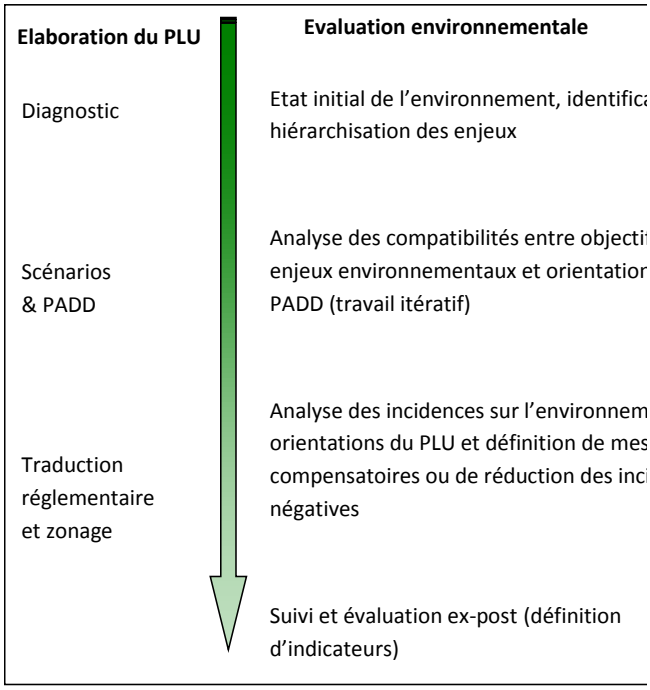
Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

L'article R.414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par les articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme


Elaboration du PLU
Evaluation environnementale
Diagnostic
Etat initial de l'environnement, identifica
hiérarchisation des enjeux
Scénarios
& PADD
Analyse des compatibilités entre objecti
enjeux environnementaux et orientatior
PADD (travail itératif)
Traduction
réglementaire
et zonage
Analyse des incidences sur l'environnem
orientations du PLU et définition de mes
compensatoires ou de réduction des inci
négatives
Suivi et évaluation ex-post (définition
d'indicateurs)

Chapitre 3 :
Le contexte territorial

I. Une commune du littoral varois

Commune du département du Var, Ramatuelle est située sur le littoral varois entre Hyères à l'Ouest (53 km) et Saint-Raphaël à l'Est (41 km), à équidistance des métropoles Marseille-Provence et Nice Côte d'Azur. La commune de Ramatuelle bénéficie d'une bonne accessibilité par la RD 61 et la RD93.

A la différence de nombreuses communes varoises, particulièrement sur le littoral, la population est restée relativement stable au cours des cinq dernières décennies : la commune accueille 2 115 habitants en 2019 sur un territoire d'une superficie de 35,6 km², soit une densité de la population de 59,5 habitants/km².

Sa localisation à l'interface des boisements, des plaines agricoles et du littoral lui confère une vocation touristique reconnue, comme en témoigne la prédominance des résidences secondaires (qui représente plus de la moitié du parc de logements) ou encore l'importante offre d'hébergement touristique qui accroit fortement la population en période estivale.

Si cette diversité environnementale et paysagère est un gage de qualité, elle est également à l'origine de contraintes réglementaires en termes d'environnement et de risques qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement du territoire communal (risque mouvement de terrain, inondation, submersion marine, incendie, etc.).

Le PLU devra donc tenir compte de ce contexte afin de répondre de manière adaptée aux enjeux humains et territoriaux de Ramatuelle

Localisation de la commune de Ramatuelle

II. …appartenant au Golfe de Saint-Tropez

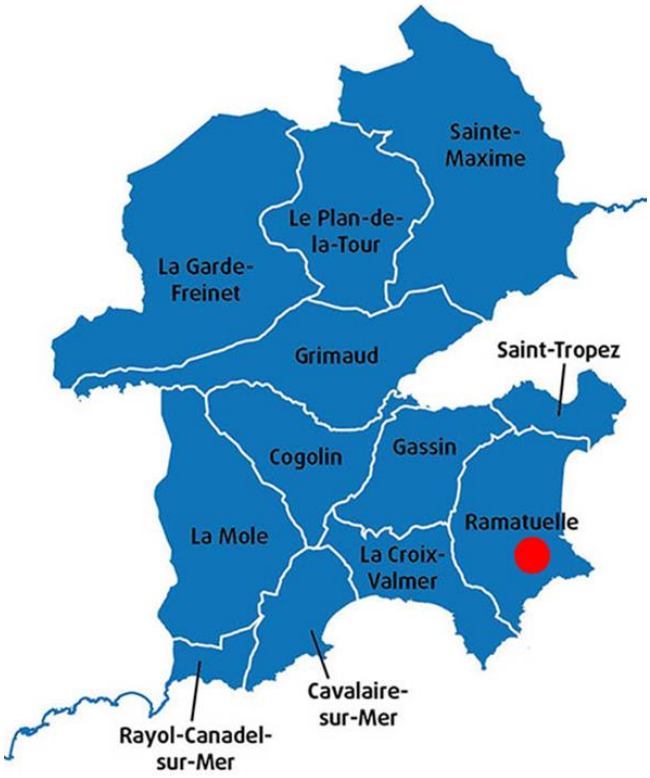
La commune de Ramatuelle appartient à la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez crée en janvier 2013. Cette intercommunalité, issue de dix syndicats intercommunaux et de quelques services municipaux qui par transfert (humain, matériel et financier) ont formé la nouvelle collectivité, regroupe actuellement 12 communes : Cogolin, Cavalaire-Sur-Mer, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, La Mole, Le Plan-De-La-Tour, Ramatuelle, Sainte-Maxime, Saint-Tropez et Rayol-Canadel-sur-Mer.

Au 1er janvier 2022, la communauté de communes exerce les compétences suivantes :

-Aménagement du territoire : Schéma de Cohérence Territoriale, Aménagement numérique du territoire (mise en place de la Fibre optique), Transports et déplacements, Système d'information géographique (SIG) ;

- Préservation de l'environnement : Collecte et valorisation des déchets, Cours d'eau et risque inondation (GEMAPI), Espaces maritimes, Assainissement non collectif, Eau potable, Transition énergétique ;
- -Solidarité : Accueil des gens du voyage, Formation et insertion professionnelle, Logement ;
- Développement économique : Accueil et soutien aux entreprises (maison de l'entreprise), Zones d'activités économiques, Emploi ;
- Tourisme : Promotion touristique, Itinéraires de randonnées ;
- Culture : Enseignement de la musique et de la danse ;
- Forêt et agriculture : Protection contre les incendies, Filière bois énergie, Soutien à l'agriculture.

La commune fait également partie du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez, qui englobe le même territoire que la communauté de communes. Le SCoT, approuvé le 16 juillet 2006, dont la révision a été approuvée le 2 octobre 2019 mais non exécutoire par arrêté préfectoral. Un Programme Local de l'Habitat sur le territoire intercommunal a été approuvé le 29 juillet 2020.


Sainte-Maxime
Le Plan-de-la-Tour
La Garde-Freinet
Grimaud
Saint-Tropez
Cogolin
Gassin
Ramatuelle
La Mole
La Croix-Valmer
Cavalaire-sur-Mer
Rayol-Canadel-sur-Mer

III. Le territoire en quelques chiffres

Population

En 2019, Ramatuelle compte 2 115 habitants.

Logements

2 927 logements (dont 36,4% résidences principales, 59 ,8% de résidences secondaires et, 3,9% logements vacants) sont recensés en 2019.

Dynamiques économiques

La commune compte sur son territoire communal :

- 1 210 emplois pour 64,4% d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
- 641 établissements participant au dynamisme économique local en 2019.

Par ailleurs, durant l'année 2021 ont été créés 103 établissements supplémentaires, avec une part importante des activités de commerce, de transport, hébergement et restauration, ainsi que des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien

L'activité touristique en 2021 se caractérise par la présence de 19 établissements hôteliers, de 7 terrains de camping et d'un hébergement collectif de type « village de vacances-maison familiale »

Protections environnementales

- 6 ZNIEFF terre et mer :
  - Pointe d'Andati-Cap Camarat (Type I mer)
  - Cap Lardier, Cap Taillat et Cap Camarat (Type I terre)
  - Plage de Pampelonne (Type I terre)
  - Cap de Saint-Tropez (Type I terre)
  - Plage et Herbier de Posidonies de Pampelonne (Type II mer)
  - Maures de la presqu'île de Saint-Tropez (Type II terre)

- 1 site Natura 2000 de type Zone Spéciale de Conservation (ZSP) concerne le territoire communal (la corniche varoise).

Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

Partie 2 : DIAGNOSTIC

Chapitre 1 :

Diagnostic réglementaire

[l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes]

L'aménagement du territoire communal de Ramatuelle est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

En effet, en application de l'article L.131-4 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 ;*

en application de l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, *« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports ».*

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Canton Grimaud-Saint Tropez, approuvé en 2006, s'étend à présent sur le Golfe de Saint-Tropez et couvre entre autres la commune de Ramatuelle. Il joue un rôle intégrateur : ainsi le SCoT a pris en compte les documents de rang supérieur.

Le SCoT du Golfe de Saint-Tropez a été approuvé par le conseil communautaire du 2 octobre 2019. Le SCoT approuvé a été transmis au Préfet du Var. Dans le cadre de son contrôle de légalité, le Préfet a adressé un courrier d'avis et a suspendu le caractère exécutoire du SCoT en application de l'article L143-25 du Code de l'urbanisme. Dans son avis, le Préfet émet un certain nombre d'observations et

invite la Communauté de Communes à les prendre en considération, afin de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral. Le SCoT ne pourra être exécutoire qu'après intégration des évolutions demandées par le Préfet.

La compatibilité du PLU s'exerce donc prioritairement par rapport au SCoT des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez du 12 juillet 2006 opposable jusqu'à la levée par le Préfet de la suspension du SCOT du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 02 octobre 2019 et par rapport aux documents de rangs supérieurs approuvés après ce dernier.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) est à présent intégré au SCoT, à travers un chapitre individualisé du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Ainsi le PLU devra seulement s'inscrire en compatibilité avec le SCoT de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

De plus, le SCoT du Golfe de Saint-Tropez doit prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), ainsi que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) révisé sur une nouvelle période 2022-2027.

Le SRADDET de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Le SRADDET est surnommé 'schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités composant le territoire régional.

Le SRADDET intègre les schémas sectoriels : le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ; le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) ; le PRPGD (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets) ; la PRI (Planification Régionale de l'Intermodalité) ; la PRIT (Planification Régionale des Infrastructures de Transport).

Il s'y substitue dès son adoption par arrêté préfectoral.

La Stratégie Commune d'Aménagement Numérique du Territoire (SCANT) compose quant à lui le volet numérique du SRADDET de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Au contraire de son prédécesseur (le SRADDET), le SRADDET est prescriptif, autrement dit il est opposable, et l'objectif qui lui est assigné consiste également à limiter le nombre de schémas et de démarches sectorielles - il est intégrateur. Ainsi, le SRADDET ensemblier coordonne, sous la bannière commune de

l'aménagement du territoire, l'action de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Aucun Plan de Déplacement Urbain approuvé ne s'applique sur Ramatuelle.

I. Application de la loi « littoral » sur la commune

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1er « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ».

Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait I 'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender d'une façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre.

Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La Loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de la loi Littoral. Cette loi est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (L 146.1).

L'application actuelle de la Loi Littoral s'avère néanmoins plus subtile que lors de son entrée en vigueur ; la multiplication des jurisprudences, l'existence de circulaires et son interprétation à plusieurs échelles (les SCoT en offrent une première approche, que les P.L.U. doivent valider et, le cas échéant, compléter) imposent de développer une approche justificative didactique et détaillée.

La Loi Littoral a par ailleurs été modifiée par la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « ELAN », promulguée le 23 novembre 2018 et publiée au Journal officiel le 24 novembre 2018. Cette loi a apporté les évolutions suivantes :

- la suppression des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
- les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF (en dehors des espaces proches du rivage) ;
- dans les espaces remarquables, seuls les aménagements légers sont autorisés, la liste est fixée par l'article R121-5 du Code de

l'Urbanisme. Ces aménagements sont soumis à enquête publique ;

- les ouvrages de production d'électricité verte peuvent faire l'objet d'une dérogation à l'application de la loi lorsqu'ils concernent des îles situées dans des zones non interconnectées au réseau métropolitain continental dont la largeur est inférieure à 10km maximum ;
- l'identification des « secteurs déjà urbanisés », autres que les agglomérations et villages. La Loi littoral interdisait théoriquement jusqu'à présent la constructibilité dans ces secteurs. Des constructions et installations peuvent désormais y être autorisées sous conditions, en dehors des espaces proches du rivage. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Aucune extension de ces secteurs n'est possible. Ils doivent être identifiés dans le SCoT et délimités dans le PLU.

Pour rappel, dans son arrêt « Savoie Lac Investissement » du 31 mars 2017, le Conseil d'Etat a statué que le fait qu'une autorisation d'urbanisme respecte les prescriptions du PLU qui serait lui-même compatible avec les orientations du SCoT, ne suffit pas à assurer sa légalité au regard de sa conformité à la loi Littoral. Autrement dit, une autorisation d'urbanisme peut être refusée si la demande n'est pas conforme avec la Loi, même si le document d'urbanisme autorise la constructibilité.

A. Les coupures d'urbanisation

- Rappel du concept

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. Elles peuvent néanmoins être délimitées 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 coupures d'urbanisation doivent également répondre à des critères généraux :

- l'homogénéité physique ;
- l'autonomie de fonctionnement ;
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

Ainsi, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation peuvent être situées n'importe où sur le territoire d'une commune littorale (la distance par rapport à la mer du site en cause n'est pas prise en compte par le juge).

Article L.121-21 : la détermination de la capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation

- Rappel de l'Article L.121-21 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° 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. ».

- Circulaire du 22 octobre 1991

« 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. »

Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou forestière, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine.

Leur délimitation, ainsi que la définition de leur affectation prioritaire nécessitent une analyse de leur sensibilité, donc de leur capacité d'accueil, en termes de population permanente et saisonnière. Ces études, menées par les pouvoirs publics (collectivités territoriales essentiellement) permettent de préciser les modes de valorisation de ces espaces et leurs modes de gestion par rapport à la fréquentation publique.

- Cas particulier de la notion de coupure d'urbanisation

Selon l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme (ancien alinéa trois de l'article L.146-2 du même code), une commune littorale doit prévoir dans son Plan Local d'Urbanisme des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'origine de la règle remonte au chapitre II-2 de la directive dite Dornano de 1979 qui prescrivait déjà de ménager entre les zones urbanisées « des zones naturelles ou agricoles suffisamment vastes ». Ces zones devaient par ailleurs concerner les espaces les plus fragiles du littoral et être perpendiculaires au rivage.

L'instruction du 24 Octobre 1991 sur la protection et l'aménagement du littoral indiquait que : « l'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

- Jurisprudences sur la notion de coupure d'urbanisation

La jurisprudence a également permis de mieux appréhender la présence ou non d'une coupure naturelle d'urbanisation.

Présence d'une coupure d'urbanisation

(CE 31 Juillet 1996, Levasseur) « *… Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, applicable aux communes littorales définies à l'article 2 de la loi susvisée du 3 janvier 1986 : "Les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation" ; que ces dispositions s'appliquent à la commune de Vains ; qu'il ressort des pièces du dossier que, si la parcelle ZA 127 bénéficie d'éléments de raccordement à la voirie et aux réseaux publics, et jouxte une zone urbanisée, elle ne comporte cependant aucune construction et se trouve dans la partie la plus étroite d'une zone non urbanisée qui sépare nettement les deux ensembles d'habitation formant le bourg de Saint-Léonard ; qu'ainsi, le requérant n'est pas fondé à contester le classement de la partie Est de cette parcelle en zone ND, prononcé en vue de maintenir une coupure verte entre ces deux pôles d'agglomération … »*

« Le fait qu'un terrain de 15ha soit la dernière zone naturelle d'un quartier et réalise une coupure verte le séparant des quartiers urbanisés voisins, constitue un moyen de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision approuvant un PAZ, même si la moitié de la superficie de la ZAC projetée doit rester végétalisée ». TA Nice 25 juin 2001

(TA Nice 4 Mars 1999, Bormes les Mimosas) *« L'espace qui ne supporte que quelques structures légères d'accueil mais qui est constitué d'un secteur boisé et d'une pinède et qui se prolonge dans la zone limitrophe du POS est un espace essentiellement naturel et, s'il s'insère entre 2 secteurs d'urbanisation, il constitue une coupure d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 ».*

Absence de coupure d'urbanisation

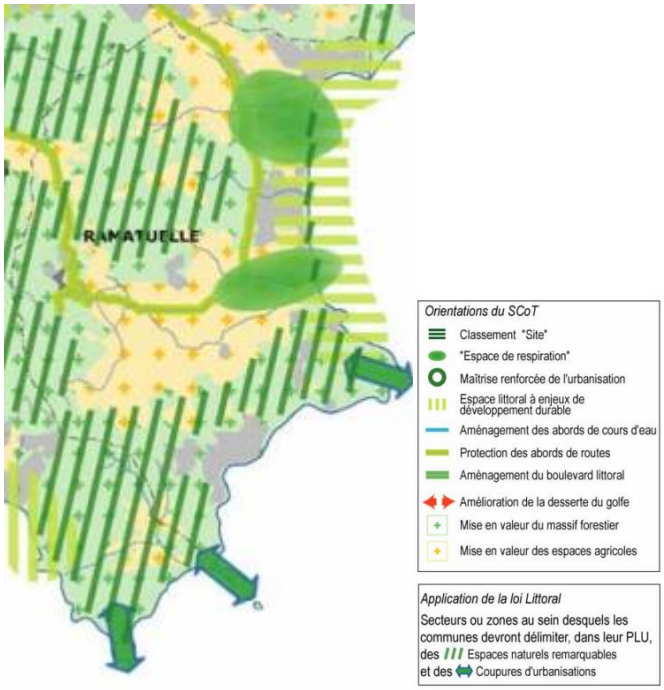
(CE 1er Octobre 1997, Pornic) « *Des espaces en partie urbanisés ne constituent pas des espaces naturels susceptibles de constituer une coupure d'urbanisation ».*

(CE 15 Octobre 2001, Mme Sevet) *« Le terrain compris dans un secteur urbanisé,*

situé à proximité d'une route nationale se caractérise par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et est desservi par les équipements publics. S'il comporte, sur une superficie de 15 223m² un boisement de 8 200m² constitué de chênes lièges et de mimosas, celui-ci ne peut être regardé comme un espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

- Rappel du SCoT en vigueur (2006) et du SCoT suspendu

Le SCoT de 2006 en vigueur identifie une coupure d'urbanisation sur la commune au niveau du Cap Cartaya.



En revanche, le SCoT approuvé en 2019 et suspendu identifie trois coupures d'urbanisation entre le Cap Camarat et le Cap Cartaya.

Par ailleurs, ce SCoT identifie également deux espaces de respiration entre villes et villages au niveau de Salagrue et Pampelonne.

La proposition de SCoT n'apporte pa définition de cette c et à cet espace de respiration.

- Application dans la commune de Ramatuelle

La commune de Ramatuelle est urbanisée majoritairement le long de sa façade maritime. Elle est séparée des espaces urbanisés de la commune de la Croix-Valmer à l'Ouest et de Saint-Tropez à l'Est par des espaces naturels préservés. Cet espace constitue une coupure d'urbanisation.

B. La Notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

o Rappel du concept

En prévoyant que l'urbanisation nouvelle soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, la Loi Littoral entend interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Cette notion a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

La distance et l'obstacle physique (configuration des lieux) constituent les deux critères permettant de qualifier la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation. Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé. En présence d'un obstacle (route large, d'une voie de chemin de fer, d'une rivière, d'un canal…), seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

L'urbanisation en continuité nécessite au préalable de définir et identifier les limites des différentes typologies d'espaces urbanisés, à savoir les agglomérations, les villages ainsi et les autres espaces déjà urbanisés.

- Rappel de l'Article L.121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, la loi Littoral a entendu interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations.

Elle a également entendu imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de cette loi, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants.

- Jurisprudences sur la notion de continuité

« Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de la construction projetée se trouve à environ 3,5km du centre aggloméré de St Tropez ; que s'il se situe en continuité avec le lotissement dit « les treilles de la Moutte », ce lotissement de quelques villas ne constitue ni une agglomération ni un village. La continuité avec les agglomérations et villages existants ne peut s'entendre de la continuité par rapport à un lotissement existant

notamment constitué de quelques villas. » CE 3 Juillet 1996.

« La continuité avec les agglomérations et villages existants ne peut s'entendre par rapport à la proximité d'une zone d'urbanisation future même partiellement construite. » CAA Bordeaux 5 Juin 1997.

« Une zone proche d'un centre médical de rééducation fonctionnelle et jouxtant une ZAC dont l'urbanisation n'était encore que très partiellement engagée à la date d'approbation du POS révisé ne peut être considérée comme située en continuité avec une agglomération existante.

Une construction implantée dans une zone ne comprenant aucune construction et située à 200m du lieu-dit le plus proche dont elle est séparée par une voie communale n'est pas en continuité de l'existant. » CE 15 Octobre 1999.

« N'est pas en continuité de l'existant le terrain situé en dehors d'un village, en contre-bas de celui-ci dont il est séparé par un espace boisé classé. » TA Nice, 16 Juin 2005.

« Se situe en continuité de l'existant le projet de village de vacances qui prolonge une partie agglomérée de la commune, même si l'accès routier se situe à l'opposé de cette urbanisation existante. » CAA Nancy, 23 Mai 1993.

- Jurisprudences sur la notion d'agglomération

« Un terrain de camping comportant plusieurs constructions ne constitue ni une agglomération ni un village existant. » CAA Marseille, 8 Mars 2001.

Un lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village au sens des dispositions de l'article L.146-4-1.

« S'agissant d'un lotissement, la CAA de Marseille constate que le terrain en cause est situé dans une zone comportant 17 constructions individuelles édifiées pour partie dans un lotissement, dans un rayon de 250m, et que l'ensemble de ces constructions, situé à environ 3,5km de l'agglomération, ne constitue ni un village, ni une agglomération. » CAA Marseille, 16 Mars 2000. Commune de St Tropez

« Les terrains litigieux sont situés à l'extérieur d'un village et entourés pour l'essentiel d'espaces naturels, et les quelques constructions situées entre le village et ces terrains ne constituent pas une agglomération, dès lors, l'urbanisation envisagée n'est pas en continuité de l'existant. » CE, 26 Octobre 2001.

« Le lieu-dit qui comporte un habitat diffus d'une vingtaine de maisons le long du littoral ne constitue ni une

agglomération, ni un village, alors même qu'il est couramment identifié à un hameau. » CAA Lyon, 10 Déc 2002.

- Rappel du SCoT en vigueur (2006) et du SCoT suspendu

Le SCoT de 2006 en vigueur n'identifie pas les typologies d'espace urbanisés au titre de la Loi Littoral.

En revanche, le SCoT approuvé en 2019 et suspendu identifie bien ces typologies d'espace et classe les espaces déjà urbanisés en agglomération.

La proposition de modification n°1 du SCoT n'apporte pas de correction sur le cadre de maîtrise du développement extensif (village/agglomération/autres espaces urbanisés).

- Application dans la commune de Ramatuelle

Afin de préciser l'application du SCoT, le PLU doit caractériser indépendamment les limites de l'agglomération des espaces agglomérés.

Pour cela, une étude de proximité des constructions a en premier lieu été réalisée. L'application de «tampon/buffer » de 10 et 20 m autour de chaque construction (bâti dur au cadastre) a permis d'apprécier la continuité des constructions et leur densité. Il s'avère ainsi que l'ensemble des constructions situées au village de Ramatuelle forment un espace aggloméré unique, continu, constitué de polarités de vile et disposant de l'ensemble des équipements de vie, caractéristique d'un village au sens de la Loi Littoral. L'ensemble des espaces artificialisés continus sont inclus dans cette enveloppe urbaine du village.

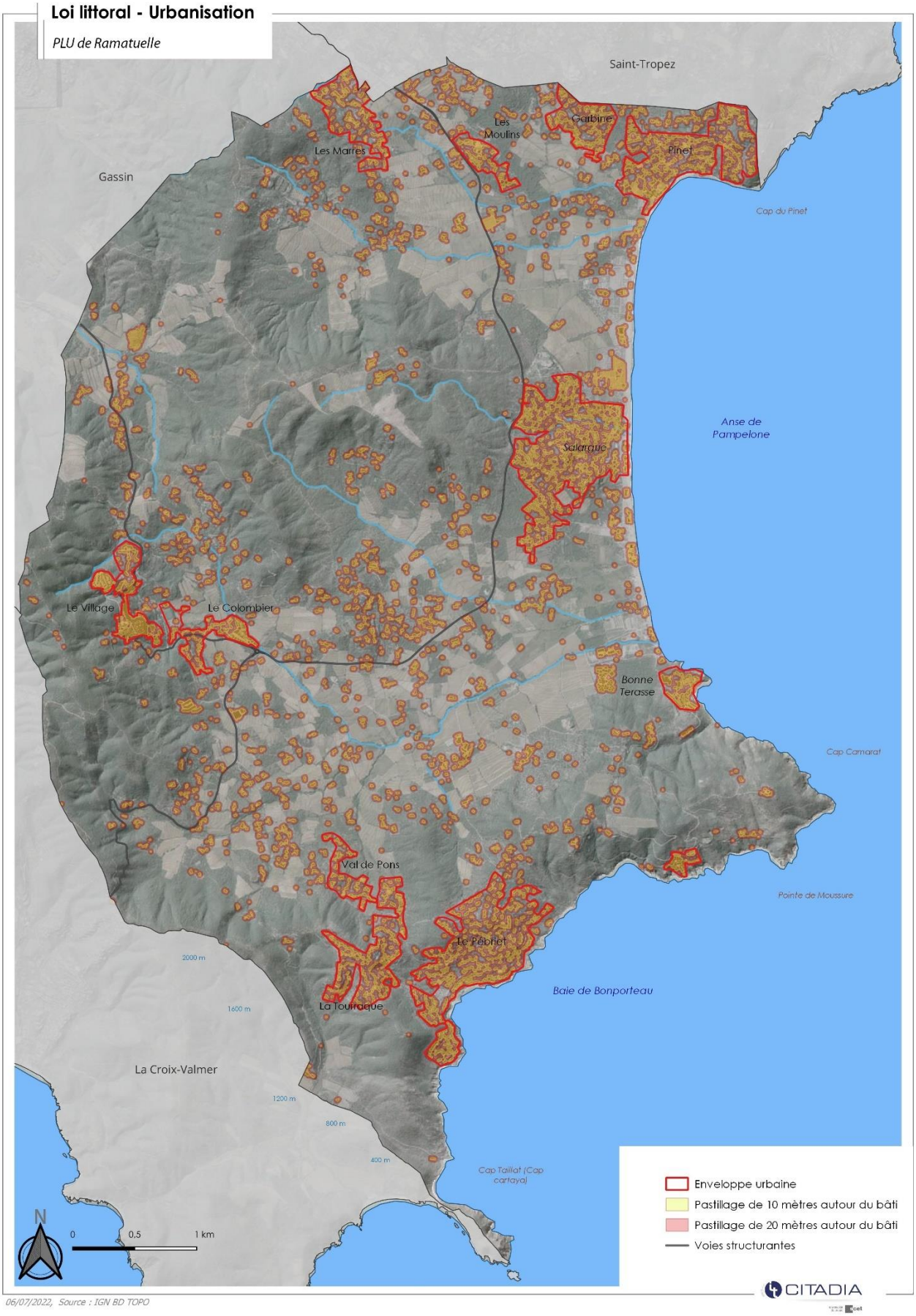
Ces enveloppes urbaines sont logiquement en cohérence avec les principes édictés par le SCoT.

Il est toutefois possible de déterminer au sein de cette enveloppe :

- une enveloppe dense : les bâtis disposent d'une forte proximité au regard de l'application du tampon de 10 m
- une enveloppe élargie : les bâtis disposent d'une forte proximité au regard de l'application du tampon de 20 m

Quelques constructions se trouvent en discontinuité des enveloppes urbaines. Ces constructions pourront faire l'objet d'extensions limitées ou non, en fonction de leur localisation, dès lors qu'elles n'affecteront pas les espaces naturels remarquables.

L'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'en continuité directe des villages et des agglomérations.


Loi littoral - Urbanisation
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Les Moulins
Garbine
Pinet
Les Marres
Gassin
Cap du Pinet
Anse de Pampelone
Salamaque
Le Village
Le Colombier
Bonne Terrasse
Cap Camarat
Val de Pons
Pointe de Moussure
Le Pébriet
2000 m
1600 m
Baie de Bonporteau
La Tourraque
La Croix-Valmer
1200 m
800 m
400 m
Cap Taillat (Cap cartaya)
N
0
0,5
1 km
Enveloppe urbaine
Pastillage de 10 mètres autour du bâti
Pastillage de 20 mètres autour du bâti
Voies structurantes
CITADIA
06/07/2022, Source : IGN BD TOPO

C. La bande des 100 m

- Rappel du concept

En dehors des espaces urbanisés, toute construction présente dans une bande de 100m depuis la limite haute du rivage (ligne du plus haut flot de l'année atteint par la mer en dehors de circonstances météorologiques exceptionnelles) est interdite.

Pour définir quels sont les espaces urbanisés, il convient de procéder à une appréciation matérielle, indépendante du zonage, basé notamment sur les critères suivants : le nombre de constructions, le type d'habitat, la continuité et la contiguïté, la proximité immédiate de l'agglomération, la desserte par des équipements collectifs et l'insertion dans l'environnement.

L'emplacement de la bande des cent mètres est susceptible de varier compte tenu de l'évolution de la ligne du rivage par suite de phénomènes d'engraissement ou d'érosion.

Article L.121-16 : la bande des 100m

- Rappel de 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 cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

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.

Cet article porte une exception à l'inconstructibilité de principe de la bande des 100m, à savoir la présence d'espaces urbanisés. Se pose alors la question de la notion d'espaces urbanisés ou non.

Le Juge procède pour la qualification des espaces urbanisés à une appréciation matérielle, indépendante du zonage.

Le commissaire du Gouvernement Chiavérini expose la méthode du "faisceau d'indices" retenue par les Juridictions administratives pour qualifier l'espace urbanisé :

Ces critères sont notamment :

- le nombre de constructions ;
- le type d'habitat ;
- la continuité et la contiguïté ;
- la proximité immédiate de l'agglomération (distance du bourg) ;
- la desserte par des équipements collectifs ;
- l'insertion dans l'environnement.

- Jurisprudences sur la bande des 100m

Le Conseil d'État a jusqu'à présent privilégié les trois premiers critères en ne faisant appel aux trois derniers qu'à titre confortatif. Concernant la métropole, semble se dégager des décisions de la juridiction administrative une volonté de lutter contre le mitage et le développement en "tache d'huile" de l'urbanisation.

Constituent des espaces urbanisés

« Un terrain, situé pour sa plus grande partie dans la bande des cent mètres calculée à partir de la rive d'un étang qui le borde en totalité côté Nord, dès lors qu'il est bordé au Sud sur sa plus grande longueur, soit environ 200 mètres, par des immeubles collectifs de plusieurs étages réalisés en ordre continu le long d'une avenue dont il est parallèle, qu'il est bordé sur l'un de ses petits côtés par un centre de vacances composé de 150 bungalows en dur et de bâtiments à usage commun, et est desservi par les réseaux. » CAA Bordeaux, 13 juin 1996, CLIVEM.

Ne constituent pas un espace urbanisé

« N'est pas comprise dans un espace urbanisé la parcelle qui est bordée sur un seul côté par une zone d'urbanisation, alors que ses trois autres côtés l'incluent dans un espace naturel. La circonstance qu'une casemate de faibles dimensions ait autre fois été utilisée comme bureau du port n'est pas de nature à caractériser un espace urbanisé. » CE 12 avril 1995, M. Kirche.

« Le terrain d'assiette du permis de construire, situé sur le cordon sablonneux que longe la "route du sel", à moins de 100 m du rivage, est isolé des quelques constructions les plus proches : qu'ainsi et alors même que celles-ci sont situées du même côté par rapport à la route départementale D 559, ce terrain ne peut être regardé comme situé dans "un espace urbanisé" au sens des dispositions précitées de l'article L. 146-4-III du Code de l'urbanisme ». CE 9 octobre 1996, Union départementale Vie et Nature 83.

« Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : " III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage..." ; que la demande de permis de construire présentée par M. Le Gall au maire de Plougastel-Daoulas portait sur un bâtiment placé en deçà de la limite des cent mètres ; qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain où était prévu ce

projet est, bien que limitrophe d'une zone de construction diffuse, située dans un espace non urbanisé ; que le maire était, par suite, légalement tenu de refuser ce permis. » Conseil d'État 29 décembre 1993, M. François Le Gall

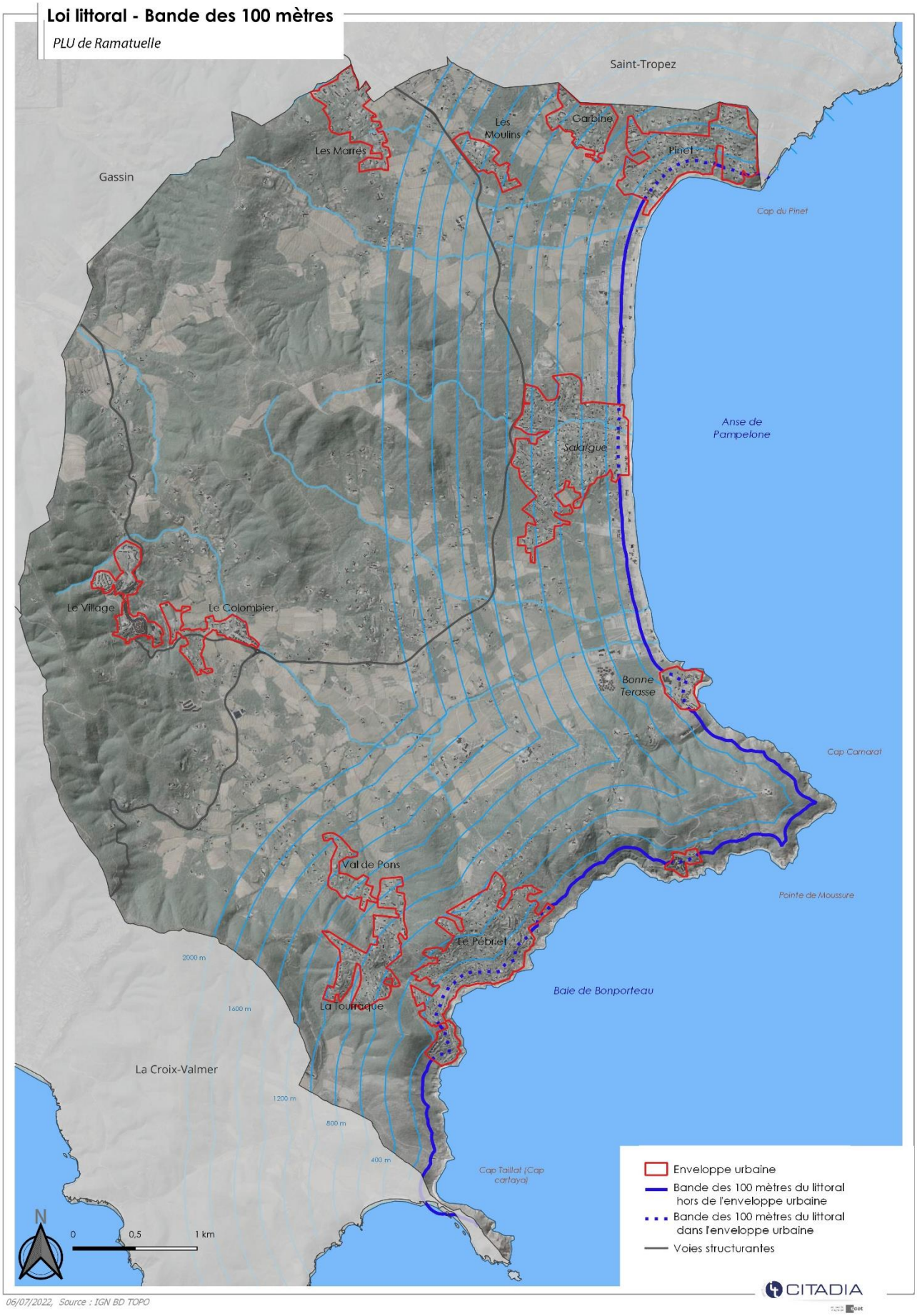
- Rappel du SCoT en vigueur (2006) et du SCoT suspendu

Le SCoT en vigueur n'identifie pas la bande des 100 m de manière précise à l'échelle de la commune.

Le SCoT approuvé en 2019 et suspendu ne précise pas cette bande des 100 m également. Il est précisé d'ailleurs dans la modification du SCOT que cela doit être fait au niveau du PLU.

- Application dans la commune de Ramatuelle

L'application de la bande des 100 m s'effectue dans les espaces littoraux et impacte aussi bien l'enveloppe urbaine que les coupures d'urbanisation. Une attention particulière est portée dans la bande des 100 m.


Loi littoral - Bande des 100 mètres
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Les Moulins
Garbine
Les Marres
Pinet
Gassin
Cap du Pinet
Anse de Pampelone
Salargue
Le Village
Le Colombier
Bonne Terasse
Cap Camarat
Val de Pons
Pointe de Moussure
Le Pébriet
2000 m
1600 m
Baie de Bonporteau
La Tourraque
La Croix-Valmer
1200 m
800 m
400 m
Cap Taillat (Cap cartaya)
N
0
0,5
1 km
Enveloppe urbaine
Bande des 100 mètres du littoral hors de l'enveloppe urbaine
Bande des 100 mètres du littoral dans l'enveloppe urbaine
Voies structurantes
CITADIA
06/07/2022, Source : IGN BD TOPO

D. Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

o Rappel du concept

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le Schéma de Cohérence Territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- en l'absence de SCoT, un Plan Local d'Urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- en l'absence de SCoT ou de justification spéciale dans le P.L.U., les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du Conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la mer. Elle s'apprécie différemment, selon que l'on se situe dans des espaces très urbanisés ou sur des espaces à dominante naturelle ;
- 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, autoroute, route).

Dans les espaces déjà urbanisés (urbanisation interne), cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. Deux précautions doivent être prises pour motiver ce type de délimitation :

- l'espace urbanisé proche du littoral est situé sur une ligne de pente qui accentue la covisibilité jusqu'à une ligne de crête déterminable. Dans ce cas, toute nouvelle construction sera visible ;
- en terrain plat, l'espace proche du rivage est déterminé par la cohérence urbanistique et architecturale du quartier littoral à préserver. La distance et l'unité d'espace du territoire deviennent les critères essentiels.

Dans les deux cas, lorsque l'espace proche en milieu urbain est ainsi déterminé et justifié, toute nouvelle construction doit s'intégrer dans l'espace urbain environnant : densité, hauteur, forme architecturale et organisation du nouvel espace. 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.

Plusieurs critères sont déterminants pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation (urbanisation externe) :

- l'importance de l'agglomération où se situe l'opération / caractère du quartier environnant : le respect d'une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même ;
- la densité ;
- l'implantation ;
- les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune (caractéristiques physiques des abords du terrain où le projet en cause doit être implanté) ;
- la destination : ce critère vise à prendre en compte la destination des constructions envisagées. Un projet ayant la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours aura davantage de chance d'être autorisé ;
- le caractère du secteur où se situe l'opération.

Article L.121-13 : Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

- Rappel de 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 désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local 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. 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 compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.
Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer
- en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- en l'absence de SCoT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants. Elles incitent en outre fortement à une planification intercommunale de l'aménagement des zones Littorales, par le biais des schémas de cohérence territoriale, qui permettent de déterminer, à une échelle supra communale, l'équilibre entre la protection et les possibilités limitées d'urbanisation de ces espaces sensibles (voir point suivant).

L'importance de ces règles implique qu'un soin tout particulier soit apporté à la délimitation des espaces proches du rivage en veillant à éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro Littorale », ce qui serait contraire à l'esprit de la loi.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- 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 (voie de chemin de fer, autoroute, route).

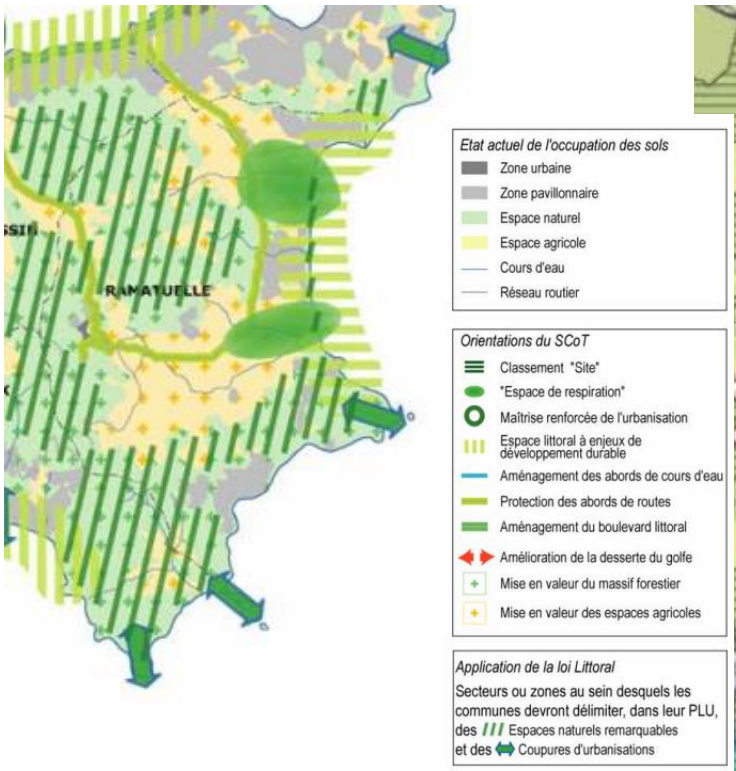
Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.

Cette méthode a été confirmée récemment par le Conseil d'Etat. Comme l'a expliqué la commissaire du Gouvernement : *« Se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou [l'urbanisation] venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes Littorales tout développement vers l'arrière ».*

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.

- Rappel du SCoT en vigueur (2006) et du SCoT suspendu

Le SCoT de 2006 en vigueur n'identifie pas les espaces proches du rivage.



En revanche, le SCoT approuvé en 2019 et suspendu propose bien une limite aux espaces proches du rivage.

La proposition de modification n°1 du SCoT explique davantage cette notion : en définissant :

- La distance au rivage,
- La co-visibilité
- Les caractéristiques des espaces considérés.

La combinaison de ces trois critères permet de définir la limite des espaces proches du rivage.

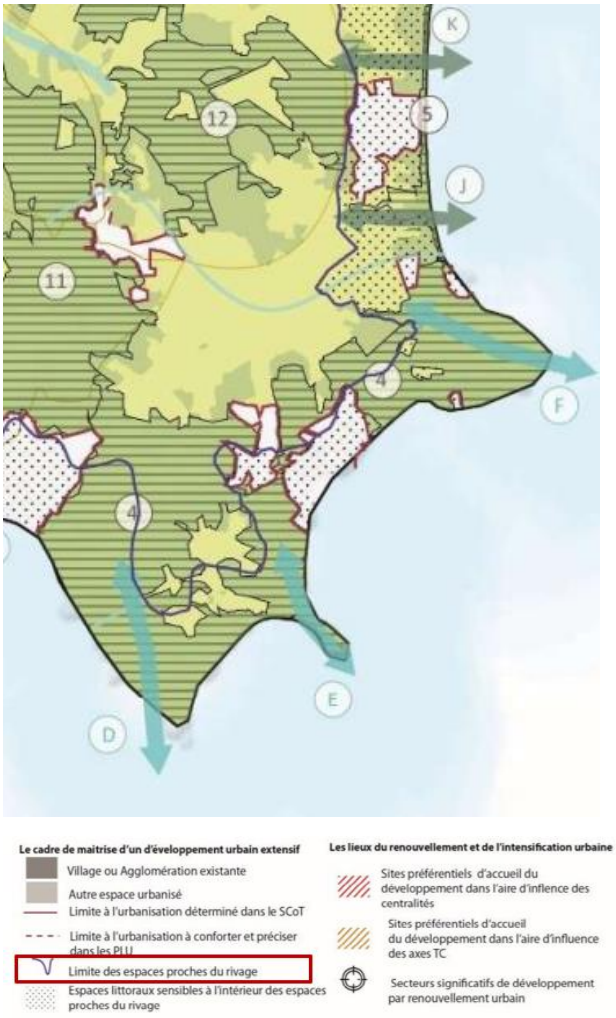
« La notion de distance au rivage fait référence à une distance de l'ordre du

kilomètre. L'histoire de l'urbanisation du Golfe de Saint-Tropez au cours du XX - ème siècle a conduit à privilégier le développement de lotissements et d'habitations à proximité du rivage. Cette notion de proximité est constatée sur une bande d'environ 1 km du rivage. Au-delà de cette bande de 1 kilomètre, il était convenu que l'attrait du rivage n'était plus effectif et marquait donc une limite à l'ambiance maritime et à l'intérêt de la proximité de la mer. En revanche, dans le cas de reliefs marqués, la vue sur mer a été un facteur d'extension significative de l'urbanisation des versants. Cette distance du kilomètre constitue le mètre étalon pour comparer et déterminer le positionnement relatif de la limite des espaces proches du rivage.

« La notion de covisibilité » s'appuie sur la topographie du territoire communal en prenant en considération les lignes de crêtes et les plans paysagers constitués. L'appréciation de covisibilité s'apprécie depuis le rivage selon une approche terre/mer. Au niveau de l'Anse, de la Baie la configuration particulière de la topographie implique d'avoir aussi une lecture terre/terre.

« La notion de caractéristiques des espaces » tient compte de deux clés d'analyse :

- La présence d'un espace densément urbanisé. Dans ce cas, la limite des espaces proches du rivage se rapproche de la hauteur dominante du premier front urbain bâti ;
- La présence d'espaces à dominante naturelle ou agricole. Dans ce cas, la limite des espaces proche du rivage, recule à l'intérieur des terres et intègre l'intégralité de l'écosystème identifié.



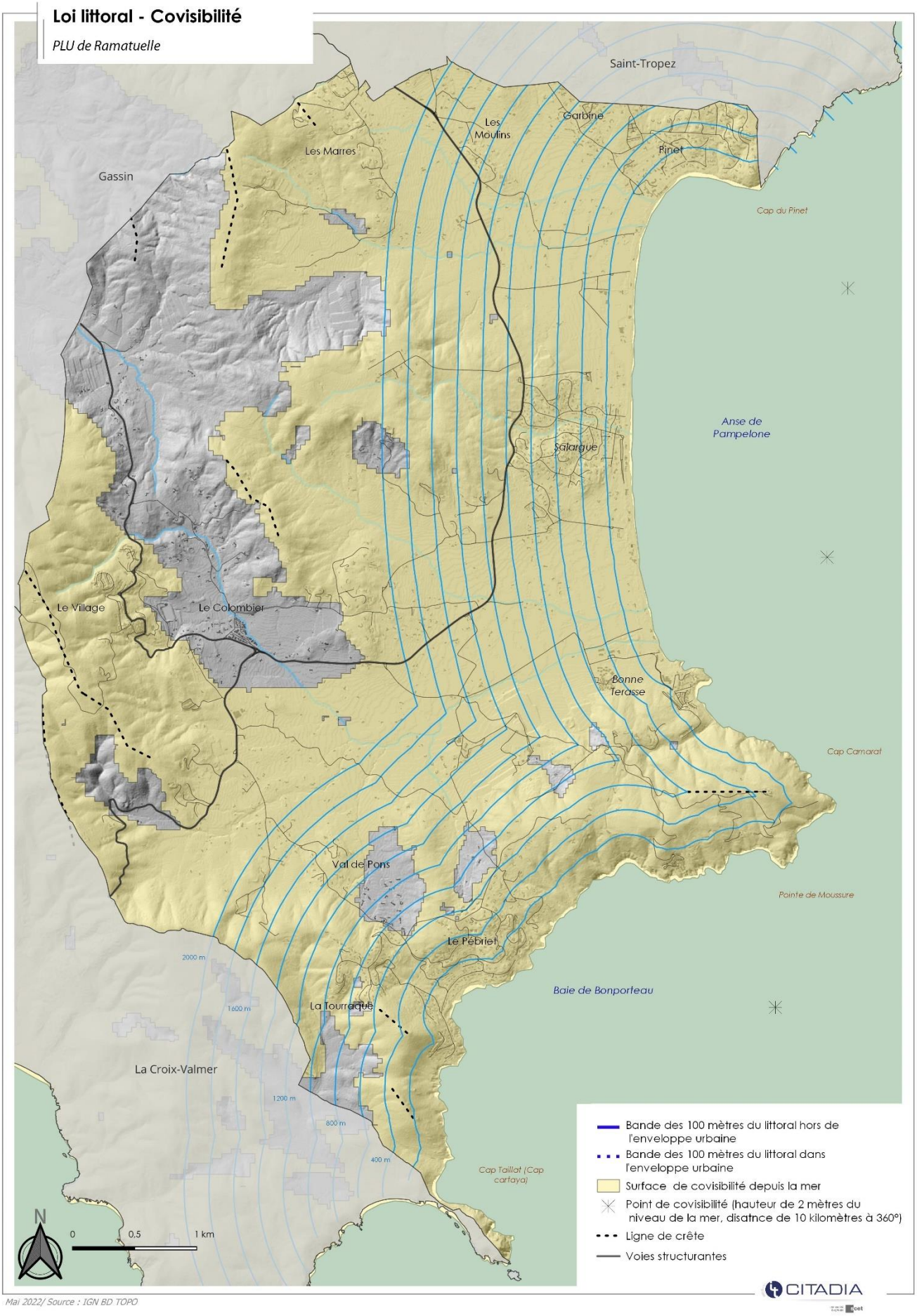
- Application dans la commune de Ramatuelle

Pour appréhender la délimitation des espaces du rivage sur la commune, plusieurs facteurs ont été appréhendés :

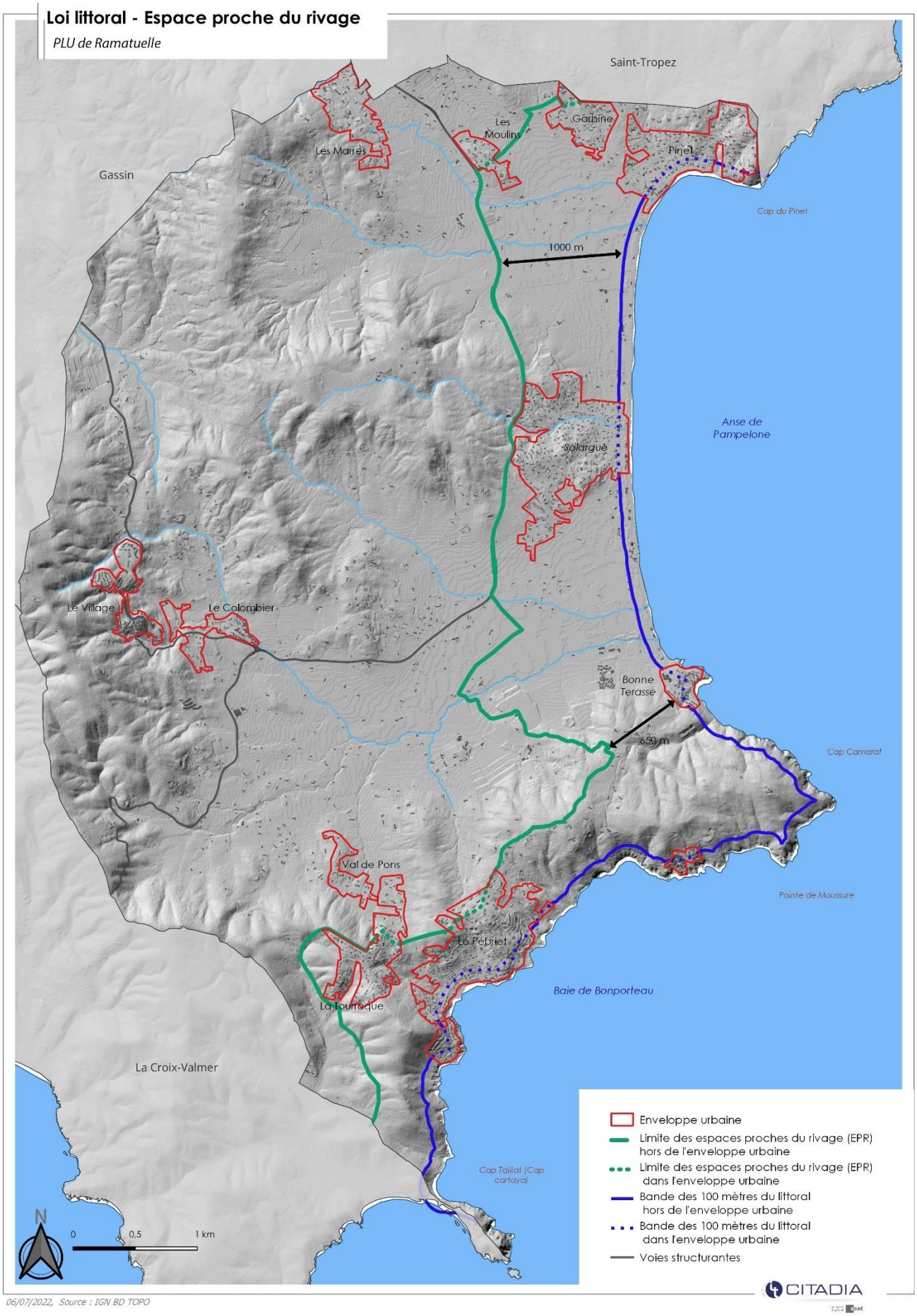
- L'analyse de la covisibilité en SIG depuis la mer a été réalisée à partir de plusieurs points déterminés à environ 700 et 1000 m du rivage à une hauteur de 2 m (afin d'éviter les erreurs topographiques). La carte permet d'identifier les espaces visibles depuis la mer ainsi que les espaces depuis lesquels la mer est visible. Compte tenu de la topographique en cirque de la commune, une grande partie des espaces terrestres se trouvent en situation de covisibilité, à l'exception notamment, de la Rouillère, le Colombier, La Font de Madon.

Loi littoral - Covisibilité

PLU de Ramatuelle



Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO


Loi littoral - Espace proche du rivage
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Les Moulins
Garbine
Pinet
Les Marres
Gassin
Cap du Pinet
1000 m
Anse de Pampelone
Salarguè
Le Village
Le Colombier
Bonne Terasse
650 m
Cap Camarat
Val de Pons
Pointe de Moussure
Le Pébriet
Baie de Bonporteau
La Tourraque
La Croix-Valmer
Cap Taillat (Cap cartaya)
N
0
0.5
1 km
Enveloppe urbaine
Limite des espaces proches du rivage (EPR) hors de l'enveloppe urbaine
Limite des espaces proches du rivage (EPR) dans l'enveloppe urbaine
Bande des 100 mètres du littoral hors de l'enveloppe urbaine
Bande des 100 mètres du littoral dans l'enveloppe urbaine
Voies structurantes
CITADIA
06/07/2022, Source : IGN BD TOPO

E. La Protection des espaces naturels remarquables

- Rappel du concept

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R. 121-4 du CU ;
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : camping) et toute urbanisation doit donc être exclue de l'espace remarquable.

Ces occupations ou espaces urbanisés peuvent alors faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable mais leur identification et leur délimitation doivent être argumentées.

Articles L.121-23 et L. 121-24 : la protection des espaces naturels remarquables

- Rappel des articles L.121-23 et L121-24 du code de l'urbanisme

Article L.121-23

« 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. »

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.

Article L.121-24

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

- Jurisprudences sur la notion d'espaces naturels remarquables

Constituent un espace remarquable :

- une zone humide abritant une avifaune caractéristique (CE 30 Avril 1997, req n°158945 ;
- un paysage caractéristique recouvert de chênes liège et d'une végétation typique avec vue sur la baie, conservant un caractère boisé malgré les incendies (CAA Lyon, 19 Avril 1994,) ;

- l'espace situé dans une partie naturelle d'un site classé, inscrit à l'inventaire des ZNIEFF et à l'inventaire des ZICO ;
- un secteur boisé de pins d'Alep et de chênes blancs, ni bâti, ni urbanisé, sur plusieurs kilomètres le long du littoral (CAA Lyon, 24 Octobre 1995) ;
- des zones boisées des contreforts du massif des Maures, site remarquable dominant le rivage de la mer, ainsi que des milieux représentant un intérêt écologique pour la faune et la flore sont au nombre des espaces protégés par l'article L.146-6 (CE, 25 Novembre 1998) ;
- une zone dont l'écosystème présente un intérêt particulier correspondant pour une grande partie à une ZNIEFF de type 1, et à une zone proposée au titre de Natura 2000 et identifiée par la France au titre de la convention Ramsar doit, pour partie, être qualifiée « espace remarquable » au sens de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme. (TA Caen, 12 Mai 1998) ;
- le secteur situé hors zone urbanisée et dépourvu de toute construction constitue la partie naturelle d'un site même s'il a fait l'objet de travaux de terrassement pour l'aménagement d'une piste de moto-cross eu égard à ces caractéristiques géologiques et à la diversité de son boisement (CAA Bordeaux, 18 Novembre 1999).

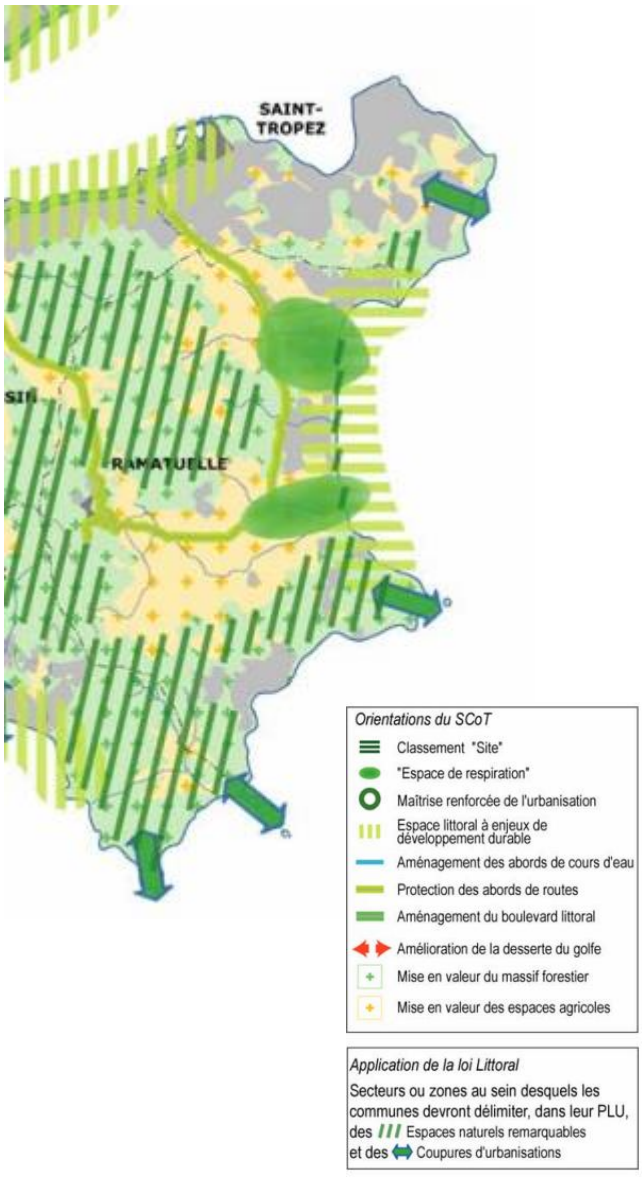
<u>Ne constituent pas un espace remarquable</u>

- un terrain sableux séparé du rivage par la route même s'il recèle au moins une végétation dunaire (TA Rennes, 24 Mars 1994) ;
- la parcelle, vierge de toute construction se raccordant par un appendice boisé à un vaste ensemble boisé et naturel classé par le POS espace remarquable mais dont elle est séparée par un ensemble d'immeubles collectifs relativement élevés sur 3 de ses côtés et qui se situe dans une zone urbanisée (TA Nice, 16 Mai 2002) ;
- le maintien ou la reconstitution d'un environnement végétal de qualité dans un lotissement ancien situé en zone urbanisée n'entraîne pas la protection prévue par l'article L.146-6 (CAA Lyon, 6 Juin 2000) ;
- des parcelles séparées du rivage par une route côtière et un ensemble de constructions de type pavillonnaire, et enserrées dans une zone urbanisée, alors même qu'elles sont comprises dans un espace littoral de forme irrégulière resté à l'état de dunes et de landes côtières et constituant une ouverture réduite sur la mer (CAA Nantes, 8 Décembre 2001) ;
- un site comportant déjà de nombreuses habitations, situé à proximité d'une zone de commerce urbanisée, séparé du

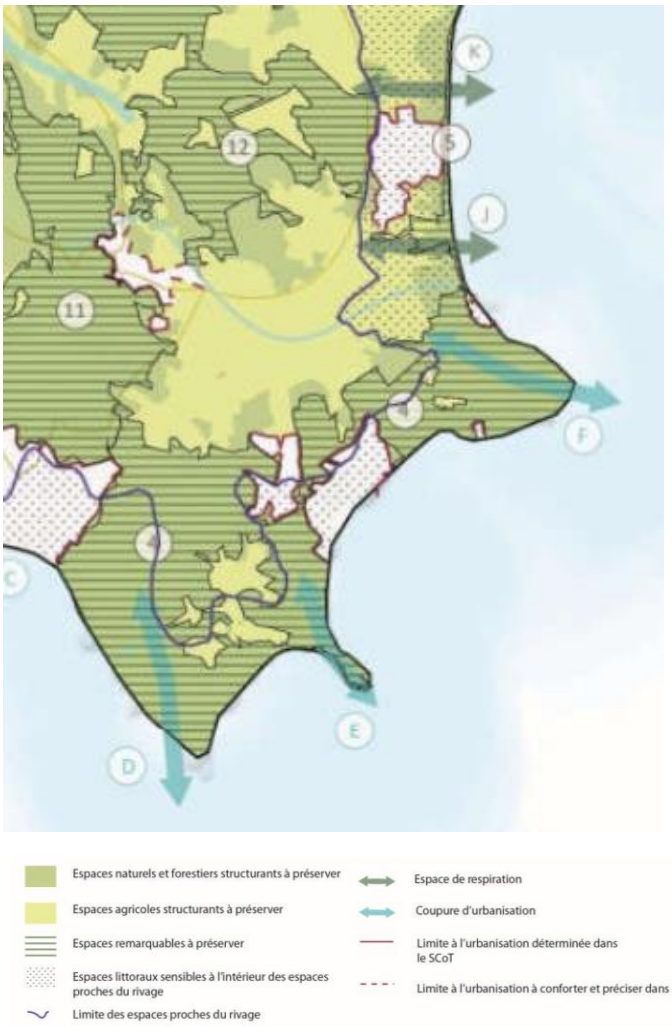
rivage et d'une zone naturelle par des voies publiques et ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection (CAA Marseille, 5 Juin 2003).

- Rappel du SCoT en vigueur (2006) et du SCoT suspendu

Le SCoT de 2006 en vigueur n'identifie pas les espaces naturels remarquables, mais identifie la mise en valeur du Massif forestier de Ramatuelle, notamment au niveau du Val de Limbert.

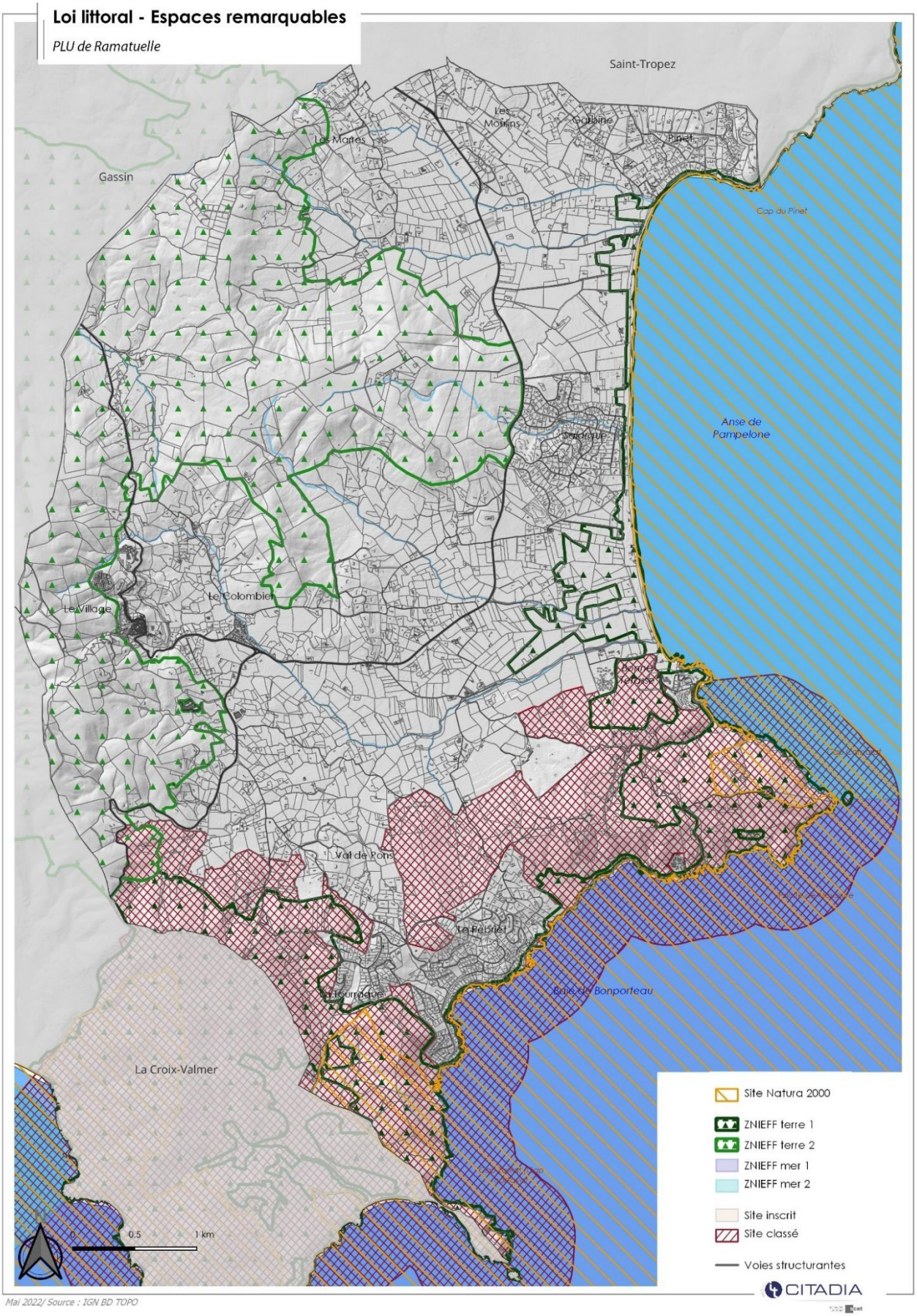


Le SCoT approuvé en 2019 et suspendu identifie plus précisément des espaces remarquables à préserver, correspondants aux espaces naturels et forestiers structurants, notamment, Val de Rian, Pascati, la Tourraque, Camarat…



La proposition de modification n°1 du SCoT confirme cette délimitation des espaces remarquables.

- Application dans la commune de Ramatuelle


Loi littoral - Espaces remarquables
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Les Moulins
Gabinie
Pinet
Les Marres
Gassin
Cap du Pinet
Anse de Pampelone
Le Colombier
Le Village
Bonne Terrasse
Val de Pons
La Tourraque
Baie de Bonporteau
La Croix-Valmer
0
0.5
1 km
Site Natura 2000
ZNIEFF terre 1
ZNIEFF terre 2
ZNIEFF mer 1
ZNIEFF mer 2
Site inscrit
Site classé
Voies structurantes
CITADIA
Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO

F. La protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

- Rappel du concept

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du PLU, dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer " les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites".

Cette obligation ne concerne cependant que les espaces " les plus significatifs ", cette qualification devant être analysée au cas par cas.

Articles L.121-27 et L.113-1 : la protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

- Rappel de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

- Rappel de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme

« 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

- Jurisprudences sur la notion de parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

La jurisprudence en la matière permet de mieux cerner les boisements méritant le classement et a contrario ceux qui ne constituent pas des boisements significatifs.

On retiendra globalement que les éléments pris en compte par le Conseil d'Etat pour le classement d'un espace au titre de l'article L.146-6 sont :

- la prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;

- la configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- l'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

Constituent un parc ou un ensemble boisé significatif :

- le versant d'un massif boisé, non encore urbanisé, proche du rivage avec espèces végétales et animales rares (TA Nice, 20 Décembre 2001) ;
- un terrain vierge de toute construction, complanté d'espèces diverses et présentant, avec la présence de clairières et de restanques, un aspect agreste et de caractère méditerranéen, au sein d'une vaste zone naturelle qui s'intègre dans un des derniers massifs boisés (TA Nice, 20 Décembre 2001) ;
- le site de la vallée du Cardenon, proche du site classé du cap Bénat à Bormes les Mimosas (CE, 10 Mars 1995) ;
- le secteur du Cros du Diable à La Londe des Maures, faisant partie de la première frange de collines du massif des Maures très perçues à partir des plaines et du littoral, et la présence d'habitations aurait un impact visuel très préjudiciable à l'unité paysagère de ce versant boisé ; il résulte du document audiovisuel fourni par la commune que cette poche, en dépit de son boisement épars ou meurtri par les intempéries fait partie intégrante de l'ensemble boisé du massif des Maures, lequel doit conserver son caractère forestier.

Ne constituent pas un parc ou un ensemble boisé significatif :

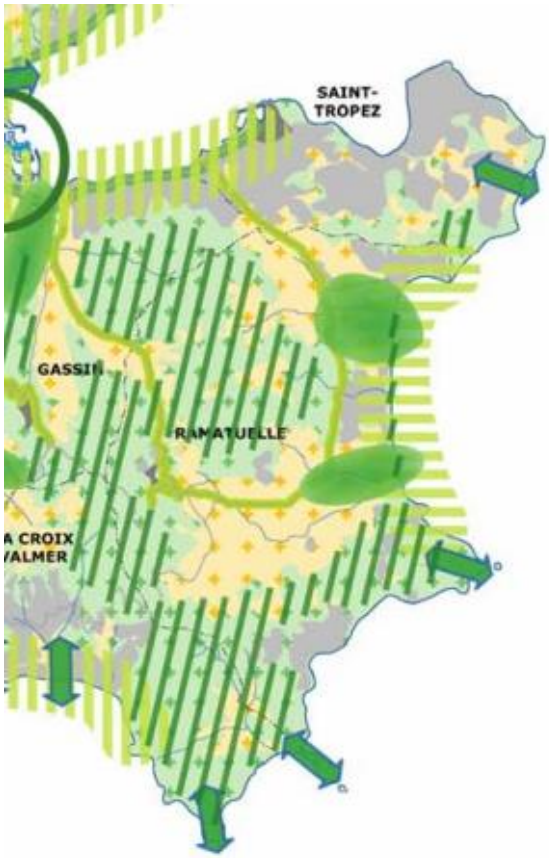
- une pinède entourée de propriétés bâties et de lots de lotissements en bordure de voies en cours d'élargissement (TA Nice, 9 Mai 1989 ; CE 14 Novembre 1990) ;
- un terrain compris dans un secteur urbanisé, situé à proximité d'une route nationale, se caractérisant par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et est desservi par les équipements publics. S'il comporte sur une superficie de 8 200m² sur 15 223m² un boisement constitué de chênes liège et de mimosas, celui-ci ne peut être regardé, eu égard à la configuration des lieux et au caractère de son boisement par rapport à d'autres espaces boisés de la commune, comme faisant partie de ses parcs et ensembles boisés les plus significatifs (CE 15 Octobre 2001) ;
- le boisement situé sur une parcelle de 2 198m² en zone urbanisée et voisin de parcelles déjà construites, alors que ce boisement ne présente aucun caractère remarquable du fait de la nature

des essences présentes sur le site (TA Nice, 4 Octobre 2001) ;

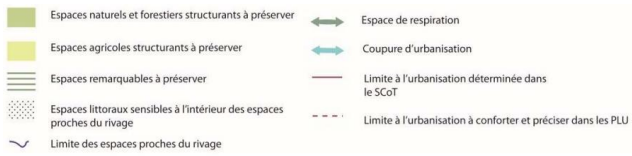
- le terrain composé de différentes parcelles, la plupart construites, comportant des zones de clairières non boisées, eu égard à la configuration des lieux, à la faible importance de cet espace au regard de l'ensemble des espaces boisés de la commune, alors même qu'il comporterait des arbres de haute tige et serait composé de diverses espèces (TA Nice, 14 Juin 2001),
- la parcelle, vierge de toute construction se raccordant par un appendice boisé à un vaste ensemble boisé et naturel classé par le POS espace remarquable, mais dont elle est séparée par un ensemble d'immeubles collectifs relativement élevés sur 3 de ses côtés et qui se situe dans une zone urbanisée (TA Nice, 16 Mai 2002) ;
- la parcelle desservie par des réseaux, située dans un secteur d'habitat dispersé caractérisé par des constructions disséminées dans les bois et qui comprend un secteur de boisement dense qui n'a pas été lui-même retenu ;
- Le fait que la commission départementale des sites a reconnu une valeur paysagère importante du fait de la rareté des boisements dans le département ne peut, à elle seule, établir le caractère significatif du boisement au plan communal (CAA Nantes, 5 Février 2002) ;
- la parcelle d'une superficie de 5 825 m², plantée d'une centaine d'arbres dont quelques soixante sont de hautes tiges, mais comportant également des constructions et des surfaces non boisées et jouxtant des parcelles bâties et l'Avenue Ortolan en cours d'élargissement (CE, 14 Novembre 1990).
- immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- l'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

- Rappel du SCoT en vigueur (2006) et du SCoT suspendu

Le SCoT de 2006 en vigueur n'identifie pas d'espaces boisés significatifs de la commune, mais invite à la mise en valeur du massif forestier.



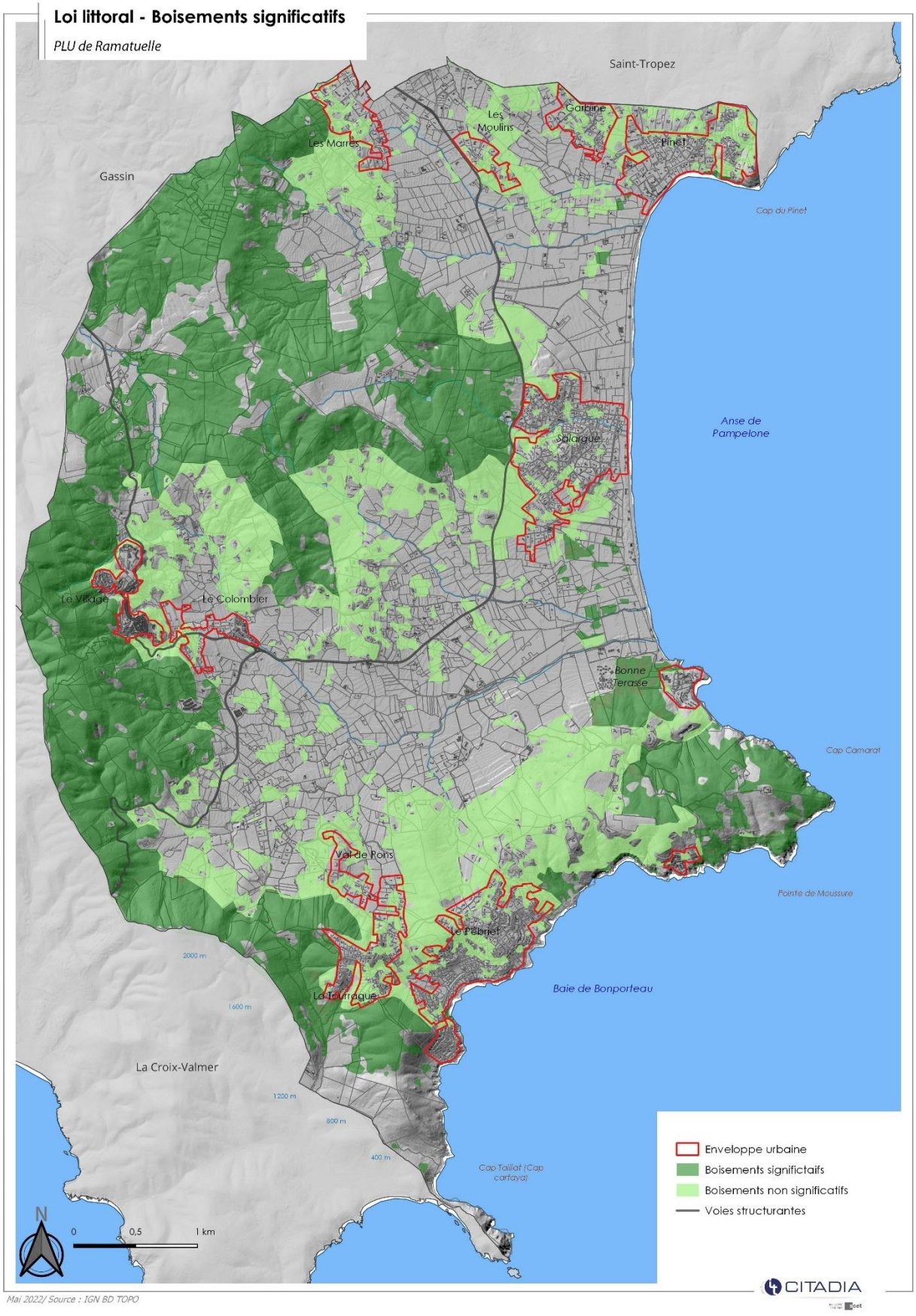
Le SCoT approuvé en 2019 et suspendu identifie des espaces forestiers et naturels structurants à préserver, confirmés par la modification n°1.



- Application dans la commune de Ramatuelle

L'ensemble des boisements situés dans les espaces remarquables ou connectés à eux peuvent être considérés comme devant faire l'objet d'un classement en EBC significatif. Toutefois, ce principe

général peut être remis en cause compte tenu de la présence ponctuelle d'ilot de végétation invasive (de friches agricoles et de jardin botanique...)


Loi littoral - Boisements significatifs
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Les Moulins
Garbine
Les Marres
Pinet
Gassin
Cap du Pinet
Anse de Pampelone
Salargue
Le Village
Le Colombier
Bonne Terrasse
Cap Camarat
Val de Rons
Pointe de Moussure
Le Pébriet
La Tourraque
Baie de Bonporteau
La Croix-Valmer
Cap Taillat (Cap cartaya)
2000 m
1600 m
1200 m
800 m
400 m
N
0
0,5
1 km
Enveloppe urbaine
Boisements significtaifs
Boisements non significatifs
Voies structurantes
CITADIA
Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO

II. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

A. Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU, doit être compatible avec les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Le SRADDET a choisi de suivre trois lignes directrices :

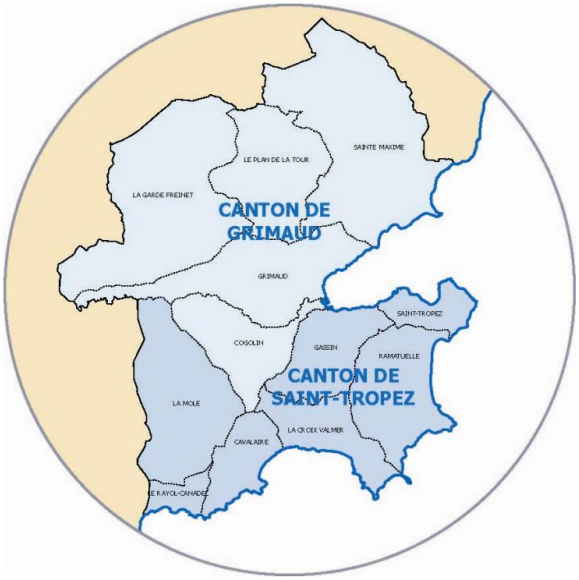
1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :
   - ✓ Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique ;
   - ✓ Concilier, attractivité et aménagement durable du territoire ;
   - ✓ Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource ;
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :
   - ✓ Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités ;
   - ✓ Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine ;
   - ✓ Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques ;
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :
   - ✓ Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires ;
   - ✓ Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie ;
   - ✓ Développer échanges et réciprocités entre territoires.

B. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Canton Grimaud- Saint Tropez de 2006 – actuellement opposable

Les SCoT permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Approuvé le 12 juillet 2006, le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez comprend 12 communes qui correspondent aux communes présentes dans la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez.

Le territoire concerné par le SCoT est situé au cœur du littoral varois entre les agglomérations de Toulon et de Fréjus-Saint-Raphaël, à égale distance des métropoles marseillaise et niçoise. Il constitue un bassin de vie de 430 kilomètres carrés.



Périmètre du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Le Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur s'appuie sur les orientations du PADD en leur donnant une résonance spatiale. Le SCoT identifie ainsi les enjeux suivants :

Orientation 1 du SCoT : Préserver et mettre en valeur l'environnement

L'orientation 1 du SCoT fixe les objectifs suivants :

assurer une protection et un respect accrus de l'environnement ;

- mettre en valeur l'espace maritime et littoral ;
- mettre en valeur les espaces agricoles et forestiers ;
- maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains.

Le SCoT en vigueur, réalisé avant les lois Grenelle, ne comprend pas de définition de la Trame Verte et Bleue.

Une révision du SCoT est en cours dans l'objectif de mieux prendre en compte les éléments liés à l'environnement.
Cependant, le SCoT définit d'ores et déjà les grandes orientations à prendre en compte en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.

Orientation 2 du SCoT : Renforcer le tissu économique

Les objectifs du SCoT relatifs à l'orientation n°2 visent à :

- valoriser le tourisme ;
- diversifier l'économie du territoire ;
- conforter les activités agricoles.

Orientation 3 du SCoT : Réguler la pression démographique

L'orientation n°3 du SCoT repose sur les objectifs suivants :

- maîtriser la production de logements ;
- favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;
- construire des logements locatifs ;
- rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace.

A l'échelle du territoire intercommunal, le SCoT vise à maitriser la croissance démographique en atteignant un taux de croissance annuel moyen de 1%. Toutefois, un rééquilibrage démographique progressif est envisageable pour les communes les plus faiblement peuplées.

En termes résidentiels :

- la croissance annuelle moyenne du parc de logements devra également être maîtrisée autour de 1% ;
- les résidences principales devront être favorisées et le développement des résidences secondaires freiné (au moins 1 résidence principale pour une résidence secondaire nouvelle).

Ainsi, le SCoT prévoit :

- une croissance urbaine moins consommatrice d'espaces
- des politiques opérationnelles de renouvellement urbain

Orientation 4 du SCoT : Développer les transports

Les objectifs du SCoT relatifs à l'orientation n°4 sont :

- soulager le réseau routier existant par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes ;

- favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment en transports collectifs (en particulier maritimes) et faciliter les déplacements en deux roues ;
- améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication, notamment par la voie aérienne et les transports maritimes rapides.

Orientation 5 du SCoT : Mieux équiper le territoire

Les objectifs du SCoT relatifs à l'orientation n°5 visent à :

- compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure ;
- conforter le niveau des équipements culturels et sportifs ;
- créer des aires d'accueil pour les gens du voyage ;
- renforcer l'offre de services publics ;
- développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements ;

De nouveaux équipements culturels et sportifs doivent être construits sur le territoire du SCoT afin de répondre aux attentes et besoins d'usagers.

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage5, un Plan départemental a été élaboré ; il a été approuvé en mars 2003.

Le Plan départemental préconise la réalisation de trois ou quatre aires permanentes aménagées et gérées, d'un total de 80 places de caravanes ainsi que deux aires de grand passage de 150 places chacune.

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Golfe de Saint Tropez

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Golfe de Saint Tropez regroupe 12 Communes réparties au sein de la Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez, sur une superficie de 430 km².

Par délibération du 10 décembre 2014, la mise en révision du SCoT a été prescrite, à la suite de la délibération d'approbation du bilan d'application du SCoT en vigueur, approuvé en 2006.

Le Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCoT révisé s'appuie sur les orientations du PADD en leur donnant une résonance spatiale. Le document identifie ainsi quatre axes de développement, qui renvoient aux orientations du projet de territoire et qui sont déclinées par une série d'objectifs.

- Axe 1 – Transmettre un territoire d'exception

A/ Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme,

B/ Afficher clairement la trame verte et bleue du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de Saint-Tropez.

- Axe 2 – Organiser et gérer un bassin de vie de proximité

A/ Consolider l'armature territoriale du Golfe de Saint-Tropez comme cadre de référence pour la conduite des politiques publiques,

B/ Planifier la production de logements et notamment les résidences principales,

C/ Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe.

- Axe 3 – Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses

A/ Améliorer la connectivité du Golfe avec l'espace régional,

B/ Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures,

C/ Renforcer les activités économiques annuelles,

D/ Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité,

E/ Organiser la formation locale autour de projets publics ou privés.

- Axe 4 – Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale

A/ Accroitre la gestion économe de toutes les ressources,

B/ Produire localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité,

C/ Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire,

D/ Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels.

Les objectifs assignés par le SCoT, concernant la commune de Ramatuelle se résument comme suit :

Objectif 1 : Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers : Ramatuelle dispose d'espaces agricoles structurants à préserver, figurant parmi la mosaïque agricole de la presqu'île de Saint-Tropez,

Objectif 8 : Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage : sont identifiés comme espaces littoraux

sensibles à Ramatuelle : L'Escalet ; Le hameau du Merlier ; Le Hameau de Bonne Terrasse ; Salagrue ; Les espaces bâtis du Cap Saint Pierre, à Saint-Tropez et Ramatuelle ;

Objectif 13 : Conforter et restaurer des corridors écologiques fonctionnels terrestres et aquatiques : Ramatuelle est concernée par les

corridors entre les caps Taillat et Lardier et le lieu-dit les Combes,

Objectif 26 : Délimiter les agglomérations, villages et hameaux existants et définir les modalités d'accueil du développement par extension limité de l'existant :

- Agglomérations existantes : Le Colombier, Salagrue
- Autres espaces urbanisés : Le Pinet, La Tourraque, L'Escalet, les hameaux du Merlier, de Bonne Terrasse, des Combes Jauffret;

Objectif 36 : Construire une offre de transports en commun attractive pour les déplacements internes au Golfe adaptés à la saisonnalité et pour les liaisons complémentaires à l'année:

- Augmenter le cadencement de l'offre de bus (toutes les 20 minutes)
- Poursuivre l'aménagement de "l'étoile cyclable" du Golfe comme cadre structurant

Objectif 40 : Encourager l'aménagement à minima de type bande cyclable, afin de relier les pôles de proximité au cœur du Golfe : Ramatuelle faisant partie de la boucle,

Objectif 50 : Conforter le potentiel des itinéraires touristiques autour de la mise en découverte du territoire : la route des Moulins de Paillas entre Gassin et Ramatuelle

Objectif 51 : Renforcer le potentiel touristique des panoramas du Golfe : Le Village de Ramatuelle

Objectif 70 : Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments et des logements individuels anciens (notamment ceux construits avant 1975) : Dépendance importante au fioul sur Ramatuelle, comme sur Sainte-Maxime et Saint-Tropez. Le rythme de rénovation visé est de l'ordre de 75 logements individuels par an.

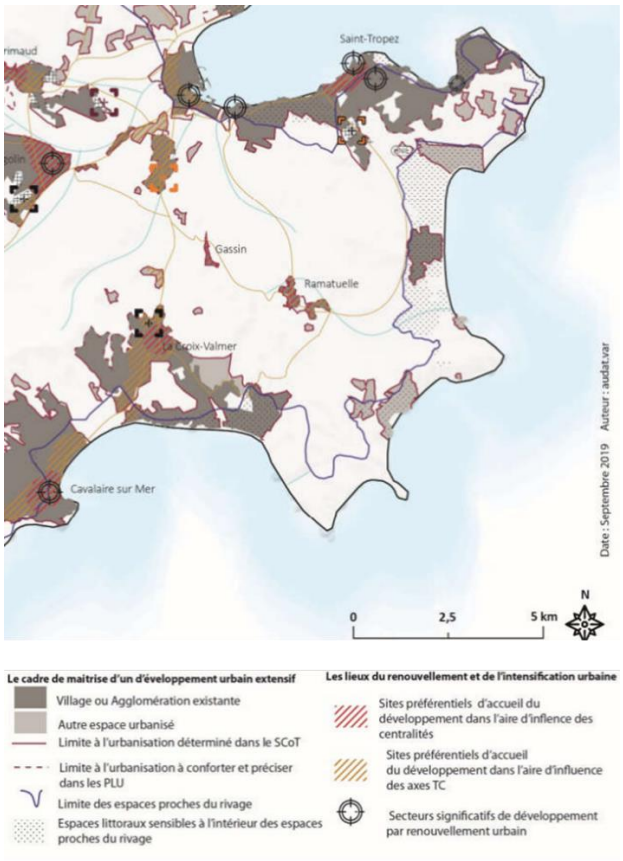


Schéma d'accueil du développement futur, extrait de l'annexe cartographique du DOO.

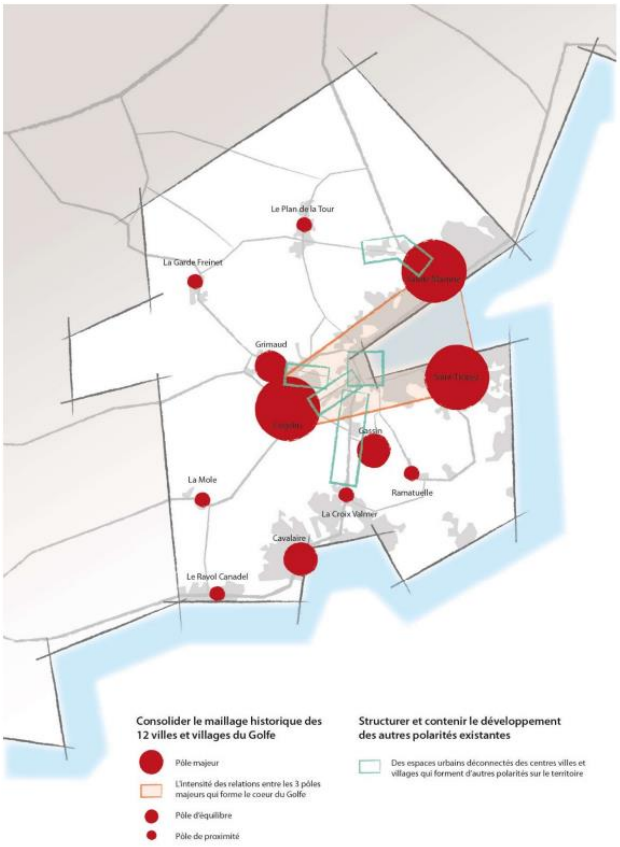


Schéma de l'armature territoriale, extrait de l'annexe cartographique du DOO.

Le document a été approuvé le 2 octobre 2019, toutefois son caractère exécutoire a été suspendu par le Préfet du Var, qui demande de mettre le SCoT en conformité avec la loi ELAN et la loi Littoral. Les modifications portent sur les quatre sujets suivants :

La conformité avec la loi ELAN

- La définition, les critères d'identification et la localisation des agglomérations existantes ;
- La définition, les critères d'identification et la localisation des « autres espaces urbanisés »

L'application de la loi Littoral

- La notion d'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage ;
- La délimitation des espaces proches du rivage ;
- L'identification des coupures d'urbanisation.

La croissance démographique et l'habitat

- Les modifications sollicitées en matière de croissance démographique et d'habitat sont principalement des demandes de précisions.

La consommation d'espace

- Les modifications sollicitées en matière de consommation de l'espace sont également des demandes de précisions.

Les travaux de mise en conformité du SCOT sont en cours de réalisation, afin de lever la suspension du caractère exécutoire. Le Conseil communautaire a délibéré le 12 mai 2021, pour approuver le bilan de concertation organisée dans le cadre de cette modification de SCOT.

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée, adopté le 18 mars 2022, est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique, dont les principales orientations sont opposables à certaines décisions de l'administration. Les projets concernés par une procédure loi sur l'eau, les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, les schémas régionaux des carrières et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Le SDAGE a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique, grâce en particulier à son élaboration par le comité de bassin qui regroupe toutes les parties prenantes, et d'une portée juridique propre. Révisé tous les 6 ans, il fixe les conditions pour concilier le développement et l'aménagement des territoires avec les objectifs de préservation et de restauration des milieux aquatiques. Il intègre les obligations prévues par la DCE (directive cadre sur l'eau), ainsi que les orientations et instructions nationales relatives à la politique de l'eau. Son contenu est précisé par arrêté ministériel.

Les priorités du SDAGE 2022 – 2027 sont :

- Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique,
- Garantir des eaux de qualité préservant la santé humaine (meilleure gestion des eaux usées),
- Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses (pesticides, métaux, solvants

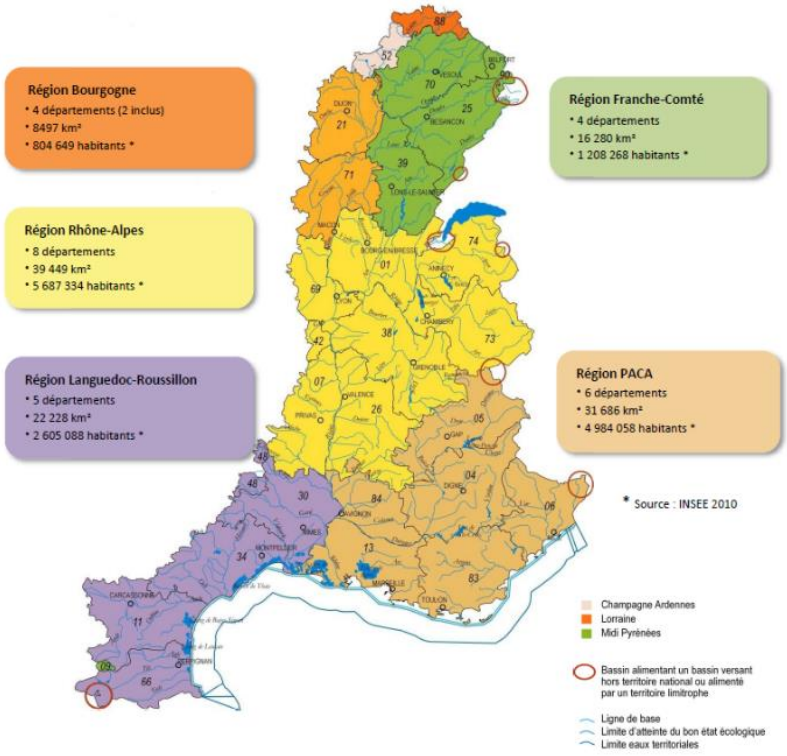
chlorés, résidus de médicaments, etc… d'origine urbaine, industrielles, agricoles),

- Restaurer les cours d'eau et réduire le risque d'inondation (préconisations communes avec celles du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI),
- Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité (les milieux préservés sont plus résilients face aux effets du changement climatique),
- Préserver le littoral méditerranéen (écosystème précieux et fragilisé par les activités en mer, les pollutions apportées par les fleuves, l'aménagement du littoral),
- Développer la concertation à l'échelle des bassins versants avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau (élus, usagers, habitants, etc.),
- Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau (en prévoyant les conditions de développement compatibles avec le respect de la qualité et la disponibilité de la ressource en eau.

Les orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 traitent les grands enjeux de la gestion de l'eau. Elles visent à économiser l'eau et s'adapter au changement climatique, réduire les pollutions et protéger notre santé, préserver et restaurer les cours d'eau en intégrant la prévention des inondations, préserver les zones humides, la mer Méditerranée et la biodiversité.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 sont les suivantes :

- OF n°0 – S'adapter aux effets du changement climatique ;
- OF n°1 – Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- OF n°2 – Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- OF n°3 – Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- OF n°4 – Renforcer la gouvernance



le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;

- OF n°8 – Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

D. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont des instruments de prévision et de programmation, qui ont pour objet de répartir de façon équilibrée les logements sur les territoires des communes. Le PLH de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a été approuvé le 29 juillet 2020, pour la période 2020-2025. Le PLU doit être compatible avec.

Quatre orientations structurant la politique de l'habitat ont été définies dans le document d'orientations :

- Proposer une offre de logements attractive et abordable pour la population permanente ;
- Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l'occupation en résidence principale ;
- Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements ;
- Donner les moyens à la Communauté de communes de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats.

Sur la base de ces orientations politiques, treize fiches actions déclinent la stratégie à mener par la Communauté de communes pour atteindre ces objectifs.

- Impulser et mobiliser les acteurs autour d'une stratégie foncière à l'échelle du Golfe de Saint Tropez,
- Proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire,
- Intensifier la production locative sociale et axer le développement vers les produits répondant à la demande locale,
- Développer les partenariats pour mieux cibler la demande locative intermédiaire,

- Valoriser la production d'un habitat qualitatif sur les plans architectural, environnemental et social,
- Promouvoir le développement d'une offre de qualité à loyer maîtrisé dans le parc existant et lutter contre les marchands de sommeil,
- Connaitre et accompagner le potentiel de mutation de résidences de tourisme vers la résidence principale,
- Accompagner le vieillissement de la population au sein du Golfe par la diversification des produits en direction des personnes âgées,
- Multiplier les solutions d'hébergement pour le public jeune actif et saisonnier,
- Améliorer les conditions d'accueil des Gens du Voyage,
- Installer un outil de suivi et de pilotage de la politique de l'habitat,
- Mettre en place les documents stratégiques liés à la réforme des attributions,
- Animer le partenariat et accompagner les communes dans leurs projets de développement résidentiel.

En termes quantitatifs, le PLH, vise à la production d'environ 250 résidences principales par an sur la période 2020-2025, dont 90 logements locatifs sociaux.

Les communes doivent traduire ces objectifs chiffrés dans leur politique locale.

Résidences principales		Objectifs pour le PLH 2020-2025			Objectifs SCOT		
		Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Poids des pôles et des communes	Objectif annuel en RP	soit sur 6 ans	Poids des pôles
POLES MAJEURS		**146**	**878**	**59%**	**156**	**936**	65%
Pôles majeurs	Sainte-Maxime	35	210	14%			
Pôles majeurs	Cogolin	105	632	42%			
Pôles majeurs	Saint-Tropez	6	36	2%			
POLES D'EQUILIBRE		**53**	**320**	**21%**	**48**	**288**	20%
Pôles d'équilibre	Cavalaire	20	120	8%			
Pôles d'équilibre	Grimaud	25	150	10%			
Pôles d'équilibre	Gassin	8	50	3%			
POLES DE PROXIMITE		**50**	**302**	**20%**	**36**	**216**	15%
Pôles de proximité	Rayol-Canadel	11	68	5%			
Pôles de proximité	Ramatuelle	2	12	1%			
Pôles de proximité	La Croix Valmer	20	122	8%			
Pôles de proximité	La Mole	3	15	1%			
Pôles de proximité	La Garde Freinet	9	55	4%			
Pôles de proximité	Le Plan de la Tour	5	30	2%			
TOTAL		**250**	**1500**	**100%**	**240**	**1440**	100%

		Projets et potentiels en résidences principales sur 6 ans (horizon 2025) hors logements diffus et projets non encore identifiés lors des rencontres communales en 2017-2018			
		Projets	Potentiels	total	dont logements locatifs sociaux
POLES MAJEURS		**511**	**17**	**528**	**155**
Pôles majeurs	Sainte-Maxime	181	0	181	112
Pôles majeurs	Cogolin	318	17	335	43
Pôles majeurs	Saint-Tropez	12	0	12	0
POLES D'EQUILIBRE		**434**	**8**	**442**	**68**
Pôles d'équilibre	Cavalaire	139	0	139	45
Pôles d'équilibre	Grimaud	295	2	297	68
Pôles d'équilibre	Gassin	0	6	6	0
POLES DE PROXIMITE		**324**	**30**	**354**	**59**
Pôles de proximité	Rayol-Canadel	68	0	68	30
Pôles de proximité	Ramatuelle	0	0	0	0
Pôles de proximité	La Croix Valmer	152	2	154	20
Pôles de proximité	La Mole	11	14	25	0
Pôles de proximité	La Garde Freinet	83	0	83	9
Pôles de proximité	Le Plan de la Tour	10	14	24	0
TOTAL sur 6 ans		**1269**	**55**	**1324**	**282**
Soit par an		**212**	**9**	**221**	**47**

Tableau de programmation des résidences principales sur le territoire de Ramatuelle

Objectifs en logements locatifs sociaux pour le PLH 2020 - 2025					Déclinaison des objectifs de production sociale par type de financements					
Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Poids minimal des LLS au sein des nouvelles résidences principales		Equivalent en poids au sein des nouveaux logements (ratio 1 RS pour 1 RP)	PLAI (30 % minimum)		PLUS (+/-)		PLS (30% maximum)	
52	**312**	**36%**		**18%**	**33%**	**103**	**37%**	**116**	**30%**	**94**
19	112	**53%**	*reprise des projets*	*27%*	33%	37	37%	41	30%	34
32	190	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	33%	63	37%	70	30%	57
2	11	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	33%	4	37%	4	30%	3
21	**128**	**40%**		**20%**	**30%**	**38**	**40%**	**51**	**30%**	**38**
8	45	**38%**	*reprise des projets*	*19%*	30%	14	40%	18	30%	14
11	68	**45%**	*reprise des projets*	*23%*	30%	20	40%	27	30%	20
3	15	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	30%	5	40%	6	30%	5
17	**100**	**33%**		**17%**	**20%**	**20**	**60%**	**60**	**20%**	**20**
5	30	**44%**	*reprise des projets*	*22%*	20%	6	60%	18	20%	6
1	4	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	20%	1	60%	2	20%	1
6	37	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	20%	7	60%	22	20%	7
0.8	5	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	20%	1	60%	3	20%	1
3	17	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	20%	3	60%	10	20%	3
2	9	**30%**	*application du taux de 30 %*	*15%*	20%	2	60%	5	20%	2
90	**541**	**36%**		**18%**	**30%**	**162**	**42%**	**227**	**28%**	**152**

Tableau de programmation des logements locatifs sociaux sur le territoire de Ramatuelle

E. Le Plan Climat Air Energie (PCAET) du Golfe de Saint-Tropez

Le PCAET doit être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ainsi il se traduit dans le PLU par un aménagement durable permettant de répondre à plusieurs enjeux, notamment :

- Promouvoir un urbanisme durable, afin de répondre à la problématique du foncier, en l'occurrence sur les espaces rétro-littoraux,
- Protéger les entités paysagères du mitage et de l'urbanisation,
- Préserver les caractéristiques / dynamiques attachées aux différents ensembles géographiques « cohérents »[1].

La traduction de ces caractéristiques/dynamiques s'exprime sur deux sur principaux secteurs de consommation énergétiques :

- Le secteur résidentiel : un enjeu d'exemplarité des nouvelles constructions, en particulier dans les zones les plus attractives du Golfe, ainsi que qu'un enjeu de réhabilitation de l'habitat ancien, dont les résidences principales construites avant 1975. La représentativité de cette consommation énergétique résidentielle est forte sur la commune de Ramatuelle.
- Le secteur des transports : des enjeux liés aux alternatives à la voiture, au partage de la voirie au profit des déplacements doux, de la qualité de l'air, notamment en période estivale.

Le PCAET du Golfe de Saint-Tropez définit 4 axes stratégiques, qui se déclinent en

[1] On peut distinguer les ensembles géographiques cohérents suivants :

- Les reliefs vigoureux du massif des Maures, aux lignes de crêtes très dessinées et aux versants boisés, qui cloisonnent l'espace, ceinturant le territoire ;
- Le littoral rocheux de la presqu'île, entaillé par l'érosion marine en falaises abruptes et très découpées ;
- Les plaines et cuvettes alluviales du fond de Golfe, drainées par un réseau hydrographique plutôt développé.

plusieurs orientations, afin de dessiner des ambitions fortes pour l'avenir du Golfe, en termes de transition énergétique et écologique :

Axe 1 : Accroitre la gestion économe des ressources énergétiques

- **Orientation 1** : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de G.E.S liées au cadre bâti et utiliser des matériaux biosourcés,
- **Orientation 2** : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de G.E.S liées aux déplacements

Axe 2 : Produire de localement de l'énergie renouvelable (EnR) et notamment de l'électricité

- **Orientation 3** : Augmenter et incorporer les EnR électriques dans le réseau
- **Orientation 4** : Renforcer le mix énergétique pour la production de chaleur et de froid

Axe 3 : Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels

- **Orientation 5** : S'adapter aux risques majeurs d'inondation
- **Orientation 6** : Composer avec le risque incendie dans le massif des Maures
- **Orientation 7 :** Le risque érosion du littoral submersion marine

Axe 4 : La Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, coordinatrice et animatrice du territoire en matière de politique air-énergie-climat

Orientation 8 : Communiquer, sensibiliser, et concerter

Orientation 9 : Accompagner la montée en compétence des acteurs du Golfe

Orientation 10 : Porter, faire porter et accompagner les projets qualifiables au titre du P.C.A.E.T du Golfe.

Ces orientations se traduisent dans le PLU par plusieurs mesures opérationnelles :

- Accélérer la réhabilitation énergétique des bâtiments résidentiels, économiques et commerciaux,
- Définir des objectifs de performance énergétique renforcée dans le cadre des opérations neuves et favoriser le « bioclimatisme » dans les choix architecturaux et d'aménagement,
- Diminuer les obligations de déplacements longue distance et multiples en repensant, à l'échelle des villes et villages, l'accueil de l'habitat, de l'emploi, des activités et des commerces,
- Proposer une offre alternative à la voiture pour pénétrer dans le

territoire et y circuler, en particulier pour les touristes d'un jour,

- Poursuivant la valorisation énergétique des déchets,
- Encadrer la production d'énergie photovoltaïque au sol,
- Diminuer la dynamique d'artificialisation des sols et favoriser la rétention des eaux sur les parties amont des bassins versants pour pacifier les vitesses d'écoulement des eaux,
- Adapter les constructions aux risques et expérimenter de nouvelles opportunités d'occuper un espace inondable,
- Maintenir des capacités foncières sur les espaces rétro littoraux pour organiser à long terme le recul stratégique pour les activités et les occupations les plus vulnérables,
- Préserver les arrières-plages agro naturels pour maintenir des capacités d'évolution du trait de côte,
- Gérer les interfaces ville nature face au risque incendie,
- Poursuivre le développement et l'entretien des ouvrages de défense contre les incendies et en faire des ouvrages multifonctionnels (exploitation forestière, réseau de chemin et piste de randonnées...),

III. Documents que le PLU doit prendre en compte

A. Les objectifs du SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU, doit prendre compte les objectifs du SRADDET :

Ligne directrice 1 - Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional

Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique

- Orientation 1 : Un territoire connecté et plus accessible au niveau national, européen et international
  - Objectif 3 - Améliorer la performance de la chaîne logistique jusqu'au dernier km, en favorisant le report modal
- Orientation 2 : Des pôles d'excellence économiques, universitaires, culturels et touristiques porteurs du rayonnement régional
  - Objectif 4 — Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels
  - Objectif 5 — Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique

Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire

- Orientation 1 : Un modèle d'aménagement durable et intégré à construire
  - Objectif 10 — Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau
  - Objectif 11 — Déployer des opérations d'aménagement exemplaires
  - Objectif 12 — Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27 % en 2030 et de 50 % en 2050 par rapport à 2012
  - Objectif 13 - Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant
- Orientation 2 : Des ressources naturelles et paysagères préservées et valorisées, une identité renforcée

- Objectif 14 — Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides
- Objectif 15 — Préserver la biodiversité et les fonctionnalités économiques des milieux terrestres, littoral et marin
- Objectif 16 – Favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt
- Objectif 17 – Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants

Axe 3 : Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource

- Orientation 1 : Vers un nouveau référentiel de production et de consommation, vers une société post-carbone
  - Objectif 18 : Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires
  - Objectif 19 : Augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050
  - Objectif 20 : Accompagner le développement de «territoires intelligents» avec des services numériques utiles aux habitants, aux visiteurs et aux entreprises
- Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'air et contribuer au développement de nouvelles pratiques de mobilité
  - Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population
  - Objectif 22 : Contribuer au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités
  - Objectif 23 : Faciliter tous les types de reports de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables
- Orientation 3 : Prévention et gestion des déchets : vers une économie circulaire plurielle
  - Objectif 24 : Décliner des objectifs quantitatifs régionaux de prévention, recyclage et valorisation des déchets
  - Objectif 25 : Planifier les équipements de prévention et

de gestion des déchets dans les documents d'urbanisme
    - Objectif 26 : Favoriser le recyclage, l'écologie industrielle et l'économie circulaire

Ligne directive 2 - Maitriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

Axe 1 : Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités

- Orientation 2 : Des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine
    - Objectif 33 : Organiser un développement équilibré des espaces d'équilibre régional,
    - Objectif 34 : Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels et l'accès aux services dans les centres locaux et de proximité.

- Orientation 3 : Des centres urbains réinvestis pour juguler l'étalement urbain, favoriser la proximité et le lien social
    - Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport,
    - Objectif 36 : Réinvestir les centres-villes et centres bourgs par des stratégies intégrées,
    - Objectif 37 : Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville

Axe 2 : Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine régionale

- Orientation 1 : Une intermodalité facilitée pour simplifier la vie du voyageur
    - Objectif 38 : Développer avec l'ensemble des AOMD (Autorités Organisatrices de Mobilité Durable) une information facilement accessible, une billettique simplifiée, une tarification harmonisée et multimodale
    - Objectif 40 : Renforcer la convergence entre réseaux et services, en lien avec la stratégie urbaine régionale
- Orientation 2 : Une offre de transports adaptée, simplifiée et performante pour tous et pour tous les territoires
    - Objectif 42 : Rechercher des complémentarités plus étroites et une meilleure coordination entre dessertes urbaines, interurbaines et ferroviaires
    - Objectif 43 : Accompagner les dynamiques territoriales avec des offres de transport

adaptées aux évolutions sociodémographiques (en cohérence avec la stratégie urbaine régionale)

- Orientation 3 : Infrastructures — des réseaux consolidés, des pôles d'échanges hiérarchisés
    - Objectif 46 — Déployer un réseau d'infrastructures en site propre couplées à des équipements d'accès et de stationnement en cohérence avec la stratégie urbaine régionale

Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques

- Orientation 1 : Les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle
    - Objectif 47 — Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace
    - Objectif 48 — Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional
    - Objectif 49 — Préserver le potentiel de production agricole régional
- Orientation 2 : Les continuités écologiques restaurées
    - Objectif 50 — Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire

Ligne directrice 3 – Conjuguer égalité et diversité des territoires solidaires et accueillants

Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires

- Orientation 1 : Des trajectoires de développement pour tous les territoires
    - Objectif 52 : Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale
    - Objectif 54 : Renforcer un modèle de développement rural régional exemplaire à l'échelle nationale
    - Objectif 55 : Structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression
- Orientation 2 : Pour la réalisation du potentiel économique et humain de tous les territoires
    - Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires

- Objectif 58 : Soutenir l'économie de proximité

Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie

- Orientation 1 : Une stratégie d'accès au logement et la réduction des inégalités
  - Objectif 59 — Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits
  - Objectif 60 : Rénover le parc de logements existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés
  - Objectif 61 – Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population
- Orientation 2 : Une cohésion sociale pour une meilleure qualité de vie en Région
  - Objectif 62 : Conforter la cohésion sociale,
  - Objectif 63 : Faciliter l'accès aux services
  - Objectif 64 : Déployer les potentialités des établissements de formation

Axe 3 : Développer échanges et réciprocités entre territoires

- Orientation 1 : Des atouts diversifiés, des interdépendances, des coopérations
  - Objectif 65 : Refonder le pacte territorial de l'eau, de l'énergie et des solidarités environnementales pour donner à chaque territoire les capacités de son développement
  - Objectif 66 : S'accorder sur une stratégie cohérente des mobilités avec les AOMD et définir les modalités de l'action
- Orientation 2 : Connaissance, solidarités et dialogue comme leviers de la coopération (croisement des connaissances du territoire et le partage des bonnes pratiques)
  - Objectif 67 : Consolider l'ingénierie de la connaissance territoriale pour renforcer la mise en capacité des territoires
  - Objectif 68 : Rechercher des financements innovants pour pérenniser le développement des transports collectifs

Le SRADDET prône un mode de développement urbain plus vertueux et retient quatre typologies urbaines associés à quatre densités :

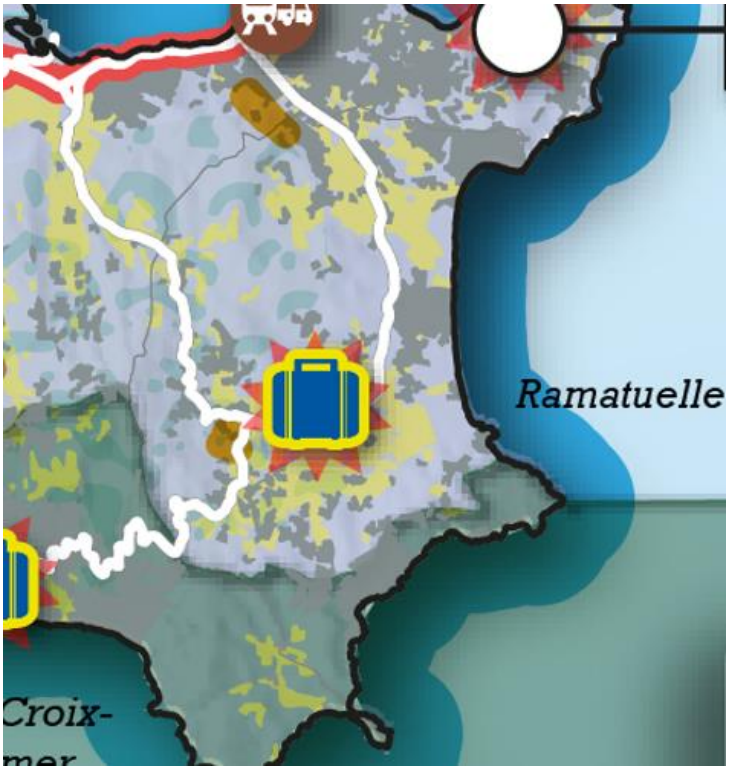
- **centre agglomération (plus de 120 logements / ha) ;**
- **centre-ville (70 logements / ha) ;**
- **périurbain dense (30 logements / ha) ;**
- **périurbain peu dense (20 logements / ha).**

La cartographie des objectifs du SRADDET projette les éléments suivants pour la commune :

- La commune est identifiée du point de vue touristique (Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires) :
  - comme station classée de tourisme (qualité de l'offre d'hébergement et animations) …
  - … avec une forte intensité touristique (population démultipliée en saison) …
  - … dont il faut réguler l'impact environnemental : consommation d'eau, d'énergie et de déchets,
  - …comme une façade littorale et grande station balnéaire,
  - …dont il faut réguler la fréquentation touristique en organisant la fréquentation,
  - … à accompagner vers un développement plus durable

- Sur le plan économique, (Objectif 5 : Définir et déployer une stratégie régionale d'aménagement économique) :
  - optimiser et renouveler le foncier existant des zones d'activités économiques.

- Concernant les espaces urbanisés, l'Objectif 47 : Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace
- Concernant les espaces agricoles plusieurs objectifs leurs sont associés :
  - développer toutes les formes d'agritourisme et les circuits oenotouristiques (Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires)
  - les sous-objectifs concernant les espaces agricoles (Objectif 48 : Préserver le socle naturel et paysager régional)
  - les sous-objectifs de l'Objectif 49 : Préserver le potentiel agricole régional.



Chapitre 2 :

Diagnostic humain [les dynamiques sociales, résidentielles et économiques ramatuelloises]

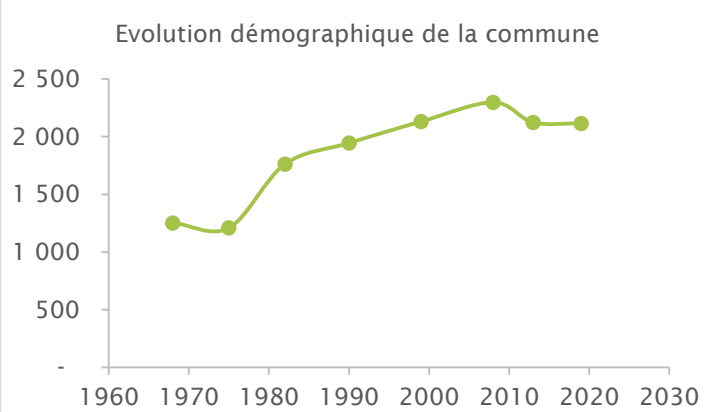
I. Dynamiques démographiques :

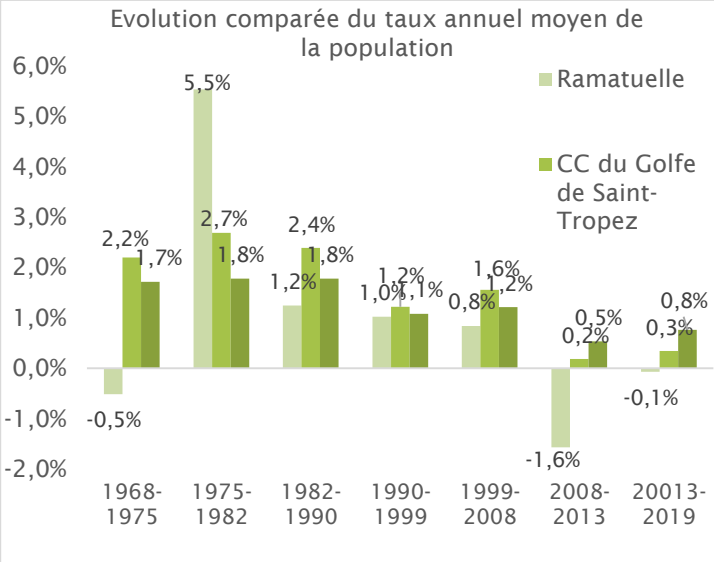
A. Une croissance démographique qui s'est ralentie

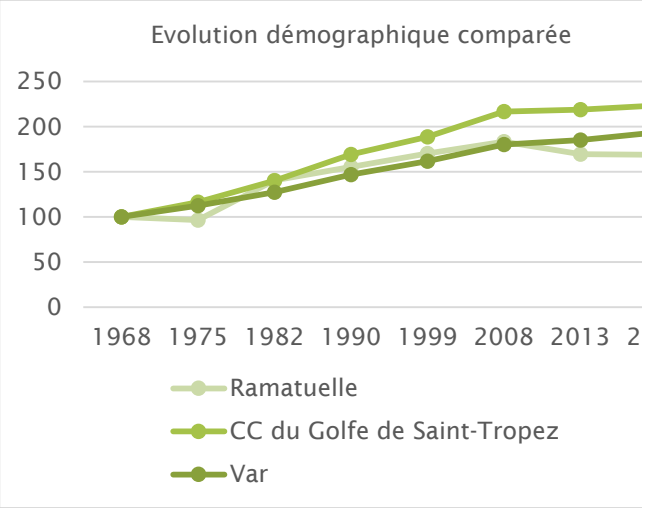
En 2019, la commune de Ramatuelle compte
2115 habitants, dans le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) de 57 289 habitants.

Si au cours des cinq dernières décennies, la population communale a augmenté de façon modérée (+862 habitants), elle a connu une baisse progressive de sa dynamique démographique. Après une très forte croissance entre 1975 et 1982 (5,5% par an en moyenne), la commune accuse une baisse de la population, pour atteindre un taux d'accroissement annuel moyen de (-1.6%) entre 2008 et 2013. Cette tendance semble s'enrayer entre 2013 et 2019, mais demeure négative, avec un accroissement annuel moyen de (-0.1%.), également inférieur au taux de croissance à l'échelle de l'intercommunalité et du département.

Cette évolution irrégulière est originale dans un contexte supra-communal où la croissance démographique a été constante. Cette baisse est majoritairement liée à un manque d'offre en logements pour les actifs.





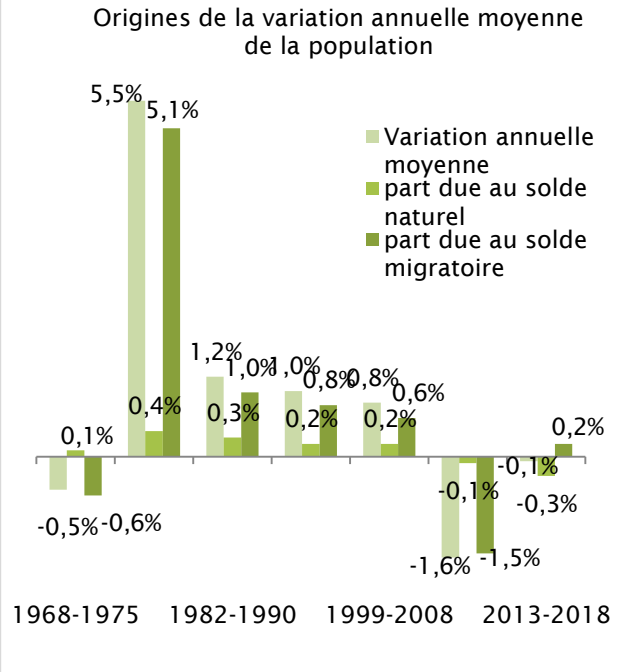


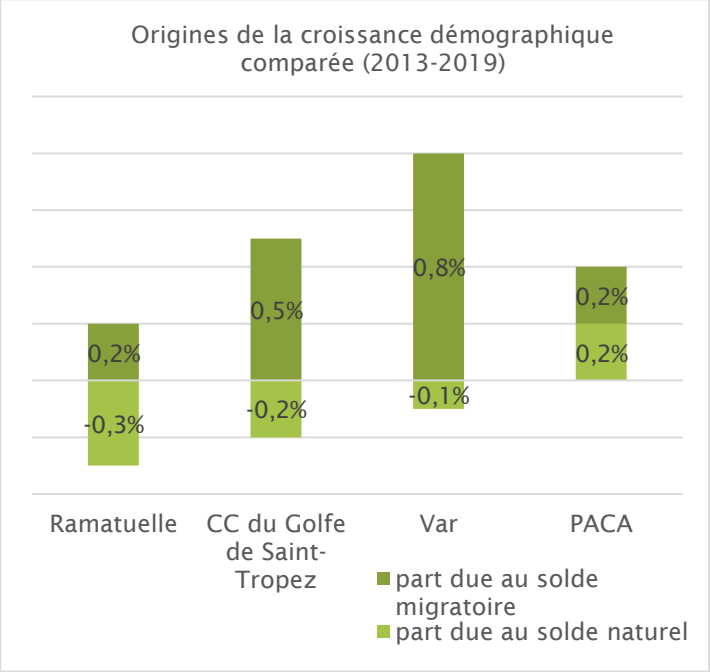
B. … et démontre l'attractivité du territoire

Bien que le solde naturel ait toujours été positif depuis 1968, Il a eu un faible impact sur l'évolution globale de la population. A l'inverse, le solde migratoire qui a permis la croissance démographique ou limité la diminution de la population, à l'exception de deux périodes qui enregistrent un solde migratoire négatif (-0.6% entre 1968-1975 et -1.5% entre 2008 et 2013). L'installation de nouveaux habitants à Ramatuelle reste donc le principal moteur de la démographie communale, qui témoigne de l'attractivité de la commune.

L'analyse des entrées et sorties de la population par tranches d'âges permet d'identifier les populations de 40 et 45 ans, comme les classes d'âges les plus représentées dans le solde migratoire.

Ce rôle du solde migratoire, bien qu'il soit marqué dans la commune, reste inférieur à l'échelle de la Communauté de Communes et du département.





C. Une tendance au vieillissement de la population

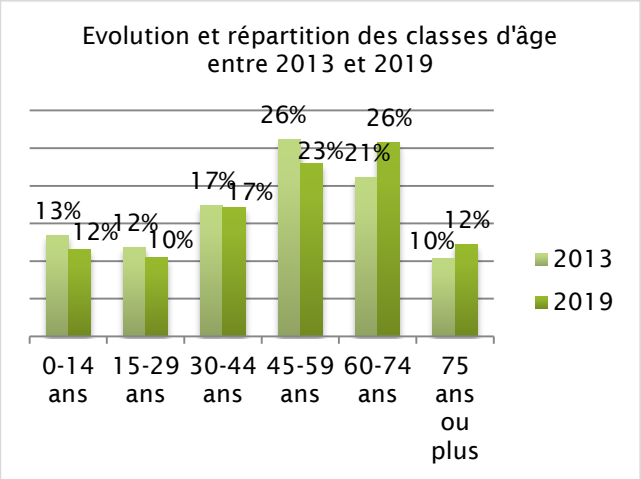
L'analyse de l'évolution de la pyramide des âges sur la période 2013-2019 fait apparaître une diminution des tranches d'âges de moins de 59 ans. La part des plus jeunes, âgés de moins de 29 ans diminue de 3 points, tandis que la part des plus âgés augmente de façon sensible (7 points pours 60 ans et plus).

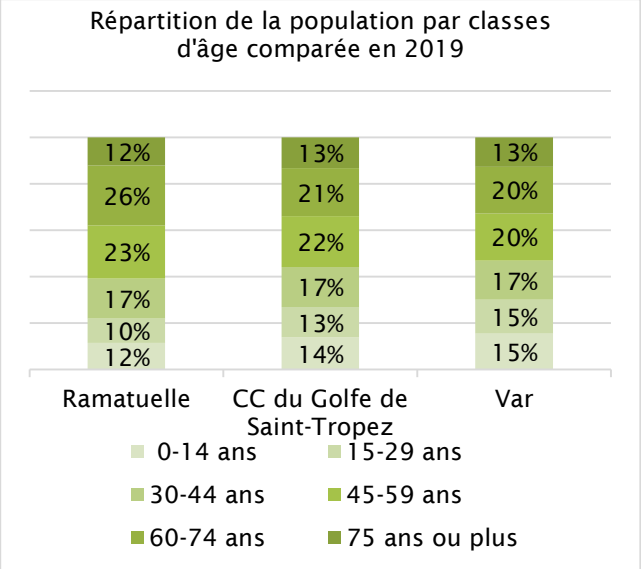
A l'échelle communale, les 60 à 74 ans représentent 26% de la population, ce qui est supérieur à l'intercommunalité (21 %) et au département (20%).

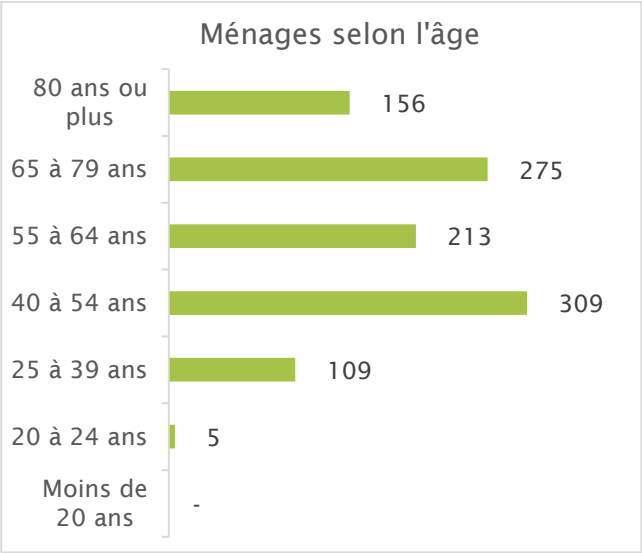
Inversement, les populations âgées de moins de 29 ans, représentent 22% des Ramatuellois, ce qui est inférieur à la représentativité des communes du Golfe de Saint-Tropez (27%) et du département (30%).

Ce vieillissement de la population s'explique par des phénomènes tendanciels à l'échelle nationale (amélioration des conditions de vie, héliotropisme…) et par l'attractivité particulière de la région. Ces tendances impliquent de s'interroger sur la capacité d'accueil de la commune à répondre aux besoins actuels ou futurs des habitants.

Les ménages les plus présents sur la commune sont âgés de 40 à 54 ans. La part des jeunes ménages de moins de 25 ans représente une part négligeable de l'ensemble.







D. Une évolution dans la composition des ménages

En 2019, la commune compte 1 064 ménages, dont 54.1% des ménages avec famille, 38.1% de ménages individuels et 2.9% ménages sans famille. La commune attire donc essentiellement des familles.

La part des familles monoparentales en 2019 demeure faible (4,9%) et en baisse depuis 2013 (10%). Celui-ci est inférieur au taux du territoire intercommunal du Golfe de Saint-Tropez. Toutefois cet indicateur est à prendre en considération, ce phénomène implique qu'à population égale, il faut plus de logements. Par exemple, un logement est nécessaire pour une famille contre deux logements pour deux familles monoparentales.

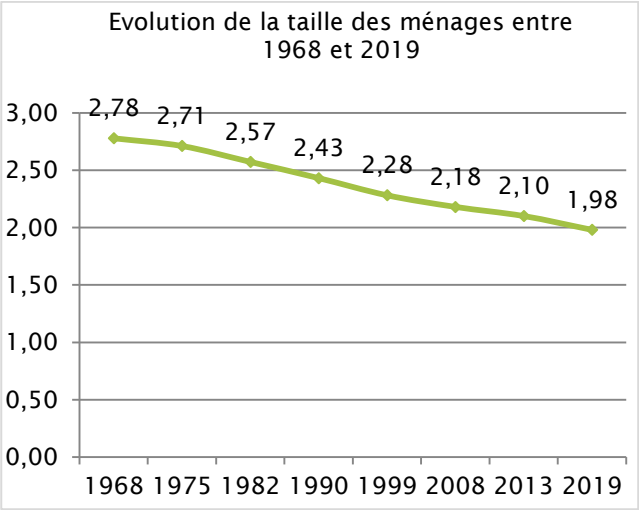
Comme une majorité de communes françaises, la commune de Ramatuelle connaît un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

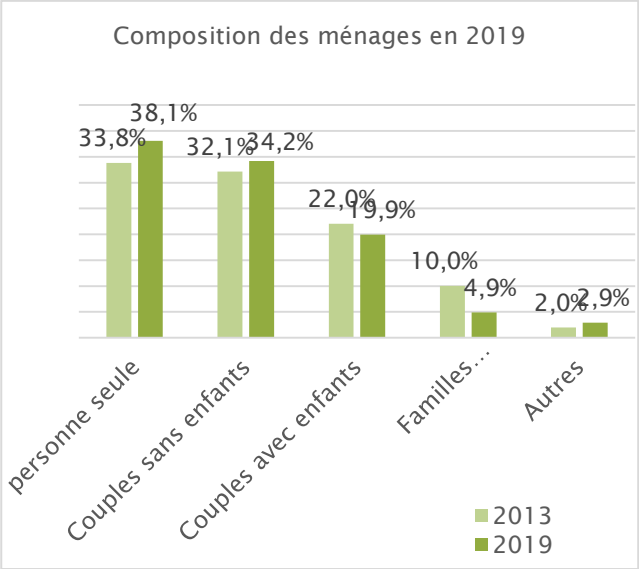
- la décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;
- la généralisation de la monoparentalité ;
- le vieillissement de la population.

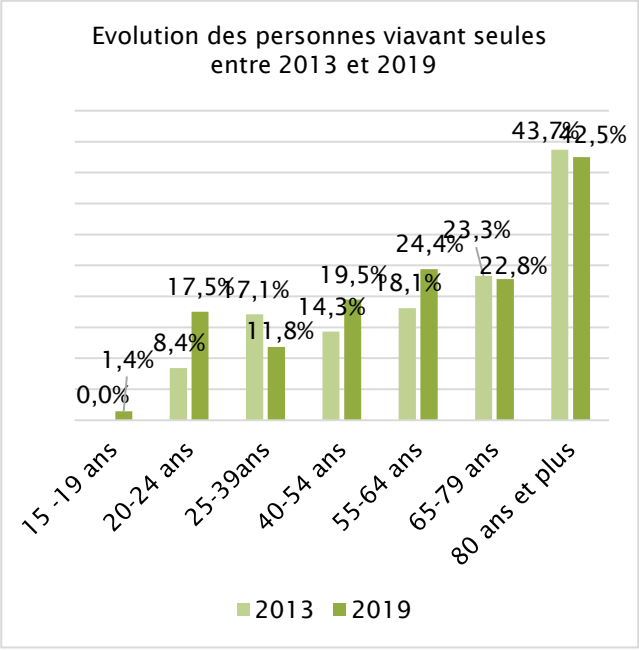
Cette dynamique est relativement récente. La taille des ménages a diminué, passant de 2,78 à 1,98 personnes par ménage entre 1968 et 2019. Cette dynamique est comparable à celle que connaît l'intercommunalité où la taille des ménages a également diminué pour atteindre 2,07 personnes par ménage en 2019. La taille des ménages de la commune reste légèrement inférieure à celle de l'intercommunalité (2,07) et du département (2,10).

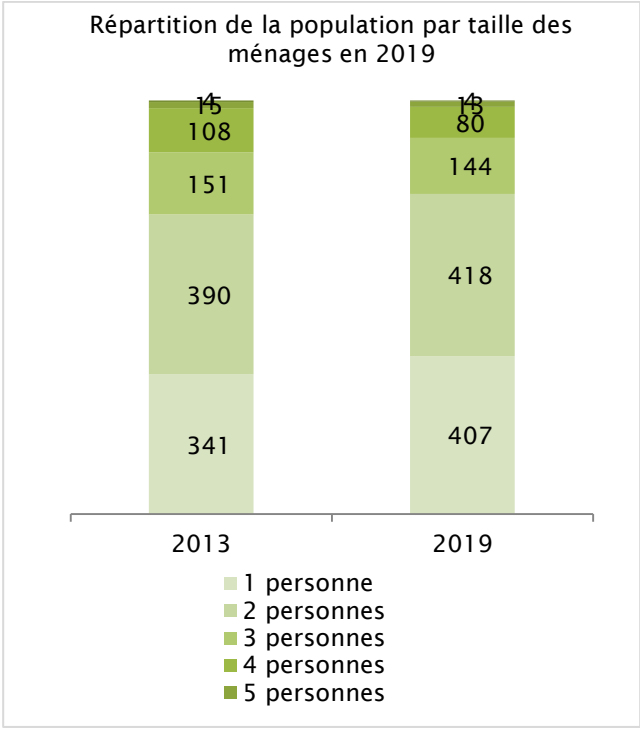
Ce phénomène affecte néanmoins en profondeur la typologie des ménages présents sur la commune. Parmi les personnes de plus de 15 ans vivant seules en 2019, la majorité a plus de 80 ans (42,5%), ce pourcentage est proche de celui de l'intercommunalité (44,3%).

Entre 2013 et 2019 on observe une augmentation des personnes vivant seules dans les tranches d'âges de moins de 24 ans, de 40 à 64 ans, ainsi que dans celle des plus de 80 ans.









E. Un niveau de vie légèrement plus confortable que dans la communauté de communes

Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

En 2019, la médiane des revenus fiscaux par unité de consommation à Ramatuelle est de 23 500 €. Elle est supérieure à celle de l'intercommunalité (21 660 €) et à celle du département (21 830 €), ce qui

témoigne d'un niveau de vie plus élevé pour la commune.

II. Dynamiques résidentielles

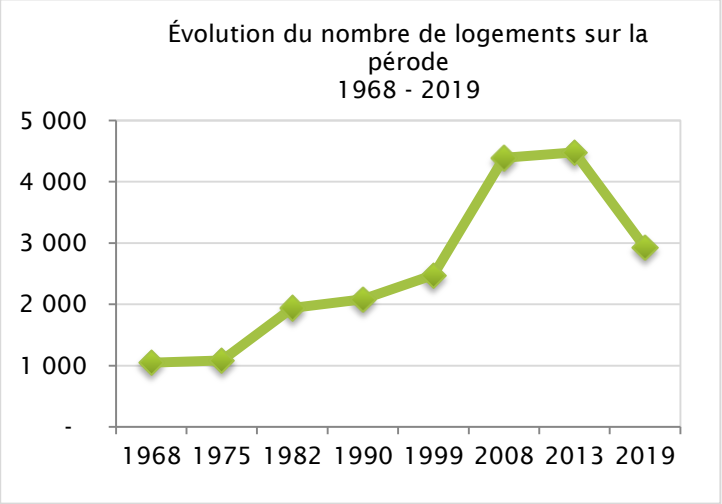
Afin d'assurer à chaque habitant actuel ou futur un parcours résidentiel sur le territoire, la commune doit pouvoir offrir le bon type de logement au bon moment et au bon endroit. Le parc de logement doit ainsi présenter une diversité (typologie, localisation,) répondant aux différents profils sociodémographiques. La structure du parc de logements joue ainsi un rôle important.

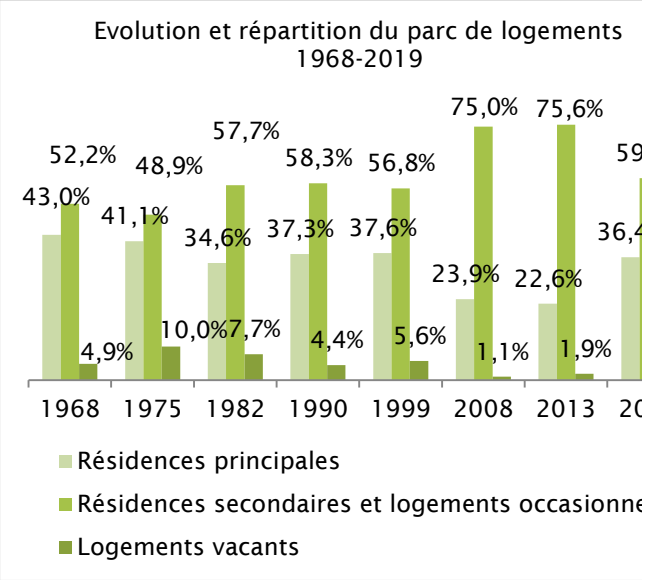
A. Un parc de logements en progression constante…

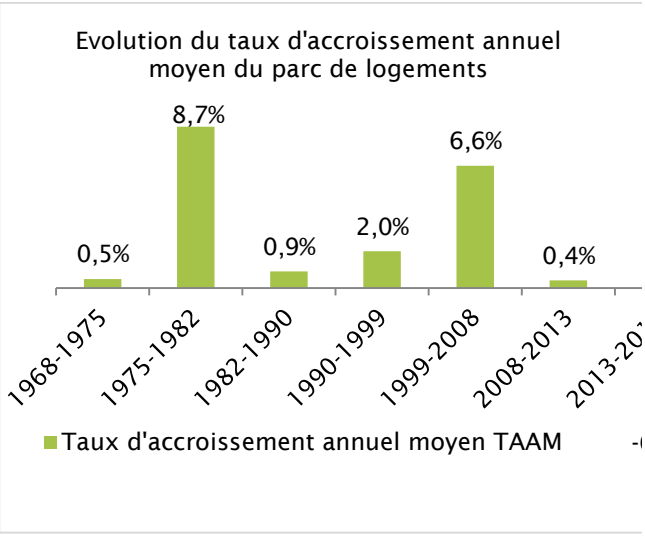
Le nombre total de logement n'a cessé d'augmenter entre 1968 et 2013, avant de s'enrayer légèrement entre 2013 et 2019, pour atteindre 2 927 logements en 2019,

Le taux d'accroissement annuel moyen a subi des variations qui reflètent les aléas de l'évolution démographique depuis 1968. Si l'accroissement du parc de logements a été particulièrement rapide sur deux périodes : entre 1975 et 1982 (+8,7%) et entre 1999 et 2008 (6,6%), il reste relativement raisonné sur le reste des années, malgré la stagnation voire la diminution du nombre d'habitants. Ce constat fait exception sur la dernière période du recensement (2013_2019), qui affiche un taux d'accroissement annuel moyen négatif du parc de logements, passant de (0.4%) entre 2008 et 2013 à (-6.8%) entre 2013 et 2019. Ce taux est exceptionnellement inférieur au taux d'évolution de la population sur ladite période.

L'évolution du parc de logements s'explique à la fois par les phénomènes de desserrement des ménages (il faut davantage de logements pour accueillir le même nombre d'habitants) et le développement des résidences secondaires, en particulier entre 1975 et 1982, où le taux d'accroissement annuel moyen de 8,7% correspond au regain de la croissance démographique. Celui-ci demeure de 6,6% entre 1999 et 2008, en dépit d'une baisse du taux de croissance de la population.







B. …Longtemps, soutenu par ses résidences secondaires

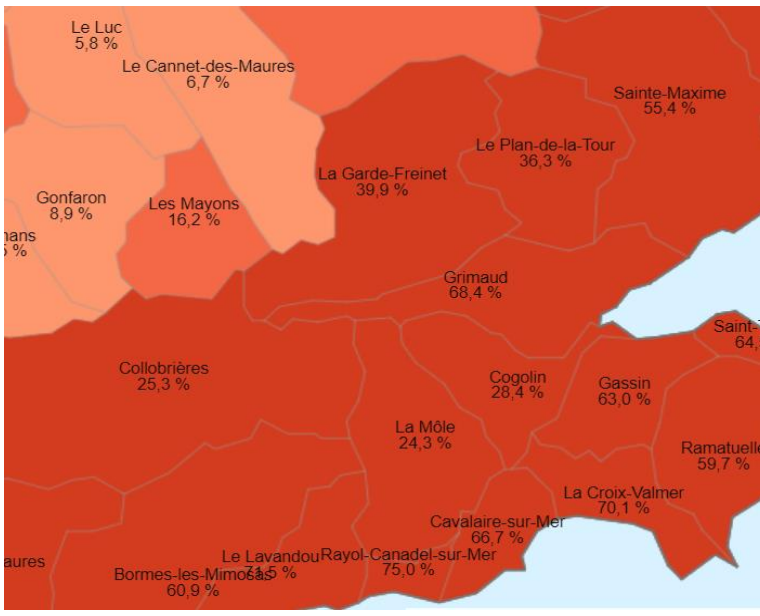
En moins de quarante ans, la part des résidences secondaires a fortement augmenté sur le territoire communal pour atteindre 75,6% du parc de logements en 2013, contre 49% en 1975.

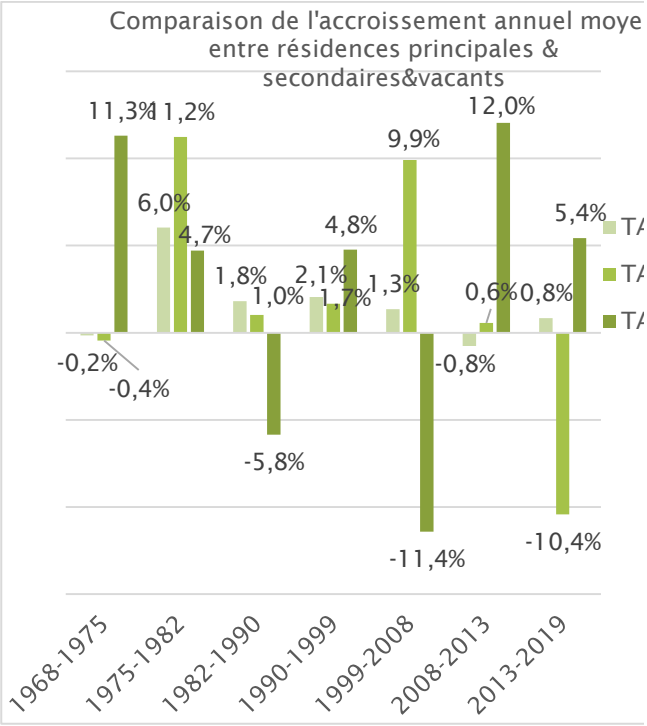
Cette sur-représentation des résidences secondaires, caractéristique des communes balnéaires, a particulièrement marqué le territoire de Ramatuelle, jusqu'en 2013, avant de baisser de façon significative en 2019 (-10,4%), passant de 75,6% du parc de logements à 59,8%.

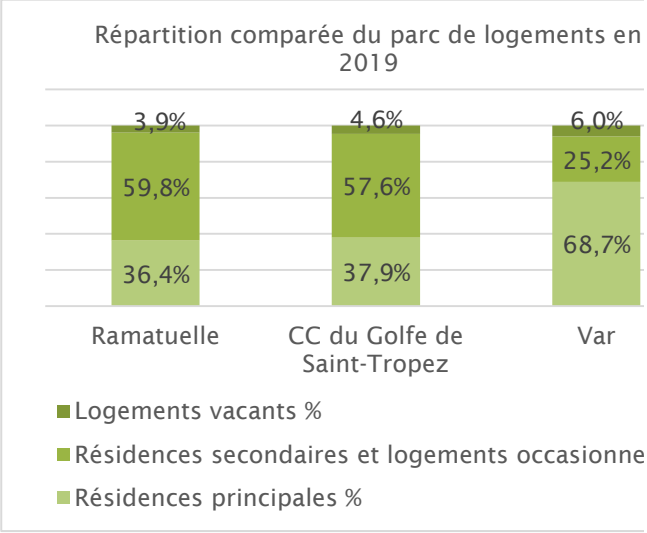
La part des résidences secondaires est en effet nettement supérieures à celle observée sur le territoire intercommunal (57,6%) et départemental (25,2%).

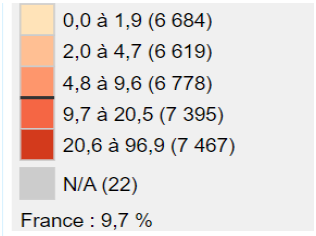
Bien que la part des résidences principales ait été moins représentée devant les résidences secondaires à Ramatuelle et ce, jusqu'en 2013, ce parc a regagné du terrain en 2019, par la transformation de quelques logements secondaires au profit de la résidence permanente.

Toutefois le taux de vacance a augmenté de deux points, pour représenter 3,9% du parc de logements en 2019. La faiblesse du parc de logements vacants accentue la forte pression foncière et immobilière sur le territoire, déjà liée aux coûts du marché foncier et immobilier à Ramatuelle.





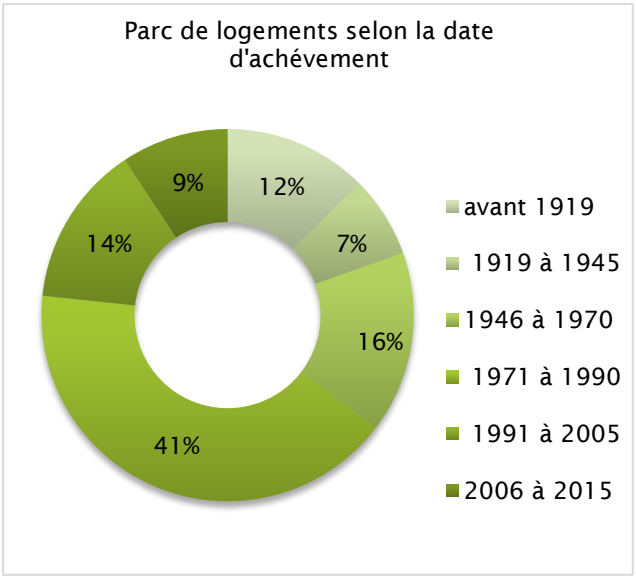


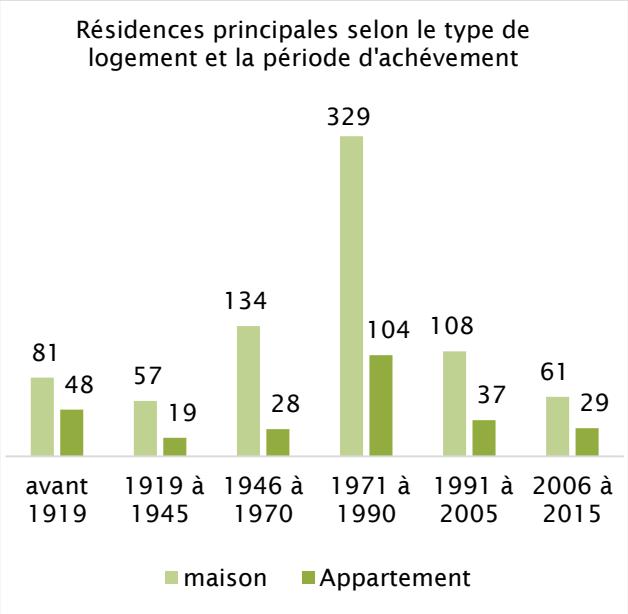


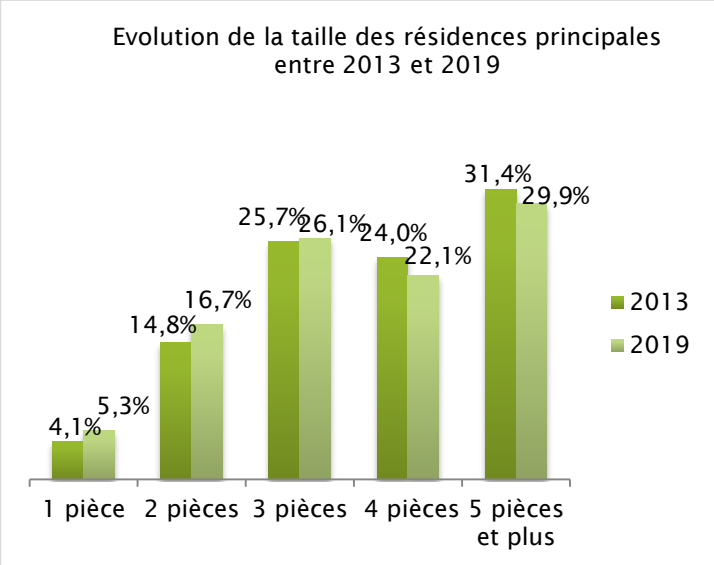
C. Un parc de logements vieillissant

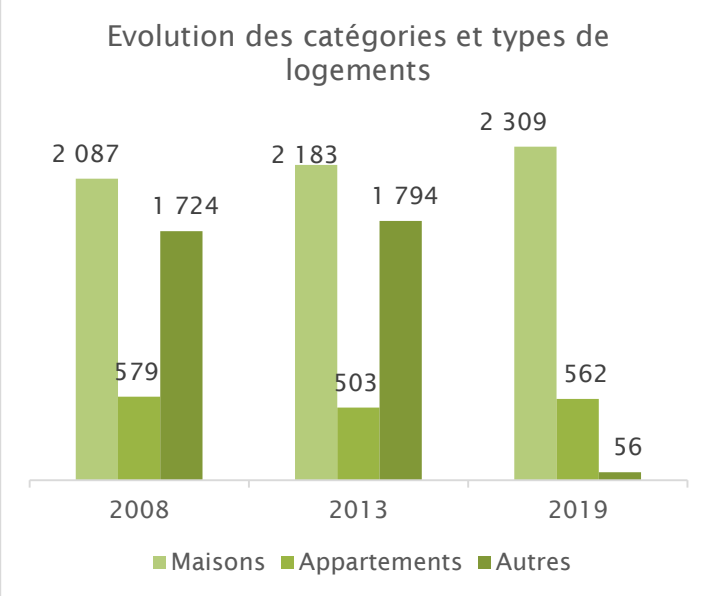
La forte production de logements depuis 1968 témoigne d'un parc actuellement vieillissant : les résidences principales construites avant 1946 représentent 20% du parc, tandis que 57% des résidences principales ont été réalisées entre 1946 et 1990. Seulement 23% du parc principal de logements qui datent entre 1991 et 2015.

Par conséquent, le renouvellement du parc de logements devient important, notamment sur le plan énergétique des enveloppes.









D. Des typologies individuelles de grandes tailles

Les logements de grandes tailles (4 pièces et plus) représentent plus de 52 % des résidences principales, tandis que la part de petits logements de 2 pièces et moins ne représente que 22% du parc.

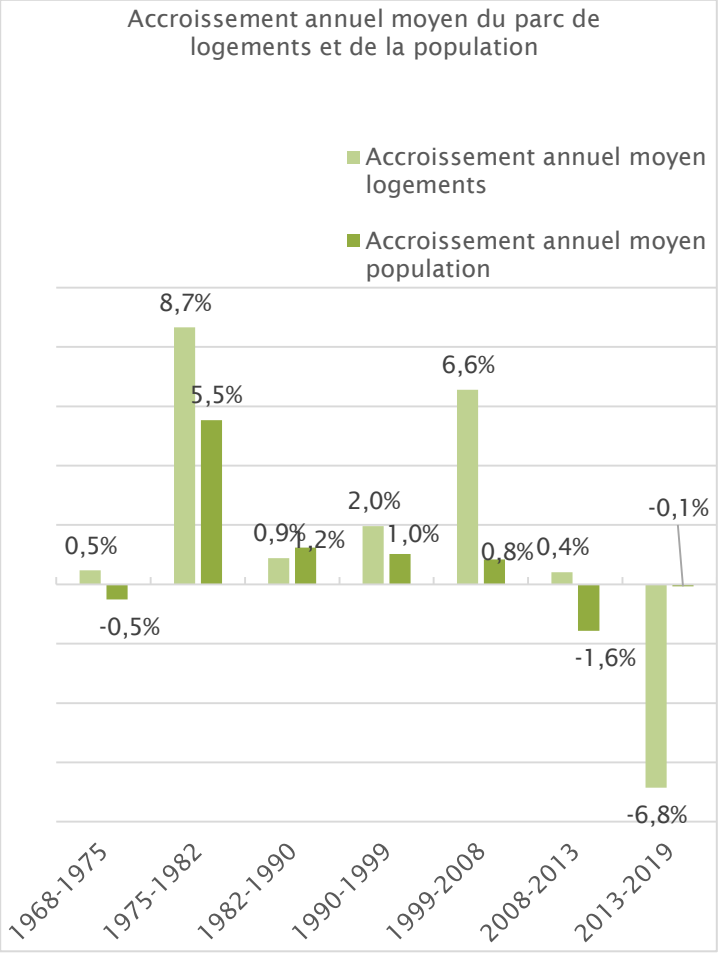
Ces caractéristiques sont à la fois liées aux modes d'habiter que favorisaient jadis les règles d'urbanisme et à la présence plus importante de familles (en 1982, les ménages étaient encore constitués en moyenne, de 2,6 personnes). Ces caractéristiques sont par ailleurs dues à des pressions foncières moins importantes qui a généré une proportion plus forte de maisons individuelles.

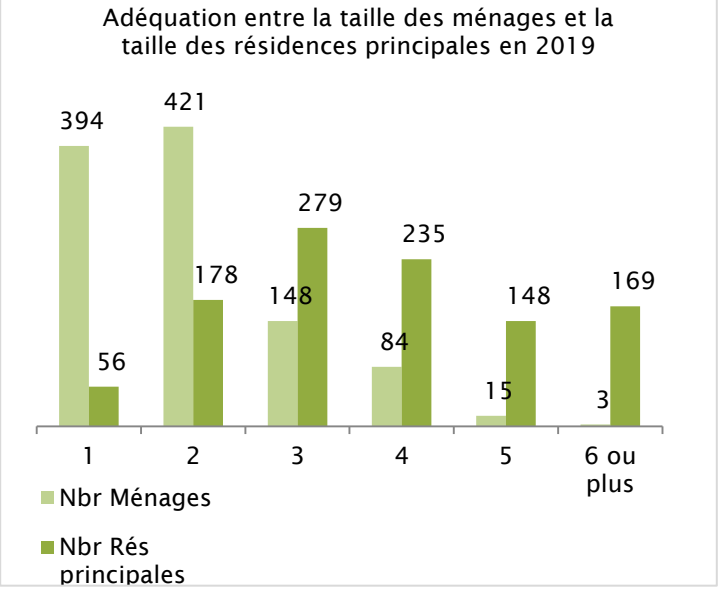
E. Une adéquation du parc à améliorer

L'évolution du parc de logements poursuit une augmentation annuelle moyenne, qui ne cesse de varier depuis 1968. A l'exception de la période 1975-1982, où l'évolution du logement est au diapason avec la croissance démographique, celle-ci pouvait être plus importante que celle

de la croissance annuelle moyenne de la population, du fait essentiellement lié au desserement des ménages et à l'attractivité de la commune par son parc de logements secondaires.

Si le parc dispose d'une offre conséquente pour les ménages à partir de trois personnes, l'offre en petits logements (T1 et T2) demeure encore insuffisante si l'on inétgrère les ménages composés d'une seule personne et de deux personnes. Il en est de même pour l'adéquation entre la taille des résidences de quatre piéces et plus et le nombre d'occupants dans cette catégorie de logements. Cette distorsion entre taille des ménages et taille des logements est un facteur limitant pour l'installation des jeunes actifs dans la commune et pour la mobilité dans le parcours résidentiel.





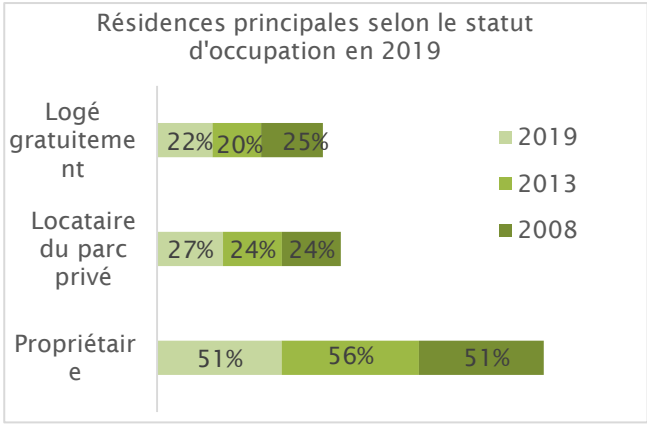
F. Un parc locatif à conforter…

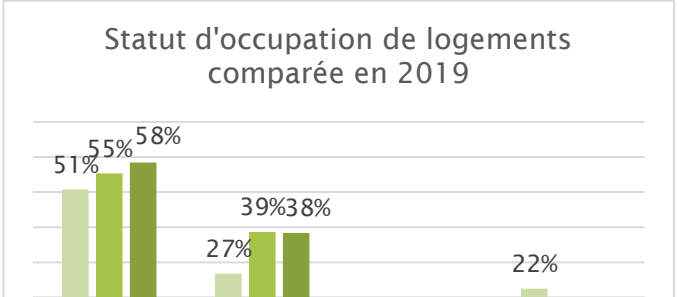
L'importance et la qualité du parc locatif à un rôle central dans le parcours résidentiel.

A Ramatuelle, les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires occupants (51 %), la part des locataires (dont les locataires HLM) ne représentante elle que 27 %.

Cette répartition évolue au profit de l'accès à la propriété. Néanmoins, entre 2013 et 2019, la part des propriétaires a légèrement baissé de 5 points, au moment où la part des locataires augmente de 3 points.

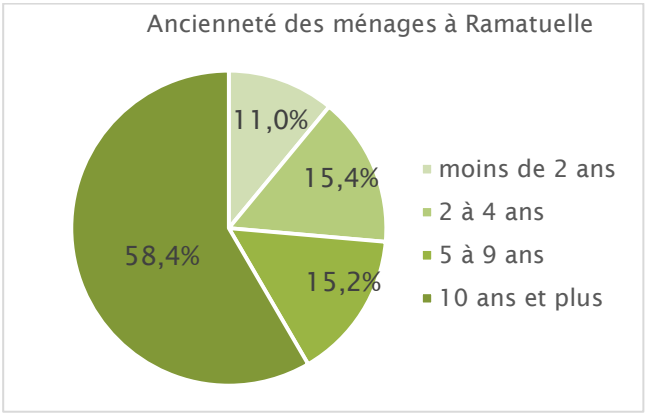
La répartition en 2019 est différente de l'intercommunalité, qui comporte environ 55% de propriétaires et 39% de locataires. En termes de parc locatif social, la commune possède un taux inférieur à celui du département (8%) et à celui de la CC du Golfe de Saint-Tropez (7%).

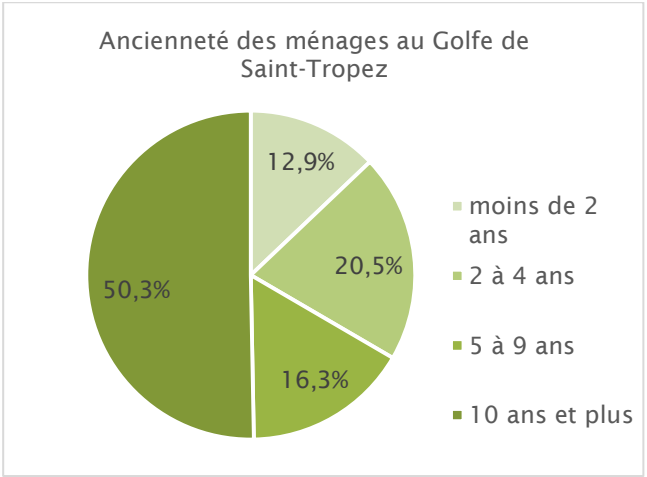


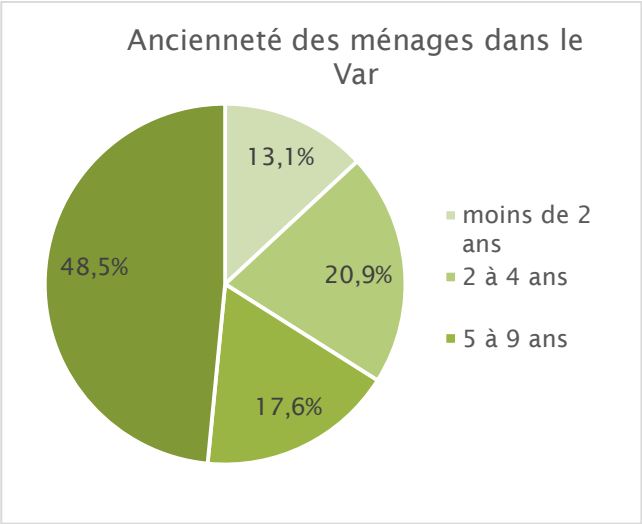


G. Pour favoriser les parcours résidentiels

Les résidents de Ramatuelle sont, à l'image des varois, plutôt « sédentaires » : plus de la moitié des ménages recensés en 2019 habitaient le même logement dix ans auparavant. Les ménages de moins de quatre ans sur la commune, représentent 26,4% du total des ménages.






Ancienneté des ménages dans le Var
13,1%
20,9%
17,6%
48,5%
moins de 2 ans
2 à 4 ans
5 à 9 ans

Flux de mobilité résidentielle

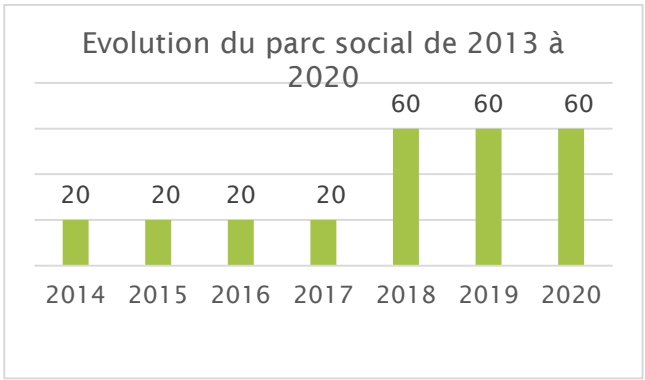
PLU de Ramatuelle

H. Un parc social constant

La commune compte 60 logements locatifs sociaux (RPLS 2020), dont 40 logements collectifs gérés par « 3F SUD SA HLM » et 20 logements individuels, gérés par Var Habitat. Cela représente environ 5,6% du parc de résidences principales.

Ce nombre est réparti pour inclure une majorité en construction collective. Les typologies varient de 2, 3 à 4 piéces.

Le développement de cette offre sociale vise à répondre aux besoins de la population, au regard l'impossibilité de certains ménages varois à accéder au marché de logement (locatif libre ou accession privée) du fait des prix du marché immobilier. C'est notamment à ce titre que le PLH 2020-2025 fixe un objectif de production de 4 logements sociaux sur six ans, parmis les 12 résidences principales retenues comme objectif total sur la commune et sur la même durée.



Vue sur la résidence Combes-Jauffret,
Source // https://www.groupe3f.fr

I. Un besoin spécifique en logements saisonniers

La commune mobilise durant la haute saison un volume important de saisonniers ; entre 950 et 1000 saisonniers ont été identifiés au cours d'une enquête, la majorité travaillant dans des établissements du secteur de Pampelonne. Ces travailleurs sont employés en majorité dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, sur des périodes très variées, pouvant aller d'un à huit mois et présentent des profils différents. Les saisonniers recrutés sur des périodes courtes sont très souvent des étudiants disposant d'un pied à terre sur le secteur, les saisonniers recrutés sur plusieurs mois peuvent être des locaux, installés sur le territoire et vivant en famille, ou des saisonniers plus jeunes, célibataires ou en couples, venant de toute la France ou de l'étranger. Globalement, les saisonniers de Ramatuelle n'ont pas d'activité professionnelle sur la basse saison faisant de leur contrat saisonnier leur principale source de revenus. Il apparaît que la commune satisfait en grande partie aux besoins en logements des travailleurs saisonniers, dans la mesure où la grande majorité des saisonniers sont des personnes résidant à l'année sur le secteur ou sont logés par l'entreprise. La commune se distingue en effet au sein du Golfe par une forte représentation de l'hôtellerie de plein air et d'établissements de standing, qui ont davantage la capacité de fournir un hébergement à leurs employés (accords avec des propriétaires bailleurs pour des locations dans le parc privé, ou avec des campings pour des réservations de mobil-homes). Des petites structures, notamment dans le domaine des activités de loisirs ou sein des exploitations viticoles peuvent également mettre en place par eux-mêmes un hébergement. Si le saisonnier n'a généralement pas à supporter le coût du logement, les conditions de logements peuvent toutefois être insuffisantes (suroccupation, logements de très petite taille). Le recours à une main d'œuvre locale apparaît comme une situation contrainte par une majorité d'établissements. La cherté des prix de l'immobilier sur la commune freine le recrutement de travailleurs issus de l'extérieur du territoire. La minorité de saisonniers ne disposant d'aucune solution de logement sur place se heurte à un marché de la location très fermé, les conduisant à se loger pour un coût très élevé sur une commune voisine, ou à se tourner vers des solutions peu confortables (campings à la ferme). Le bouche à oreille et les réseaux sociaux sont les vecteurs privilégiés pour trouver un logement. Dans cette catégorie, les

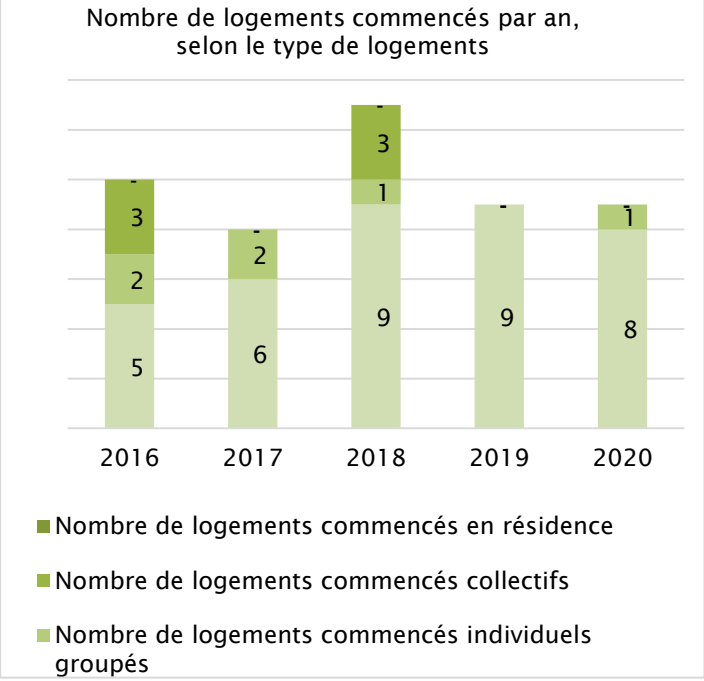
travailleurs de Ramatuelle se logent dans l'ensemble à l'extérieur de la commune, aussi sont-ils contraints à des déplacements motorisés quotidiens longs. Cette situation entraîne toutefois une fatigue et un danger pour les travailleurs avec un nombre élevé d'accidents de circulation et constitue un coût supplémentaire, qui s'ajoute à celui du logement. La capacité des saisonniers à se loger sur Ramatuelle pose ainsi, des enjeux plus larges de développement économique, de mobilité et d'attractivité touristique, dans un contexte de forte concurrence pour le recrutement des saisonniers les plus qualifiés. Cela induit une nécessité pour la collectivité et les entreprises de se saisir collectivement de cette question.

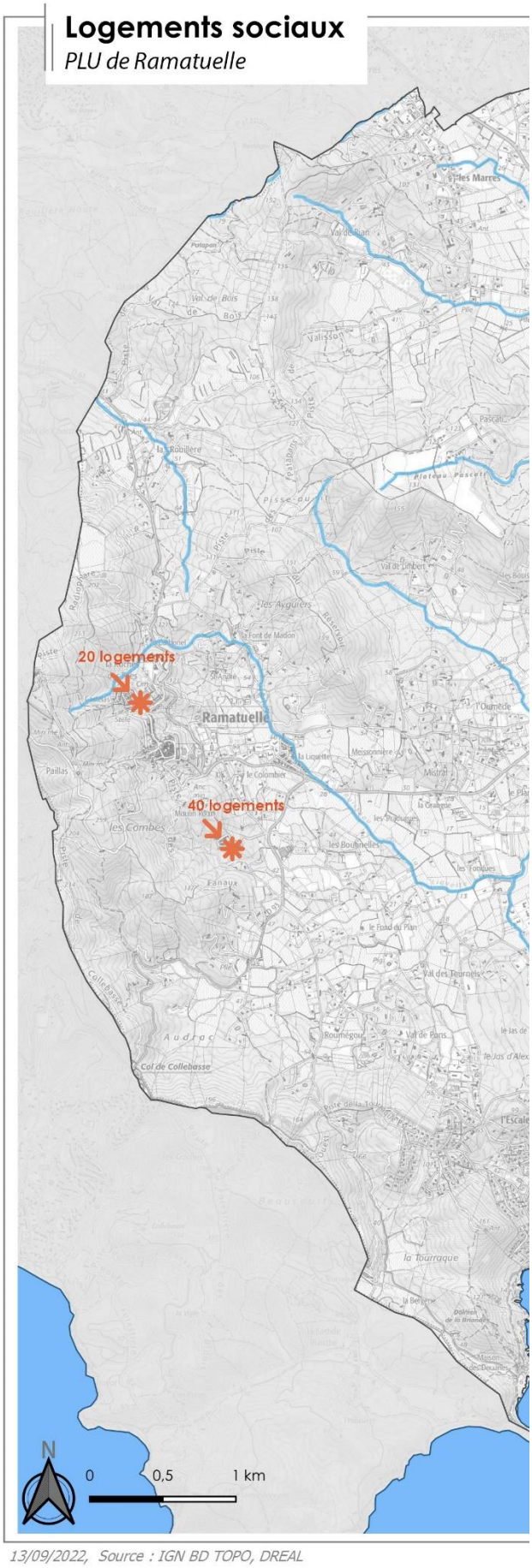
C'est ainsi, que cette problématique observée à Ramatuelle, à l'instar des communes du Golfe, a donné lieu à l'établissement de conventions signées avec le préfet, afin de pallier à cette difficulté. Parmi les actions entreprises par la commune de Ramatuelle, certaines s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), actuellement en cours.

J. Un rythme de construction alterné

Le rythme de production de logements de la commune au cours de la dernière décennie a été relativement irrégulier et marqué par un pic en 2015. Durant cette année, 120 logements ont été produits, dont 106 logements collectifs, 12 logements individuels purs et 2 logements individuels groupés.

L'analyse des données Sit@del2 souligne que la production de logements neufs est dominée par la construction de logements collectifs, avec près de 62% des logements entre 2011 et 2020.





13/09/2022, Source : IGN BD TOPO, DREAL

K. Un marché foncier et immobilier de haute gamme

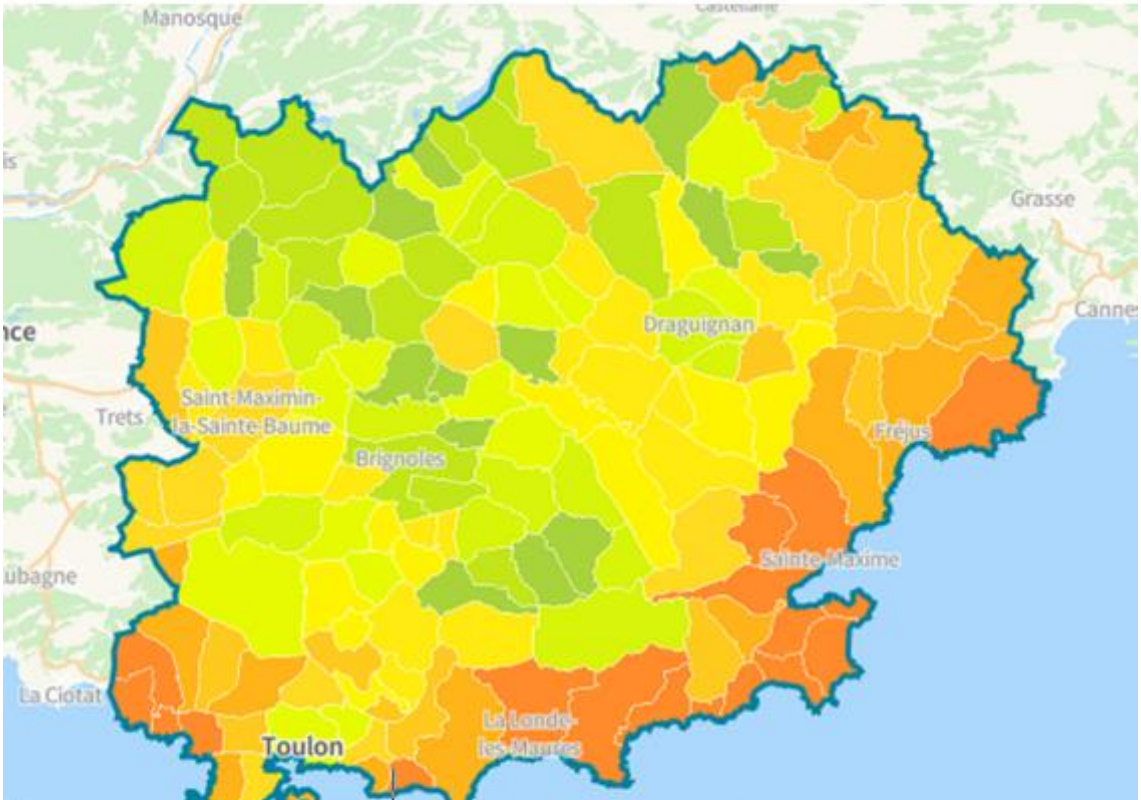
Le prix de l'immobilier sur le territoire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez se situe au-dessus des prix observés à l'échelle du Var.

Le prix moyen de l'immobilier au m² à Ramatuelle est évalué à 12 102 €/m² d'après le site « se loger ».

D'après le site « efficity », le prix moyen au m² d'une maison avoisine les 14 030 €/m² et 5990 € pour les appartements.

Ces prix sont supérieurs à ceux pratiqués dans l'intercommunalité et rivalisent les coûts de l'immobilier de la commune limitrophe de Saint-Tropez, en particulier pour les maisons individuelles.

À l'échelle du Var, Ramatuelle présente un prix de l'immobilier plus haut que le département, ce qui lui renforce la pression foncière et immobilière.



III. Dynamiques économiques

A. Les dynamiques socio-économiques

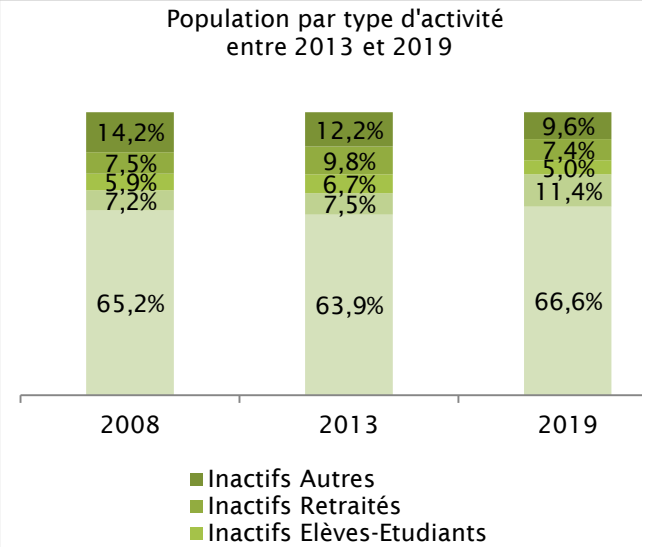
1. Une population active moins touchée par le chômage

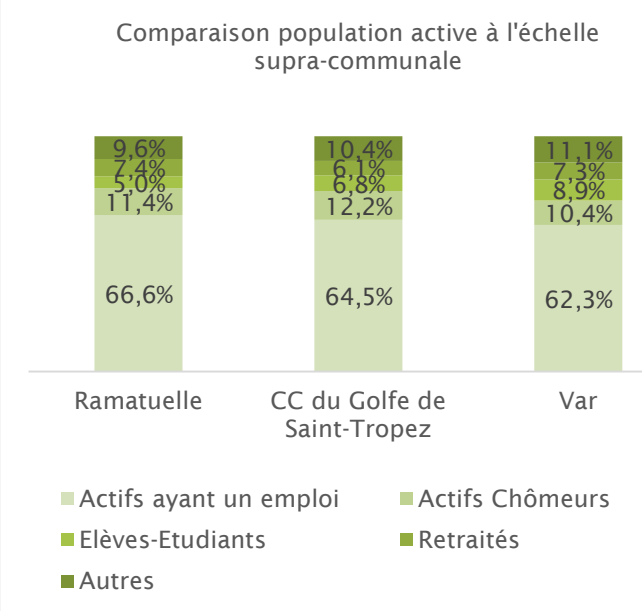
En 2019, la population active de Ramatuelle compte 999 personnes. Le taux d'activité rapporté aux personnes dites "en âge de travailler" (15-64 ans) est assez élevé pour atteindre 78%.

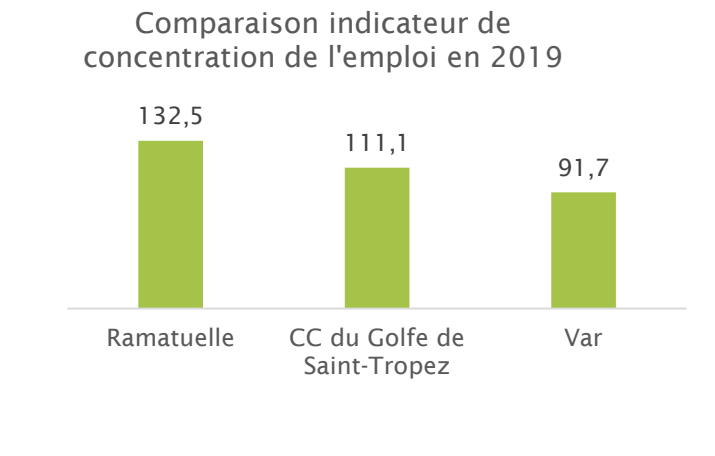
S'inscrivant dans les tendances nationales, le taux de chômage a légèrement augmenté entre 2013 et 2019, passant de 10,5% à 14,6%, pour se rapprocher du taux de chômage à l'échelle de l'intercommunalité.

La commune de Ramatuelle a gagné en taux d'emploi, celui-ci est plus élevé sur la commune que dans l'intercommunalité ou le département (66,6 % pour la commune, 64,5 % pour la communauté de communes et 62,3% pour le département).

La part de retraités (7,4% dans la commune) reste plus élevée que celle de la communauté de communes (6,1%). Les retraités occupent une part moins importante dans la population active qu'en 2013, pendant que celle des étudiants diminue de la même façon.


Population par type d'activité
entre 2013 et 2019
14,2%
7,5%
5,9%
7,2%
65,2%
12,2%
9,8%
6,7%
7,5%
63,9%
9,6%
7,4%
5,0%
11,4%
66,6%
2008
2013
2019
Inactifs Autres
Inactifs Retraités
Inactifs Elèves-Etudiants


Comparaison population active à l'échelle
supra-communale
9,6%
7,4%
5,0%
11,4%
66,6%
10,4%
6,1%
6,8%
12,2%
64,5%
11,1%
7,3%
8,9%
10,4%
62,3%
Ramatuelle
CC du Golfe de Saint-Tropez
Var
Actifs ayant un emploi
Actifs Chômeurs
Elèves-Etudiants
Retraités
Autres

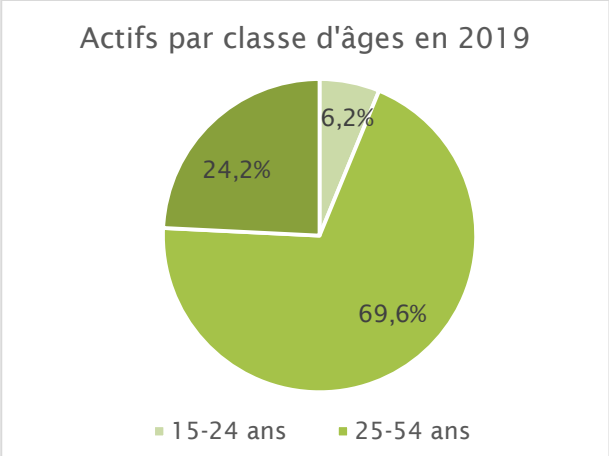

Comparaison indicateur de
concentration de l'emploi en 2019
132,5
111,1
91,7
Ramatuelle
CC du Golfe de Saint-Tropez
Var

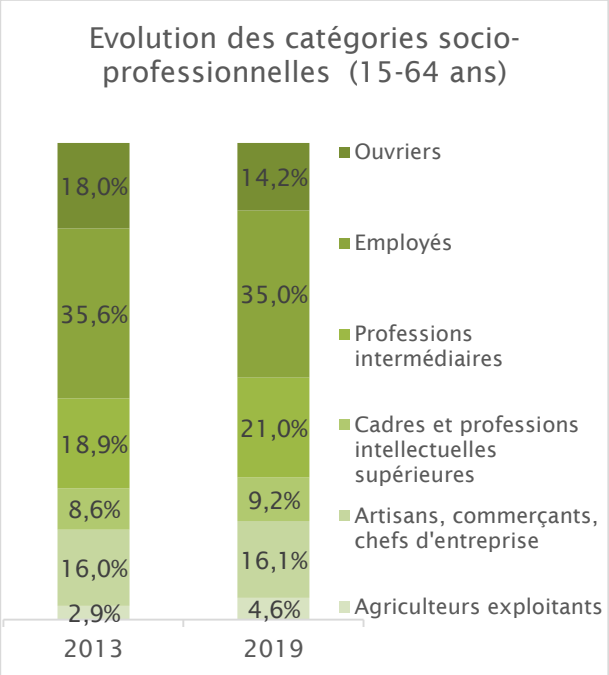
2. Profil de la population active

Une majorité de la population active à Ramatuelle est âgée de 25-54 (69,6%) ans. Les "employés" est la catégorie socio-professionnelle, traditionnellement la plus représentée à Ramatuelle, avec 35% des actifs, suivie de celle des « professions intermédiaires », qui elle a gagné plus d'actifs depuis 2013, passant de 18,9% à 21% en 2019.

La part des ouvriers a baissé depuis 2013, passant de 18% à 14,2%, pendant que la commune maintient le nombre d'actifs commerçant, artisans ou chefs d'entreprises (16%).

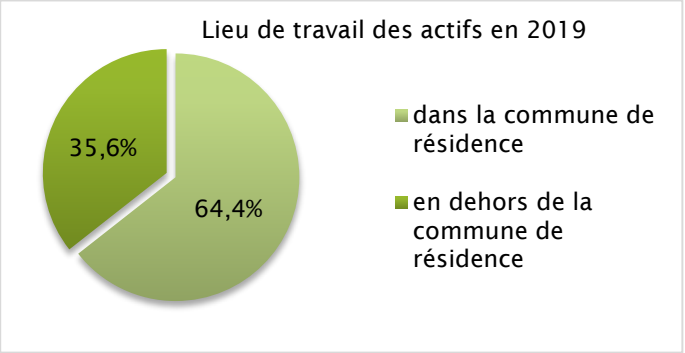
Bien que la part des agriculteurs exploitants ait évolué depuis 2013, de 2,9% à 4,6% en 2019, elle demeure la moins représentée dans les catégories socio-professionnelles.





3. Les migrations pendulaires résidence-travail :

Le poids des actifs reste supérieur à celui de l'agglomération et du département, de plus 64,4% d'entre eux travaillent dans la commune de résidence, à l'instar de l'agglomération (54,2%). Cette part a augmenté de 4 points depuis 2013, ce qui révèle le potentiel économique de la commune dans le Golfe de Saint-Tropez.

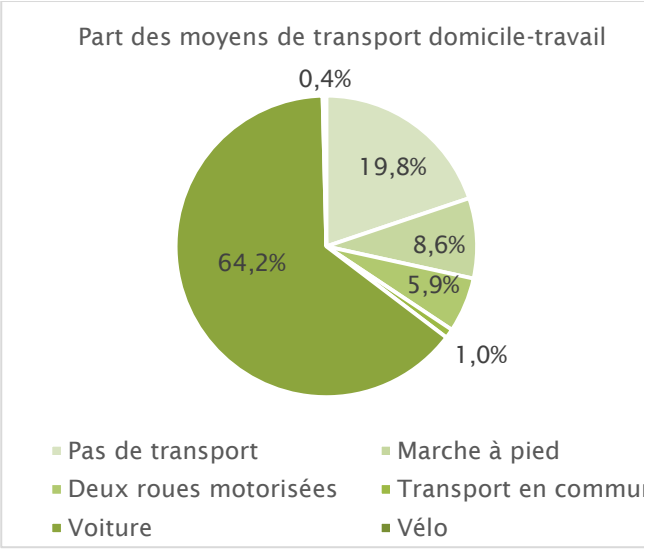


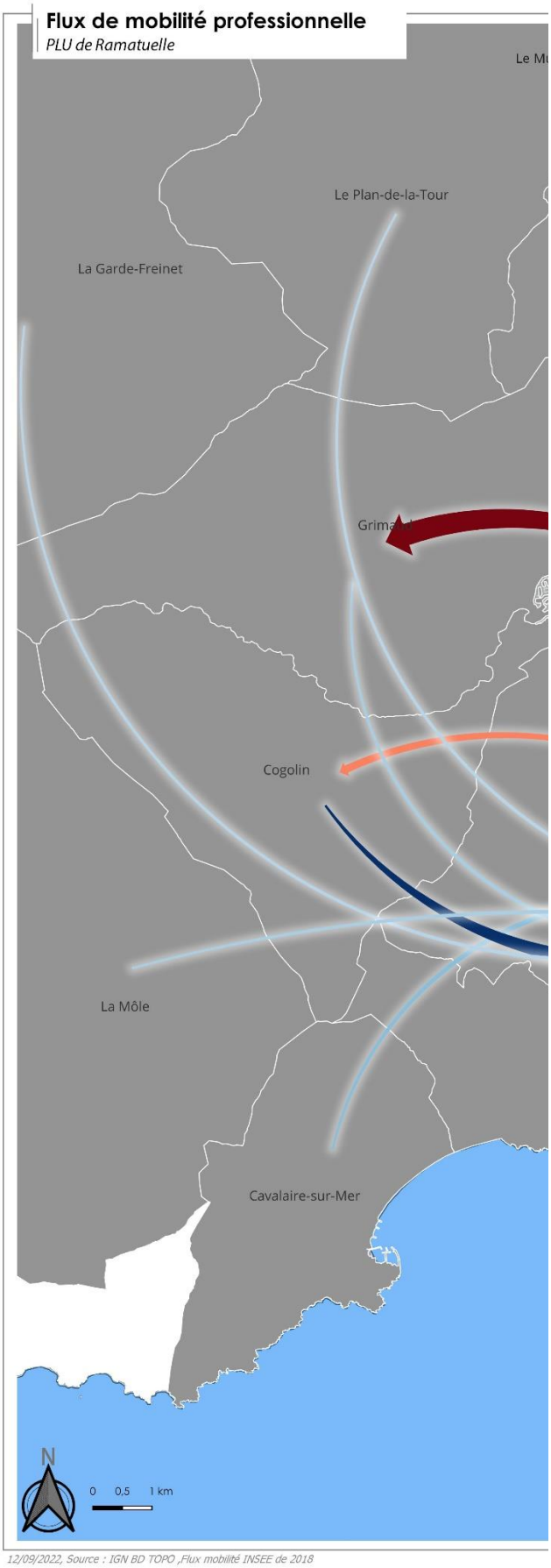
Par ailleurs, la voiture demeure le moyen privilégié par les Ramatuellois, pour se rendre à leur lieu de travail. L'usage du

véhicule individuel (voiture particulière, camion, fourgonnette) représente 64,2% des déplacements pendulaires.

« Pas de transport » arrive en seconde position et représente 19,8% de l'ensemble des déplacements, suivi de la marche à pied (8,6%), puis des deux roues motorisées (5,9%). Les transports en commun ne représentent que 1% des mobilités pendulaires.

Cette répartition souligne la dépendance à l'automobile, ainsi qu'un réseau de transport en commun très insuffisant.

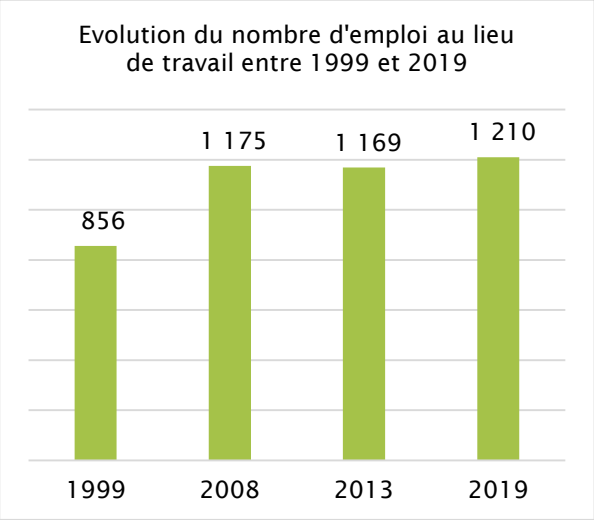


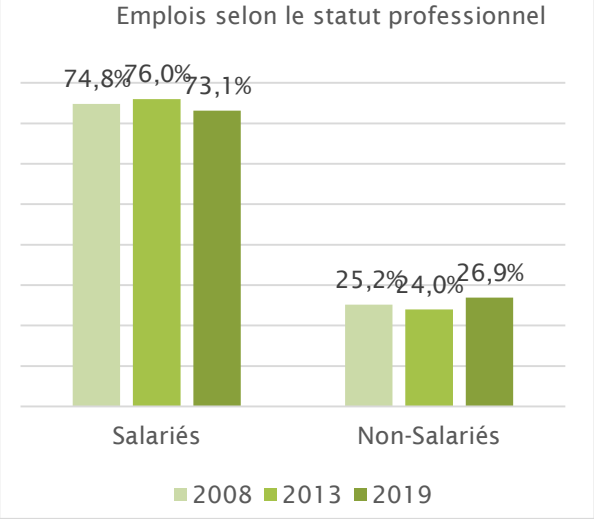


12/09/2022, Source : IGN BD TOPO ,Flux mobilité INSEE de 2018

4. Un tissu économique tertiaire

En 2019, Ramatuelle compte 1210 emplois, soit 41 emplois de plus qu'en 2013. La part des emplois salariés, qui est la plus représentée (73%, contre 27% d'emplois non-salariés), régresse de 3 points qu'en 2013 (76%).

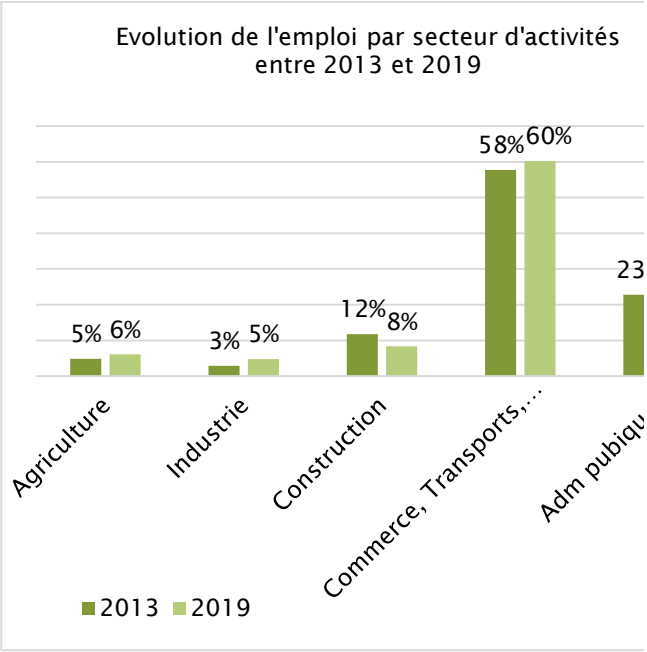




60% de ces emplois se situent dans les secteurs du commerce, transports et services divers, suivis des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale avec 21% des emplois de la commune.

Les emplois du secteur primaire et secondaire, à l'exception du domaine de la construction, affichent une légère progression depuis 2013 : 15 emplois supplémentaires concernent le secteur de l'agriculture, 21 emplois confortent le domaine industriel. Néanmoins le secteur de la construction perd 40 emplois entre 2013 et 2019.

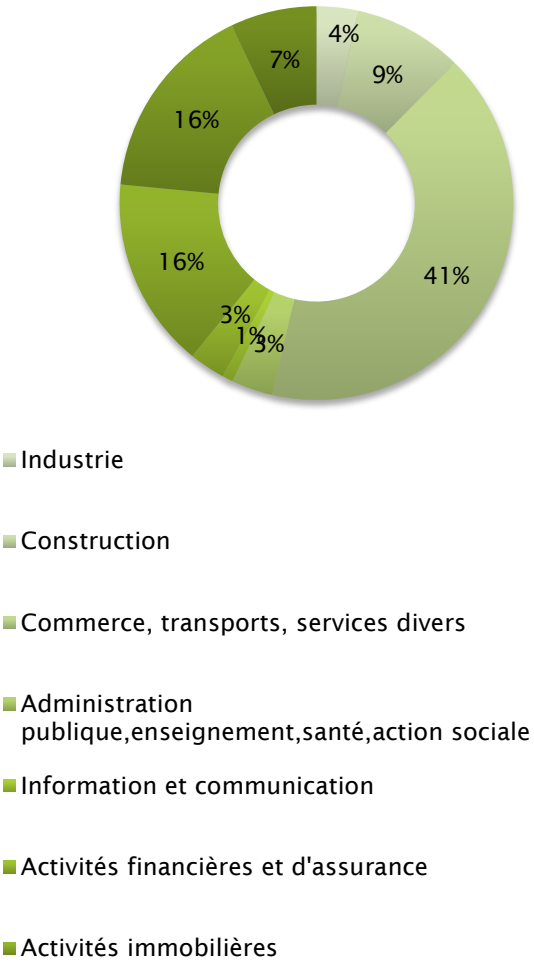
L'économie peu diversifiée est polarisée sur le tourisme, ce qui se traduit par un secteur tertiaire très largement prédominant et représentant, administration publique comprise, 81% des débouchés proposés. La construction est le deuxième pourvoyeur d'emplois.

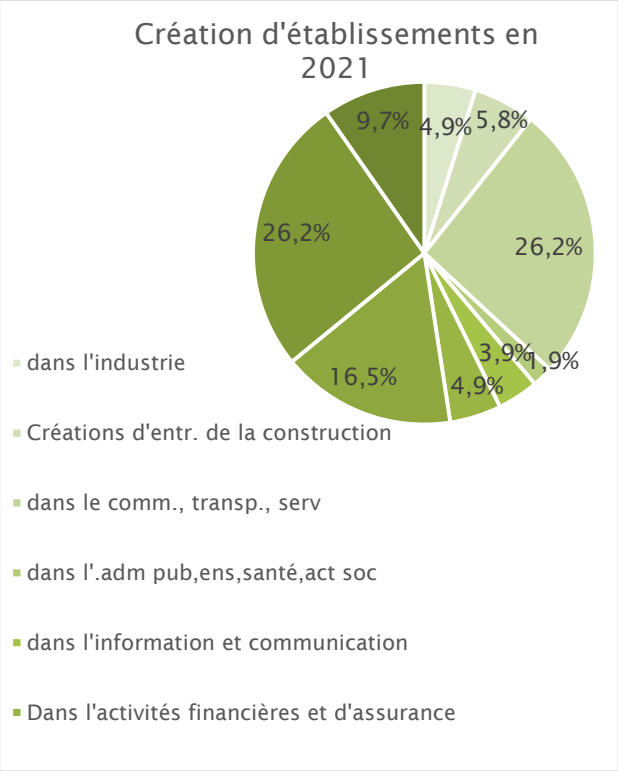

Evolution de l'emploi par secteur d'activités entre 2013 et 2019
5%
6%
3%
5%
12%
8%
58%
60%
23
Agriculture
Industrie
Construction
Commerce, Transports,...
Adm pubiqu
2013
2019

En 2019, le territoire communal propose 677 établissements. La commune présente un tissu économique orienté vers le secteur tertiaire : les activités de commerce, transport et services occupent une majeure partie des établissements de la commune, suivis des établissements dédiés aux activités spécialisées, techniques, scientifiques, de services administratifs et de soutien, ainsi que les activités immobilières avec le même taux de 16%.

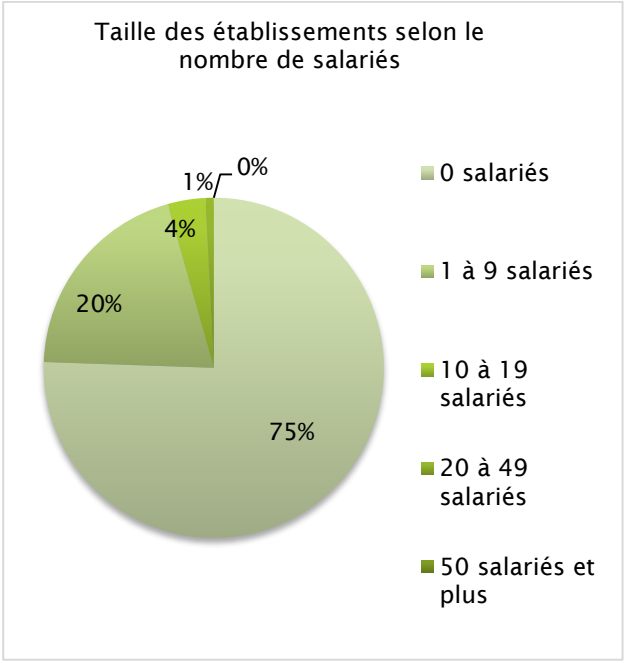
Par ailleurs, l'année 2021 donne l'occasion à la création de 103 établissements, dont la part la plus importante est dédiée aux activités commerciales, de transport et de services divers (26% des établissements crées), au même titre que les établissements liés aux activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien et dans la continuité de la dynamique économique existante.

Etablissements par secteurs d'activités en 2019 (hors agriculture)





Les établissements actifs employeurs se caractérisent par leur petite et moyenne taille, qui permet de compter pour la plupart d'entre eux moins de 10 salariés (95% des établissements), suivi de 4% des établissements de 10 à 19 salariés. Moins de 1% des établissements comptent 20 à 49 salariés et aucun établissement de plus de 49 salariés n'est présent sur le territoire communal.



B. Des espaces économiques diversifiés, à valoriser ou à confirmer

1. Le quartier mixte du Colombier

Ancien « parc d'activités » créé par la commune à la fin des années 1980, il regroupait une trentaine d'entreprises. Ce quartier pouvait accueillir à la fois des activités industrielles, commerciales ou de bureaux, et des logements attachés à ces activités. L'affectation souhaitée par la commune, à savoir la fabrication d'objets à caractère artistique ou artisanal, avait pour but de développer des activités indépendantes de la saisonnalité touristique. Des ateliers ont effectivement permis le développement d'activités de menuiserie, ferronnerie d'art, lutherie.

Un emplacement existe pour créer un troisième atelier-relai. Les activités de

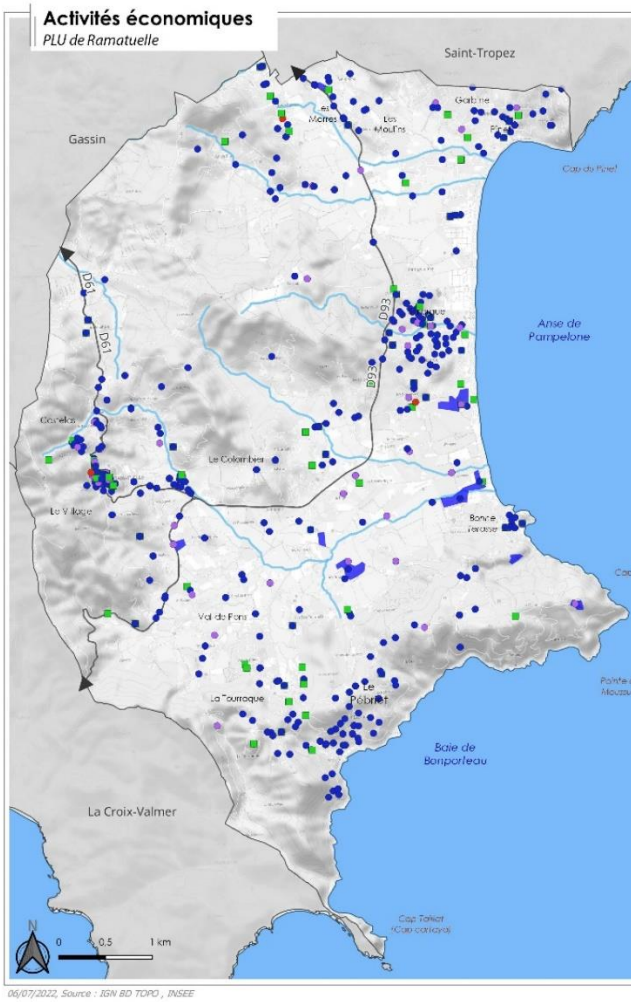
services ont toutefois progressivement dominé dans le Colombier, qui a été agrandi dans les années 2000. C'est ainsi, que le quartier s'est confirmé au fil des ans comme un quartier mixte d'habitat et d'activités. Avec la présence d'une épicerie et un traiteur, il complète l'offre de commerces de détail du village proche.

Vue sur le quartier du Colombier depuis le carrefour

2. La plage de Pampelonne

Un schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a été mis en œuvre, pour assurer la mise en valeur de la plage et de l'arrière-plage, ainsi que la protection de ce site. 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.

Vue sur la plage de Pampelonne avant réaménagement


Activités économiques
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Gassin
Les Moulins
Grabuge
Cap de Pinet
Anse de Pampelone
D61
D93
Le Colombier
Le Village
Bonne Terrasse
Val de Pons
La Tourraque
Le Pébret
Baie de Bonporteau
La Croix-Valmer
Cap Taillat
(Cap camarat)
N
0
0,5
1 km
06/07/2022, Source : IGN BD TOPO , INSEE

C. Une dynamique agricole forte

Les données de l'Agreste 2020 permettent de recenser 73 exploitations agricoles sur la commune, soit 4 de plus qu'en 2010. Le nombre d'agriculteurs exploitants est de 46 exploitants (INSEE 2019), ce qui représente 4,6% de la population active, soit +1.7 points de plus qu'en 2013.

La surface agricole utilisée est estimée à 546 ha en 2020, contre 455 ha en 2010.

Une étude plus fine a été menée dans le cadre du PLU approuvé en 2018, afin d'évaluer les évolutions des terres agricoles depuis l'approbation du premier PLU approuvé en 2006. Les premières analyses présentent des résultats, qui relativisent l'écart de données du recensement agricole de 2010, qui lui affiche une perte de 300 hectares de SAU (surface agricole utile). En effet, en dépit de la perte d'environ 107 ha de terres agricoles cultivées, Ramatuelle gagne près de 12 ha sur les espaces boisés.

Comme précisé dans le PLU approuvé en 2018,

« l'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, il en résulte une diminution de - 11,1% des terres agricoles cultivées sur Ramatuelle et non de - 40%. »

Une analyse de l'occupation du sol de la commune de Ramatuelle entre 2018 à 2021 permet d'observer une continuité de la dynamique agricole.

Le traitement de la donnée a été amélioré, permettant ainsi, de comptabiliser davantage de surfaces agricoles, auparavant considérées en zones urbaines. Ces résultats, bien qu'ils prennent en compte davantage de terres agricoles, ne reflètent pas parfaitement la réalité d'occupation du sol. Ces résultats

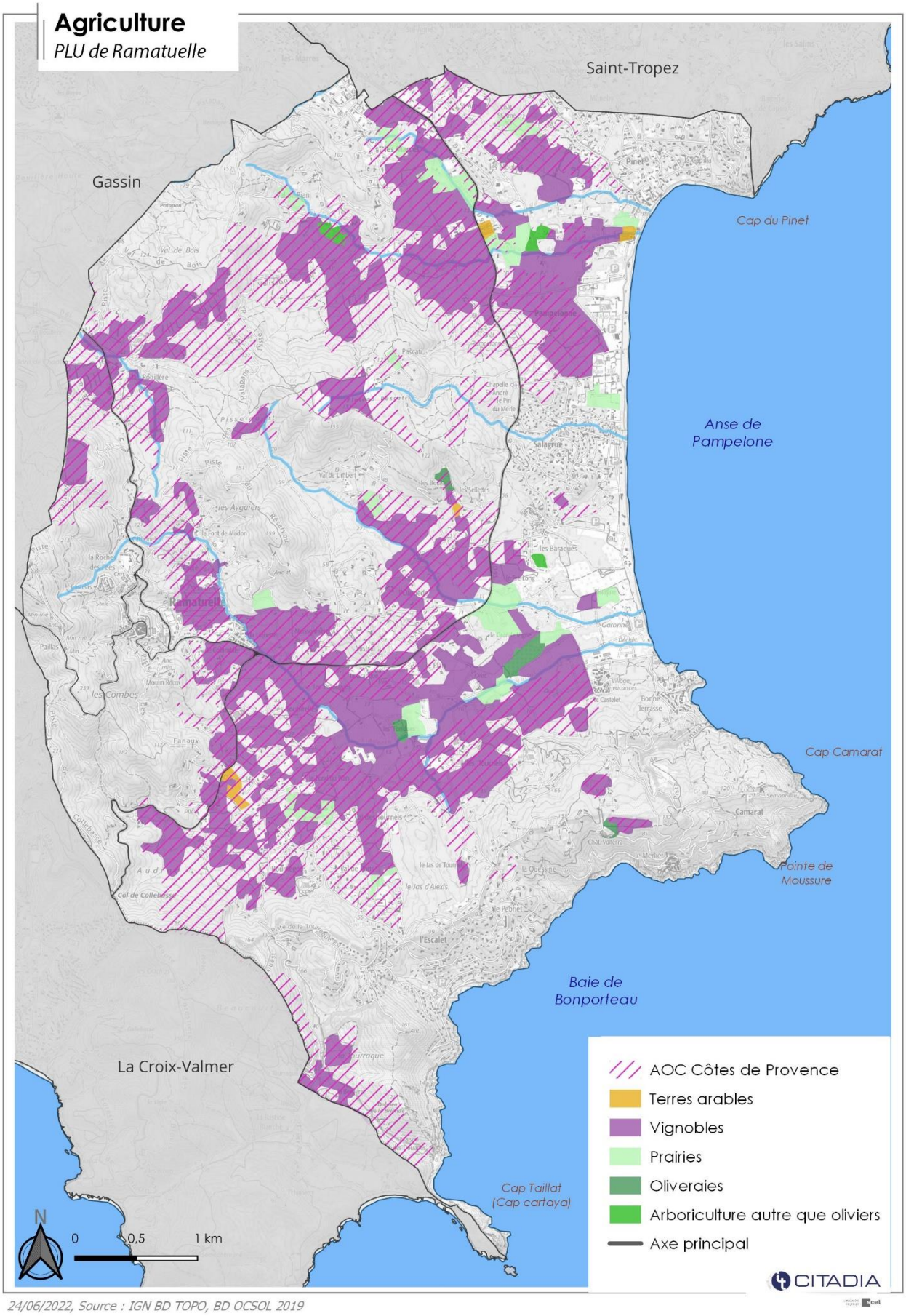
sont donc à vérifier à une échelle plus fine dans le cadre d'une étude à part entière.

Le territoire de Ramatuelle abrite nombreuses surfaces agricoles, dont une située au Nord de la commune, en contact direct avec la ville de Saint-Tropez, une seconde entité à l'Ouest du territoire, non loin des limites avec Gassin, ainsi que la plaine agricole de Ramatuelle, située à l'Est du village centre.

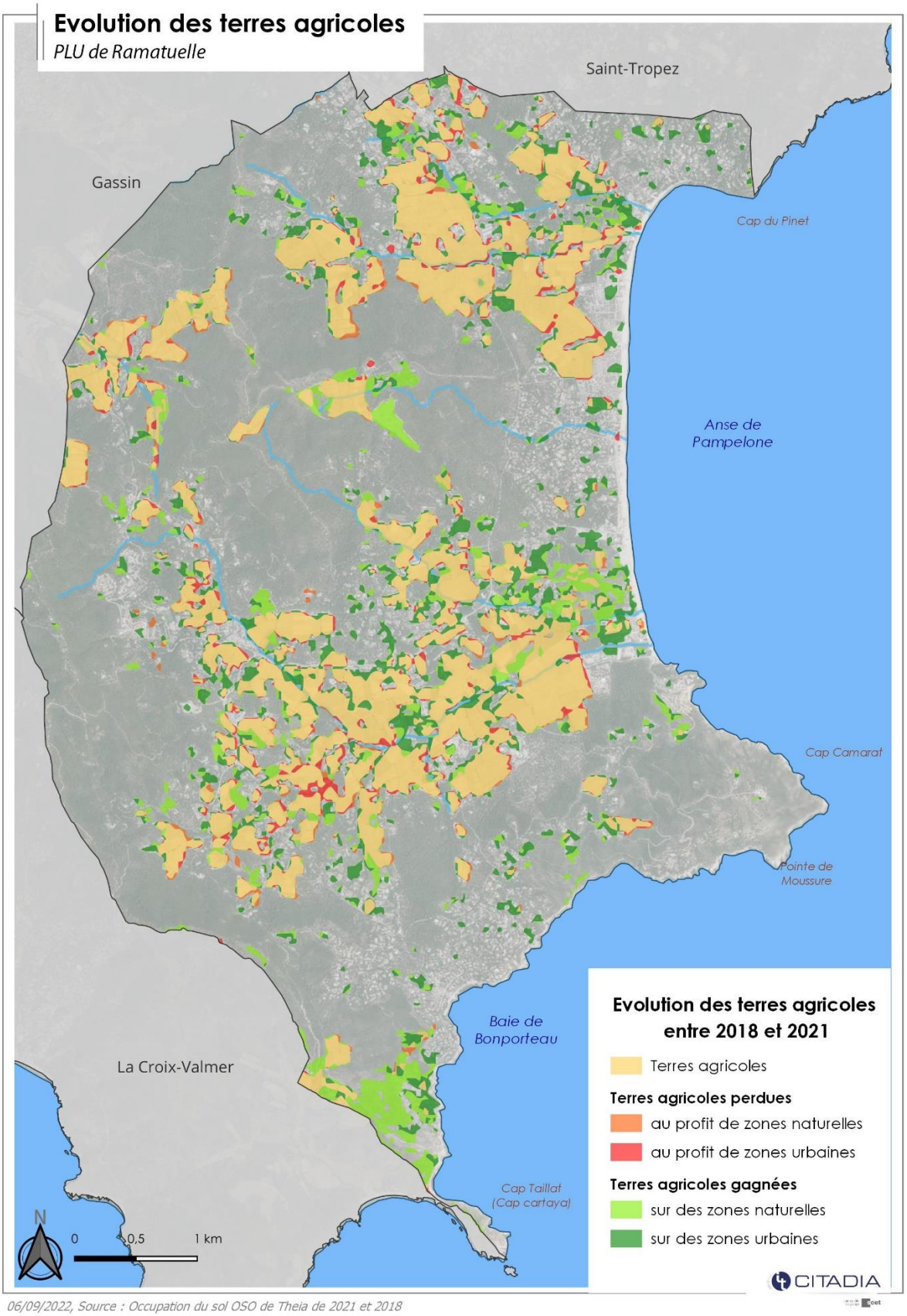
La viticulture s'imposait déjà sur les surfaces cultivées à Ramatuelle depuis le milieu du XIXe siècle. Aujourd'hui dans le Golfe et particulièrement à Ramatuelle la viticulture, plus que l'agriculture en général, a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité encore porteur et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace.

La vigne est la filière principale de Ramatuelle et la plus dynamique, avec 97% des terres agricoles. 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 près de 20% du vignoble AOC du Golfe alors que son territoire ne représente pas une surface conséquente dans le Golfe. La commune possède donc un domaine viticole de grande qualité à l'échelle du Golfe comme du Var.

La commune s'attache à soutenir le développement d'une agriculture bien intégrée dans le paysage, une démarche déjà traduite par des Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone agricole, dans le PLU révisé en 2018.



24/06/2022, Source : IGN BD TOPO, BD OCSOL 2019



06/09/2022, Source : Occupation du sol OSO de Theia de 2021 et 2018

D. Un potentiel touristique à préserver

Situé dans le département du Var, entre massif des Maures et littoral bien exposé, la commune est originellement et demeure une station touristique stratégique. La proximité de Saint Tropez, de Toulon, de Saint-Raphaël ou encore de Cannes la place au cœur des destinations touristiques privilégiées. Son cadre naturel, paysager et patrimonial renforce son attractivité :

- un paysage convoité, et un panorama sur la mer et les massifs boisés ;
- des plages et des activités de loisirs autour de l'eau et de la nature ;
- des sites et monuments emblématiques et reconnus (l'escalier Eiffel, l'échoppe, le lavoir de la Font-d'Avaou, la porte Sarrasine…).

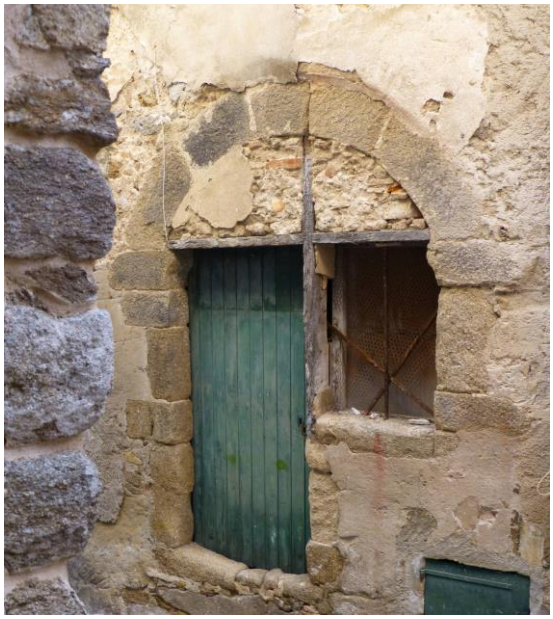
19 hôtels (dont trois classés cinq étoiles), un village de vacances, 7 campings et de nombreuses chambres d'hôtes et autres locations saisonnières (villas, appartements…), que reflète le taux de résidences secondaires dans la commune. Ces typologies constituent une excellente offre d'hébergement touristique. L'économie touristique est ainsi un des principaux secteurs économiques de la commune.

Cette offre s'inscrit dans celle du Golfe de Saint Tropez dont la capacité totale d'hébergement touristique développée avec 119 hôtels (dont 41 sont classés 4 et 5 étoiles). Elle dispose également de 32 campings, de 34 autres hébergements touristiques, dont 24 résidences et 10 villages vacances (Il ne s'agit ici que des hébergements recensés par l'Insee en 2019). La diversité du type d'hébergement permet donc une diversité de touristes.

La commune de Ramatuelle bénéficie d'un potentiel intéressant pour développer davantage un tourisme «vert», complémentaire du tourisme balnéaire, en mettant en avant le potentiel architectural, agricole, en particulier la viticulture.

Le village

Le village de Ramatuelle



L'échoppe

Les anciennes prisons

Les vignobles

Le château Volterra

Le domaine des Tournels

Le domaine de la Tourraque

Le domaine des Bouis

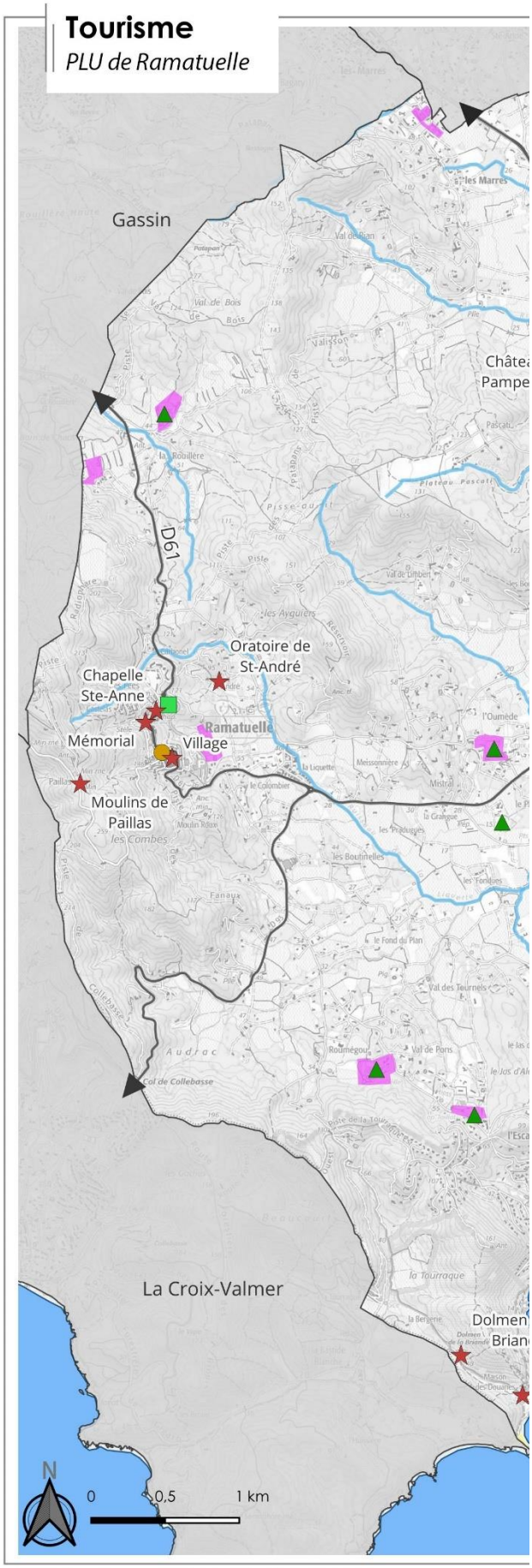
Les plages

Plage de Pampelonne

Le Cap Taillat

Le rocher des portes

Le phare de Camarat



04/07/2022, Source : IGN BD TOPO , BD OCSOL 2019

E. Perspectives démographiques et d'évolution

La commune doit dans ce cadre mettre en œuvre une politique de mobilisation foncière en zone urbaine et un projet de densification maîtrisée pour être en capacité de répondre à ses objectifs d'accueil de population (Objectif à préciser par la commune).

Chapitre 3 :

Diagnostic territorial

[le fonctionnement du territoire ramatuellois et ses capacités d'évolution]

I. Les origines et l'occupation du territoire

A. Histoire et formation

Les traces d'occupation les plus anciennes sur la commune datent de la préhistoire, d'après plusieurs fouilles entreprises sur la commune.

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 Xe par le premier comte de Provence Guillaume Ier.

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 XIVème 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 XVème, 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 ramatuellois 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 XXe, 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.

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).

Au moyen-âge, le village de Ramatuelle a été édifié sur les hauteurs de la commune, à l'instar des villages de Provence, en relation avec les attaques barbares. Ces micro-cités se distinguaient par une densification très importante 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 et la plaine agricole, à une altitude d'environ 130 mètres ».

Ce petit village, construit sur une forme spirale en « escargot », s'est développé suivant un mouvement circulaire, à partir du cœur du village, typiquement aux villages méditerranéens. 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.

Sa configuration spatiale laisse apparaitre des éléments architecturaux caractéristiques des villages provençaux (porches, escaliers, passages, placettes, des rues étroites empierrées). La place principale du village a conservé son appellation d'origine dite « de l'Ormeau ».

La photographie ci-après illustre la morphologie urbaine (plan circulaire,

ruelles concentriques) du village de Ramatuelle.

Vue sur le village de Ramatuelle,
Source, office du tourisme et de la culture

B. Développement urbain

C'est à partir de la fin du XX^{éme} siècle, que la commune a commencé à se développer. Vierge de toute construction, l'urbanisation de Ramatuelle est encore limitée à son cœur villageois. Ce dernier demeure d'ailleurs inchangé jusqu'en 1855, à l'exception de quelques étables construites en bordure de route.

La commune ne possédait à cette période ni hôtel de ville, ni école, ni presbytère. L'ancienne mairie était restée en ruines depuis la révolution. L'historien Etienne Garcin décrit le village de Ramatuelle en 1835 dans son dictionnaire historique 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 ».*

C'est à partir de 1855, que Jean-Baptiste Marqués, nouveau Maire à l'époque a transformé progressivement le noyau villageois, par la priorité donnée aux moyens de communication, puis à la construction d'un immeuble faisant à la fois, office d'un hôtel de ville et de classes pour les garçons. Une nouvelle école des garçons, ainsi qu'une cantine scolaire

furent réalisées par la suite au début du 20ème siècle. Cette école a été transformée en hôtel de ville, avec la construction d'un nouveau groupe scolaire en 1984.

Vue sur le village de Ramatuelle,
Extrait de la carte de l'état-major (1820-1866)

Le développement du village historique de Ramatuelle remonte à 1930, pour atteindre sa taille actuelle. Le premier lotissement réalisé sur l'arrière-plage de Pampelonne date de 1927.

Nombreux facteurs, en l'occurrence, l'évolution des modes de vie post seconde guerre mondiale, l'avènement du tourisme, etc. ont contribué à attirer vers les années 50-60, de nouvelles populations à la recherche de la particularité des sites et des paysages.

Vue sur le village de Ramatuelle 1950-1960
Source, Géoportail

L'urbanisation s'est 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 :

- le lotissement du Domaine de la Capilla en 1956,
- le lotissement des Vieux Moulins en 1957,
- le lotissement de la Baie de Pampelonne, de l'Escalet en 1959,
- le lotissement de la Baie de Bon Porté en 1973,

- le lotissement de la Bergerie en 1974,
- le lotissement des parcs de l'Oumède en 1978,
- la Résidence de la Roche des fées en 1979
- la 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 représentent aujourd'hui plus de la moitié du parc de logements à Ramatuelle.

La commune se caractérise par une fonction résidentielle attractive, liée à la présence d'une offre mixte (résidences principales-résidences secondaires), 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.

Le tissu urbain de Ramatuelle est aujourd'hui 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 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.

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.

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

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.

C. Les formes urbaines sur Ramatuelle

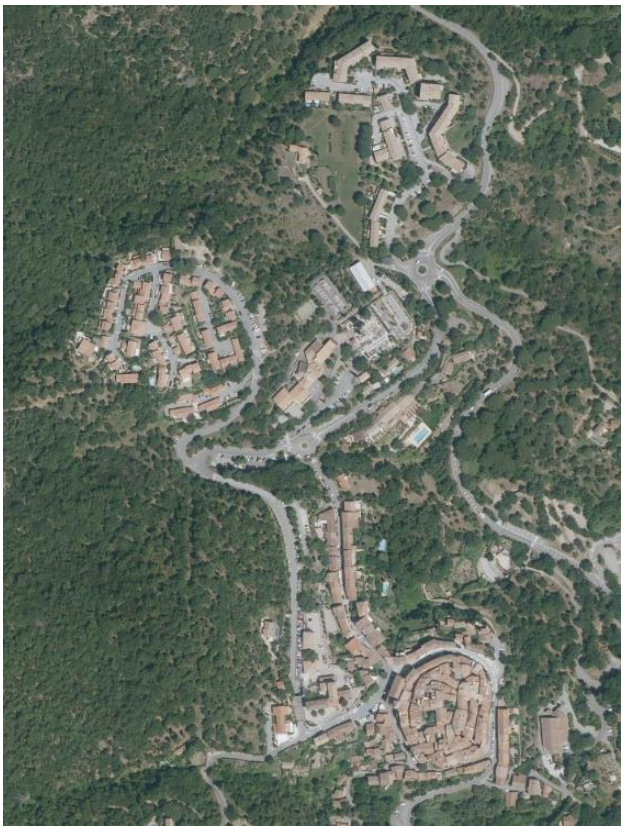
le Plan d'Occupation des Sols de Ramatuelle a créé les zones NB d'habitat diffus, qui ont induit le développement d'un habitat résidentiel peu dense en bordure des espaces agricoles et en lisière de forêt. Ainsi, de nouvelles formes urbaines se sont développées sur le territoire, différemment à la structuration du noyau villageois.

Quatre types de formes se dégagent :

- **Le centre ancien et ses prolongements du XIXème siècle (Vallon des sources et Roques de Castellas, La Roche des Fées)**

Ils 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. 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.



Vue sur le village et les lotissements de la roche des fées et de Castellas en discontinuité

- **Lotissements de l'Escalet – Tourraque, de Pampelonne, du Pinet**

Correspond aux zones urbaines de lotissements, à l'exception du lotissement Le Pinet, classé en zone NB. 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 y 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.

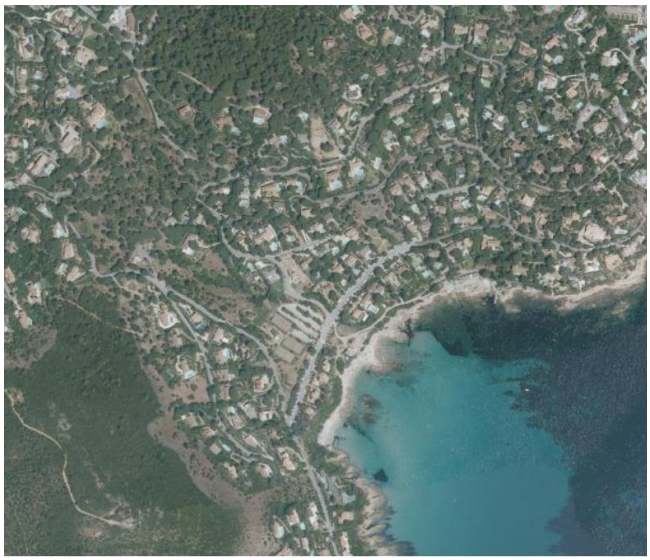
Leur faible ancienneté ne permet pas d'envisager leur renouvellement urbain dans un futur proche.

Ces lotissements en question 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.

Vue sur le secteur du Pinet

Vue sur le secteur de Pampelonne

Vue sur le secteur de la Tourraque



Vue sur le secteur de l'Escalet

- **La Font de Madon, Saint-André, L'Oumède**

Correspond aux zones NB, à l'exception de celle du Pinet qui relèvent davantage de la logique des zones U précédentes. Ces formes, 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.

Vue sur les secteurs de la Font de Madon et Saint-André

Vue sur le secteur de l'Oumède

II. Déplacements et infrastructures

Les déplacements dans le Golfe de Saint-Tropez présentent des difficultés, malgré la proximité de grands axes de desserte routiers (A8, RD7). En effet, les échanges du territoire du Golfe avec les autres espaces sont contraints par la présence du Massif des Maures, qui s'impose comme une barrière naturelle.

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,
- La RD 25 reliant Le Muy à Ste-Maxime, axe majeur du Golfe, capte les trafics en provenance de l'A8,
- La RD 559 longeant la Côte depuis Bormes a une fonction de trafic local et d'itinéraire touristique,
- La RD 98, véritable épine dorsale 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.

A. Un réseau viaire ramifié autour de la RD 61 et le RD 93, axes de transit et voie de desserte locale

1. Accessibilité locale

La RD 61, 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, permet l'accessibilité aux plages par un réseau de 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.

Ainsi, ces deux axes ont une double fonction de desserte locale, mais aussi une fonction d'accès aux sites touristiques. Cela occasionne 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 menaçant la sécurité des déplacements et l'accès aux plages. 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 d'améliorer et de sécuriser les conditions de circulation.

D'une manière générale, en dehors des deux axes principaux de desserte, il existe 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 importante 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.

Si l'élargissement de certaines voies est difficile au regard du relief ou de l'urbanisation existantes, des aménagements ponctuels ou des acquisitions de voies peuvent être envisagés afin d'améliorer et de sécuriser la circulation.

2. La desserte 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. L'absence d'un « boulevard de front de mer» et la présence d'un sentier du littoral, garantit le calme et la préservation du site naturel.

Les accès sont au nombre de six et représentent des voies publiques, 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.

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.

Des cheminements piétons assurent la connexion avec la plage. Au Sud, ces cheminements sont essentiellement sauvages, à travers la dune. 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.

Un schéma d'aménagement de la plage a été mis en place, afin de pallier les difficultés d'accès et de circulation rencontrées sur la plage de Pampelonne, ainsi que pour l'organisation et la préservation du site.

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 à la voiture et des 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.

B. Un stationnement conforté en centre-ville

La commune possède une offre de stationnement stratégiquement située (proximité des lieux de vie : équipements, commerces, sites touristiques, ainsi que des sites touristiques, etc.). L'offre de stationnement est variable selon les secteurs. Celle-ci a été modulée selon les heures et les saisons, à des fins d'une démarche d'un tourisme responsable. L'offre est à titre d'exemple gratuite au niveau du village, payante sur le parking public de l'Escalet, tandis qu'elle permet une gratuité sur le parking de Pampelonne hors saison et à des périodes précises en journée (jusqu'à 11h et à partir de 17h). Une gratuité est aussi permise sur une durée de trente minutes, afin d'encourager la pratique du dépose-minute. De plus les véhicules deux roues bénéficient de la gratuité du stationnement, ainsi que d'emplacements sécurisés. La gratuité de stationnement est également accessible pour les personnes à mobilité réduite. Des tarifs adaptés sont mis à disposition des résidents sous réserve d'un enregistrement en mairie. Par ailleurs, la commune de Ramatuelle a mis en place une navette gratuite, qui relie le village de Ramatuelle au secteur de Pampelonne.

La commune compte un nombre insuffisant de stationnement. Malgré la disponibilité d'aires de parking, il existe une congestion, notamment en moyenne et haute saison, durant laquelle l'afflux touristique représente une réelle difficulté de gestion ; en particulier dans le centre du village, où la cohabitation des voitures, piétons, terrasses commerciales demeure difficile, face à un dimensionnement limité de la voirie. La difficulté de stationnement est également observée à proximité des plages, surtout dans le secteur de l'Escalet. Par ailleurs, l'accès au stationnement à proximité des points de transports en commun existants (bus) est peu aisé, en cela, les possibilités de report modal sont trop peu suffisantes. D'autre part, les espaces dédiés et équipés pour le stationnement des vélos sont encore insuffisants sur la commune, ce qui peut constituer une contrainte pour le recours aux mobilités vertueuses.

Liste des principaux parkings de la commune

La commune compte une capacité totale de stationnement supérieure à 4000 places réparties comme suit :

- Plage de l'Escalet : 400 places
- Arrière-plage de Pampelonne : 11 parcs totalisant environ 3 200 places.
- Village : 590

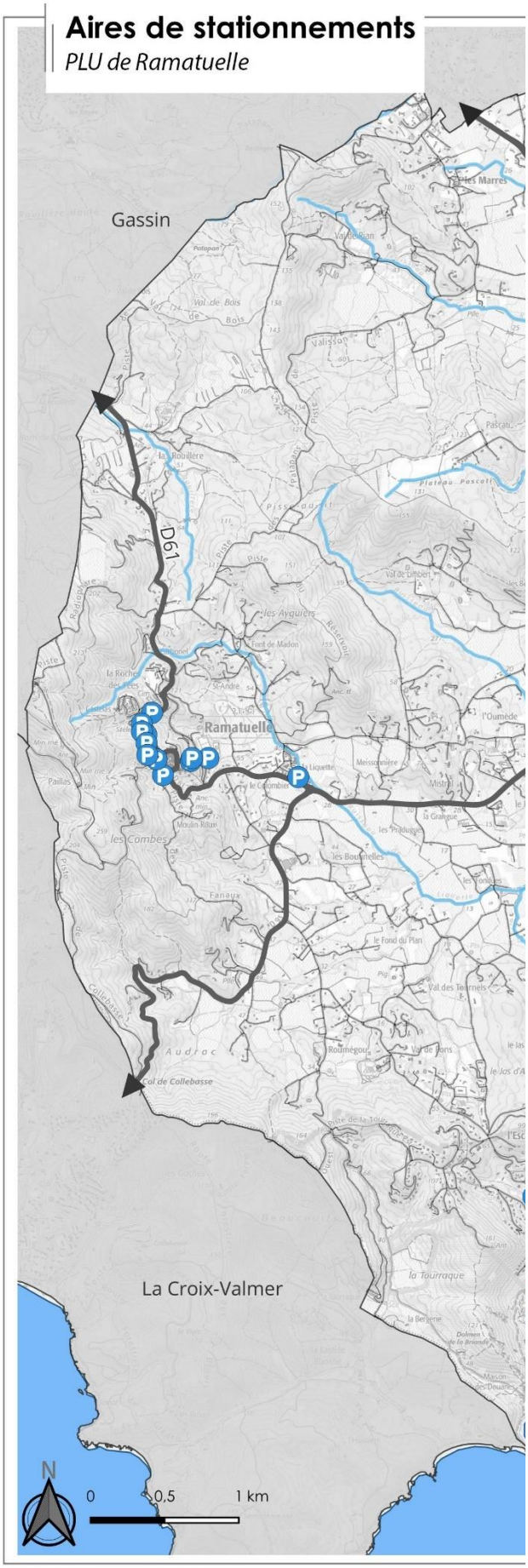
Au village la capacité de stationnement est très contrainte par le relief en raison des caractéristiques typiques du village provençal perché sur une position autrefois défensive. Cette capacité de stationnement se répartit ainsi entre le village proprement dit (le village « haut ») et les alentours du village en contrebas. D'une part, la déclivité prononcée peut rendre pénible à certains publics la fréquentation des parkings du bas, peu pratiques pour les habitants permanents du centre. D'autre part, la capacité globale de stationnement semble insuffisante dans certaines circonstances en période de haute fréquentation touristique (festivals, animations, …).

Village (haut)	
Place de l'Ormeau	27
Route de Paillas	3
Avenue G. Clemenceau	19
Rue Victor Léon	12
Fons d'Avaou	6
Rue du Clocher	5
Rue du Moulin Roux	15
Boulevard du 8 mai 1945	109
Pôle de santé	45
Mémorial	34
Chapelle	27
Route de Paillas	3
Espace Albert-Raphaël (haut)	15
Sous-total	**320**
Village (bas)	
Pont du Curé	20
Stade	57
Tennis	60
Rocade	27
Calade et théâtre	100
Espace Albert-Raphaël (bas)	36
Sous-total	**300**
TOTAL (haut et bas)	**620**

Sur le secteur de Pampelonne, les aires de stationnement se caractérisent par un aménagement en terre battue. La mise en œuvre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a permis de rétablir un sol en terre battue sur les parkings municipaux de Tahiti et Patch, ce qui permet à l'essentiel de la capacité de stationnement, sauf certains parkings privés au Nord, de rester compatible avec le maintien d'espèces botaniques, dont la période de repos correspond à la saison sèche, période plus soumise à la pression du stationnement.

Le Schéma d'aménagement de Pampelonne a notamment pour objectif de maîtriser la pression du véhicule individuel sur le site en prévenant le stationnement anarchique ou non respectueux de l'environnement, en intégrant les parcs de stationnement à leur environnement na turel et en favorisant l'essor des modes de déplacement doux.

Plus de 500 places aménagées pour vélos sont ainsi programmées dans le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne.



Juin 2022/ Source : IGN BD TOPO

C. Une desserte par les transports en commun peu valorisée

1. Desserte ferroviaire et aérienne

La commune est accessible en train à partir des gares SNCF les plus proches, Draguignan-les-Arcs-sur-Argens (xx km), de Fréjus-Saint-Raphaël (xx km).

Toutes deux sont desservies par le TGV. La gare des Arcs a été réaménagée, afin d'en améliorer l'accès et le stationnement pour l'ensemble des usagers. 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).

Par ailleurs, La région est desservie par l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur. L'aéroport le plus proche est celui de Toulon-Hyères (environ à 45 min) avec des vols essentiellement en direction de Paris, la Corse, Bruxelles et Rotterdam.

D'autre part, l'hélicoptère est un mode de transport de plus en plus utilisé à Ramatuelle. Son utilisation est encadrée par un arrêté préfectoral, publié en début de chaque saison estivale, afin de fixer les conditions d'utilisation des « hélisurfaces » ouvertes au trafic commercial.

Il existe 4 hélisurfaces » dites « responsables » sur le territoire de Ramatuelle, totalisant un maximum de 34 mouvements quotidiens (été 2017). L'ensemble des mouvements commerciaux ou privés génère des survols très fréquents du territoire communal particulièrement de la baie, de la plage et de l'arrière-plage de Pampelonne. Cet usage à la fois dangereux pour les usagers des plages et peu valorisant pour « presqu'île de St-Tropez, a conduit les communes de Gassin, Saint-Tropez et Ramatuelle à mener une étude de faisabilité en 2010. Il a été mis en évidence que la création d'une hélistation nouvelle permettrait de concentrer les mouvements non accueillis sur l'hélistation existant à Grimaud ou sur l'aérodrome de La Mole. L'étude 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 Saint-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'accueil beaucoup plus confortables aux usagers. (Extrait du PLU de Ramatuelle 2018) »*

La réalisation d'un tel équipement, incombe toutefois à la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez, qui en possède la compétence.

2. Desserte en bus et transports collectifs

La desserte par les transports en commun est assurée par le réseau ZOU. Deux lignes régulières desservent la commune :

- la ligne 7705 reliant Gassin à Saint-Tropez; dont les principaux arrêts sont positionnés à : Rond-point du mémorial, le Colombier, les Fanaux, l'Escalet, les Tournels, Pont du Phare, la Croix du Sud, les Sellettes, Bd Patch-Pampelonne, Kon Tiki, Tamaris, carrefour Sainte-Anne.

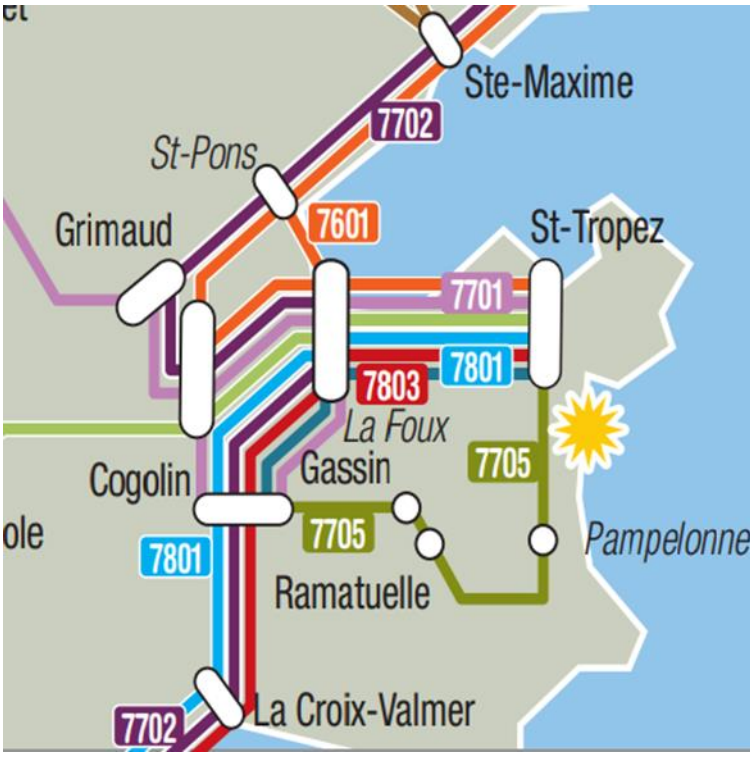
- la ligne 7740 reliant Ramatuelle à Saint-Tropez, par les points d'arrêts suivants : carrefour Sainte-Anne, Tamaris, Bd Patch, les Sellettes, la Croix du Sud, Pont du Phare, les Hauts de Quessine, l'Escalet, le Jas d'Alexis, les Ecuries d'Augias, la Ferme d'Hermès, les Fanaux, le Colombier, Pin de Truc, la Roche des Fées, école Gérard Philippe.

Deux lignes assurent le transport scolaire :

- la ligne 7738 vers le lycée Gassin,
- la ligne 7742, en direction du collège Moulin Blanc à Saint-Tropez.

Par ailleurs, une navette gratuite est mise à disposition pendant la période estivale, afin de relier le centre village et la plage de Pampelonne.

Les déplacements vers les autres villes du Var (Toulon, Hyères, Saint-Raphaël…) se font au départ de Saint-Tropez.



3. Desserte maritime

Ce mode de transport est actuellement inexistant à Ramatuelle

La valorisation du potentiel touristique de la commune, notamment au regard de la congestion due aux transports terrestres, pourrait reposer sur le développement

d'une offre en transport maritime, afin d'assurer des conditions durables de circulation et un desserrement du stationnement sur le secteur du littoral.

Le réseau de transports maritimes existants, permet d'assurer la liaison entre les communes du Golfe, à travers les prestations saisonnières offertes par « les bateaux verts », ainsi que les « bateaux vedettes îles d'or et le corsaire ».

D. Des mobilités actives à promouvoir :

Une carence significative en déplacements actifs (cheminements piétons, parcours cyclables) est constatée sur le territoire de Ramatuelle. Le relief et l'éclatement des différents points d'intérêts de la commune ne favorisent pas les modes doux au quotidien.

Les itinéraires cyclables sont encore peu développés sur le périmètre du Golfe de Saint-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.

La boucle Gassin-Pampelonne-Ramatuelle permet la découverte de paysages entre les deux communes. Néanmoins, il s'agit d'un circuit en bord de route nécessitant un partage de la voirie, ce qui rend la circulation moins sécurisée.

La ligne du chemin de fer de Provence reliant Toulon à Saint-Raphaël n'étant plus en activité, sa transformation en piste cyclable par le Conseil départemental s'inscrit dans la programmation d'un parcours cyclable du littoral varois, de Six-Fours à Saint-Raphaël.

Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

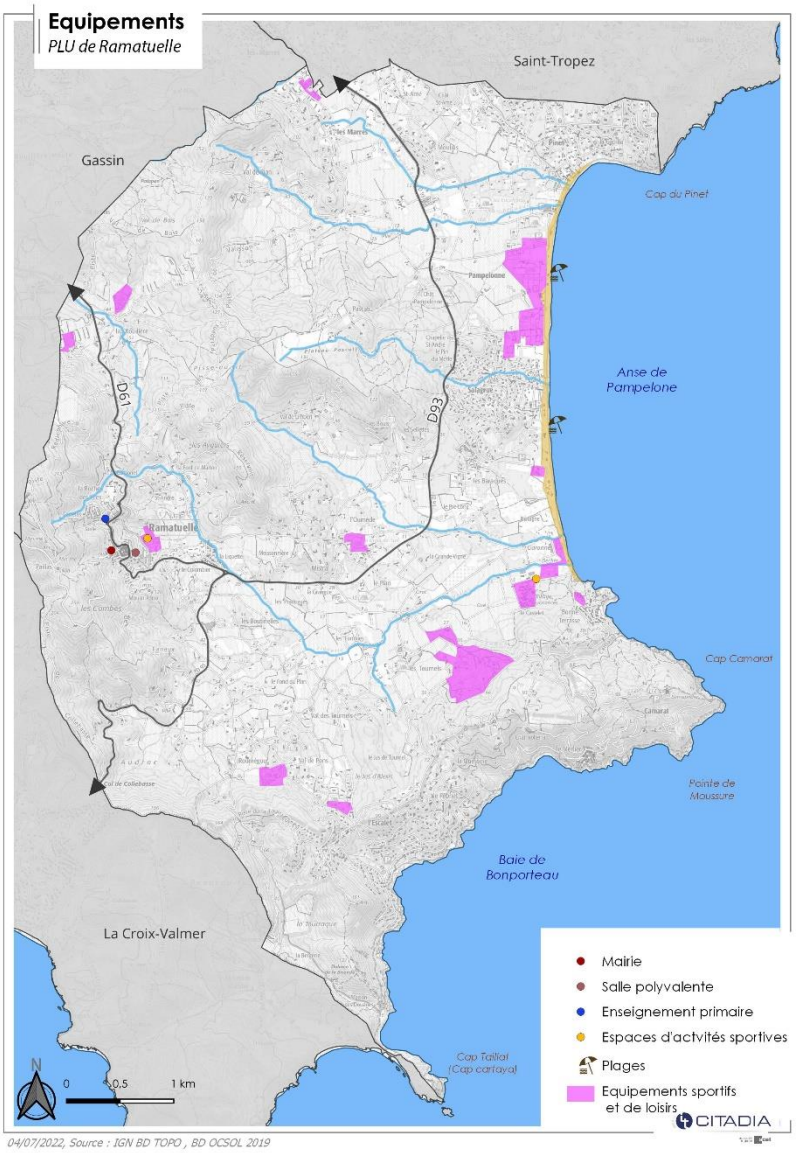
Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

III. Équipements, commerces et services

Ramatuelle dispose d'une offre d'équipements de proximité satisfaisante à sa taille, à l'instar des communes du Golfe, que le SCoT identifie. En effet, Le réseau de services publics est satisfaisant, mais il est tributaire des politiques et engagements de l'Etat.

Le PLU approuvé en 2018 rappelle que *« 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. Sur le 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… »



A. Une armature commerciale et de service au village satisfaisante mais fragilisée

Ramatuelle possède des services de proximité, en relation avec la population permanente. Les commerces et services recensés sont principalement : une école primaire, un seul médecin, une infirmière, un masseur kinésithérapeute, un dentiste, une pharmacie, une poste, une banque, commerces alimentaires de proximité …

D'autres services sont omniprésents et représentatifs d'une forte dynamique commerciale, tels que les restaurants.

Toutefois la saisonnalité de certains commerces et services, peut poser un problème en basse saison, notamment dans le village, où la baisse de fréquentation dévalorise l'image de la vie sociale du village de Ramatuelle et fragilise son économie locale.

La plupart des services et commerces sont situés dans ou à proximité du village (l'Hôtel de Ville, le Groupe scolaire, le Centre Communal d'Action Sociale, l'Office du Tourisme et de la Culture, les équipements culturels et sportifs). Le Centre technique municipal, 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.

Sur le secteur de Pampelonne la fermeture de quelques commerces existants a accéléré la résidentialisation du secteur. La nature et la structure de l'offre commerciale existante ne répond pas aux besoins de la population permanente, ce qui entraine une orientation vers les centres commerciaux de Gassin- la Foux et de Cogolin.

B. Une offre d'équipements étoffée

1. Les équipements éducatifs

La commune a constitué un pôle d'équipement, accueillant une crèche municipale, un centre aéré, un groupe scolaire regroupant une école maternelle et une école élémentaire.

2. Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sont représentés par un stade de football recouvert d'un gazon synthétique depuis 2004, quatre courts de tennis, un dojo, une salle de musculation, un boulodrome et sa buvette, un centre d'équitation et de poney club.

La diversité de pratiques de sports nautique complète l'offre en équipements : jet-ski, ski nautique, loisirs nautiques non motorisés...), ainsi que la possibilité de pratiquer le vélo et la randonnée.

il existe 13 associations sportives sur Ramatuelle, dont une majorité se

regroupe 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. Les équipements culturels

En termes d'équipements culturels, Ramatuelle possède :

Un théâtre de verdure construit en 1985, d'une capacité d'accueil de 1200 spectateurs, Un espace culturel qui accueille de nombreuses activités associatives, un office de tourisme, une salle d'exposition de 53m2 en plein cœur du village, ainsi qu'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 (festival de musique classique, « Jazz à Ramatuelle » et un festival de théâtre et de variétés.).

4. Les équipements et services liés à la santé

Concernant les professions de santé, la commune a créé en 2020 une « *Maison de Santé* » dans le village où sont regroupés trois cabinets de médecins dont un destiné à l'accueil de spécialistes en itinérance, un cabinet de kinésithérapie, un cabinet d'infirmières et une pharmacie, le tout aménagé pour répondre parfaitement aux besoins de ces activités et facilement accessible. A ce jour, tous les locaux sont exploités à l'exception de l'un des cabinets de médecins, un seul médecin généraliste s'étant fixé dans la commune où l'on compte par ailleurs un dentiste, et un second cabinet de kinésithérapie.

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

Services/Equipements	Capacité d'accueil	Effectifs accueillis
Maison de santé	1 Pharmacie 3 Cabinets médicaux 1 Cabinet de soins infirmiers 1 cabinet de kinésithérapie	*Aléatoire en fonction de la fréquentation*
Crèche municipale	Public : 28 enfants	*Nombre d'enfants ayant fréquenté la crèche en 2022 : 41*
Centre aéré	Public : 100 enfants	*Nombre d'enfants ayant fréquenté le centre en 2022 :* *Vacances d'hiver et d'automne : 30* *Vacances de printemps : 60* *Vacances d'été : 100* *Mercredis en période scolaire : 15 à 35*
Groupe scolaire (maternelle et primaire)	Cours élémentaires : 4 classes - Public : 82 Maternelle : 2 classes - Public : 63	*Nombre d'enfants en 2022* *Temps scolaire : 144 enfants (93 en élémentaires et 51 en maternelle)* *Garderie du matin :* *8 à 15 enfants selon les périodes* *Cantine : 144 enfants* *Garderie du soir : 25 à 40 enfants selon les périodes*

5. Eau potable

La commune est alimentée soit par des nappes phréatiques du bassin versant Giscle-Môle (4 millions de m3), soit par le barrage de la Verne (8 millions de m3), 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 auprès de 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, mais aussi afin d'accroitre la capacité des réservoirs de l'Ouméde et de Collebasse, qui rencontrent des difficultés à conserver tout au long de l'été un équilibre stable entre ces deux principales zones d'influence.

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 Rouillère, équipement non sécurisé.

6. 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.

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 m3 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, confinée et dotée d'un dispositif de traitement des odeurs.

Néanmoins des améliorations du réseau d'assainissement est à prévoir :

- la suppression des eaux parasites lors des événements pluvieux et des « coups de mer »,
- 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.

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 prévention des intrusions d'eaux parasites.

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

7. La gestion des déchets

La gestion des déchets est à présent une compétence de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Elle a pour mission principale d'assurer la protection et la mise en valeur de l'environnement.

Le territoire communal de Ramatuelle 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 sur la 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 auprès 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 impactant possible.

C. Équipements numériques

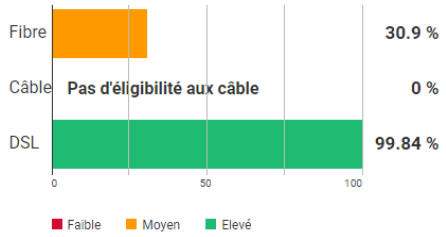
L'aménagement numérique de la commune revêt une importance majeure, notamment en termes d'attractivité du territoire. L'omniprésence des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) a été largement mise en valeur, notamment par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83).

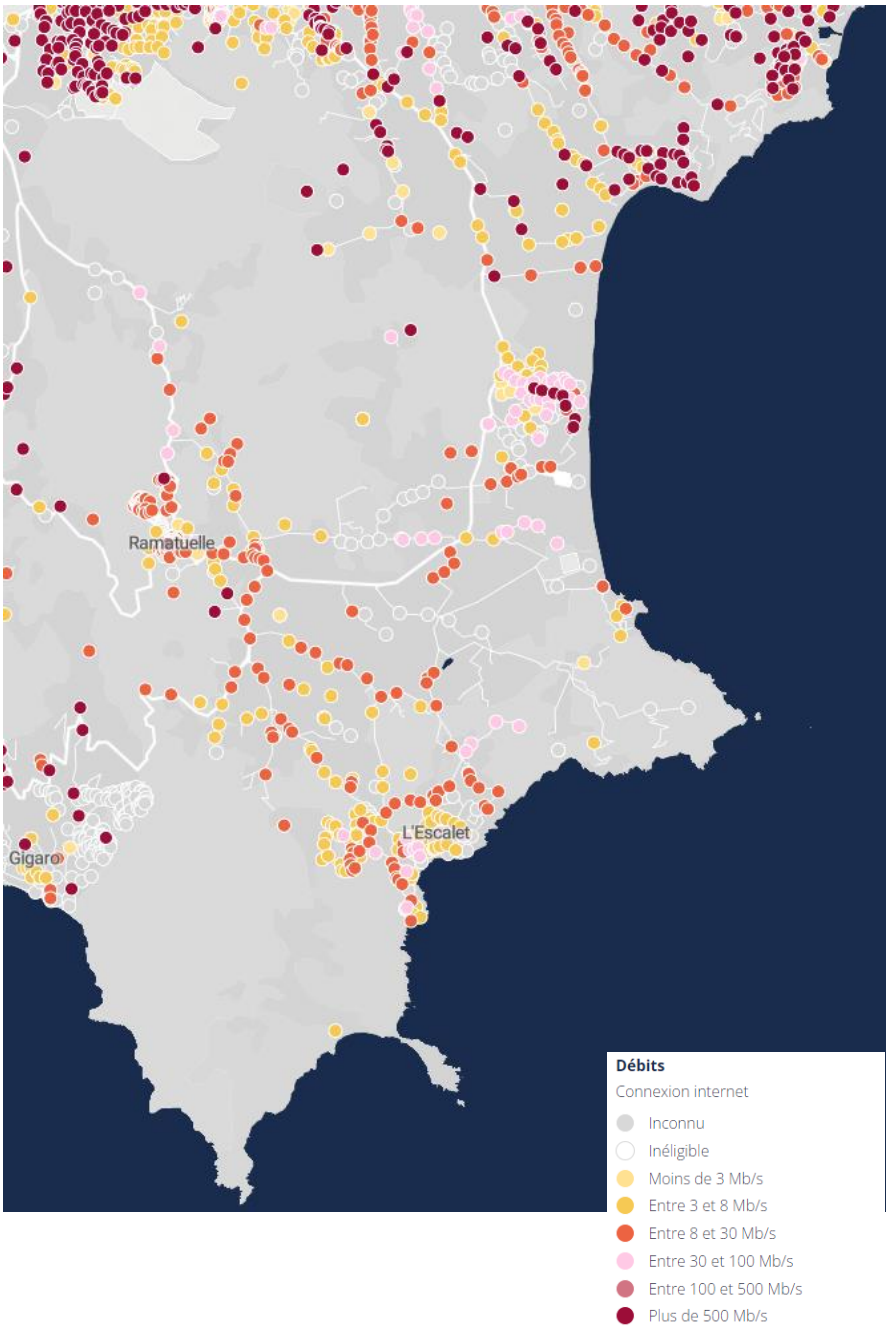
Dès lors, le département du Var est déjà largement couvert par les différents réseaux. Ainsi, près de 99% de la population du département est desservie par le réseau de téléphonie mobile.

Au sein du SCoT du Golfe de Saint Tropez, le SDTAN a identifié un taux de dégroupage des lignes de 90%, ce qui en fait le troisième territoire au sein du département. Ce taux élevé est révélateur de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire. Toutefois, les zones éloignées des centres urbains et faiblement urbanisées ne sont pas concernées par les projets de déploiement des réseaux.

A Ramatuelle, il y a encore 4% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet, 34.33% des logements Ramatuellois ont accès au Très Haut Débit dont 18,9% qui ont accès à un débit potentiel de plus de 1Gbit/s, pendant que le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 50% des habitants.

Les logements Ramatuellois sont 30.9% à pouvoir bénéficier d'un accès à la fibre optique. 99.84% des logements Ramatuellois sont couverts par le réseau cuivre DSL.





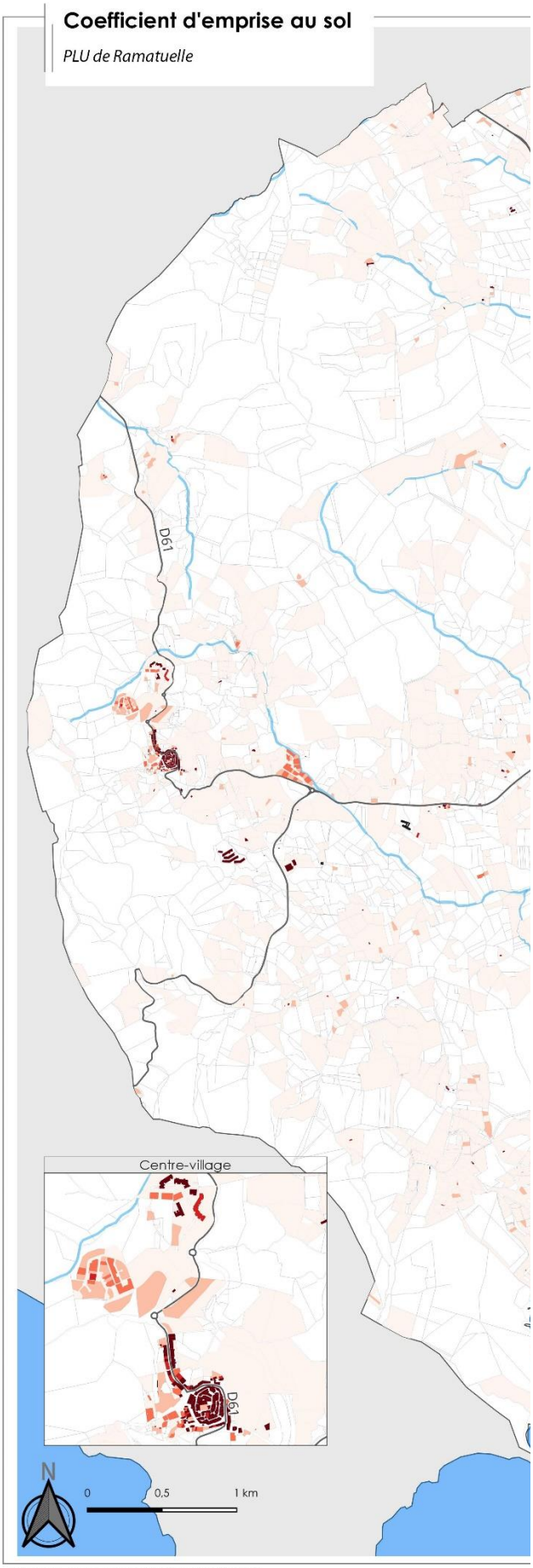
Carte des débits internet sur Ramatuelle

IV. Analyse foncière

A. Les densités bâties

La majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère.

Les Coefficients d'Emprise au Sol (CES) des constructions observées sur le territoire Ramatuelle souligne la faible densité du tissu bâti (plus de la moitié des parcelles bâties ont un CES inférieur ou égal à 0.12) excepté dans le centre ancien.



13/09/2022, Source : IGN BD TOPO, BD OCSOL 2019

B. Consommation foncière

NB : la consommation d'espaces sur les dix dernières années est établie par comparaison d'une photo aérienne datant de 2011 et du cadastre datant de 2021. Cette analyse prend également en compte les permis de construire datés dans la période 2011-2021. La consommation foncière de la commune est regardée indépendamment du zonage du PLU. Il s'agit d'analyser la nature initiale des sols (agricole, naturelle, artificialisée) en 2011, afin d'observer une potentielle artificialisation d'espaces situés en dehors du périmètre d'agglomération sur les dix dernières années.

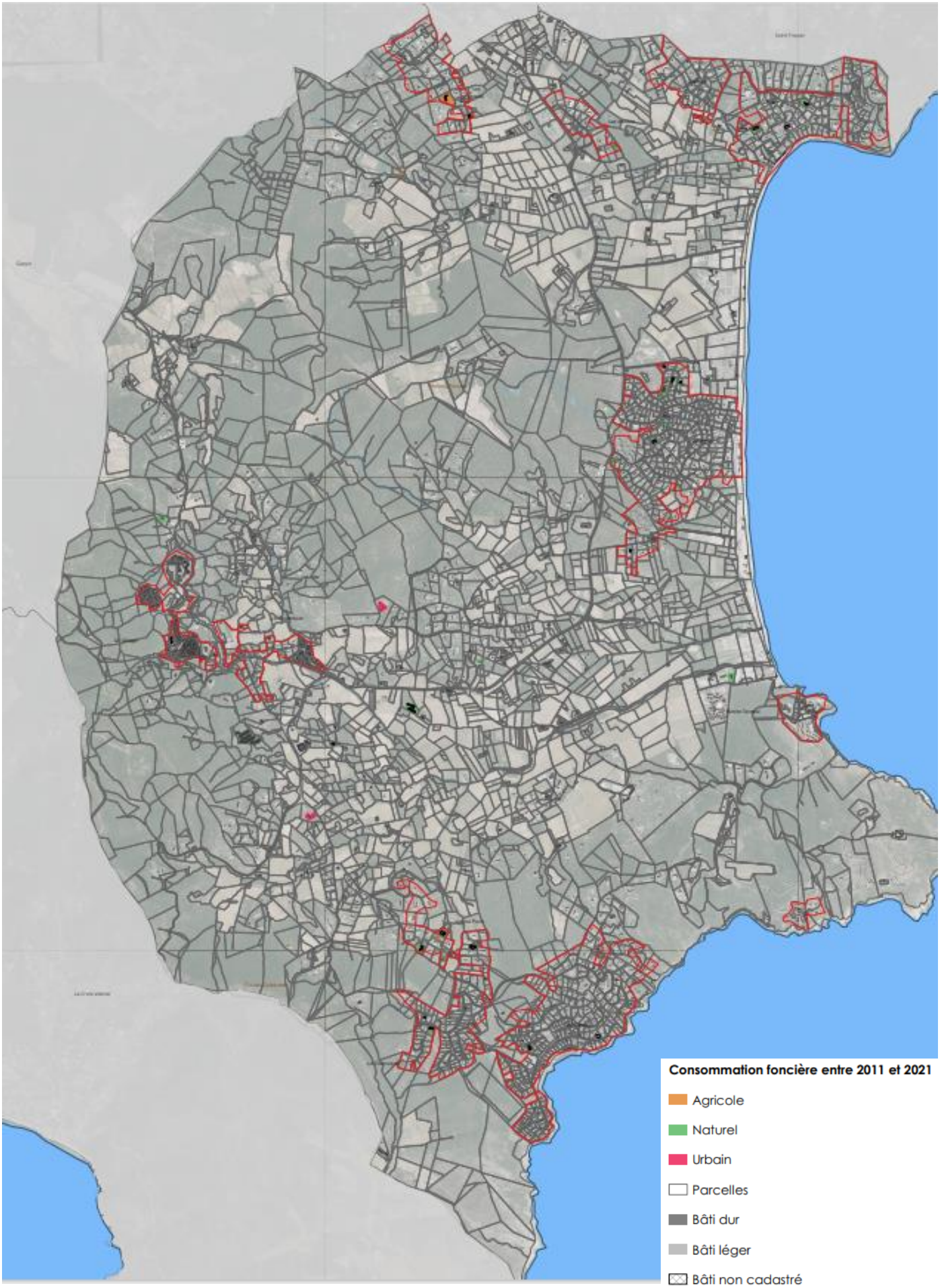
Sur la période 2011-2021, la consommation d'espaces sur la commune de Ramatuelle est estimée à 9,47 ha.

Cette consommation d'espaces s'est effectuée sur des sols initialement à dominante naturelle.

Surface (ha)	Dans l'enveloppe	Hors enveloppe	Total	Part dans l'occupation du sol
Agricole	1,03	0,27	**1,30**	**0,16%**
Naturel	3,87	3,18	**7,05**	**0,38%**
Urbain	0,23	0,88	**1,11**	**0,13%**
Total	**5,13**	**4,33**	**9,47**	**0,27%**

L'analyse de la consommation foncière sur cette période permet d'identifier :

- Une seule opération de renouvellement urbain, localisée au village,
- 79% de la consommation foncière classée en « urbain » se situe hors enveloppe urbaine
- Consommation diffuse des espaces naturels, en particulier aux abords des plages,
- 74% de la consommation foncière représente des espaces naturels de la commune, dont 45% hors enveloppe urbaine.


Consommation foncière entre 2011 et 2021
Agricole
Naturel
Urbain
Parcelles
Bâti dur
Bâti léger
Bâti non cadastré

C. L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

L'appréhension du potentiel de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à identifier les territoires dans lesquels une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie peut être engagée. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de définir le potentiel (capacité théorique) des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation.

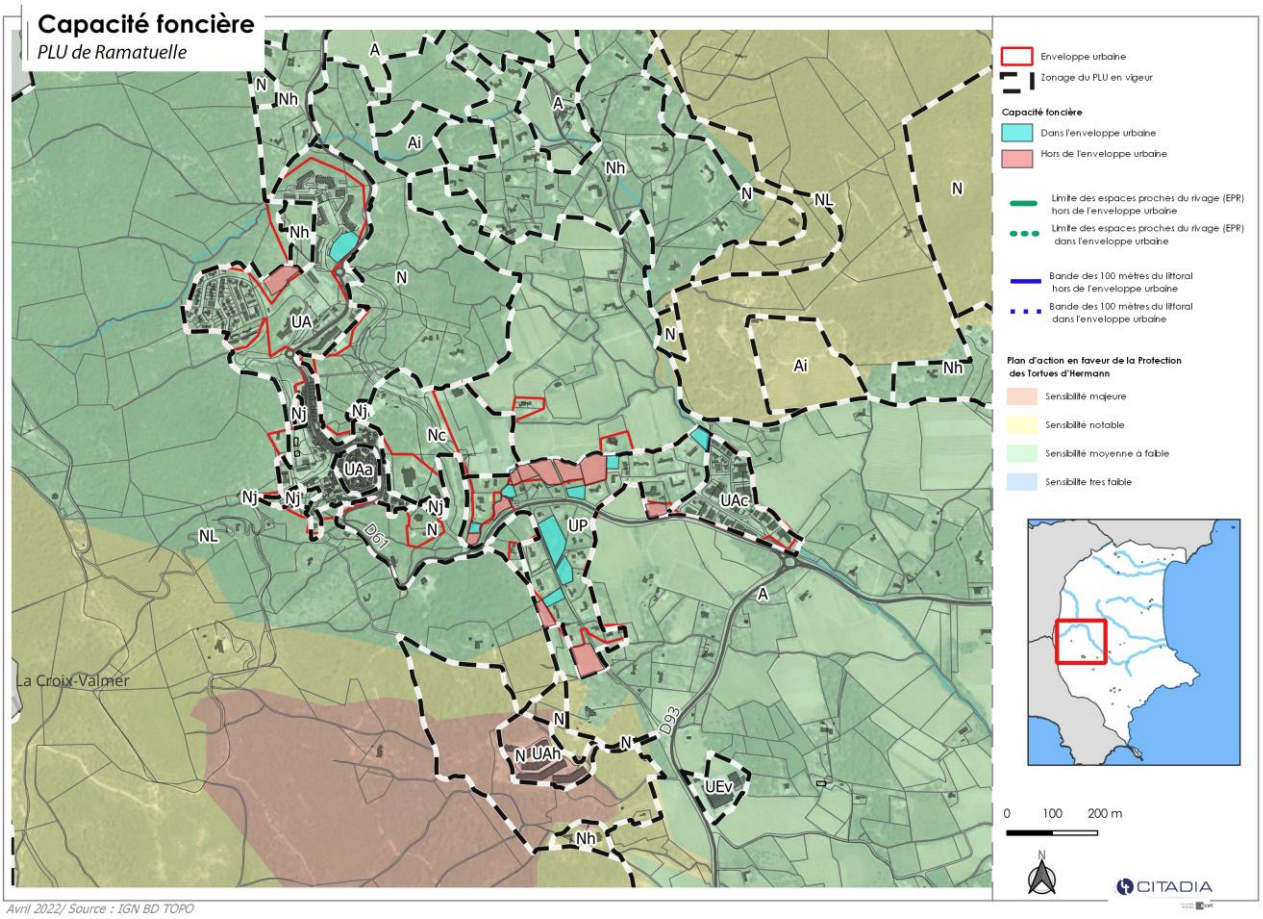
Les capacités foncières résiduelles correspondent au foncier encore mobilisable dans le périmètre urbanisé. Elles permettent de définir la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis sur la commune, c'est-à-dire les perspectives d'évolution du tissu urbain.

Le potentiel total évalué est d'environ 16 hectares (dans l'enveloppe et hors enveloppe). Toutefois, ce potentiel foncier est à minorer au regard de certains éléments :

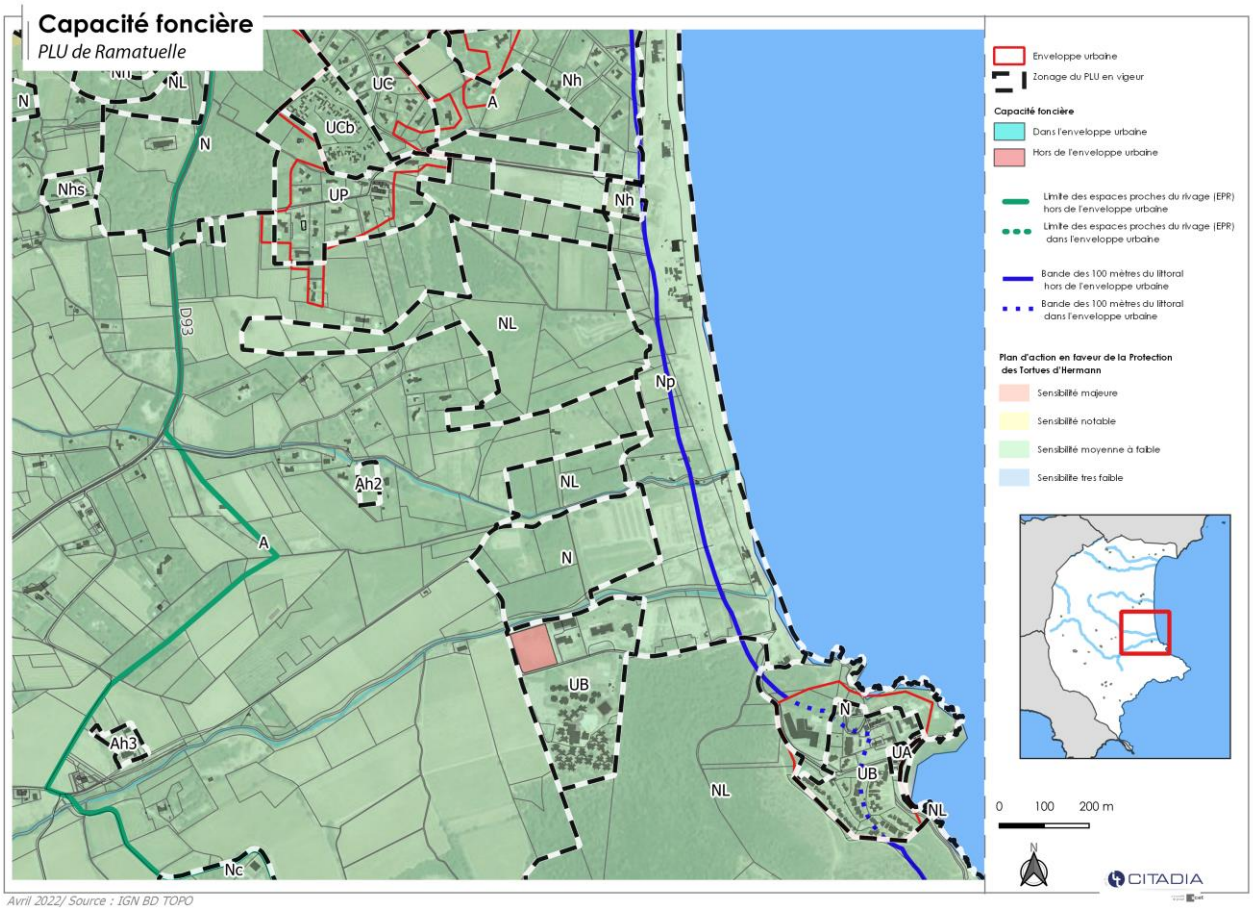
- des parcelles réglementairement considérées comme constructibles au titre du PLU peuvent être soumises à différentes contraintes environnementales ou relatives aux risques (tels que les Espaces Verts Protégés) qui limitent toute urbanisation ou en réduise fortement l'intérêt ;
- il faut tenir compte d'une certaine rétention privée qui ne permettra pas de densifier l'intégralité des parcelles visées.

Bilan des surfaces (ha)

Zonage PLU	Dans l'enveloppe (Ha)	Hors enveloppe (Ha)	Total (Ha)
UB	1	0	
UA	0	0	
A	0	0	
Nh	0	0	
UP	10	4	
UC	0	0	
UAc	0	0	
UPh	1	0	
NL	0	0	
Nc	0	0	
Total	**12**	**4**	**16**



Avril 2022/ Source : IGN BD TOPO



Avril 2022/ Source : IGN BD TOPO

V. Synthèse des enjeux du diagnostic par thématique

Thèmes	Enjeux
Démographie	- Prendre en compte les caractéristiques de la population de la commune, afin de pouvoir définir ses besoins (équipements, services, logements …) : une tendance au vieillissement tempérée par l'arrivée de nouveaux habitants plus jeunes - Maintenir le dynamisme de la commune, notamment par l'accueil de nouveaux actifs sur le territoire
Logement	- Diversification de l'offre d'habitat, notamment les logements collectifs, de petite taille, logements pour les actifs … - Augmenter l'offre de logements locatifs aidés - Adapter l'offre de logement pour la prise en compte de la sous-occupation (vieillissement, desserrement des ménages, …) - Poursuivre le développement de l'offre de logements pour les travailleurs saisonniers, afin de faciliter le fonctionnement l'économie locale, dans le cadre de la convention commune-Préfet, signée le 18 janvier 2021.
Infrastructure et mobilité	- Adapter les voiries pour un partage sécurisé des usages - Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle sur le territoire communal (pour les déplacements du quotidien, pour les loisirs, pour les déplacements touristiques,…) : par l'offre de transports en commun et de nouveaux modes de déplacements - Organiser stratégiquement l'offre et le besoin de stationnement - Trouver l'équilibre entre l'exploitation du potentiel littoral et sa protection
Equipement	- Adapter l'offre en équipement à la population actuelle et à venir - Améliorer les réseaux d'assainissement et d'eau potable - Assurer la gestion du Pluvial

Economie / emploi	- Conforter la dynamique commerciale du centre-village - Poursuivre la reconquête agricole et soutenir ce secteur - Favoriser le tourisme rural et de nature par la mise en valeur le patrimoine local tout en le protégeant - Revaloriser les lieux d'accueil pour les séjours touristiques - Maintenir et soutenir le tissu économique en dehors de la saison estivale
Foncier	- Des potentialités foncières à maîtriser et à valoriser, notamment par la suppression de toute extension de l'urbanisation sous forme de HNIE (Hameau nouveau intégré à l'environnement) - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

VI. Synthèse des enjeux sectoriels

- Asseoir le rôle de « locomotive » du village, en améliorant l'offre de logements et la dynamique économique

- Diversifier l'offre de logements pour les adapter à la démographie communale, mais en particulier pour améliorer l'accueil des travailleurs saisonniers,

- Encadrer l'urbanisation en supprimant toute possibilité d'extension sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,

- Prendre en compte des enjeux liés à la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (réservoir de biodiversité en zone UCs, partie littorale),

- Conforter les points d'intérêt touristique (réhabilitation de l'hôtel Baou, accompagnement du projet de rénovation de l'hôtel L'Ecurie du Castellas, ….) et permettre des accès apaisés,

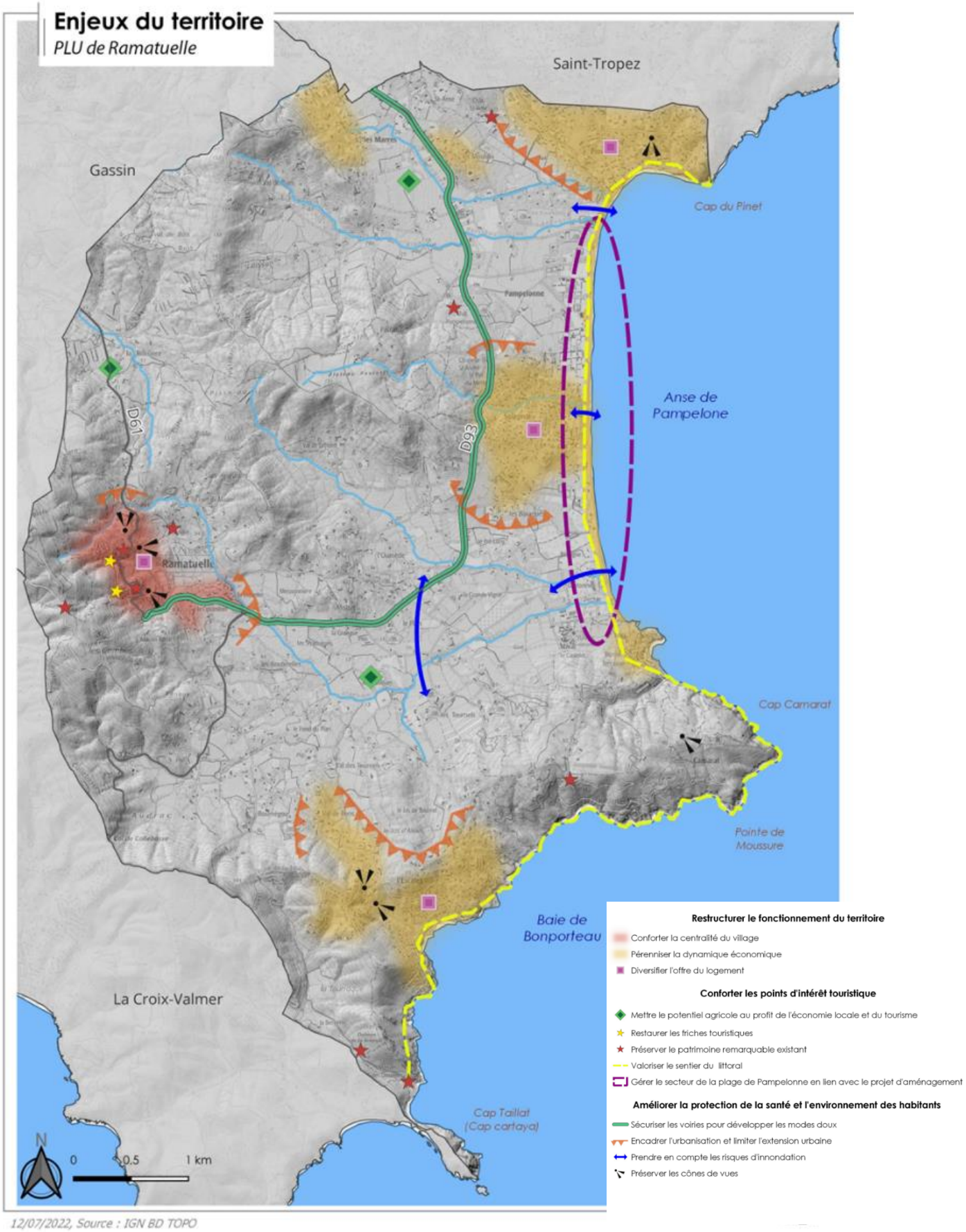
- Améliorer l'intégration du bâti dans l'environnement local pour répondre à l'enjeu climatique: paysage, émissions de gaz à effet de serre, dérèglement climatique,

- Améliorer la protection de la santé des habitants par un environnement moins agressif : prévention de la pollution sonore
- Actualisation des emplacements réservés au regard des objectifs retenus,

- Mise en compatibilité du PLU avec la définition des : « agglomérations »; « villages » ; « secteurs déjà urbanisés »; « espaces proches du rivage » (intégration par anticipation de la modification du schéma de cohérence territoriale en cours),

- Améliorer les conditions de déplacement, sécuriser les voiries pour favoriser les déplacements en modes doux et offrir une alternative viable au tout voiture individuelle

- Répondre au besoin en équipements publics (infra et superstructures) selon les objectifs retenus



12/07/2022, Source : IGN BD TOPO

Chapitre 4 :

Diagnostic environnemental

[l'analyse de l'État Initial de l'environnement]

I. Le milieu physique

A. Le climat

Les conditions climatiques locales sont celle du climat méditerranéen :

- Des étés chauds et secs et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable et des températures moyennes agréables ;
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes et parfois violentes ;
- La présence du mistral, vent d'Ouest et Nord-Ouest dominant, froid et sec participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé.

Les relevés météorologiques présentés ci-dessous ont été enregistré à la station de l'île du Levant, qui est la plus proche. En 2020, les températures moyennes étaient comprises entre 10,5°C (en décembre) et 24,4°C (en août). Les mois d'avril et de décembre ont connu de fortes précipitations avec respectivement 81,3 mm et 86,8 mm.

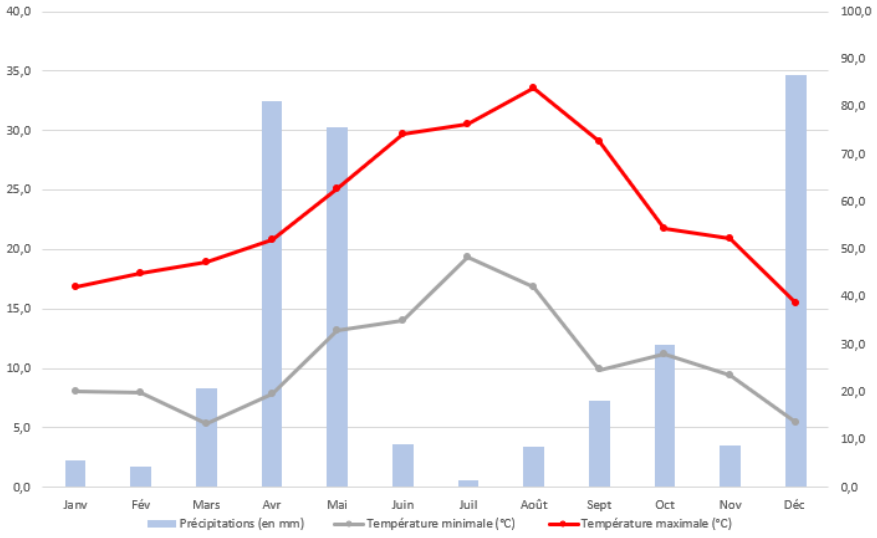
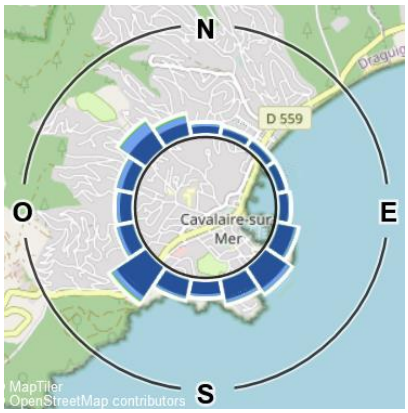


Diagramme ombrothermique // Source : prevision-meteo.ch

La station de Cavalaire sur Mer, la plus proche de Ramatuelle identifie deux tendances : un vent venant du Sud-Ouest et un autre du Nord-Ouest.



Répartition de la direction et de la force du vent // Source : Windfinder

B. Le contexte géomorphologique et topographique

La géologie est un facteur déterminant dans la construction d'un paysage. Alors que les paysages méditerranéens sont largement façonnés par des actions anthropiques, la géologie a posé un socle qui conditionne en grande partie, le relief, la nature des sols, l'écoulement des eaux, la végétation, etc.

Ce constat colle parfaitement à la réalité du territoire qui, avec sa position centrale, se trouve au cœur des trois grands ensembles géologiques varois : Provence cristalline, dépression permienne et Provence calcaire.

La forme allongée et la situation géographique de la commune induisent la distinction de quatre unités paysagères sur le territoire.

1. Géologie

La partie Sud de la commune est composée de formations cristallophylliennes et granitiques. La sédimentation marine de ce secteur est dominée, d'une part, par des plateformes rocheuses sous-marines sur lesquelles se développent des biocénoses à Algues calcaires, et d'autre part, par d'importants apports de sables terrigènes qui forment de nombreuses plages.

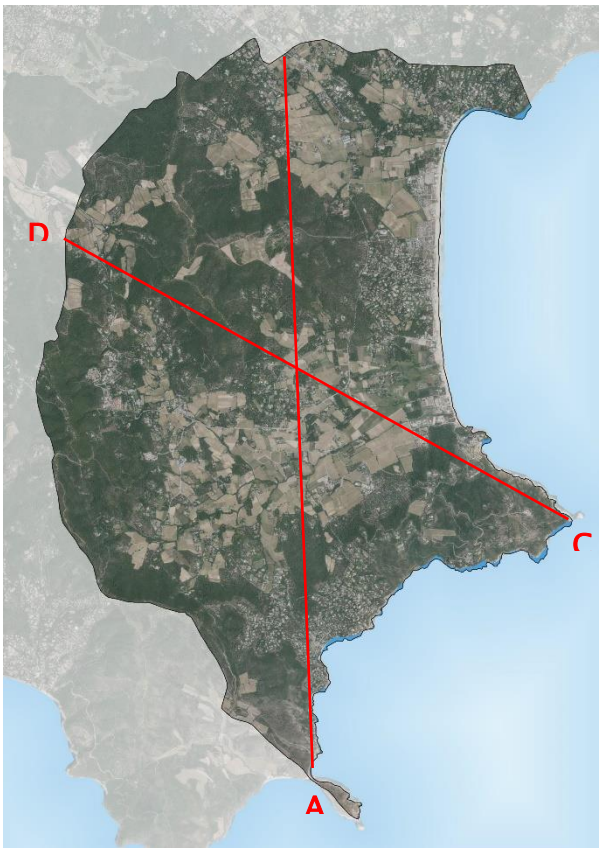
La géologie superficielle de la commune est composée essentiellement de deux types de matériaux : les gneiss et les alluvions récentes et éluvions (arènes granitiques). Les gneiss occupent plus l'intérieur des terres alors que les alluvions sont plus présentes en bordure du littoral.

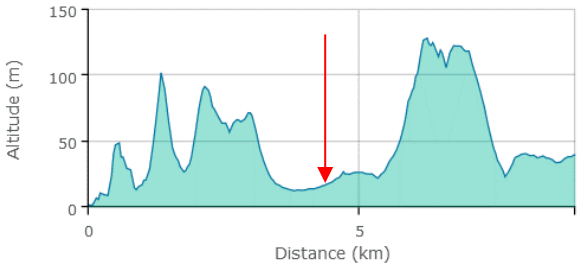
Parmi l'ensemble des compartiments littoraux qui sont présents dans cette région, la commune possède la barrière littorale la plus étendue, la baie de Pampelonne. Celle-ci est alimentée par les cours d'eau qui drainent le massif granito-gneissique de Ramatuelle. Les sables quartzeux érigent un cordon 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.

2. Topographie

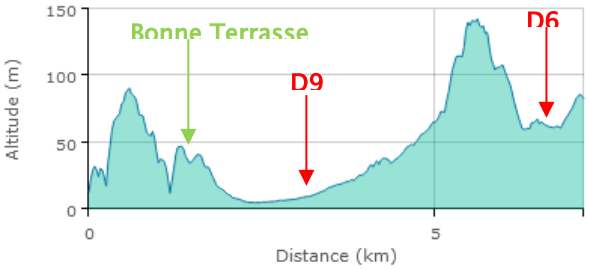
Les reliefs de la commune de Ramatuelle se concentrent essentiellement sur l'Ouest et au niveau du Cap Camarat et du Cap Taillat.





Distance totale : 8 987 m Dénivelé positif : 393,89 m
Dénivelé négatif : -355,39 m Pente moyenne : 9 %
Plus forte pente : 47 %

Profil altimétrique A-B



Distance totale : 7 163 m Dénivelé positif : 343,12 m
Dénivelé négatif : -272,8 m Pente moyenne : 9 %
Plus forte pente : 66 %

Profil altimétrique C-D

28/06/2022, Source : IGN BD TOPO

C. Le réseau hydrographique

Le territoire communal est marqué par la présence de cours d'eau qui parcours l'ensemble de la plaine agricole.

Le bassin versant majeur de la commune est celui du Littoral des Maures et du Giscle et Côtiers Golfe de St Tropez. Le premier comprend les ruisseaux, tous affluents de la mer Méditerranée, et cours d'eau suivant :

- Le Gros Vallat ;
- Le ruisseau de la Liquette, ;
- Le ruisseau de Tahiti ;
- Le ruisseau de Beauqui ;
- Le ruisseau de Pascati ;
- Le ruisseau de l'Oumède.

Le bassin versant Giscle et Côtiers Golfe de Saint Tropez comprend le ruisseau de Belieu.

La plupart de ses cours d'eau sont concerné par des ripisylves, (constituées par quelles espèces majoritairement ?????) qui préservent en partie leur qualité et valorise la biodiversité, qui accompagne ce type de milieu.

Ripisylve du Gros Vallat

Ripisylve du ruisseau de Beauqui

Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO

D. L'occupation du sol

L'occupation du sol de la commune a été définit à partir du référentiel CRIGE PACA 2019 croisé avec les données Théia. Cette identification ne constitue pas un zonage mais bien une analyse du territoire.

1. Les espaces naturels

Plus de la moitié du territoire de Ramatuelle est composé d'espaces naturels (52,7%), soit env. 1860 Ha comprenant des espaces ouverts, les forêts et les milieux à végétation arbustive ou herbacée.

Ces espaces sont localisés au niveau des collines et des crêtes qui parcourent le territoire. Ils sont essentiellement situés à l'Ouest du territoire, au niveau du Plateau de Pascati et des Ayguiers et au niveau du Camarat et Cap Taillat.

2. Les espaces agricoles

Constitué de cultures permanents, de prairies, de terres arables et de zones agricoles complexes (vignobles, oliveraies), ces espaces représentent 23,1% du territoire, soit 812 ha.

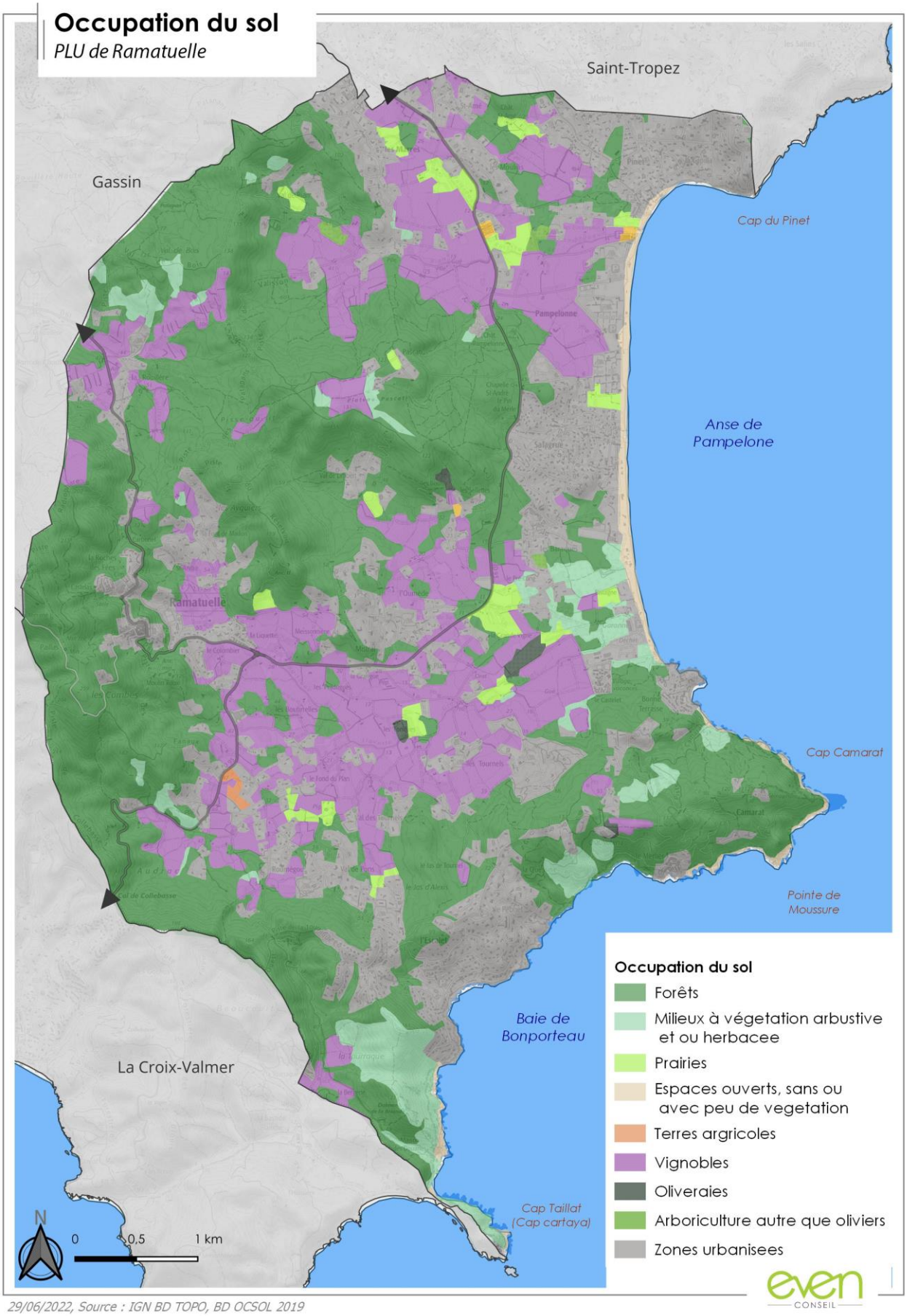
Les zones agricoles de la commune sont essentiellement localisées dans la plaine agricole de Ramatuelle et au niveau de la dépression de Tahiti et de Rian.

3. Le tissu urbain

Le tissu urbain regroupe les espaces ouverts urbains, les chantiers ou mines, les zones industrielles et commerciales, ainsi que les zones urbanisées.

Le tissu urbain du territoire est relativement diffus entre la façade maritime et la plaine agricole. Le village de Ramatuelle surplombe le reste du territoire de la commune, clairement délimité par ses maisons qui lui servent d'enceintes. Le village forme un belvédère qui offre une vue dégagée sur l'ensemble du grand paysage.

Ailleurs, l'urbanisation de très faible densité s'organise en espace résidentiel sur les sites de piémont (l'Oumède, Val de Rian). Même si la plupart des habitations sont bien insérées dans le paysage, l'urbanisation diffuse des collines témoigne un certain mitage discontinu des espaces boisés en périphérie des vignobles.



29/06/2022, Source : IGN BD TOPO, BD OCSOL 2019

II. Les caractéristiques paysagères

A. Les entités paysagères

La commune de Ramatuelle est comprise dans l'unité paysagère : la presqu'île de Saint Tropez.

1. Présentation

1.1 — Ambiance et premières impressions

Un territoire remarquable et protégé, entre grands domaines viticoles et villas prestigieuses.

Le sentier du littoral, qui court le long de la côte rocheuse, rejoint la longue plage de Pampelonne.

Ce territoire fait de tradition et de pittoresque exerce son pouvoir d'attraction aussi bien pour le tourisme de masse que de luxe.

1.2 — Description des principales limites paysagères

L'unité correspond à une avancée sur la mer formant une presqu'île reliée au continent par son côté Ouest, la mer Méditerranée entourant la presqu'île au Sud, à l'Est et au Nord (Golfe de Saint-Tropez).

La limite Ouest est une ligne reliant le Golfe de Saint-Tropez (au Nord) à la Baie de Cavalaire (au Sud). La ligne suit d'abord le ruisseau Bourrian, puis la D559 jusqu'au hameau de Gourbenet au Nord-Ouest de la Croix-Valmer, et atteint enfin la Baie Sud au niveau de la Pointe de la Bouillabaisse.

2. Déterminants géographiques

2.1 — Relief

Le relief de la presqu'île est formé de collines d'une altitude allant de 150 m à plus de 300 m, découpées par des vallons plus ou moins larges qui constituent les aires de collecte des eaux pluviales.

La côte est très découpée. Les pointes et caps (Lardier, Pinet, Camarat, Taillat, St-Tropez,
St-Pierre...) alternent avec de larges baies (Cavalaire, Briande, Anse de Pampelonne à l'Est couverte de sable fin et doré sur plus de 5 km, Baie de Bonporteau, Canebiers...).

2.2 — Hydrographie

Bien irriguée, la presqu'île est parcourue de nombreux cours d'eau (majoritairement orientés Nord-Ouest/Sud-Est), qui descendent les vallons des hauteurs centrales pour se jeter dans la Méditerranée.

Les ruisseaux de Tahiti et de Beauqui terminent leur course au Nord de l'anse de Pampelonne, tandis que le Gros Valat rejoint l'Anse de Pampelonne au Sud-Est.

2.3 — Géologie - Géomorphologie

La presqu'île de Saint-Tropez est une avancée du massif des Maures dans la mer Méditerranée.

Les roches aux couleurs rousses, qui datent en majorité du Silurien (-400 millions d'années), sont métamorphiques (gneiss, micaschistes, phyllades...).

Au Sud de la presqu'île, on rencontre quelques affleurements de granit. D'autres roches plutoniques sont également présentes à l'Ouest de la presqu'île, autour de La Croix-Valmer.

La serpentine aux veines vert sombre a servi à la construction de nombreux portails, notamment à Saint-Tropez : Porche de la Chapelle de la Miséricorde, Portail de l'Eglise Notre-Dame, Maison du Maure...

3. Organisation du territoire

3.1 — Espaces naturels et biodiversité

Les espaces naturels sont très riches sur la presqu'île de Saint-Tropez. De nombreux sites sont protégés, tel le Cap Lardier.

La flore locale est constituée principalement de sous-bois de Pin d'Alep et de Pin parasol, avec un maquis de cistes, de bruyères arborescentes, de genêts épineux (calycotomes) et de lavandes staechas typiques des Maures. Le mimosa, plante rudérale importé en France au début du XIX^{ème} siècle, appréciant le climat ensoleillé et les gelées peu fréquentes de la Côte d'Azurgagne du terrain sur les espèces endémiques.

Les bois de pins alternent avec une chênaie mixte très intéressante. Formés principalement de chênes pubescents, mais également de chênes lièges et verts, ces massifs accueillent lierre, laurier et une flore particulière dont certaines espèces endémiques, comme le cyclamen étalé.

La faune, notamment ornithologique, est également très riche : grand cormoran, fou de Bassan, hirondelle de rochers, fauvette passerinette, tortue d'Hermann, éphippiger de Provence (endémique de Provence et du Var), renard, sanglier, lucane cerf-volant, mollusque *Urticicola suberinus* (endémique du Var) ...

3.2 — Agriculture et forêt

La surface agricole tient une place importante, occupant environ 20% du territoire, soit env. 706 ha et elle se maintient bien depuis 20 ans. La quasi-totalité est occupée par la culture de la vigne, en AOC Côtes de Provence.

La forêt du Sud de la presqu'île est en majorité composée de conifères (Pins), tandis que le centre accueille plutôt des feuillus (chênaies). Au Nord, près de Gassin, les peuplements mêlent conifères et forêts mixtes.

4. Organisation du territoire

4.1 — Formes caractéristiques de l'habitat et réseau viaire

Les villages ont gardé leur silhouette ancienne, que ce soit sur le littoral en port de pêche, (Saint-Tropez, « cité brave et libre ») ou sur un sommet intérieur (Ramatuelle, Gassin).

« Les villages avaient déserté la côte, escaladé les hauteurs voisines où ils avaient remplacé les anciennes forteresses des Sarrasins » (Pierre Foncin).

Ramatuelle, village perché et groupé au milieu des vignes, fut d'abord une cité celte puis romaine. Des remparts autrefois entouraient la ville.

La commune de Ramatuelle est délimitée par les territoires des communes voisines. Les caractéristiques pittoresques de ces villes contribuent à l'image de Ramatuelle à l'identité du territoire de la presqu'île de Saint-Tropez :

- Saint-Tropez est une ville colorée, véritable patchwork de maisons provençales autour d'un campanile jaune-orangé. Cité celto-ligure, grecque (IIe siècle av. J-C), puis romaine, Saint-Tropez tient son nom d'un dignitaire de l'armée romaine, Torpés. Après qu'elle a eu été pillée et désertée à de nombreuses reprises, des remparts gênois ont été édifiés, ainsi que de nombreuses maisons de style italien (Anse de la Glaye). Grand port de commerce du XVIe au XVIIIe siècle, la ville s'est ensuite dédiée au tourisme à partir du XIX e siècle. Lieu privilégié des artistes (écrivains, peintres), elle accueille dans son port et son golfe les vedettes, et leurs yachts.
- Gassin, habité dès la préhistoire, doit son nom à sa situation, perché sur un éperon rocheux à 201 m, jouant un temps le rôle de vigie contre les attaques de pirates.

  Le village a conservé son charme, qui le classe parmi les plus beaux villages de France.
- La Croix-Valmer est à l'origine un domaine viticole, devenu villégiature hivernale au XIX^{ème} siècle.

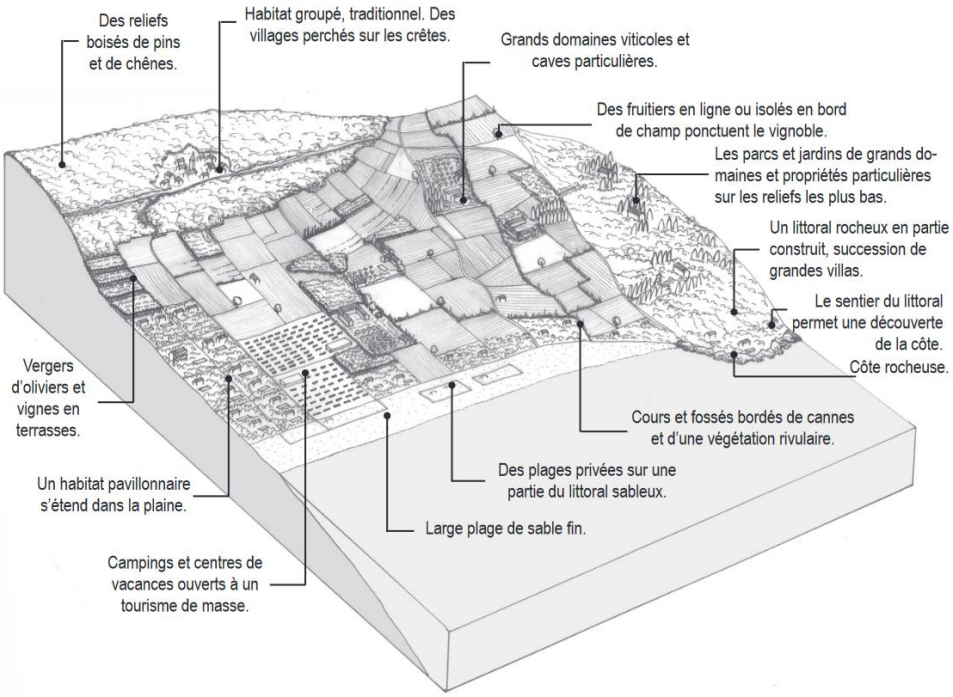
Les voies de circulation sont nombreuses sur la presqu'île.

Des départementales la traversent du Nord au Sud, comme la RD61, la RD93 et la RD559 qui ferme la presqu'île à l'Ouest, reliant le Golfe de Saint-Tropez à la Baie de Cavalaire. La RD98 mène à Saint-Tropez.

Le Sentier des Douaniers, long de 25 km, relie également Saint-Tropez à Cavalaire le long du littoral.

Le reste de la presqu'île est parcouru par des petites routes. Seule la pointe Sud, au

niveau du Cap Lardier, est préservée de toute voie de circulation.



4.1 — Principales structures paysagères

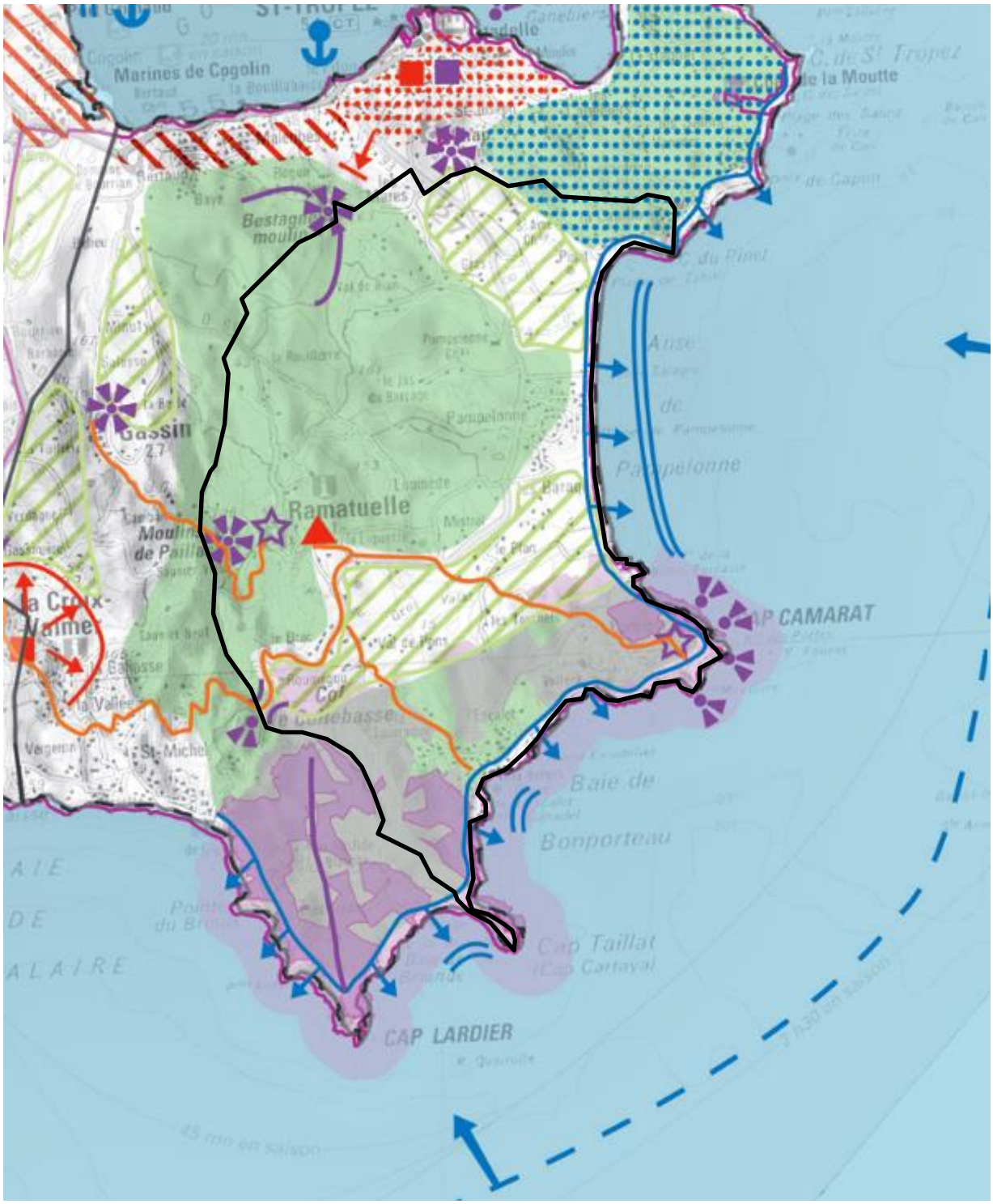
- De grands domaines viticoles
- Des villas et leurs parcs privés très étendus
- Des pins parasols en bord de route
- L'établissement médical de Saint-Tropez, sorte de paquebot échoué sur le rivage.

5. Tendance d'évolution et enjeux

➔ Tourisme balnéaire : beaucoup de monde en été, saturation de l'espace public et des déplacements ;

➔ Une pression urbaine forte et une qualité architecturale inégale, dans un contexte géographique difficile avec des terrains en pente ;

➔ Un risque fort toujours présent : l'incendie.



	Constats	Enjeux/effets
	Principale structure Composition rurale de qualité	Équilibre/Harmonie et identité des terroirs
	Ensemble mixte forêt/agriculture à dominante forestière	Gestion/Maintien des équilibres

	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette/Diversité architecturale et urbaine
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voirie arborée et donc ombragée ainsi que de ses abords/Diversité des paysages découverts
	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain/Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du territoire de Ramatuelle et plus largement du département/ Tourisme et accueil du public
	Site inscrit	
	Elément non protégé	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine/Valorisation du patrimoine
	Ligne de crête forte	Sensibilité des abords et des axes de vue/Valorisation des éléments paysagers
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas/Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
	Ecran ou seuil paysager (gorges, col...)	Changement de perception (resserrement ou basculement) /Compréhension de l'événement visuel
	Secteur de plage aménagé	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation/Accès privilégié au littoral artificialisé
	Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquables	Gestion des points de vue et des panoramas/Perception privilégiée des espaces littoraux
	Trait de côte	
	Perception de la côte depuis les navettes maritimes	

B. Les sensibilités paysagères de la commune

1. Les secteurs paysagers

Le territoire de Ramatuelle se découpe en plusieurs secteurs paysagers :

- La façade maritime ;
- La plaine agricole ;
- Le village et ses abords :
- La Vallon de la Rouillère ;
- Le plateau de Pascati et des Ayguiers
- Le Bassin littoral du Beauqui et Tahiti.

• *La façade 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 l'intérieur des terres, peut être qualifiée de zone de protection du patrimoine naturel. La façade Est, constituée du grand site de la plage de Pampelonne, est une entité paysagère naturelle de l'ensemble de la presqu'île et du golfe de St-Tropez.

L'Anse de Pampelonne est peu ou pas perçue depuis l'intérieur des terres, du fait du relief du Plateau de Pascati et de la crête des Ayguiers. 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.

Les zones sanctuarisées du Cap Taillat au Cap Camarat :

L'intégrité de cette zone sanctuarisée constituant le 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 sur le continent qu'en mer. Un cône de vue important vers le site classé du Cap Taillat est localisé depuis l'aire de stationnement située à l'extrémité Sud-Ouest du lotissement de L'Escalet. Depuis le Cap Taillat, le front bâti en extension vers le Sud et le sentier du littoral, marque de façon très forte le paysage.

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 exceptionnel par la diversité et la qualité des points de vue qu'elle offre 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 par le piétinement.

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, même le relief escarpé empêche d'apercevoir l'urbanisation dans le vallon de la Tourraque depuis le village.

La pression foncière s'est traduite par une certaine tendance à l'étalement urbain sur le secteur de l'Escalet vers le Nord-Est en direction du cap Camarat désormais classé, vers le secteur du Pebriet et de la Quessine et du château Volterra, le long de la piste DFCI en crête. Sur le versant au Nord du massif des Caps, la pression immobilière peut être forte à partir des zones de friction entre le Val des Tournels, de Roumégou et du Nord de l'Audrac, ou en continuité du secteur urbanisé 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 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 cœur de la presqu'île de St-Tropez, réside dans l'unité encore préservée de ce 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, par des paysages principalement viticoles et forestiers, hormis la colline de Salagrue et ses lotissements, et par des crêtes boisées à l'intérieur des terres, au Sud par le Cap Camarat vierge de constructions, au Nord par le Cap du 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 de la bande à l'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. Ce dernier. Le site de Pampelonne a été préservé de la densification des versants littoraux déjà urbanisés et un certain nombre de coulées vertes ont été maintenues, contribuant à la prédominance du végétal dans l'ensemble.

• *La plaine agricole de Ramatuelle*

La vaste plaine agricole occupe plus de 800 hectares soit un peu plus de 23% de la superficie totale du territoire communal. 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 XIXe, généralement assez bien entretenu et restauré, s'accompagné d'une végétation caractéristique (palmiers en alignement ou sujets isolés notamment).

On distingue une basse plaine alluviale moins dynamique (excepté le domaine des Tournels) du point de vue de l'exploitation agricole : c'est une zone où la viticulture est voisine avec le camping des Fondues, la zone d'activité commerciale des Tournels et le camping des Tournels.

Vient ensuite la plaine viticole de Ramatuelle. Les surfaces réellement exploitées en vigne occupent un peu plus de 700 hectares soit 20,7% de la surface totale communale. 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 du soin apporté à la mise en culture viticole du terroir de tout temps par l'homme.

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. Sa vocation agricole n'a pas empêché une urbanisation diffuse répartie à la fois sur le territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques.

• *Le village et ses abords*

Le village est un des points d'appel de référence, duquel on se situe sur ce territoire. Le phare du Cap Camarat est un autre point de repère, 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).

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 radiophare, 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.

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 supérieur du territoire habité. La crête des Ayguiers, contrefort Ouest du Plateau de Pascati 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.

Vue depuis le village de Ramatuelle

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**.

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 D61, 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. 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. Les frondaisons des grands chênes empêchent une mise en rapport saisissante avec le territoire.

L'urbanisation récente (et le mitage autour des vignobles) sur la commune est caractérisée essentiellement par des zones résidentielles localisées principalement sur le littoral : l'Escalet, le Merlier, Bonne Terrasse, Pampelonne, Pinet...

Cette urbanisation est majoritairement constituée de lots relativement grands, excepté au Merlier et à Bonne Terrasse. Noyés dans les pins parasols, ils donnent une impression de « mitage » depuis le littoral du fait justement de l'espacement des habitations.

- *Le vallon de la Rouillère*

Enclave viticole sur le territoire communal de Ramatuelle, la vallée 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.

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 garantissent et illustrent 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 géographique 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, 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. 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 soit à l'Est. 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 visible depuis la mer.

Formé du plateau de Pascati à proprement parlé 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 vallée de la Rouillère et des ruisseaux des vallées traversées par les ruisseaux de Tahiti, de Beauqui et de Rian, qui drainent le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est vers de l'anse de Pampelonne.

Le recul des versants sous l'action de ces ruisseaux 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 à moyenne distance du 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 défrichement des parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) pour 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 DFCI a dû être doublée voire triplée par endroits, du fait de l'action combinée des engins motorisés (Quads notamment) et du ravinement de surface par les eaux pluvailes, qui créent des ornières, entraînant une dégradation de l'espace forestier en créant des saignées coûteuses pour l'entretien de ces pistes et pour les milieux qu'elles traversent.

- *Le Bassin littoral de Beauqui et Tahiti*

Cette entité paysagère est marquée par une concentration de l'urbanisation au niveau de la zone de la plage de Tahiti et du Cap du Pinet, qui est sous l'influence de la dynamique de l'agglomération de St-Tropez.

Les cœurs d'îlots verts au sein des lotissements de La Capilla et du Pinet ou à leur périphérie forme une trame végétale qualitative pour le quartier. Cette trame limite de fait l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. D'une manière générale l'accès à la mer, dans le secteur de Tahiti est peu lisible, du fait de la succession des clôtures de propriétés privées.

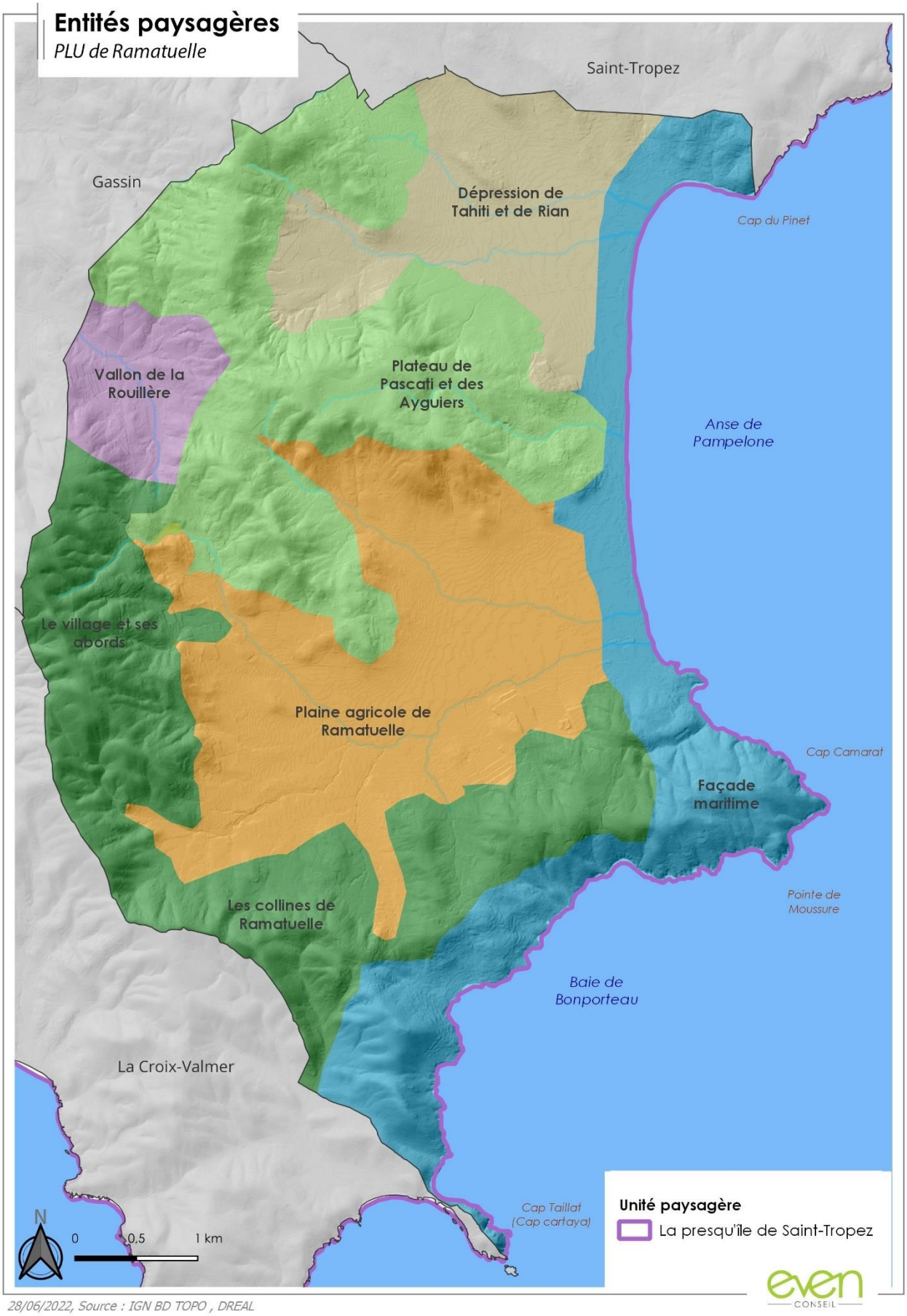
La route D93 reliant l'agglomération tropézienne au secteur des plages de Pampelonne est l'axe de liaison le plus fréquenté, tout particulièrement en saison estivale. La route au gabarit élargi s'élève doucement jusqu'au niveau des Marres en limite communale Nord de Ramatuelle, puis descend progressivement au Sud-Est vers 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 D93, 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.

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 (secteurs de lotissements et des plaines viticoles) que l'on identifie mal, malgré des atouts paysagers réels tels que : sa plaine agricole surplombant la basse plaine ; la présence du Domaine du Château de Pampelonne avec son allée de palmiers des Canaries 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 de nombreux établissements hôteliers, l'existence d'une trame viaire secondaire, incitent au développement touristique contrôlé du secteur.



28/06/2022, Source : IGN BD TOPO , DREAL

2. Les sensibilités paysagères

• *Un tissu bâti végétalisé et homogène*

La perception du tissu urbain communal depuis le vieux village révèle dans l'ensemble une homogénéité des hauteurs des constructions (R+1 à R+2).

De plus, la commune est composée essentiellement de quartiers résidentiels. Les habitations individuelles sont majoritaires et contribuent à l'unité du paysage urbain. La faible hauteur des clôtures participe également à cette impression d'ouverture et de respiration, ce qui est un tout par rapport aux autres cœurs de ville.

Tissu pavillonnaire du quartier de l'Escalet

Quartier de l'Escalet depuis le littoral

Quartier Salagrue

Quartier Salagrue depuis le littoral

Tissu résidentiel du quartier Pinet

• *Une faible végétation au niveau du centre village*

Très dense en termes d'occupation du sol, le village de Ramatuelle présente une trame viaire faite de voiries étroites, qui limitent la possibilité d'aménager des espaces végétalisés. Les quelques places publiques ne présentent pas non plus d'espèces arbustives permettant de limiter les effets des îlots de chaleur et apporter aux piétons des espaces de fraîcheurs.

Le rideau végétal est constitué par certaines façades végétalisées d'habitation, qui marque de façon qualitative la limite entre espace privé et domaine public. Ainsi, certaines façades sont envahies par des lierres, passiflore ou vigne vierge. Quelques arbres (figuier, cyprès ou encore platanes) viennent végétaliser certaines ruelles du centre village.

Au-delà du rôle écologique de cette végétation, la nature en ville permet une véritable mise en valeur du cadre de vie de la commune. Il est donc important de préserver les platanes situés sur la place de l'Ormeau.

- *Des points de vue sur le paysage communal à préserver*

En plus des cônes de vue qu'offrent les reliefs sur le territoire communale, les routes départementales proposent des vues sur les paysages ouverts de la commune et permettent ainsi d'apprécier les plaines agricoles majoritairement viticole.

Ces paysages ouverts s'observent essentiellement dans la plaine agricole (carte ci-dessous) de Ramatuelle au niveau de la D93 et la D61 entre les alignements d'arbres. Ils évoluent au fil des saisons (point de vue 1 à 3 et 5) et parfois il est possible d'apercevoir les reliefs du village et ses abords.

D'autres points de vue offrent un regard en contre bas sur le village de Ramatuelle (4 et 6).

Ces cônes de vues doivent donc être préservés, afin de conserver ces paysages propres à la commune de Ramatuelle.

1

2

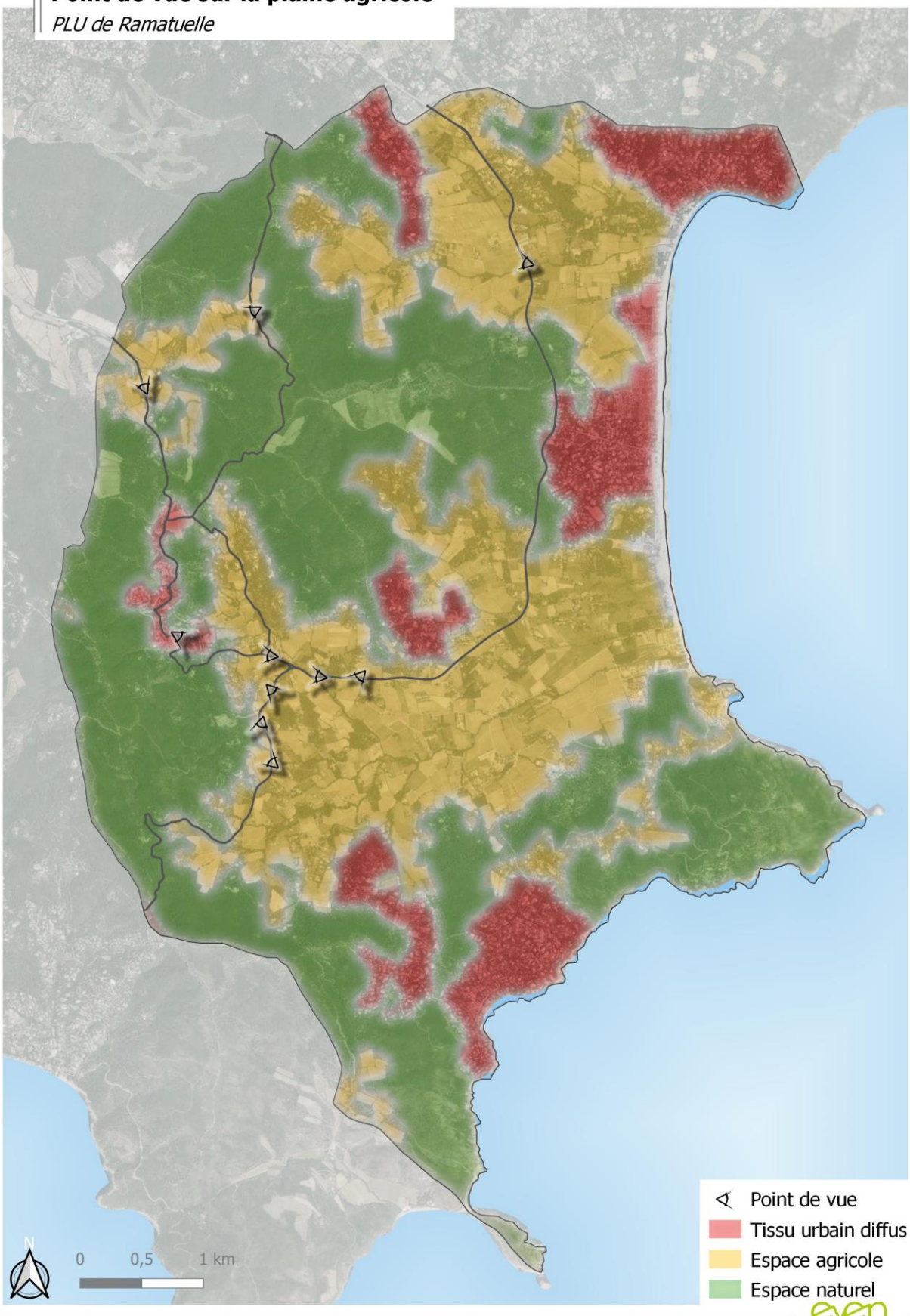
3

4

Sur les secteurs de Tahiti et de Rian, le point de vue au niveau la D93 en direction de Saint-Tropez, présente une diversité de paysage important à préserver : les parcelles viticoles qui s'étendent jusqu'aux massifs boisés et entourés des reliefs à l'Ouest du territoire.

Point de vue sur la plaine agricole

PLU de Ramatuelle



Juillet 2022 / Source : Corine Land Cover, EVEN

3. Des entrées de villes

La commune de Ramatuelle se compose de plusieurs entrées de ville caractéristique du paysage local :

- **Les points d'entrées sur le territoire communal** correspondant aux portes d'accès depuis les communes voisines ;
- **Les entrées de ville proprement dites,** qui permettent d'accéder en limite d'agglomération urbaine, nécessitent un traitement urbain paysager ce qui est mis en place sur un certain nombre de voiries concernées.

Tous ces points d'entrées et entrées de villes ont un intérêt certain dans l'identité paysagère du territoire communal et doivent être pris en compte dans la stratégie de développement du paysage.

Une première entrée de commune se situe au Sud-Ouest, sur la voie de circulation D93 au niveau du Col de Collebasse. Le secteur se présente sous la forme d'une voie à double sens, bordée d'espaces naturels ou d'alignements d'arbres. En direction du village, la voie continue d'offrir des points de vue sur les milieux naturels de la plaine.

Point d'entrée sur le territoire via D93 // Source : Google Maps

Une seconde entrée de commune se situe à l'Ouest de la commune, sur le chemin des Moulins de Paillas. Le secteur est constitué d'une voie à double sens bordée par des alignements d'arbres et offre un magnifique point de vue sur la commune et la mer.

Point d'entrée sur le territoire via le chemin des Moulins de Paillas // Source : Google Maps

Un troisième point d'entrée sur le territoire de Ramatuelle se situe au Nord-Ouest de la commune, par la voie de circulation D61. Cette voie à double sens est caractérisée par un alignement de Canne de Provence et d'arbustes offrant aussi un point d'entrée de qualité.

Point d'entrée sur le territoire via la D61 // Source : Google Maps

Enfin un dernier point d'entrée de commune se situe au Nord du territoire, par la voie de circulation D93. Cette route à double sens est entourée d'alignements de pins et autres arbustes.

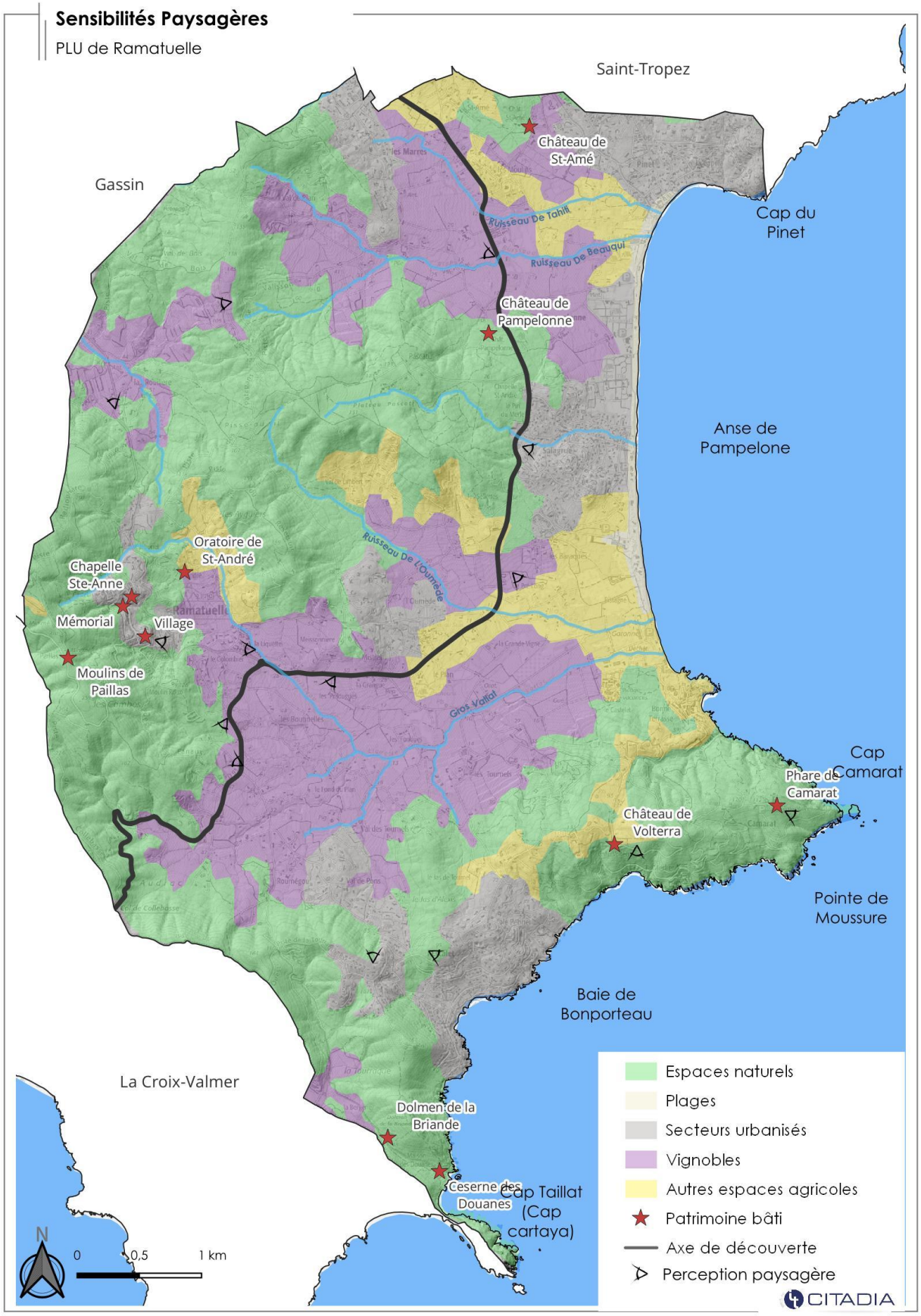
Point d'entrée sur le territoire via la D93 // Source : Google Maps

Ces points d'entrée sur Ramatuelle sont à dominante naturelle et sont exempts de toute publicité. Leur qualité peut donc être qualifiée de très satisfaisante.

4. L'entrée sur le village de Ramatuelle

Une première entrée de village se situe au niveau de la D61. La qualité de cette entrée de ville est exempte de toute publicité. Elle est composée d'habitations individuelles accolées et d'un muret en pierre, qui structurent et resserrent le regard pour découvrir le cœur du village. La qualité de cette entrée de village est satisfaisante.

Entrée de ville depuis la D61 // Source : Google Maps



06/01/2023, Source : IGN BD TOPO, Corine Land Cover

III. Les protections du patrimoine bâti

A. Les sites classés

Les sites naturels classés, aussi appelés sites classés, est un label officiel qui désigne les sites naturels dont l'intérêt paysager, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque exceptionnel et assure un suivi qualitatif sous la forme d'une autorisation préalable pour les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

La commune de Ramatuelle est concernée par deux d'entre eux.

1. L'Ormeau sur la place publique de Ramatuelle

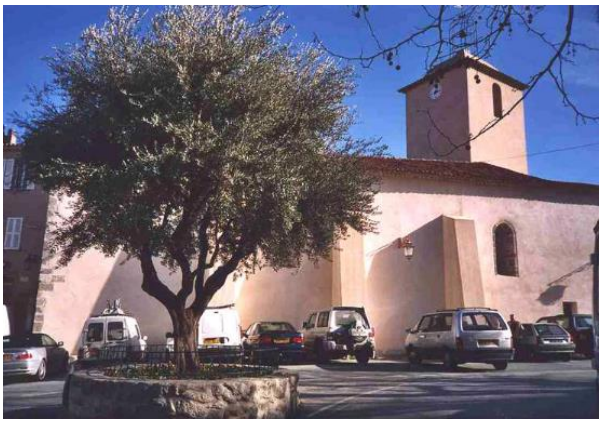
L'Ormeau situé sur la place publique a été classé par le décret du 20 avril 1925.

On peut supposer que le classement a voulu protéger l'arbre remarquable ponctuant noblement la place du village. L'acte de naissance de cet ormeau vénérable ne figure dans aucune archive et aucun texte connu à ce jour ne mentionne la date de sa plantation. Il est cependant très probable que celle-ci se situe sous le règne d'Henri IV, lorsque son ministre Sully fit planter de nombreux arbres, dont des ormes, sur les places des villages en Provence. Celui du village de Ramatuelle dut l'être après son siège en 1592, lorsque le village fut reconstruit après avoir été presque entièrement détruit pendant l'une des guerres de religion. En effet, Ramatuelle, alors bastion de la ligue catholique du comte de Carcès, s'oppose à la légitimité du roi «protestant» Henri IV. Le village est assiégé en 1592 par les milices de Saint-Tropez qui rasent le village.

En 1860, déjà un platane fut planté au Sud de la place et de la fontaine à la place d'un autre ormeau : il y avait donc deux ormeaux, l'un disparu en 1860, l'autre a été abattu en 1983. Son énorme tronc était desséché par la maladie de la graphiose qui sévit dans toute l'Europe.

Aujourd'hui, un olivier typique de la Provence a pris la place de l'Orme remarquable, tout en conservant sa protection.

Il s'agit d'un site « gigogne » où se superposent successivement le site classé en 1925 de l'Ormeau sur la place de Ramatuelle située au cœur du site inscrit village en 1959, lui-même compris dans le site inscrit de



Source : DIREN PACA

2. Les trois caps méridionaux de la presqu'île de Saint Tropez leur arrière-pays, le domaine public maritime

Le site classé du 6 mai 1995 englobe des protections ponctuelles et généralisées :

- SI du Cap Trayat et du Cap Lardier sur les communes de La Croix-Valmer et Ramatuelle (12/01/1942)
- SI du Cap Camarat sur la commune de Ramatuelle (03/01/1959)

Il concerne une partie du vaste SI de l'ensemble de la presqu'île (15/02/1966 et 12/01/1967) sur les communes de St-Tropez, Gassin, Ramatuelle, La Croix-Valmer et Cogolin, et qui subsiste hors du site classé actuel.

Engagé dans les années 1970, le projet de classement de la presqu'île de Saint-Tropez se proposait à l'origine de protéger l'ensemble des parties naturelles de la presqu'île, en complétant ainsi la mesure d'inscription prise en 1966. Les concertations engagées et les arbitrages ministériels depuis ce premier projet ont finalement conduit à la mise à l'enquête publique d'un périmètre beaucoup plus restreint, qui s'étend sur une partie des territoires de La Croix Valmer et Ramatuelle, et concerne la façade méridionale de la presqu'île englobant les trois caps : Lardier, Camarat et Cartaya.

Cette délimitation permet la prise en compte de la partie côtière jusqu'à 500 m en mer, des reliefs boisés et aussi du domaine agricole de la Bastide Blanche. Au Nord des reliefs, le périmètre dépasse les lignes de crêtes pour assurer une transition avec la partie côtière.

La presqu'île de St Tropez, connue et fréquentée depuis de nombreuses années et « découverte » en 1892 par Signac, attira de nombreux artistes bien avant les années 1950 et la période Sagan / Bardot. Dernière grande avancée dans la Méditerranée, la presqu'île offre encore des zones à caractère sauvage, ainsi que de multiples échappées sur la mer et sur les paysages agrestes (Ramatuelle), alors que le secteur de St Tropez est lui-même très urbanisé.

L'ensemble formé par les trois caps méridionaux de la presqu'île de St Tropez : Cap Lardier, Cap Taillat ou Cartaya et Cap Camarat, ainsi que leur arrière-pays sur les communes de La Croix Valmer et Ramatuelle représente une superficie de 1272 ha environ, délimité conformément à la carte au 1/25.000.

Figure 1 : Cap Camarat / Source : DIREN PACA

B. Les sites inscrits

Les sites inscrits sont des espaces naturels ou des sites bâtis dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

La commune de Ramatuelle en recense quatre sur son territoire :

- Cap Cartaya (ou Taillat) ;
- Village de Ramatuelle ;
- Cap Camarat ;
- Presqu'île de Saint-Tropez.

1. Cap Cartaya (ou Taillat)

L'inscription au titre des sites du Cap Cartaya a été arrêtée le 12 janvier 1942, soit le même jour que celle concernant le Cap Lardier voisin, et au périmètre quasiment mitoyen. Ces protections furent réalisées dans le contexte d'un projet routier de corniche littorale, et elles intervenaient apparemment en accompagnement paysager de ce projet.

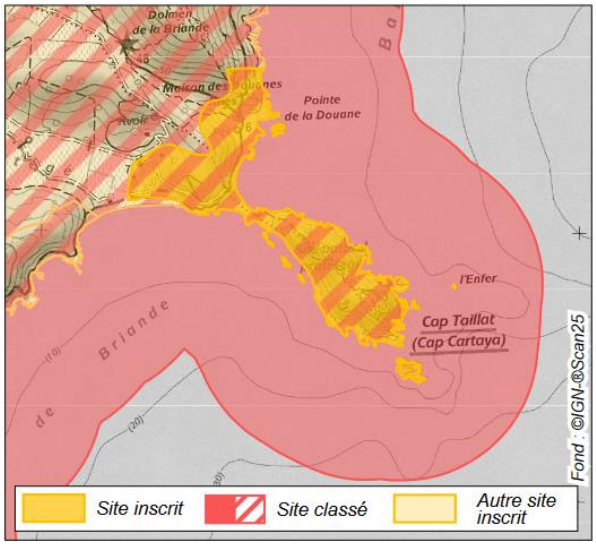
Le Cap Cartaya se présente comme une presqu'île détachée du continent et avançant dans les flots comme un vaisseau de pierre. Une série de rochers s'élevant jusqu'à une soixantaine de mètres lui confère une silhouette particulière et facilement identifiable. Ce site, destination de randonnées et de promenades en mer, était particulièrement isolé au sud de la presqu'île de Saint Tropez. L'on y accédait à l'époque de l'inscription par le vallon viticole de la Bastide Blanche. Les collines arides et stériles de granit offraient un paysage de nature sauvage et quasiment vierge d'empreinte humaine, dans un espace isolé du reste du littoral. La masse sombre et ramassée du Cap Lardier à l'Ouest, la longue crête du cap Camarat au nord, formaient des écrans entre le Cap Cartaya et les plages plus fréquentées de Cavalaire ou de Pampelonne. Seuls les ruines d'une ancienne douane, le phare de Camarat, ou quelques vignes, marquaient la proximité de la présence humaine.

La totalité du site a été incluse en 1966 dans le grand site inscrit de la presqu'île de Saint Tropez. Depuis 1995 il fait partie du site classé des Trois Caps (Lardier, Taillat, Camarat).

Le Conservatoire du Littoral est partiellement propriétaire du site (le Cap Cartaya en entier, ainsi que les terrains sur la commune de Ramatuelle quels terrains), et le bâtiment de l'ancienne douane a été restauré en 2011, et sert de point d'accueil et de sensibilisation du public.

C'est toujours une destination très populaire et très fréquentée (300 000 visiteurs par an) depuis le quartier des villas de l'Escalet ou depuis la mer.

L'isthme de sable reliant le Cap au continent fait l'objet d'une action de réhabilitation pour favoriser son alimentation en éléments fins. Une opération d'arrachage des Griffes de sorcières (*Carpobrotus*) doit permettre de restaurer la flore endémique, où l'on note les palmiers nains (*Chamaerops humilis L.*) et les Barbes de Jupiter (*Anthyllis barba-Jovis*).



Source : DREAL PACA

2. Village de Ramatuelle

Perché sur un éperon rocheux entouré de collines, le vieux village de Ramatuelle domine les vignes et bois de pins parasol de la plaine littorale de Pampelonne. Le village a parfaitement conservé le plan de rues et ruelles s'enroulant de façon concentrique autour d'une vieille demeure seigneuriale et les anciens remparts percés de poternes. Les façades les plus externes dominent nettement les maisons plus récentes installées à leurs pieds et évoquent les anciennes fortifications.

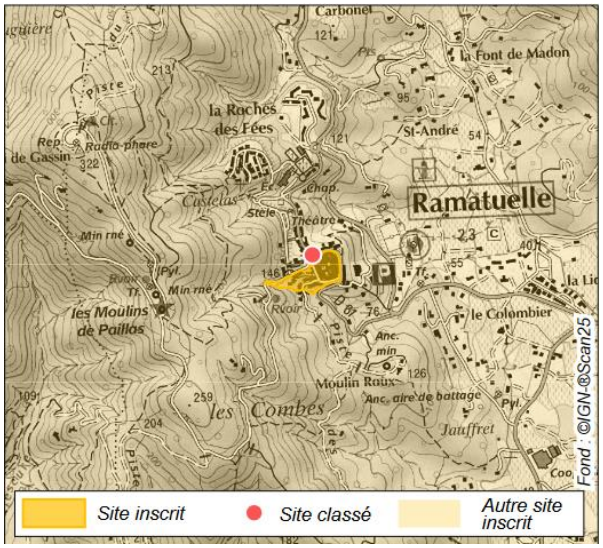
La définition du site se cantonne au village situé à l'intérieur de l'enceinte médiévale, et à une extension datant du XIX^{ème} siècle vers le Nord. Il s'agit des parties du village les plus visibles, en particulier depuis l'Ouest et le Sud (Cap Camarat, plage de Pampelonne). Depuis les collines environnant Ramatuelle, le village parait flotter sur un océan de verdure. Ceci confère à ce site une impression d'apaisement et de sérénité, intimité renforcée par l'isolement du reste de la presqu'île de Saint Tropez dû à ces collines.

Du village même, les vues vers la mer sont rares et il s'agit plutôt d'échappées. Il faut pénétrer dans les immeubles, et c'est depuis chez l'habitant que le panorama se dévoile. En bordure du site, l'esplanade de la mairie permet d'en apprécier l'étendue.

L'inscription et la date n'a pas été abrogée par celle ultérieure de la « Presqu'île de Saint Tropez », qui l'englobe dans sa totalité.

Le vieux village de Ramatuelle a conservé son caractère pittoresque et sa silhouette caractéristique de village perché en retrait du littoral. Cette silhouette de village d'origine médiévale enserré dans des murailles est restée lisible et ne s'est pas diluée dans l'urbanisation. Visible depuis la mer, c'est un point d'appel lové dans un écrin de boisements de chênes lièges et de pins parasols.

Du fait du caractère d'un tissu urbain compact avec des façades sur rue en continuité, le vieux Ramatuelle n'a pas pu être « végétalisé » comme dans d'autres noyaux villageois du littoral. La composition initiale n'a pas beaucoup évolué dans le temps, ce qui lui donne son aspect authentique.



Source : DREAL PACA

3. Cap Camarat

Le Cap Camarat forme un long relief fermant vers le sud la plage et la baie de Pampelonne. La tour blanche du phare culminant à 130 mètres forme avec celle des rochers des Portes à l'extrémité du cap une silhouette caractéristique.

Ce littoral rocheux, sauvage, est riche d'une faune et d'une flore caractéristiques des Maures.

Le site comprend les pentes escarpées et couvertes de pinèdes du cap et la moitié est de la longue croupe se prolongeant au-delà du château Volterra (hors site). Vers le nord le site descend sur les pentes jusqu'aux abords immédiats de la vaste plage de sable blanc de Pampelonne, entourant la crique de Bonne Terrasse.

Depuis la crête et le phare, le panorama est exceptionnel, embrassant la mer et le littoral des Îles d'Or à l'Estérel.

L'ample plaine de Pampelonne étale sous le regard ses vignes ponctuées de villas résidentielles et de pins parasols, avec en

arrière-plan, en retrait du littoral, le vieux village perché de Ramatuelle.

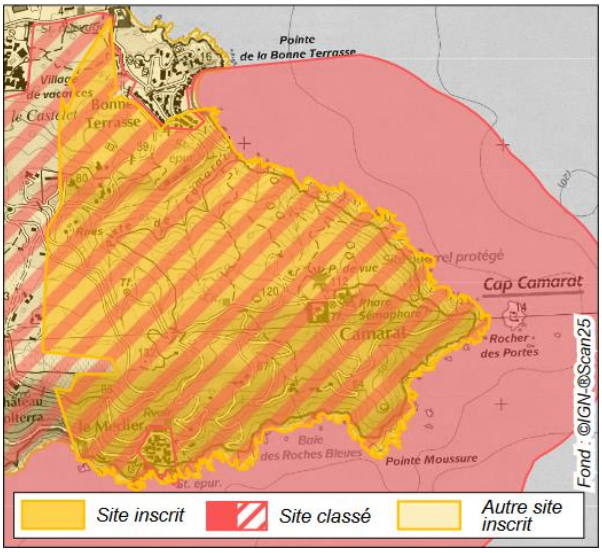
Les granits déchiquetés forment un ourlet de dentelles sur le rivage, multipliant les petites anses et recoins isolés, pour le plus grand plaisir des promeneurs. Les boisements de Chênes lièges et de Chênes verts, sont des terrains propices aux bruyères arborescentes, arbousiers, pistachiers lentisques et térébinthes, milieux d'élection des tortues d'Herman.

A la fin des années 1950, quelques villas étaient déjà établies sur le versant sud du Cap. Le village de vacances du Merlier (œuvre des architectes de l'Atelier de Montrouge) aux pavillons cubiques sera bâti au cours de la décennie 1960, les villas du quartier du Castellet, la décennie suivante. Le quartier de Bonne Terrasse sera construit durant les années1980 en empiétant sur le site inscrit, tout comme la station d'épuration située juste au Sud dans un vallon descendant vers la mer.

La totalité du site est, en 1966, inclue dans le site inscrit de la presqu'île de Saint Tropez, inscription globale qui devait préfigurer un classement également au titre des sites. Ce classement intervient en 1995 et reconnaît le caractère remarquable des trois caps méridionaux de la presqu'île de Saint Tropez. Le site inscrit du Cap Camarat est presque totalement compris dans le classement.

Depuis 1973, une partie du Cap Camarat est propriété du Conservatoire du Littoral.

Aujourd'hui intégralement protégé, le Cap Camarat est un site remarquable resté essentiellement naturel.



Source : DREAL PACA

4. Presqu'île de Saint Tropez

La presqu'île de Saint Tropez concentre toute la variété des paysages des Maures : vignobles et cultures dominant la mer, rivages rocheux rougeoyants, sauvages de beauté, plages paradisiaques, lagunes, murailles infranchissables de cannes de Provence, pinèdes sans âge, bois clairs de chênes liège, villages perchés tout droit

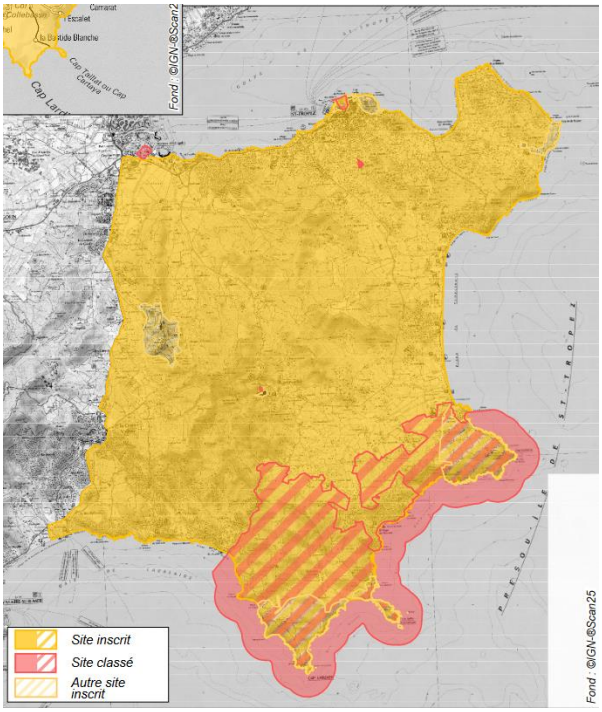
sortis des contes provençaux, ports au charme accueillant. Avec un climat hivernal des plus cléments, le généreux soleil méridional, cette chasse de nature enchanteresse séduisit durant un siècle peintres (Signac, Bonnard, Matisse, Mangin), écrivains (Maupassant, Colette), personnalités (Émile Ollivier, Brigitte Bardot, ...) en quête d'un havre retiré du tumulte du monde.

Ce succès continu et croissant durant l'après-guerre eut une contrepartie : un étalement urbain non maîtrisé.

« Merveilleuse nature, de mer, de rochers, de sable fin, de pinèdes séculaires, de forêts de chênes, terre nourricière, culte religieux du paysan qui espère le vin rose de la vigne bleue, mer nacrée où le pêcheur guette le poisson argenté, écrin des plus beaux paysages de la Côte, Patrimoine National, la Presqu'île de St Tropez n'échappe pas au raz de marée de laideur qui détruit les paysages de la France. » Rapport de M. Aujard, Architecte des Bâtiments de France auprès du Ministère, en date du 5 octobre 1964.

L'inscription à l'inventaire des sites constituait un prélude à un classement de la presqu'île. Ce classement nettement moins important en superficie concernera les trois Caps (Camarat, Taillat, Lardier) une trentaine d'années plus tard.

Bien qu'il soit ardu d'en attribuer le mérite à l'inscription, il est possible aujourd'hui de constater que la presqu'île n'a pas connu le même étalement urbain que d'autres communes du littoral.



Source : DREAL PACA

C. Les monuments historiques…

1. … Reconnus

Au titre des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913), un Monument Historique inscrit est présent sur le territoire communal : le Phare du Cap Camarat inscrit par arrêté du 19 septembre 2012.

Ce phare, bâti en 1836, se présente sous la forme d'une tour carrée centrée sur un soubassement carré à un niveau, en maçonnerie avec chaînage d'angle en pierre. Un abri cylindrique en pierre maçonnée supporte une lanterne de grande taille à structure métallique. Le phare sera électrifié en 1946, puis automatisé en 1977.

Les éléments protégés sont le phare en totalité, les façades et toitures des deux logements, le mur de clôture et le portail d'entrée.

Source : CC Golfe de Saint Tropez

2. … et remarquables

Le PLU en vigueur a réalisé un inventaire des principaux sites d'intérêt historiques (édifices civils) ou architectural (bâti religieux ou traditionnel), qu'il convient de sauvegarder ou de mettre en valeur :

- **La porte Sarrazine :** cette porte donne accès sur la rue des Moulins Roux et la rue des Sarrazins ;
- **L'Eglise Notre-Dame :** adossée aux anciens remparts avec son portail en serpentine datant de 1620, l'église Notre-Dame se situe au cœur du village ;
- **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 ;
- **L'oratoire de Saint André** : érigé sur un piédestal, 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 ;
- **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 XIX^{e} siècle.

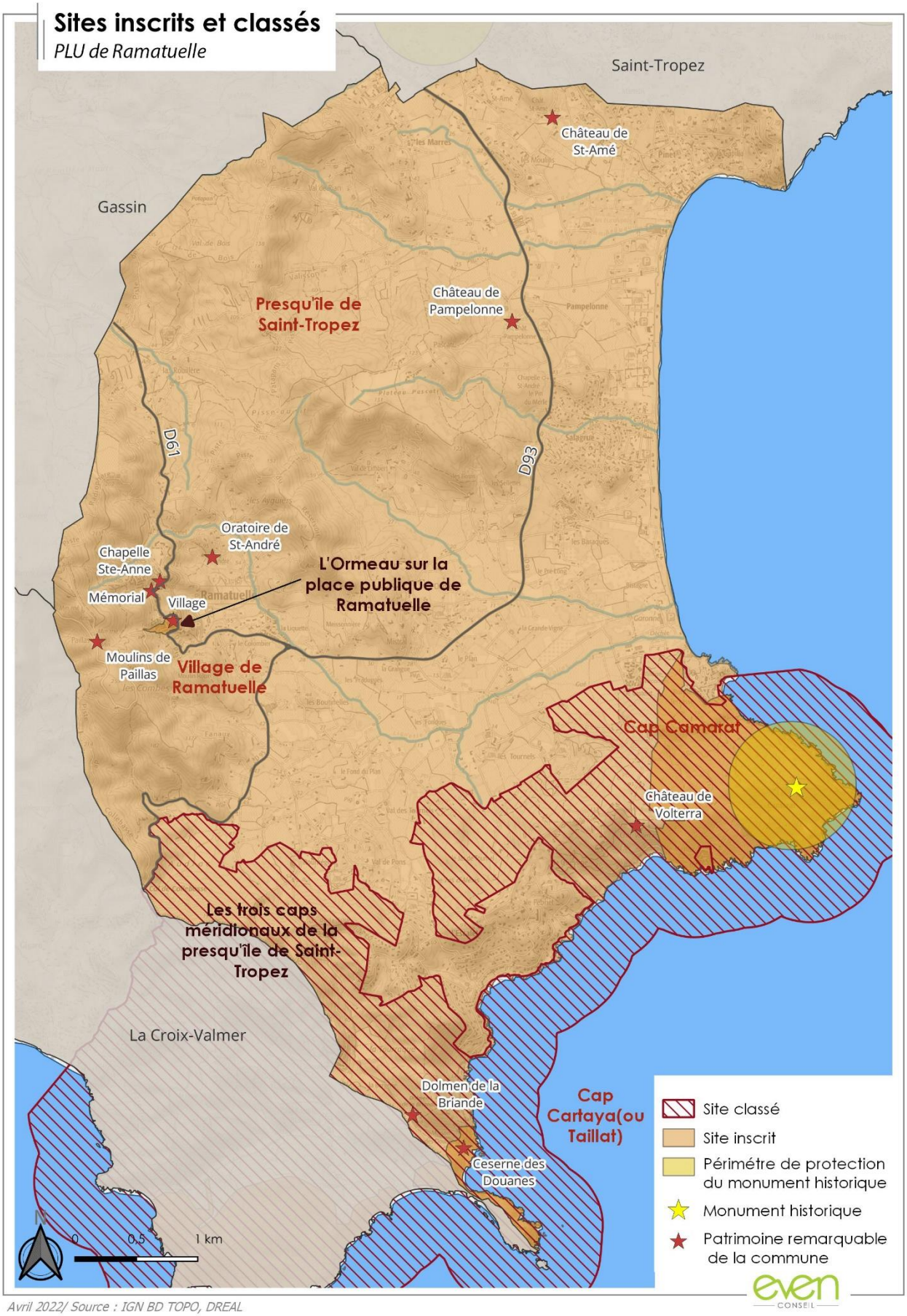
Aujourd'hui, sur les cinq moulins, un sert d'habitation, un est en ruine, un autre, avec son terrain, a été légué à la commune en 1997. Entièrement restauré, il se retrouve désormais en état de fabriquer de la farine comme autrefois. Un quatrième a été récemment découvert lors de fouilles archéologiques. Le cinquième a été détruit dans les années 1960 pour être remplacé par une balise aéronautique.

Moulin de Paillas

- **Le château de Pampelonne** : proche de la plage, cet édifice dont l'origine remonte aux années 1830 était un bâtiment de ferme ;
- **Le château Volterra** : construit de 1906 à 1912, le château fut la propriété de riches britanniques et s'appelait à l'origine Château Camarat. 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, a été très abîmé par son propriétaire qui en a abattu les plus beaux cèdres. Il témoigne avec ses annexes d'une certaine époque où certaines pratiques se justifiaient au nom du tourisme ;
- **La fontaine** : 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 ;
- **Les anciennes prisons** situées dans la rue qui descend du clocher le long des remparts, elles 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.)** dessiné par l'architecte Gaston Castel, et

exécuté par Marcel Courbier, sculpteur ami de Jean Moulin ;

- **La caserne des douanes du Cap Taillat** située sur les terrains du Conservatoire du littoral, ce bâtiment datant du XIX^{ème} siècle a été partiellement restauré ;
- **La motte castrale de Ville-Vieille** au quartier de l'Oumède qui constituerait le village initial de Ramatuelle.



Avril 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL

D. Le patrimoine agricole

1. Un territoire à dominante viticole

La composante agricole est relativement bien représentée sur le territoire avec 21% de la surface communale. Les espaces agraires se composent majoritairement de vignes qui s'étendent sur la plaine agricole de Ramatuelle.

Bien qu'occupant une surface plus restreinte, d'autres types d'activités sont observables et recensées sur le territoire. Les activités d'élevage ainsi que l'oléiculture sont également bien représentées sur le territoire communal avec la présence de nombreux pâturages au niveau des massifs boisés.

Les secteurs agricoles concentrent de nombreux enjeux, ils constituent en effet un véritable pilier économique et prennent part au patrimoine agricole. L'agricole joue également un rôle majeur dans la préservation des paysages locaux. Les pratiques agricoles permettent d'assurer l'entretien des fonds de valons, et luttent ainsi contre le phénomène de « fermeture des paysages ». Dans un tel contexte, le maintien de l'activité agricole apparaît comme un outil adapté et efficace au maintien des ouvertures paysagères. Cette démarche permet ainsi de lutter contre la banalisation du cadre de vie, tout en préservant l'identité locale d'un territoire (valeurs esthétiques, culturelles et patrimoniales).

2. Un secteur affecté par une faible décroissance

En 2020, le territoire compte 73 exploitations agricoles, contre 69 en 2010, soit une augmentation de 6% des exploitations. La surface agricole suit cette tendance avec une augmentation de 20% avec 546 ha de Surface Agricole Utile en 2020 contre 455 ha en 2010, de même que la Production Brute Standard qui enregistre une augmentation de 10 %. Les données relatives aux Equivalent Temps Pleins ont également évoluées à la hausse de plus 18% passant de 103 ETP en 2010 à 113 en 2020. La commune de Ramatuelle voit donc une augmentation de son patrimoine agricole, à la fois dans le nombre de ses exploitations et la surface des espaces cultivés.

Contexte agricole communal//Source : AGRESTE

	2010	2020	Evolution
Nombre d'exploitations	69	73	+6%
Surface Agricole Utile (en ha)	455	546	+20%
Equivalent Temps Plein	103	113	+10%
Produit Brut Standard (millier d'€)	5363	6351	+18%

3. Des productions à forte valeur ajoutée

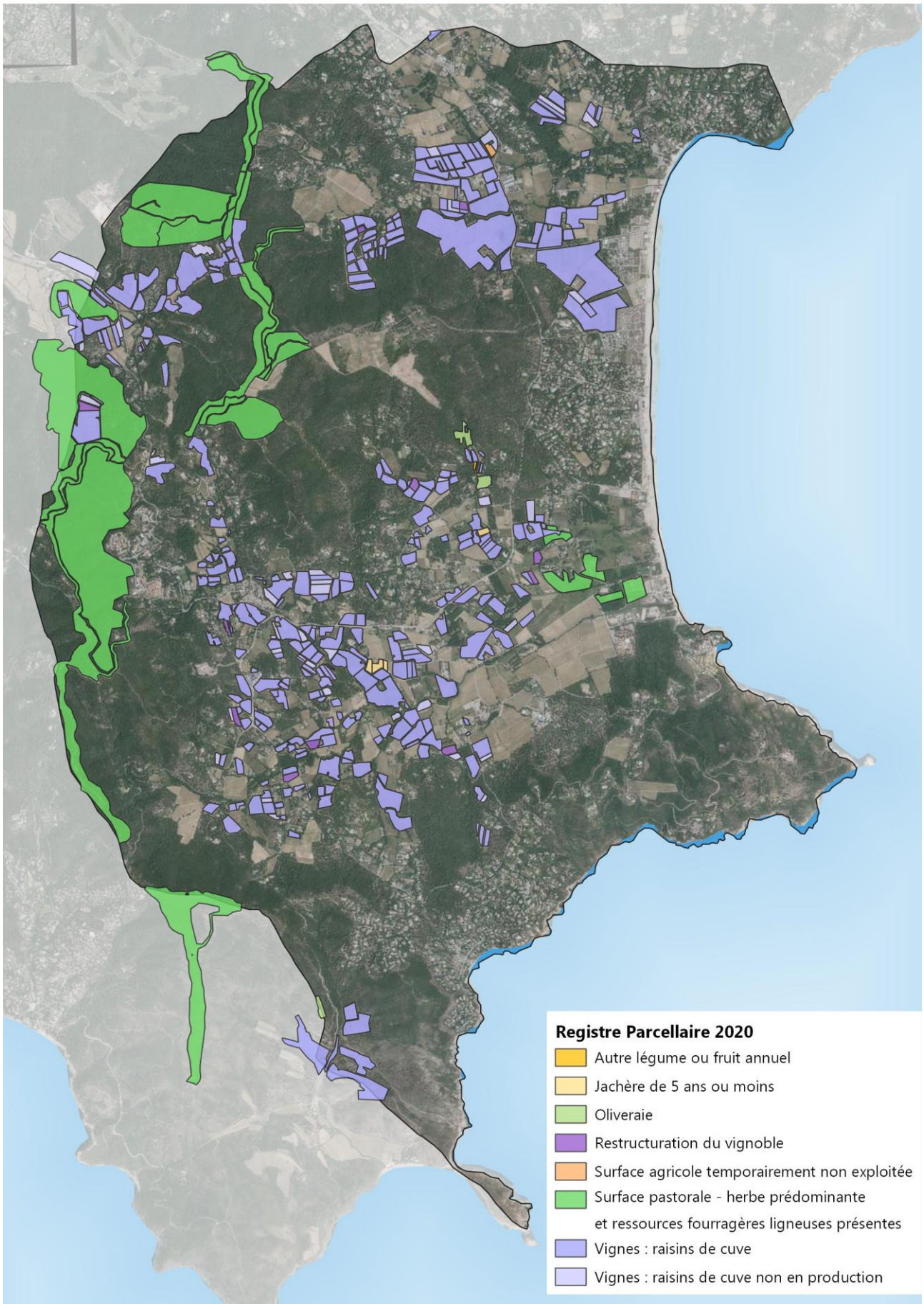
Les productions et les savoir-faire agricoles du territoire de Ramatuelle sont reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est un label officiel national, qui garantit l'origine des produits alimentaires traditionnels. Les AOC sont reconnues faisant parties des Appellations d'Origine Protégée (AOP) européennes. Sur la commune, il est ainsi possible de retrouver deux Appellations d'Origine Contrôlées différentes (AOC) :

- AOC « Côtes de Provence » (périmètre couvrant toute la commune) ;
- AOC « Huile d'Olive de Provence ».

L'Indice Géographique Protégé (IGP) est un signe officiel européen d'origine et de qualité. Il est attribué à un produit alimentaire spécifique portant un nom géographique et lié à son origine géographique (hormis les vins et spiritueux). Cette indication certifie l'origine du produit. La commune est concernée par 4 IGP :

- IGP « Maures », « Var », « Méditerranée » pour les productions viticoles ;
- IGP Miel de Provence.


Registre Parcellaire 2020
Autre légume ou fruit annuel
Jachère de 5 ans ou moins
Oliveraie
Restructuration du vignoble
Surface agricole temporairement non exploitée
Surface pastorale - herbe prédominante
et ressources fourragères ligneuses présentes
Vignes : raisins de cuve
Vignes : raisins de cuve non en production

4. Le Plan de Reconquête Agricole du Var

Le Plan de Reconquête Agricole (PRA) a été créé en 2018 dans le Var pour apporter des solutions concertées et partagées aux problématiques qui freinent, voire empêchent le développement agricole en lien avec l'accès au foncier. Porté par la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var, en partenariat étroit avec la profession agricole, les collectivités et les services de l'Etat, le Plan de Reconquête Agricole propose un plan d'actions quinquennal, reconductible, destiné à accompagner les territoires vers un développement de leur espace agricole, tout en prenant en compte la biodiversité. Il s'agit d'un projet pilote et innovant à l'échelle nationale.

L'artificialisation des terres et la déprise agricole ont conjointement contribué à la réduction notable des espaces agricoles varois ces dernières décennies. Pérenniser les terres agricoles existantes et reconquérir d'anciens espaces agricoles doivent désormais constituer des priorités pour les territoires, à traduire dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Cette reconquête agricole peut s'opérer sur des friches agricoles et sur des espaces naturels et forestiers disposant d'un potentiel agricole, qu'ils aient été ou non cultivés par le passé. Le Plan de Reconquête Agricole vise à favoriser les projets de reconquête agricole via :

- La recherche d'espaces de reconquête agricole destinés à être précisés localement ;
- La prise en compte des besoins économiques des filières agricoles ;
- La mise en relation avec les besoins alimentaires des territoires ;
- La proposition d'outils permettant la mise en œuvre opérationnelle des projets de reconquête.

Le PRA vise à :

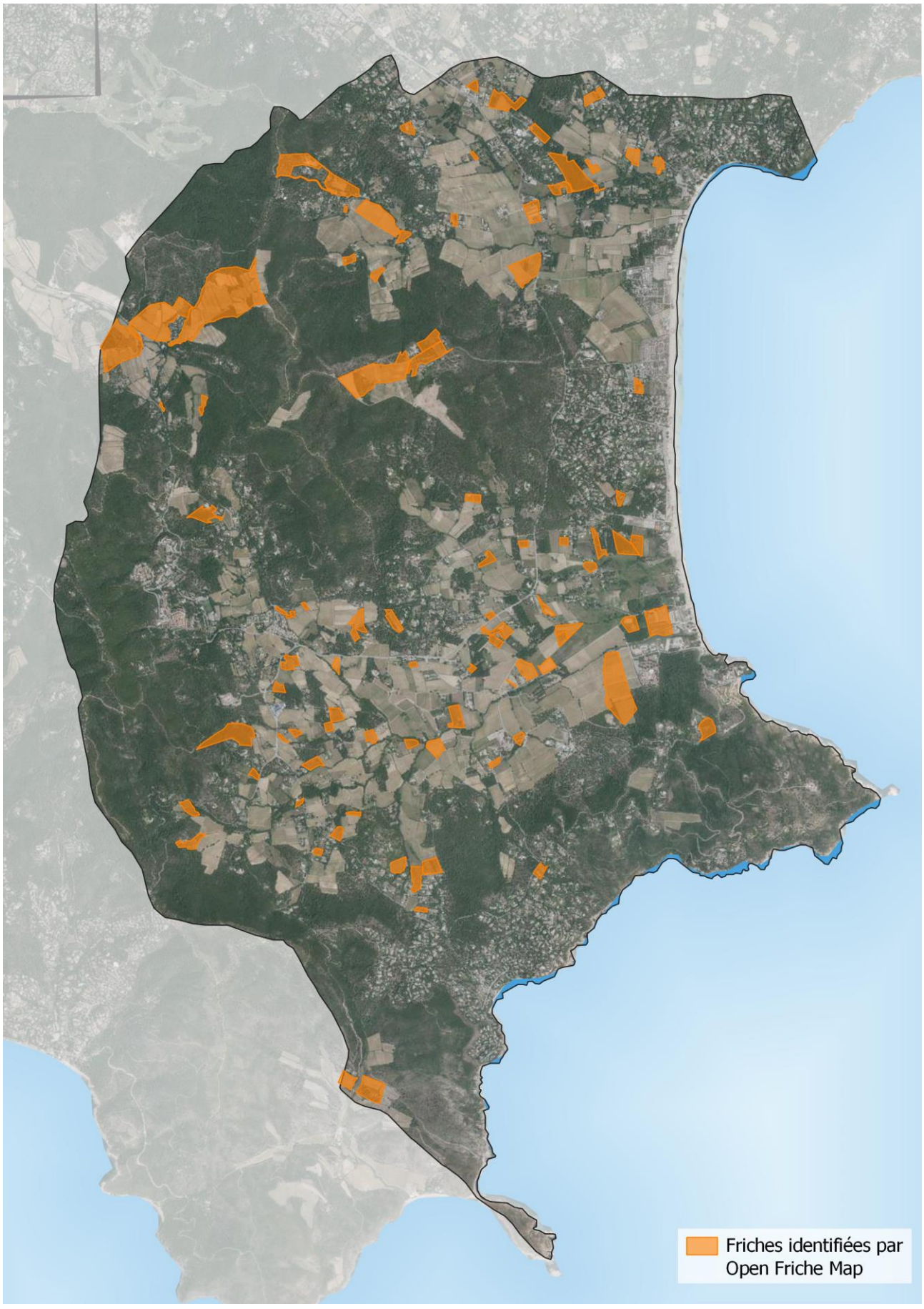
- Identifier les besoins en foncier des filières ;
- Agir collectivement pour libérer du foncier en friche ;
- Mobiliser le foncier boisé à potentiel agricole.

Les espaces de reconquête agricole doivent être identifiés dès le stade de diagnostic des documents d'urbanisme. Ils peuvent être issus des :

- Friches agricoles existantes ;
- Gisements naturels et boisés à potentiel agricole.

Les friches agricoles de la commune ont été identifiées par l'application collaborative de recensement des parcelles agricoles en friche, ouverte à tous. Les données récoltées sont

néanmoins non exhaustives et non vérifiées. L'outil recense 91 parcelles en friche sur le territoire. **Données à vérifier avec la commune.**


Friches identifiées par
Open Friche Map

IV. Des richesses écologiques reconnues

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs périmètres de reconnaissance de biodiversité qui sont à prendre en compte dans le cadre de la préservation des périmètres de reconnaissance de la biodiversité et dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue :

- **1 Site Natura 2000**
  - 1 Zone spéciale de conservation (ZSC) — Directive Habitats « Corniche varoise » (FR9301624).

- **6 inventaires de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique :**
  - ZNIEFF terrestre de type I « Cap Lardier, Cap Taillat et Cap Camarat » (930012545) ;
  - ZNIEFF terrestre de type I « Plage de Pampelonne » (930012547) ;
  - ZNIEFF terrestre de type I « Cap de Saint-Tropez » (930012548) ;
  - ZNIEFF maritime de type I « Pointe d'Andati- Cap Camarat » (93M000061) ;
  - ZNIEFF terrestre de type II « Maures de la presqu'île de Saint Tropez » (930012543) ;
  - ZNIEFF maritime de type II « Plage et herbier de posidonies de Pampelonne » (93M000090).

- **3 terrains du Conservatoire du littoral**
  - Pampelonne Les Barraques ;
  - Cap Camarat ;
  - Cap Taillat.

- **2 Terrains du Conservatoire des Espaces Naturels**
  - Pampelonne ;
  - Le Cap Taillat.

- **Des zones du Plan National d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann**

- **1 Parc National**
  - Le Parc National de Port Cros

- **5 Zones humides identifiées par le département du Var**
  - Pampelonne Les Barraques (83CGLVAR0468)
  - Retenue collinaire du Pin du Merle (83DPTVAR0179)
  - Corniche varoise – Ripisylves (83HABITATS24)
  - Corniche varoise – Praires et pelouses (83HABITATS25)

- Retenue de la maison forestière de la duchesse (83ONF107)

- **1 Espace Naturel Sensible**
  - L'Escalet

A. Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels remarquables. Il a pour objectif principal de contribuer à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvage d'intérêt communautaire ; ceci en s'appuyant la mise en place d'une gestion contractualisée.

La constitution de ce réseau se base d'une part sur la directive « Habitats-Faune-Flore » du 22 mai 1992, qui prévoit la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), et d'autre part sur les sites désignés au titre de la directive « Oiseaux » de 1979 pour la protection des oiseaux sauvages nommés Zones de Protection Spéciale (ZPS). Tout projet programmé dans une zone inscrite dans le réseau doit faire l'objet d'une étude d'incidences environnementales imposant des mesures de compensation.

La commune de Ramatuelle est concernée par le site Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation « Corniche varoise » (FR9301624).

Superficie

28 995 hectares, dont 126,9 hectares sur le territoire communal.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	98%
Galets, Falaises maritimes, Îlots	1 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1%

Autres caractéristiques du site

Vaste site marin, la Corniche varoise comporte une fraction de côte rocheuse siliceuse (2%).

Qualité et importance

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 -1 000 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

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.

Le site Natura 2000 de la corniche varoise est doté d'un document d'objectifs, qui se traduit à Ramatuelle par la réalisation de la Zone de Mouillages et d'Equipements Légers de la baie de Pampelonne, qui est actuellement en cours.

Site Natura 2000
PLU de Ramatuelle

Avril 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

B. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

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. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, défi nies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Le territoire communal est concerné par six ZNIEFF : quatre de Type I et deux de type II :

1. La ZNIEFF terrestre de type I « Cap Lardier, Cap Taillat et Cap Camarat »

Cette ZNIEFF concerne le littoral Sud de Ramatuelle, d'une superficie de 868,8 hectares, dont 338,62 hectares sur le territoire communal.

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 arenaria*, *Allium*

chamaemoly et *Romulea spp.*, *Isoetes duriei*, *Isoetes histrix* (présence non certaine) et *Serapias*.

Faune

La zone des trois caps comporte un réel intérêt sur le plan faunistique puisque 21 espèces animales patrimoniales s'y rencontrent dont 6 espèces déterminantes.

Les Caps Lardier et Taillat abritent la dernière population littorale de Tortue d'Hermann en France continentale. La Cistude d'Europe et le Lézard ocellé sont signalés.

Le Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii), espèce déterminante typiquement méditerranéenne et strictement cavernicole présente dans les régions aux paysages karstiques riches en grottes a été observé en période de transit. 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 essentiellement représentés par des espèces d'affinité méditerranéenne et appartenant à divers ordres. Chez les lépidoptères citons la Thécla de l'arbousier (*Callophrys avis*), espèce déterminante de lycénidés d'affinité ouest méditerranéenne liée aux maquis et garrigues à arbousiers, la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce méditerranéo asiatique, protégée au niveau européen, localement inféodée aux zones humides et fonds de vallons où croît sa plante hôte *Aristolochia rotunda*. Chez les orthoptères citons l'Ephippigère provençale (*Ephippiger provincialis*) ou boudrague, sauterelle remarquable et endémique provençale qui peuple les friches agricoles, bois clairs et clairières qu'elle anime de sa stridulation durant les chaudes journées d'été ; chez les coléoptères citons le lepture à deux taches (Nustera distigma), espèce remarquable de la famille des longicornes (Cerambycidae) dont l'aire de répartition est très restreinte en France, le Tille à élytres pâles (*Tillus pallidipennis*), coléoptère remarquable souvent présent sur les chênes et autres feuillus, et le mylabre *Actenodia billbergi*, espèce remarquable et très localisée de la familles des Meloidés. Enfin signalons la présence de la Cigale tomenteuse (*Tibicina tomentosa*), espèce méditerranéenne très rare en France et dont la présence est principalement détectée à l'ouïe, par la cymbalisation qui la caractérise. Pour finir notons la présence du cloporte *l'Armadillidium quinquepustulatum* qui est un endémique

strict à répartition restreinte connue seulement du massif des Maures et des îles d'Hyères sur terrains secs et sablonneux.

2. La ZNIEFF terrestre de type I « Plage de Pampelonne ».

Cette zone se situe également sur le littoral du territoire communal, d'une superficie de 123 hectares, dont 120,9 hectares sur la commune. Cette plage de sable constitue un des derniers cordons sableux du Var 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 *Convolvulus soldanella*, *Achillea maritima*, *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 *Malcolmia ramosissima*, *Silene nicaeensis*, *Corrigiola telephiifolia*.

Prairies inondables d'arrière-plage avec *Oenanthe spp., Isoetes duriei, Ranunculus ophioglossifolius*, *Vitex agnus castus* etc.

La zone présente aussi un intérêt géologique du fait de la présence de sols sodiques à structure non dégradée sur alluvions marines sableuses.

Faune

Pour les reptiles, la Tortue d'Hermann a été signalée mais en effectifs sans doute très réduits. Une deuxième espèce déterminante est avérée sur le secteur, le Macrotome écussoné (*Prinobius myardi*), espèce déterminante de coléoptère longicorne (famille des Cerambycidae), dont la présence en France est pour l'essentiel limitée à de vieux boisements de chênes lièges, dont la larve se nourrit du bois sénescent ou mort, en Corse et dans le Var siliceux.

3. La ZNIEFF terrestre de type I « Cap de Saint-Tropez »

Cette zone linéaire suit le liseré côtier du Cap de Saint Tropez et présente 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. D'une superficie de 58,3 hectares, elle occupe 2,62 ha de la commune.

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 débouchés 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 pulchellum*), Renoncule à feuilles d'Ophioglosse & hellip.

Faune

Aucune espèce patrimoniale n'a été recensée sur le site.

4. La ZNIEFF maritime de type I « Pointe d'Andati- Cap Camarat »

Aire maritime adjacente du Parc national de Port-Cros depuis 2012, elle possède une superficie de 3 734 hectares dont 7,2 hectares sur le territoire communal.

Ses paysages sont diversifiés (Herbiers à *Cymodocea nodosa* et à *Posidonia oceanica*, habitats coralligènes très riches, nombreuses épaves dont le Togo et le Rubis) et abritent une grande richesse biologique. Cette diversité en fait une zone exceptionnelle pour la plongée.

L'algue verte envahissante Caulerpa taxifolia a été signalée en 1998 à la pointe de Brouis entre 23 m et 25 m. elle y recouvrait une surface de 0,1 ha. D'autres signalisations sont présentes au Nord du Cap. *Caulerpa cylindracea* y est signalée depuis 2002.

Située dans le site Natura 2000 FR9301624 (Corniche Varoise), cette zone est gérée par l'Observatoire Marin de la Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez.

5. La ZNIEFF terrestre de type II « Maures de la presqu'île de Saint Tropez »

Bel ensemble forestier mixte à Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts, d'une superficie de 1 826,6 hectares, dont 1 029,3 hectares sur le territoire communal.

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 où elle est présumée indigène.

Faune

Cette zone possède un intérêt faunistique notable : on y rencontre en effet seize espèces animales patrimoniales dont sept 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 *Paramaurops abeillei*, *Paramaurops aberrans* et *Paramaurops tholini*. Citons également l'Anoxie écussonnée (*A. scutellaris scutellaris*), espèce remarquable de Hanneton et l'Anoxie australe (*Anoxia australis*), espèce méridionale remarquable et très localisée de Hanneton des forêts dunaires de Pins et des bosquets de tamaris, sur substrat sableux. Le Cyclops *Halicyclops septentrionalis,* Crustacé Copépode halophile, est présent dans certains points d'eau saumâtres de la zone. Également 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).

6. La ZNIEFF terrestre de type II « Plage et herbier de posidonies de Pampelonne »

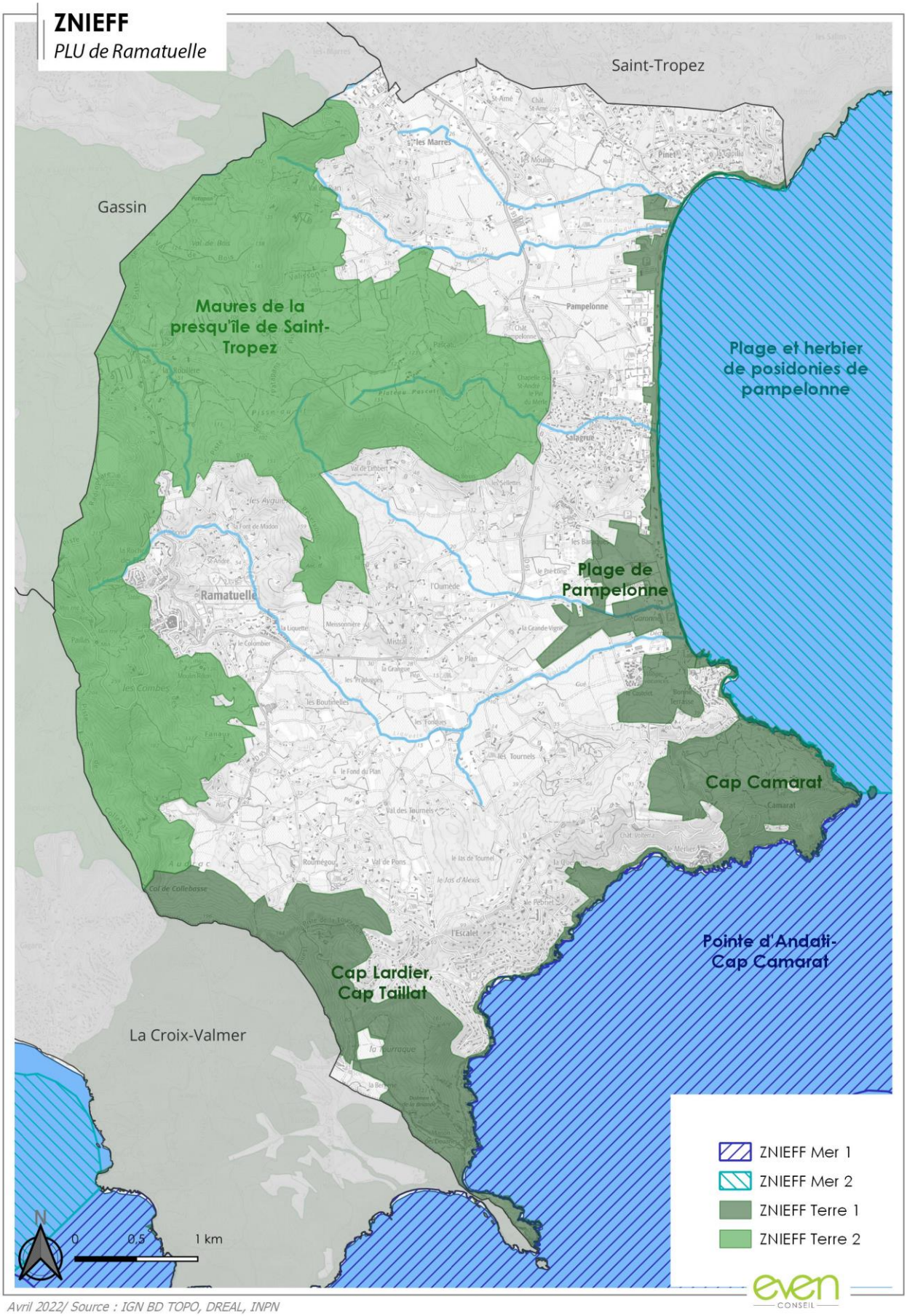
D'une superficie de 1 639 hectares dont 3,4 hectares sur le territoire communal, cette zone est située dans la baie de Pampelonne, près de Ramatuelle, au Sud de Saint-Tropez. Son herbier à *Posidonia oceanica* en fait une zone importante.

En protégeant le littoral, cet herbier permet le maintien de la plage de sable ainsi que celui des dunes de Pampelonne. Cette zone est particulièrement exposée à la houle et au vent d'Est. Les constructions sédimentaires monumentales sont liées aux grandes houles d'est et à leur réflexion sur les fonds dans les niveaux supérieurs.

La zone en bordure d'herbier présente des concrétions coralligènes qui abritent de nombreuses espèces remarquables typiques de ces habitats (*Paramuricea clavata, Scyllarides latus, Cystoseira spinosa, Eunicella singularis, E. cavolinii, Microcosmus spp.*) et des espèces rares (*Scyliorhinus stellaris*). Les espèces invasives *Caulerpa taxifolia* et *C. cylindracea* sont présentes dans toute la zone et leur dispersion est accentuée par la présence de nombreux mouillages y compris de bateau de très grande plaisance.

Compris dans le site Natura 2000 Corniche Varoise, cette zone est gérée par l'Observatoire Marin de la Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez.

Cette aire maritime est adjacente au Parc national de Port-Cros depuis 2012. Un projet de mouillages organisés pour la très grande plaisance est actuellement à l'étude afin de limiter le mouillage des très grosses unités.



Avril 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

C. Les terrains du Conservatoire du littoral

Le Conservatoire du littoral mène, « une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique ». Le développement de partenariats avec les collectivités territoriales est inscrit dans le code de l'environnement et dans les principes fondateurs de la mission de l'établissement. Protéger le littoral année après année, site par site, parfois parcelle par parcelle, appelle une vision de long terme qui doit régulièrement être adaptée au contexte très dynamique dans lequel les rivages évoluent : aspirations sociales évolutives, contexte du changement climatique, évolutions des activités économiques, évolution des stratégies des autres acteurs…

Depuis sa création en 1975, le Conservatoire du littoral s'est doté d'objectifs à long terme qui constituent la « stratégie d'intervention » de l'établissement et permettent de s'assurer que l'action de l'établissement, et en particulier les acquisitions successives, s'inscrit dans une cohérence globale.

La stratégie d'intervention 2015-2050 se compose à la fois du document national et de documents par Conseil de rivages :

- Le document national de synthèse présente une analyse externe de l'évolution de l'environnement littoral, un bref bilan de l'action puis les deux grands objectifs de long terme du Conservatoire ainsi que les modalités de leur mise en œuvre au travers d'orientations opérationnelles et thématiques.
- Les documents territoriaux, à l'échelle de chaque Conseil de rivages, présentent une synthèse des orientations stratégiques retenues pour ces rivages et précisent ensuite, pour chaque unité littorale, la stratégie territoriale. Celle-ci est illustrée par une carte des enjeux et des pressions et par une carte des zonages stratégiques qui précise les futures zones d'intervention.

La commune de Ramatuelle est concernée par 3 Terrains du Conservatoire d'Espaces Naturels PACA :

1. Pampelonne Les Barraques

Superficie : 17,45 ha

Connu dans le monde entier pour sa plage et son animation estivale, le site de Pampelonne a néanmoins gardé une forte identité rurale et naturelle avec ses vignes de bord de mer, ses pinèdes de Pins parasols, ses canniers et ses landes.

La pression touristique et balnéaire a cependant fragilisé la pérennité de cet

espace qui subit aujourd'hui les conséquences d'un abandon progressif de l'exploitation agricole de certaines parcelles, de transactions foncières spéculatives et de mitage.

Dans le cadre des projets en cours pour le réaménagement de la plage de Pampelonne, la municipalité de Ramatuelle souhaite affirmer fortement sa volonté de maintenir la vocation naturelle, rurale et agricole de l'ensemble des zones naturelles de l'arrière-plage. Elle a donc demandé au Conservatoire du littoral d'engager une politique active d'intervention foncière sur ce site.

La faune

Les oiseaux présents sur le site sont essentiellement des nicheurs communs comme le Moineau domestique, le Pigeon ramier ou encore la Mésange bleue. Le site est aussi une zone de chasse pour le Martinet noir, l'Hirondelle rustique et l'Hirondelle de fenêtre. Enfin, quelques oiseaux marins patrimoniaux survolent le secteur comme le Grand cormoran.

Parmi les reptiles, la Tortue d'Hermann, espèce protégée d'intérêt communautaire, est présente dans les boisements et les prairies humides d'arrière-plage. Les dunes sont le royaume du Psammodrome d'Edwards. Quant à la Cistude d'Europe, une tortue d'eau douce également protégée, elle fréquente les ruisseaux du Vallat et de l'Oumède.

Les dépressions humides abritent aussi deux espèces patrimoniales d'amphibiens : le Crapaud calamite et le Pélodyte ponctué.

La flore

Le cortège floristique de Pampelonne compte une trentaine d'espèces protégées dont 10 au niveau national parmi lesquelles le Tamaris africain, le Myosotis fluet, l'Euphorbe peplis (3 espèces inféodées aux milieux dunaires) ou encore la Nivéole d'été et l'Isoète de Durieu (2 espèces des prairies humides).

On peut aussi noter la présence de Serapias neglecta, une rare orchidée protégée au niveau national.

Gestion

Depuis 2008, la gestion du site est conjointement assurée par la commune de Ramatuelle et le Conservatoire des Espaces Naturels de la région PACA (CEN PACA), également gestionnaire des sites Caps Taillat et Camarat, limitrophes.

Dans l'attente de la mise en application du schéma de réaménagement de la plage de Pampelonne, le Conservatoire du littoral a réalisé une étude paysagère du site. Celle-ci a permis de mettre en exergue quelques propositions de valorisation et de gestion comme :

- La réimplantation de vignes dans les parcelles en friche permettant le maintien d'une activité traditionnelle et une prévention du risque incendie (zone coupe-feux) ; Ainsi près de 4 ha de vignes ont été replantées par un jeune agriculteur qui exploitera ces parcelles en Bio.
- L'encouragement au pâturage extensif dans les prairies sèches en cours d'enfrichement permettant le maintien de milieux ouverts ;
- Le réaménagement du cordon dunaire, sa mise en défens et la mise en place de passerelles d'accès en bois en liaison avec un accès aux établissements de plage qui auront été préalablement reculés ;
- Le recul des parkings et leur harmonisation.

2. Cap Camarat

Superficie : 49,01 ha

Le Cap Camarat est le plus oriental des trois caps de la presqu'île de Saint-Tropez, classés au titre de la Loi 1930 sur les paysages depuis 1995.

Dernier « poumon vert » compris entre les lotissements de l'Escalet et de Camarat à l'Ouest et le lotissement de Bonnes Terrasses à l'Est, c'est le plus sauvage des 3 caps. Ne desservant qu'une seule plage (celle de Bonnes Terrasses), son sentier littoral est moins emprunté que les deux autres caps et son massif forestier, essentiellement composé de Chênes-lièges et d'un sous-bois d'espèces arbustives, est plus dense.

Il se distingue également par la présence du Phare de Camarat et de son sémaphore. Deuxième phare de France, après celui de Vallauris, par la hauteur de sa source lumineuse (130 m au-dessus du niveau de la mer), il offre une vue panoramique spectaculaire sur l'ensemble de la presqu'île de Saint-Tropez ainsi que sur l'immensité de la mer Méditerranée.

Le Cap Taillat fait partie des joyaux naturels de la presqu'île de Saint-Tropez. Enclavé entre les caps Lardier et Camarat, il s'en différencie notamment par son remarquable isthme sableux.

Véritable poumon vert, il offre aux visiteurs plus de 2,5 km de sentier littoral aménagé et bordé d'une magnifique et luxuriante végétation. Des sentiers permettent aussi de visiter l'intérieur du massif où l'on y découvre notamment vignoble privé et sépulture mégalithique (Dolmen de Briande). Sur le littoral, la Maison des Douanes dévoile ses 8 cellules entièrement restaurées en 2011 grâce, notamment, au soutien de la Région PACA et de la Fondation Banque Populaire. Centre d'information pour le public, elle

accueille aussi des expositions temporaires.

Classé au titre de la Loi 1930 sur les paysages, le cap Taillat offre, depuis son sommet, des points de vue grandioses sur les deux autres caps, comme sur les îles d'Hyères.

Le Conservatoire du littoral s'est fait attribuer 64 ha de Domaine public maritime au droit du Cap Taillat en vue d'assurer une cohérence de gestion entre la terre et la mer. Des patrouilles nautiques sont organisées en été notamment afin de sensibiliser les plaisanciers et autres usagers de la nécessaire préservation des herbiers…

Le site Cap Taillat et Camarat a été frappé par un incendie majeur fin juillet 2017 qui a parcouru une grande partie des parcelles du Cap Taillat. La faune et la flore ont été évidemment fortement impactées.

Des suivis et études sont en cours sur le sujet qui montrent une atteinte majeure sur la population de tortues d'Hermann.

Les caractéristiques principales du site devraient cependant être restaurées d'ici quelques années :

La faune

Le site abrite plus de 80 espèces d'oiseaux dont 71 protégées au niveau national, 35 classées emblématiques au titre de la Directive Habitat Natura 2000 et 4 potentiellement nicheuses : Monticole bleu, Grand corbeau, Pie-grièche grise et Faucon hobereau.

De nombreux insectes et reptiles (dont la Tortue d'Hermann) le fréquentent aussi. Enfin, la faune maritime est tout aussi riche : Mérous, Cigales de mer, Grandes nacre etc.

La flore

Une multitude d'habitats y est référencée : pinèdes de Pins maritimes, forêts de Chênes-lièges, dunes grises, falaises, herbiers de Posidonies etc.

Le cortège floristique est aussi riche en espèces protégées remarquables : Barbe de Jupiter, Isoète de Durieu, Palmier nain, Tamaris africain ou encore Chardon bleu (emblème du Conservatoire du littoral).

La biodiversité floristique des Caps se poursuit en mer : herbiers de posidonies notamment.

Gestion

Sur ce site, le Conservatoire des Espaces Naturels de la Région PACA (CEN PACA) et la commune de Ramatuelle (gestionnaires du site) appliquent une gestion adaptative dont les grandes orientations de gestion sont :

- La restauration et la conservation du site (restauration des zones fortement érodées du site,

revégétalisation, restauration de l'isthme sableux par mise en place de ganivelles et accumulation des laisses de mer etc.) ;

- La surveillance et le nettoyage du site (surveillance du risque incendie, retrait du goudron laissé par la marée noire due au naufrage du Haven en 1991 etc.) ;
- L'accueil et la sensibilisation à l'environnement de publics divers et variés (visite du site à des scolaires, expositions temporaires à la Maison des Douanes etc.) ;
- La réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti (Maison des Douanes, Batterie napoléonienne, poudrière et logements de canonniers napoléoniens, sépulture mégalithique etc.).

Un projet de réouverture au public du Phare de Camarat est en cours.

3. Cap Taillat

Superficie : 196,17 ha

Le Cap Taillat fait partie des joyaux naturels de la presqu'île de Saint-Tropez. Enclavé entre les caps Lardier et Camarat, il s'en différencie notamment par son remarquable isthme sableux.

Véritable poumon vert, il offre aux visiteurs plus de 2,5 km de sentier littoral aménagé et bordé d'une magnifique et luxuriante végétation. Des sentiers permettent aussi de visiter l'intérieur du massif où l'on y découvre notamment vignoble privé et sépulture mégalithique (Dolmen de Briande). Sur le littoral, la Maison des Douanes dévoile ses 8 cellules entièrement restaurées en 2011 grâce, notamment, au soutien de la Région PACA et de la Fondation Banque Populaire. Centre d'information pour le public, elle accueille aussi des expositions temporaires.

Classé au titre de la Loi 1930 sur les paysages, le cap Taillat offre, depuis son sommet, des points de vue grandioses sur les deux autres caps, comme sur les îles d'Hyères.

D. Les terrains du Conservatoire d'Espace Naturel

Le Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur (CEN PACA), créé en 1975, est une association à but non lucratif, d'intérêt général. Son objectif est de préserver le patrimoine naturel de la région PACA. Il regroupe scientifiques, naturalistes de compétences diverses, personnel administratif, amoureux de la nature et toute personne intéressée à la préservation des richesses naturelles de la région.

Le CEN PACA fait partie du réseau des conservatoires régionaux d'espaces naturels (appelés CREN) fédérés par les Conservatoires d'Espaces Naturels. Cette fédération nationale regroupe 22 conservatoires régionaux et 8 conservatoires départementaux.

C'est le premier réseau privé de protection des milieux naturels en France. La Fédération des Conservatoires d'Espaces Naturels coordonne et promeut les actions des CREN partout en France métropolitaine et en Outre-mer.

Le CEN PACA est également membre du Réseau Régional des Gestionnaires d'Espaces Naturels Protégés au côté de la DREAL, l'ARPE, les Conservatoires Botaniques Nationaux de Porquerolles et de Gap, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, etc.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur abrite une grande diversité de paysages, de milieux naturels, d'animaux et de plantes. C'est sans doute la région française où se situent les plus forts enjeux pour la biodiversité.

Pour conserver cette exceptionnelle richesse, le CEN PACA utilise différents moyens d'actions :

- La maîtrise foncière et la maîtrise d'usage (conventions, locations, acquisitions) qui permettent de conserver durablement les milieux remarquables et leurs richesses biologiques.
- La connaissance scientifique : les études menées permettent une meilleure connaissance des richesses du patrimoine naturel et l'évaluation des enjeux de conservation.
- L'information et la sensibilisation du public et des décideurs à la reconnaissance et à la conservation du patrimoine naturel régional.

Le Cap Taillat

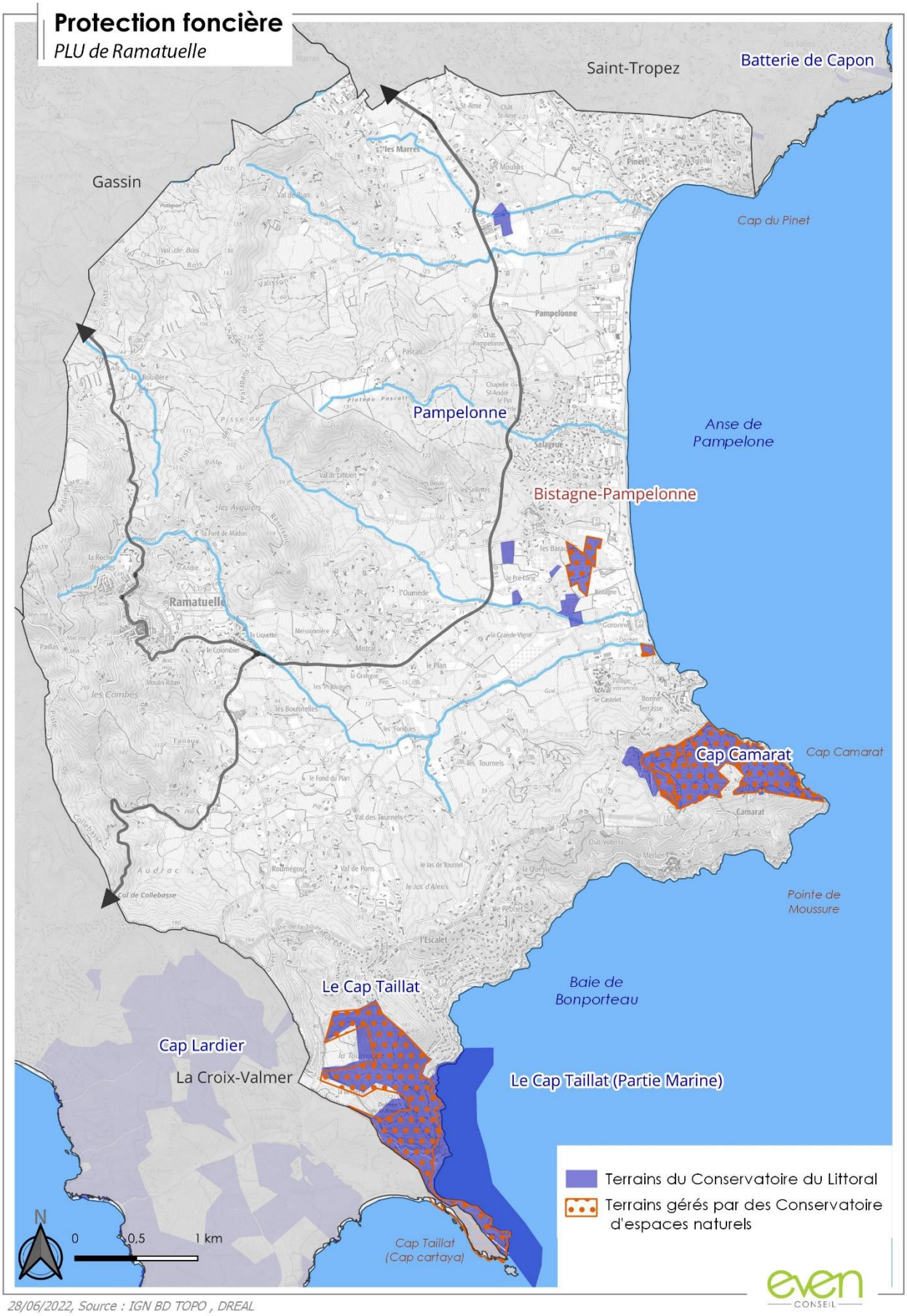
La commune de Ramatuelle est gestionnaire de la propriété « Cap Taillat » de 142 hectares appartenant au Conservatoire des Espaces Naturels et en partenariat avec le Conservatoire du Littoral.

Doté d'un remarquable isthme sableux, d'une végétation luxuriante, de jolies plages au sable blanc et de panoramas somptueux, le Cap Taillat fait partie des joyaux naturels de la presqu'île de Saint-Tropez. Ce site attire chaque année des centaines de milliers de visiteurs à terre et en mer. Cet ensemble de côtes rocheuses et sablonneuses, ainsi que les maquis situés à l'arrière de la frange littorale, constituent des espaces naturels préservés de l'urbanisation par le Conservatoire du littoral, propriétaire du site, et restaurés par le Conservatoire d'espaces naturel de Provence-Alpes-Côte d'Azur, gestionnaire.

Pampelonne

La commune de Ramatuelle est gestionnaire de la plage Pampelonne de 5 km en partenariat avec le Conservatoire du littoral et appartenant au Conservatoire d'Espaces Naturels.

Fréquentée toute l'année, la plage de Pampelonne, dans le Golfe de Saint-Tropez, est l'une des plus célèbres du Var. Des pics de fréquentation atteignent les 30 000 personnes par jour en été. Pour autant, des parties restées naturelles abritent des habitats et des espèces devenues rarissimes sur le littoral méditerranéen.



28/06/2022, Source : IGN BD TOPO , DREAL

E. Le Plan National d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann

Justification de la mise en place du plan

L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) place la Tortue d'Hermann (ses deux sous-espèces confondues) dans la liste rouge mondiale des espèces menacées, dans la catégorie « quasi-menacée » (NT), catégorie située juste avant la catégorie « vulnérable » (UICN 2006).

À l'échelle européenne, elle est placée dans la catégorie « en danger » (EN B1+2abcde) dans l'ouvrage de Corbett « Conservation of european Reptiles and Amphibians ». Elle fait par ailleurs l'objet d'une recommandation de la Convention de Berne (n° 26, du 6.12.91).

Au niveau français, elle est classée « Vulnérable » dans l'ouvrage « inventaire de la faune menacée 13 — Bilan des connaissances en France ». Cette catégorie s'attache aux espèces « dont les effectifs sont en forte régression… et qui sont susceptibles de devenir en danger si les facteurs responsables de leur vulnérabilité continuent d'agir » (Maurin 1994). Par ailleurs, elle a été inscrite, avec la tortue cistude et la vipère d'Orsini pour ce qui est des reptiles, dans le programme d'action de la France en faveur de la diversité biologique (ministère de l'Environnement, document non daté ; document-cadre qui expose les actions engagées par la France pour la mise en œuvre de l'article 6 la convention de Rio sur la diversité biologique.

Si l'on tient compte du fait que la distribution actuelle représente moins de 10 % de la distribution historique, qu'une des trois populations françaises a d'ores et déjà disparu (Pyrénées-Orientales), que la population du Var, et dans une moindre mesure celle de Corse, sont extrêmement fragmentées et que les menaces qui pèsent sur l'ensemble de ces populations sont sévères, il apparaît justifié de mettre en place un plan national d'actions destiné à sauvegarder l'espèce sur le territoire français.

Validé en novembre 2009, la DREAL PACA assure la coordination du plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann pour le compte du MEDDTL. La réalisation de ce plan doit permettre d'en améliorer l'état de conservation par des actions volontaires et partenariales pour restaurer les populations et habitats. Fruit d'un travail collectif, le plan national d'actions (2009-2014) synthétise les connaissances biologiques disponibles sur cette espèce, décrit les principales menaces qui pèsent sur son avenir, fait un bilan des actions menées et propose une politique générale en faveur de sa protection. Celle-ci s'articule autour d'un suivi cohérent des populations, de la mise

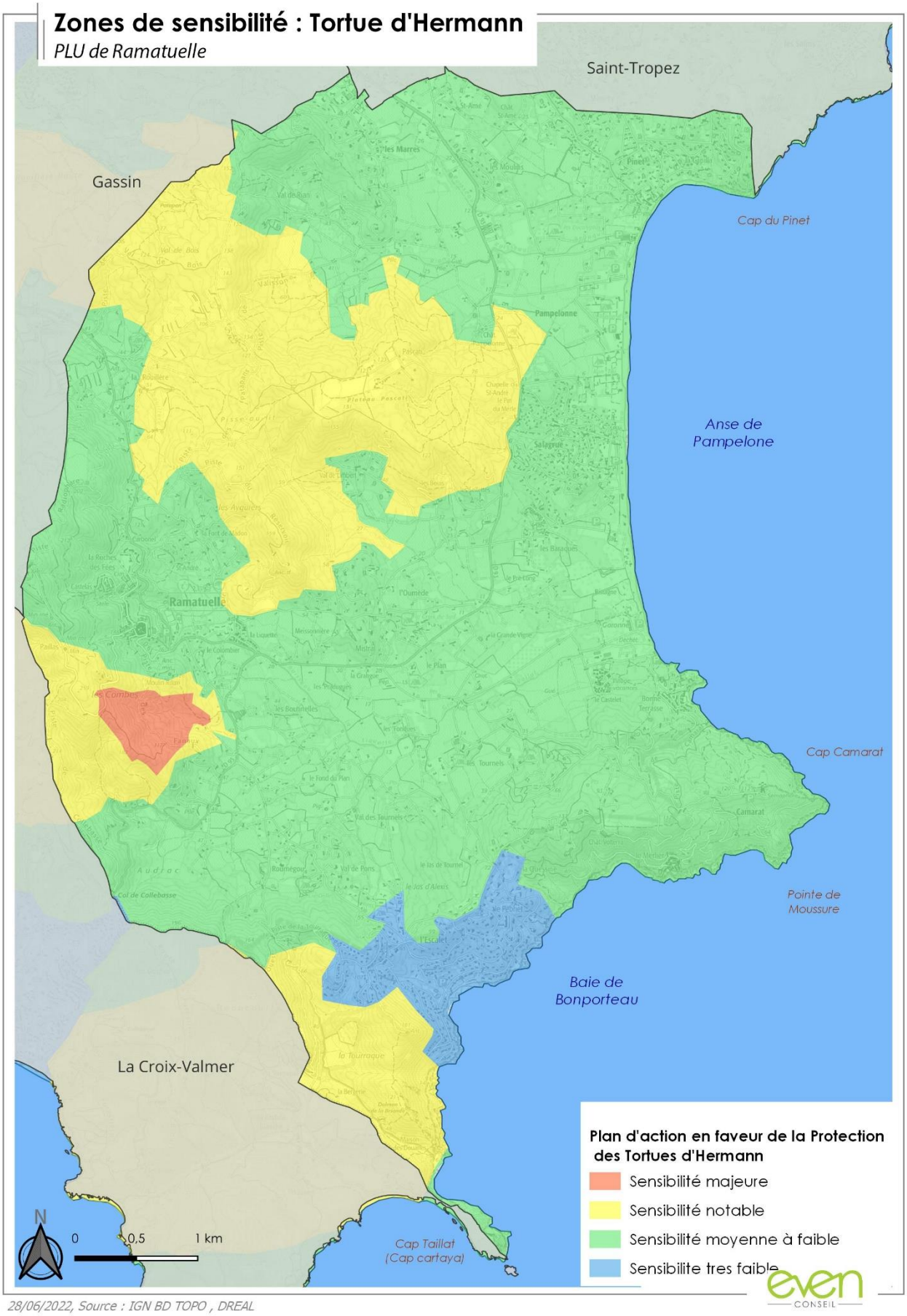
en œuvre d'actions coordonnées, d'une information des acteurs concernés et de l'intégration de la protection de la tortue d'Hermann dans les activités humaines et les politiques publiques.

Le document établi se découpe en 4 parties :

- Un bilan des connaissances et des moyens utilisés pour la protection de l'espèce ;
- Une description des besoins et enjeux de conservation de l'espèce et de la stratégie adoptée ;
- Une présentation synthétique des objectifs et actions ;
- Des fiches actions détaillées destinées aux acteurs pouvant intervenir dans sa conservation.

Dans le cadre de ce PNA, la DREAL de la région PACA a élaboré en 2010 une carte de sensibilité de l'espèce qui distingue :

- Des zones à sensibilité majeure, territoires constituant les noyaux majeurs de population et sur lesquels se concentrent les efforts de conservation ;
- Des zones à sensibilité notable, territoires comportant des noyaux fonctionnels de population et sur lesquels se concentrent les efforts de restauration.


Zones de sensibilité : Tortue d'Hermann
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Gassin
Ramatuelle
La Croix-Valmer
Cap du Pinet
Anse de Pampelone
Cap Camarat
Pointe de Moussure
Baie de Bonporteau
Cap Taillat (Cap cartaya)
Plan d'action en faveur de la Protection des Tortues d'Hermann
Sensibilité majeure
Sensibilité notable
Sensibilité moyenne à faible
Sensibilite tres faible
N
0
0.5
1 km
28/06/2022, Source : IGN BD TOPO , DREAL

F. Le Parc National de Port Cros

Un parc national est un espace terrestre et/ou maritime dont le milieu naturel et, le cas échéant, le patrimoine culturel, « présentent un intérêt spécial » - art. L. 331-1 du Code de l'Environnement.

Les parcs nationaux de France sont reconnus aux niveaux national et international comme des territoires d'exception. Ils offrent une combinaison d'espaces terrestres et maritimes remarquables ainsi qu'un mode de gouvernance et de gestion leur permettant d'en préserver les richesses. Ainsi, chaque parc national constitue un espace rassemblant un patrimoine naturel, culturel et paysager d'exception.

La France compte sur son territoire onze parcs nationaux, sept en métropole et trois outre-mer : la Vanoise (1963), Port-Cros (1963), les Pyrénées (1967), les Cévennes (1970), les Écrins (1973), le Mercantour (1979), la Guadeloupe (1989), La Réunion (2007), la Guyane (2007), les Calanques (2012) et le Parc national de forêts (2019).

Créés par la loi du 22 juillet 1960, les parcs nationaux de France incarnent l'excellence de la préservation de la biodiversité. La loi du 14 avril 2006 a modifié leurs missions et leur mode de fonctionnement pour répondre aux nouveaux enjeux de la préservation de la biodiversité et du développement durable.

Les missions de l'Office français de la biodiversité en lien avec le réseau des parcs nationaux de France sont :

- Créer du lien entre les établissements publics des parcs nationaux pour renforcer leur culture commune, en préservant le caractère de chacun,
- Veiller à la qualité de leur gestion et de leur prêter concours technique et administratif
- Les représenter dans les réseaux des espaces protégés
- Et, grâce à sa politique de communication, contribuer à leur notoriété en France comme à l'international.

La commune de Ramatuelle est concernée par le Parc National de Port Cros.

Créé le 14 décembre 1963, le parc de Port Cros comprend un cœur marin de 2 950 ha et un cœur terrestre de 1 671 ha.

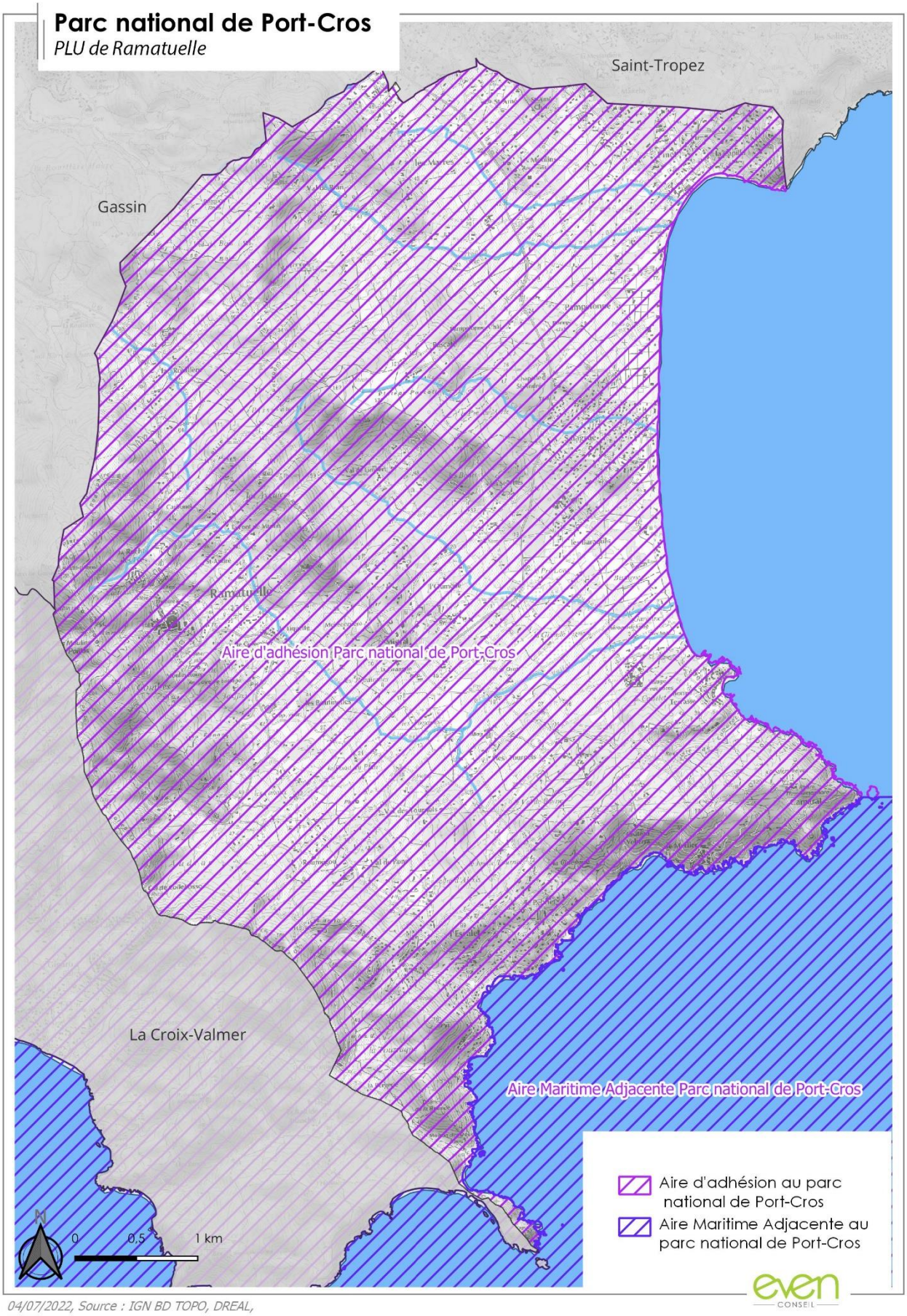
Premier parc marin créé en Europe, le Parc national de Port-Cros est constitué de l'île de Port-Cros et des espaces naturels propriétés de l'État, de l'île de Porquerolles (pour la partie cœur) et de cinq communes signataires de la charte : La Garde, Le Pradet, Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer et Ramatuelle (pour l'aire d'adhésion).

Escale privilégiée pour les oiseaux migrateurs, il est un lieu de vie pour des oiseaux rares en Méditerranée, comme les puffins. Le territoire abrite également des espèces terrestres endémiques comme le discoglosse sarde et le phyllodactyle d'Europe.

Le milieu marin tire son originalité de ses paysages sous-marins : l'herbier de posidonie et le coralligène, habité par plus de 180 espèces de poissons et de nombreux invertébrés qui y trouvent refuge. Si le seigneur des lieux reste le mérou brun, on y trouve également des grands carnassiers tels que le chapon et le barracuda.

Le Parc national possède un patrimoine historique considérable, illustré par des vestiges romains, une trentaine d'épaves et une vingtaine de forts militaires.

Le Parc national de Port-Cros administre le Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles chargé de la sauvegarde de la flore sauvage de Méditerranée. Il anime la partie française du Sanctuaire Pelagos pour la protection des mammifères marins.


Parc national de Port-Cros
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Gassin
Ramatuelle
La Croix-Valmer
Aire d'adhésion Parc national de Port-Cros
Aire Maritime Adjacente Parc national de Port-Cros
0
0,5
1 km
Aire d'adhésion au parc national de Port-Cros
Aire Maritime Adjacente au parc national de Port-Cros
04/07/2022, Source : IGN BD TOPO, DREAL,

G. L'inventaire des zones humides du Var

La loi sur l'eau de 1992 a identifié les zones humides comme un enjeu déterminant pour la protection et le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Aussi, la gestion et la préservation des zones humides ont été identifiées comme une priorité du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et Corse (2016-2021). Pour cela, les inventaires des zones humides du Var réalisés par le département constituent des portées à connaissances et des outils d'aide à la décision. Ils ne possèdent pas de valeur réglementaire et n'ont pas vocation à être exhaustifs. Leur valeur est indicative et ils peuvent faire l'objet de précisions complémentaires.

La définition retenue pour l'inventaire des zones humides du Var est celle de l'article L211-1 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : « *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Des arrêtés sont venus préciser cette définition : Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement et Arrêté modificatif du 1er octobre 2009.

Ainsi, « *un espace peut être considéré comme zone humide [...] dès qu'il présente l'un des critères suivants :*

Sa végétation, si elle existe, est caractérisée soit par des espèces indicatrices de zones humides [...], soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides [...] ».

Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009.

5 Zones humides ont été identifiées par le département du Var sur le territoire communal :

1. **Pampelonne Les Barraques (83CGLVAR0468)**
2. **Retenue collinaire du Pin du Merle (83DPTVAR0179)**
3. **Corniche varoise - Ripisylves (83HABITATS24)**
4. **Corniche varoise - Praires et pelouses (83HABITATS25)**
5. **Retenue de la maison forestière de la duchesse (83ONF107)**

28/06/2022, Source : IGN BD TOPO , DREAL

H. L'Espace Naturel Sensible de l'Escalet

La politique en faveur des espaces naturels sensibles (ENS) a été confiée aux départements par la loi du 18 juillet 1985. Elle leur donne la compétence et les moyens juridiques et financiers de mettre en œuvre une politique cohérente de préservation des sites, paysages et milieux naturels remarquables.

Le Département perçoit une taxe : la taxe d'aménagement des espaces naturels sensibles. Elle est financée par un prélèvement proportionnel aux surfaces construites ayant fait l'objet d'un permis de construire. Elle est affectée exclusivement aux thématiques environnementales prévues dans le code de l'urbanisme.

Les ENS sont des sites, qui en raison de leur qualité, de leur fragilité écologique ou de l'intérêt qu'ils peuvent présenter pour le public doivent être préservés et gérés. Ils peuvent, lorsque cela est nécessaire, être aménagés. Ces aménagements ont pour vocation de faciliter la découverte et de limiter les impacts de la fréquentation sur les milieux naturels.

Le Département du Var a mené très tôt une politique active d'acquisition de sites qui lui permet, avec plus de 13 600 ha, d'être au deuxième rang des départements français propriétaires d'ENS.

La politique du Département du Var en faveur des ENS vise à protéger et à gérer le patrimoine biologique, géologique et paysager. Sauf exception justifiée par la fragilité du milieu, l'accès au public peut être proposé dans un programme d'aménagement et d'animation adapté qui ne porte pas préjudice au site.

L'ENS l'Escalet, d'une superficie de 1,2 ha, constitue la porte d'entrée du Cap Taillat qui fait partie des joyaux naturels de la presqu'île de Saint-Tropez.

Acquis en 2007, c'est le point de départ de 2,5 km de sentier littoral aménagé pour les visiteurs.

Grimaud
Saint-Tropez
Gassin
Cogolin
RAMATUELLE
La Croix-Valmer
Cavalaire

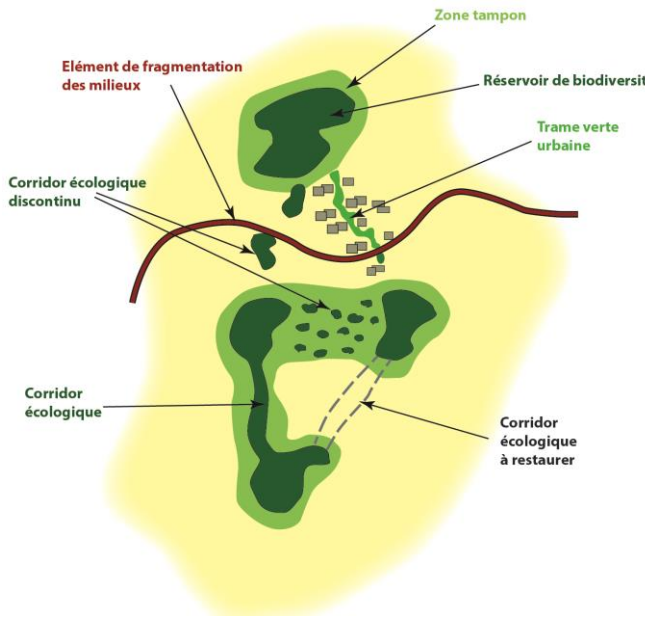
v. Le rôle multifonctionnel de la Trame verte et bleue communale

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et de réaliser leur cycle de vie.

La TVB est constituée des éléments suivants :

1. **Les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et généralement connue par des périmètres réglementaires ou d'inventaires. Des zones tampons sont généralement présentes autour de ses réservoirs ;
2. Les autres milieux naturels, dont les « zones tampon » des réservoirs de biodiversité
3. **Les corridors écologiques** : ils sont constitués de différents milieux naturels qui permettent de relier les réservoirs entre eux et offrent aux espèces les conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou surfaciques, continus ou discontinus, existants ou à restaurer. Les corridors terrestres font partis de la trame verte et les corridors aquatiques de la trame bleue.
4. **Les éléments de fragmentation** : ils représentent les différentes formes de rupture dans les continuités écologiques et entraînent des phénomènes artificiels de morcellement de l'espace (consommation et artificialisation de l'espace, fractionnement et isolation des populations, banalisation et simplification des écosystèmes).
5. **Les espaces de nature en ville** : espaces verts, jardins, alignements d'arbres, fossés. Ces espaces sont garants d'une certaine perméabilité des sols dans la ville.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



En plus du rôle écologique, la trame verte et bleue peut se décliner dans d'autres domaines intéressant l'urbanisme, qui justifient de les prendre en compte comme une composante à part entière des territoires. Intégrer pleinement la trame verte et bleue dans les politiques d'aménagement du territoire permet de les concevoir pour les rendre agréables à vivre, de faire accepter la densité en ville et de concilier tissu urbain avec des espaces de nature.

En effet, ces espaces peuvent structurer d'autres usages et constituer une véritable armature verte et bleue, support de développement pour le territoire :

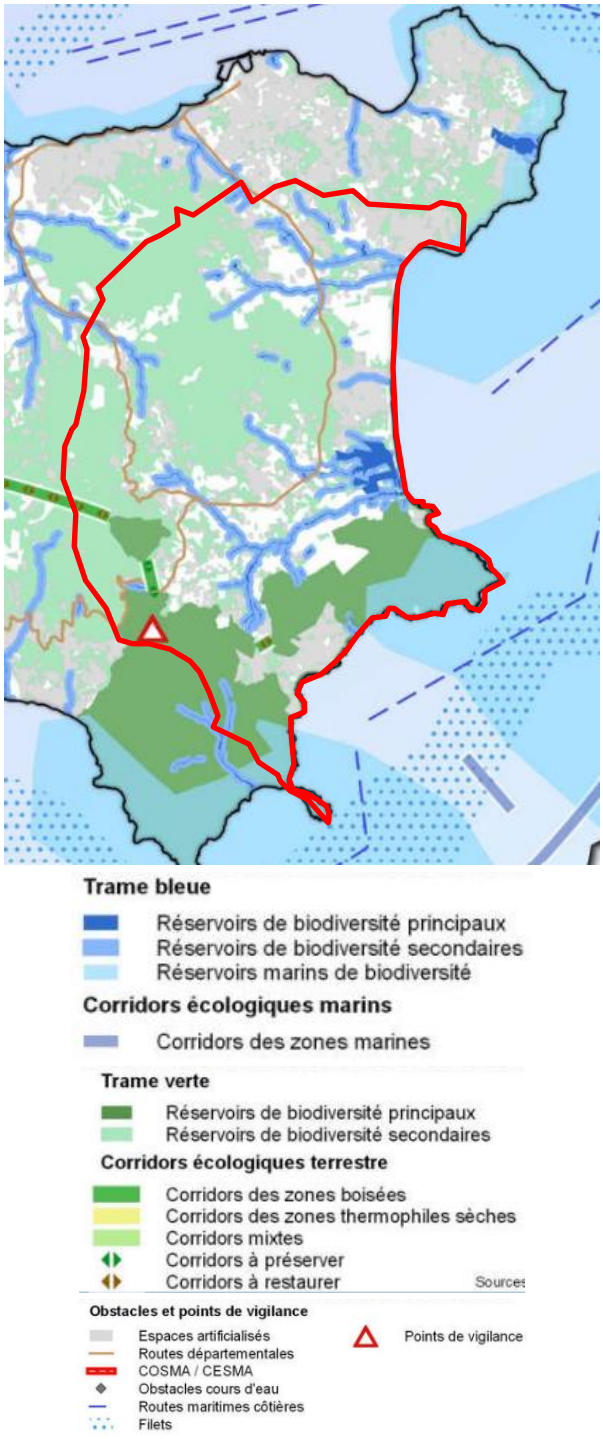
1. Écologie (réservoirs de biodiversité, corridors…),
2. Paysage (composantes identitaires du territoire, valorisation de l'image du territoire…),
3. Social (détente, loisir, bien-être…),
4. Économie (production de ressources : agriculture, sylviculture…),
5. Dépollution ou prévention des risques et des nuisances (gestion de l'eau, qualité de l'air, écran antibruit…).

A. La trame verte et bleue intercommunale (SCoT)

La commune de Ramatuelle fait partie d'un réseau écologique de grande envergure dont les principales composantes ont été identifiées dans le cadre du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Le SCoT identifie ainsi sur le territoire communal :

1. La moitié Sud du territoire en réservoir de biodiversité principal relié entre eux pas des corridors boisés à préserver et à restaurer ;
2. Les Caps Camarat et Taillat sont identifiés comme des réservoirs marins de biodiversité ;
3. Le littoral communal présentant un réservoir de biodiversité principal et des réservoirs de biodiversité secondaire représentés par les cours d'eau communaux : Gros Vallat, les ruisseaux de la Liquette, de Pascati, de Beauqui et de Tahiti ;
4. Des points de vigilance :
    a. Entre le Cap Camarat et les Caps Taillat et Lardier considéré comme un corridor fractionné du à la pression foncière, au mitage urbain et à l'ouverture des milieux ;
    b. Entre les Caps Taillat et Lardier et le lieu-dit les Combes sur la commune comme corridor fonctionnel avec une trame boisée quasi continue qui relie les réservoirs ;
    c. Être le lieu-dit les Combes sur la commune de Ramatuelle et la Mole considéré comme un long corridor traversant des espaces urbanisés et la RD559 qui participent à son fractionnement.



Carte de la TVB du DOO du SCoT Golfe de Saint-Tropez

Le DOO du SCoT précise que :

Le SCoT identifie et localise sur le schéma de la trame verte et bleue sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez les réservoirs de biodiversité principaux. Les documents d'urbanisme précisent à leur échelle la délimitation de ces espaces par un zonage spécifique. Ils doivent également assurer la préservation et la perméabilité écologique de réservoirs secondaires.

La partie suivante du diagnostic précise ainsi les éléments demandés par le SCoT.

B. La trame verte et bleue communale

Méthodologie

Les réservoirs identifiés résultent, conformément au document-cadre « *Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologique* » de la superposition :

- Des sites d'intérêts écologiques reconnus (Natura 2000, ZNIEFF, sites classés) ceux-ci ont tout de même été retravaillés à la marge pour en exclure les zones urbaines ;
- D'une méthodologie de qualification des espaces naturels et agricoles non reconnue par les périmètres d'inventaires et de protection et qui pour autant participent pleinement à la TVB communale.

Trois types de réservoirs sont à distinguer : les réservoirs primaires, secondaires et la matrice.

Les **réservoirs primaires** correspondent au « cœur de nature » et ont été obtenus en fusionnant les espaces concernés par les protections réglementaires et contractuelles les plus fortes : Natura 2000, Réserves naturelles, APB, Parc National, ZNIEFF1. Les **réservoirs secondaires** sont des réservoirs de biodiversité supplémentaires, qui bénéficient de statut tels que les ENS, ZNIEFF2, et éventuellement ZNIEFF1 si elles ne sont pas recouvertes par des espaces réglementaires et contractuels plus forts. Ces derniers ont également été complété par les grands ensembles identifiés via l'occupation du sol qui méritaient d'avoir un rôle au sein de la TVB.

La matrice ou occupation du sol constitue le support de la TVB et du réseau écologique. Elle permet le maintien entre les corridors et les réservoirs et assure leur fonctionnalité spatiale.

Les réservoirs primaires et secondaires intègrent aussi des **corridors écologiques**.

1. Les réservoirs primaires

La commune de Ramatuelle comprend deux types de réservoirs primaires : agricoles et boisés et ouverts. Ces derniers sont essentiellement concentrés au Sud du territoire au niveau du Cap Taillat et du Cap Camarat ainsi que le long de la façade littorale.

Au-dessus du Cap Camarat, les réservoirs primaires agricoles se concentrent autour du ruisseau de l'Oumède.

2. Les réservoirs secondaires

Les réservoirs secondaires sont majoritaires sur le territoire et sont essentiellement concentré au Nord-Ouest de la commune.

Tout comme les réservoirs primaires, ils sont constitués de réservoirs agricoles et boisés/ouverts. Les réservoirs secondaires boisés sont observés au niveau du plateau de Pascati et les Ayguiers.

3. Les corridors écologiques

Les corridors écologiques constituent des liens entre les réservoirs de biodiversité. Ces derniers peuvent être de deux types : aquatique et terrestres ; et peuvent être caractériser à préserver ou à renforcer.

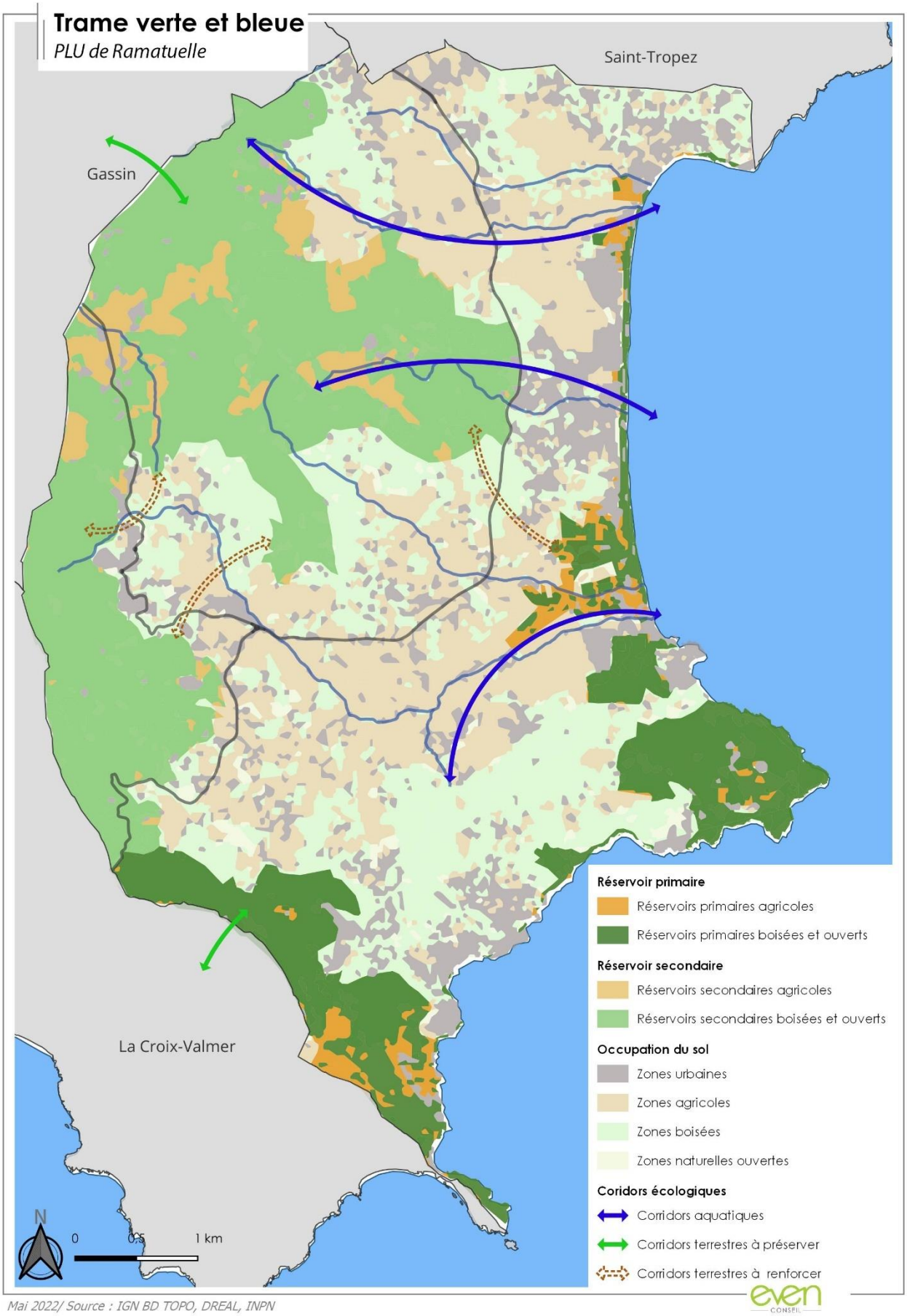
Les corridors à préserver

Les corridors terrestres intercommunaux au Nord et au Sud du territoire entre Ramatuelle et les communes de Gassin et La Croix-Valmer.

Les corridors aquatiques identifiés sur le territoire sont au niveau du Gros Vallat et des ruisseaux de Pascati et Beauqui.

Les corridors à renforcer

Les corridors terrestres à renforcer sont liés aux éléments fragmentant qui les parcourent tels que les départementales ou les zones urbaines.



Mai 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

VI. Les risques naturels et technologiques

Aucun Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN ou PPRNP) n'est établi ou prescrit sur le territoire à ce jour.

A. Le risque feux de forêt

Ce risque est omniprésent sur le département et la commune de Ramatuelle est d'autant plus concernée que son territoire comprend de grand espace boisé à l'Ouest. En effet, plus d'un tier de la superficie de la commune est boisé.

Entre 1973 et 2017, la commune de Ramatuelle a connu 232 incendies qui ont détruit 642,55 ha du territoire. Les principaux incendies sont les suivants :

Principaux incendies survenus sur la commune depuis 1973

	Surface totale de l'incendie (ha)	Surface totale de l'incendie par rapport au territoire (%)
1978	70	1,97
1978	400	11,24
1983	22,8	0.64
2006	48,05	1,35
2007	33	0,92
2017	15,64	0,43
TOTAL	**11 919,15**	**3557 Ha**

Les points sensibles dans la lutte contre les incendies sont les maisons individuelles, les fermes et les décharges. Aussi le territoire communal est pour partie concerné par la réglementation pour la Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI). Voir carte zone exclue DFCI ci-après.

De plus, la commune est concernée par le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé en décembre 2008. Il établit 4 objectifs prioritaires :

- Objectif n°1 – Continuer à diminuer le nombre de départs de feu
- Objectif n°2 – Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants ;
- Objectif n°3 – Renforcer la protection des biens et des personnes ;
- Objectif n°4 – Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages.

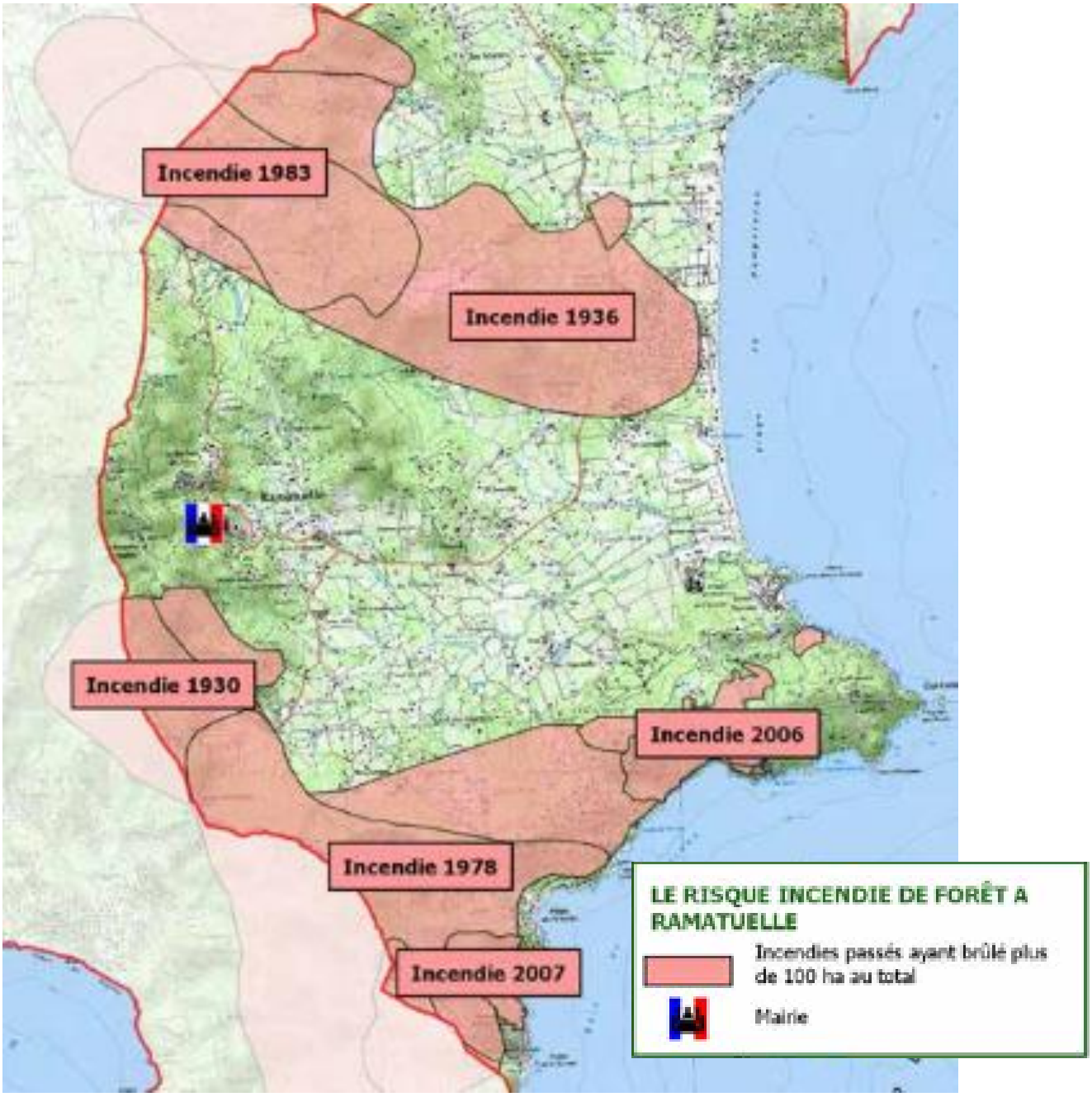
En 2003, des Plans de Prévention des Risques contre les Incendies de Forêt (PPRif) ont été prescrits pour certaines communes du Var. Cependant Ramatuelle n'est pas concerné par la mise en place de cette mesure à ce jour.

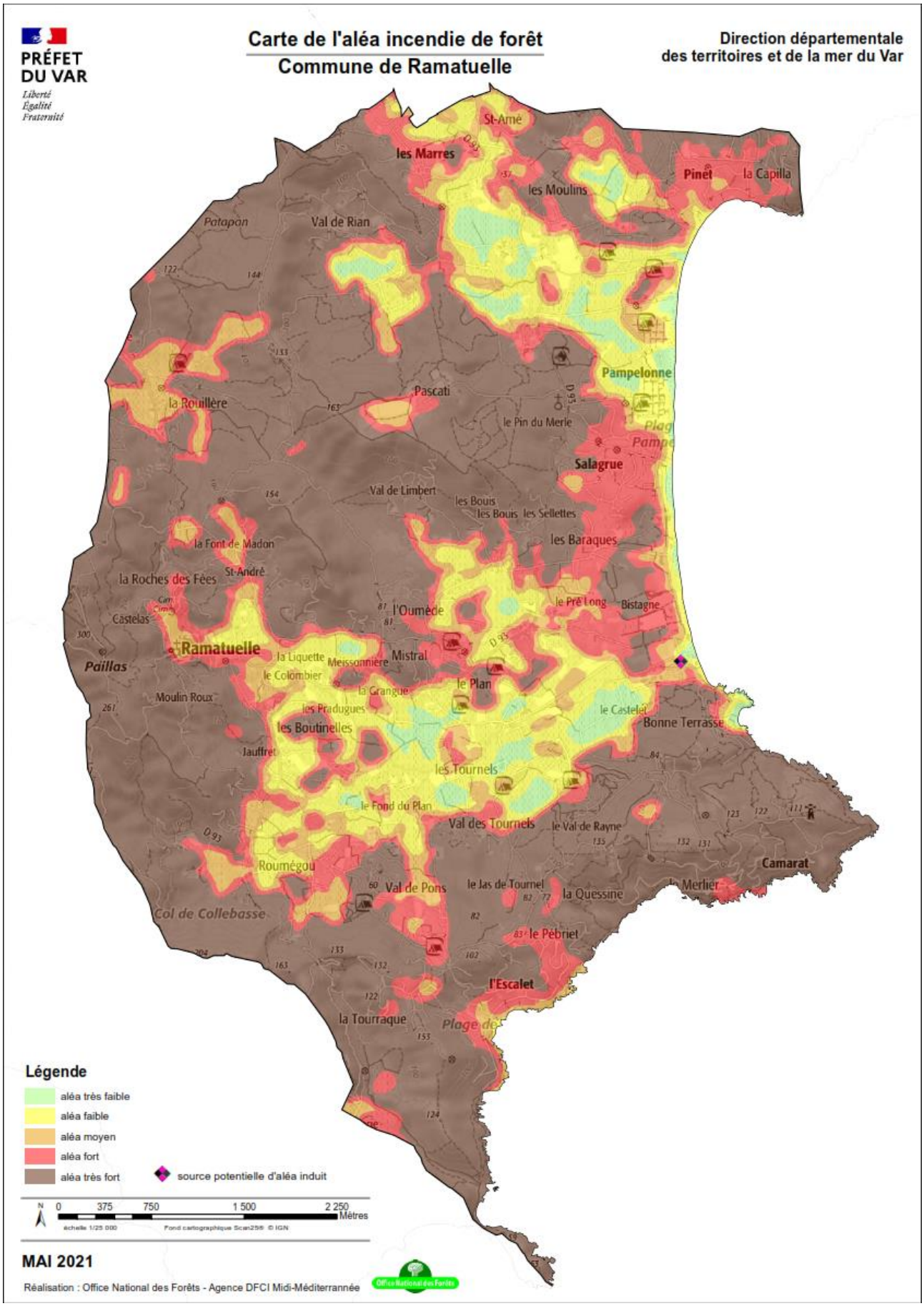
Les données qui suivent sont issues du Document Communal Synthétique (CDS). Ce document, approuvé par arrêté préfectoral du 10 mai 2000, est un document visant à l'information de la population.

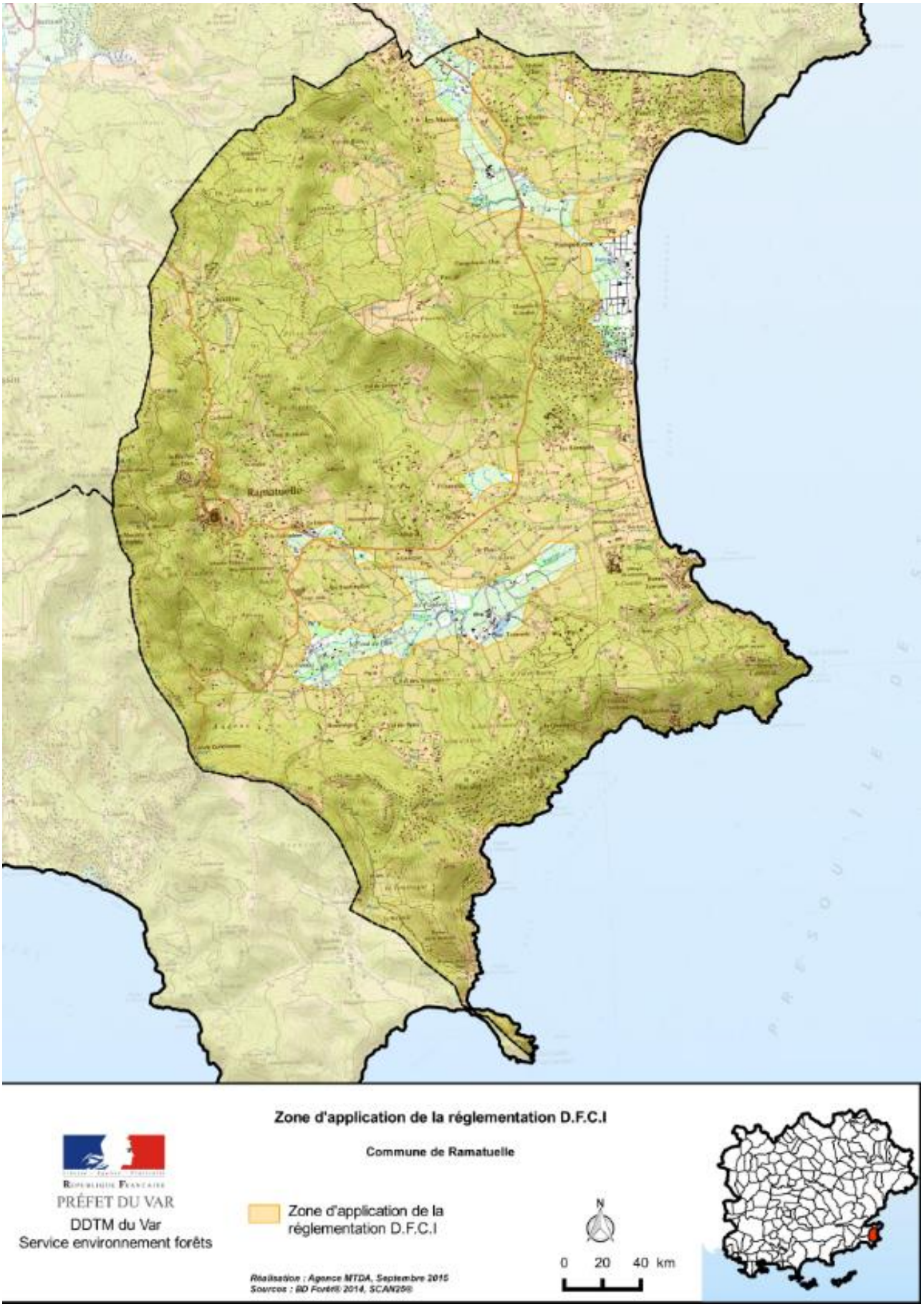
La commune est soumise à l'obligation légale de débroussaillement. En effet, la loi d'orientation sur la forêt définit

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.


Incendie 1983
Incendie 1936
Incendie 1930
Incendie 2006
Incendie 1978
Incendie 2007
LE RISQUE INCENDIE DE FORÊT A RAMATUELLE
Incendies passés ayant brûlé plus de 100 ha au total
Mairie


PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité
Carte de l'aléa incendie de forêt
Commune de Ramatuelle
Direction départementale
des territoires et de la mer du Var
St-Amé
les Marres
Pinet
la Capilla
les Moulins
Patapan
Val de Rian
Pampelonne
Pascati
la Rouillère
le Pin du Merle
Salagrue
Val de Limbert
les Bouis
les Bouis les Sellettes
les Baraques
la Font de Madon
St-André
la Roches des Fées
Castelas
l'Oumède
le Pré Long
Bistagne
Ramatuelle
la Liquette
Meissonnière
Mistral
le Colombier
le Plan
la Grangue
Paillas
Moulin Roux
les Pradugues
le Castelet
Bonne Terrasse
les Boutinelles
Jauffret
les Tournels
le Fond du Plan
Val des Tournels
le Val de Rayne
Roumégou
Camarat
Val de Pons
le Jas de Tournel
la Quessine
Merlier
Col de Collebasse
le Pébriet
l'Escalet
la Tourraque
Légende
aléa très faible
aléa faible
aléa moyen
aléa fort
aléa très fort
source potentielle d'aléa induit
N
0
375
750
1 500
2 250
Mètres
échelle 1/25 000
Fond cartographique Scan25® © IGN
MAI 2021
Réalisation : Office National des Forêts - Agence DFCI Midi-Méditerranée
Office National des Forêts


Ramatuelle
Zone d'application de la réglementation D.F.C.I
Commune de Ramatuelle
PRÉFET DU VAR
DDTM du Var
Service environnement forêts
Zone d'application de la réglementation D.F.C.I
N
0 20 40 km
Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2015
Sources : BD Forêt® 2014, SCAN25®

B. Le risque mouvement de terrain

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain et recense deux évènements sur la commune :

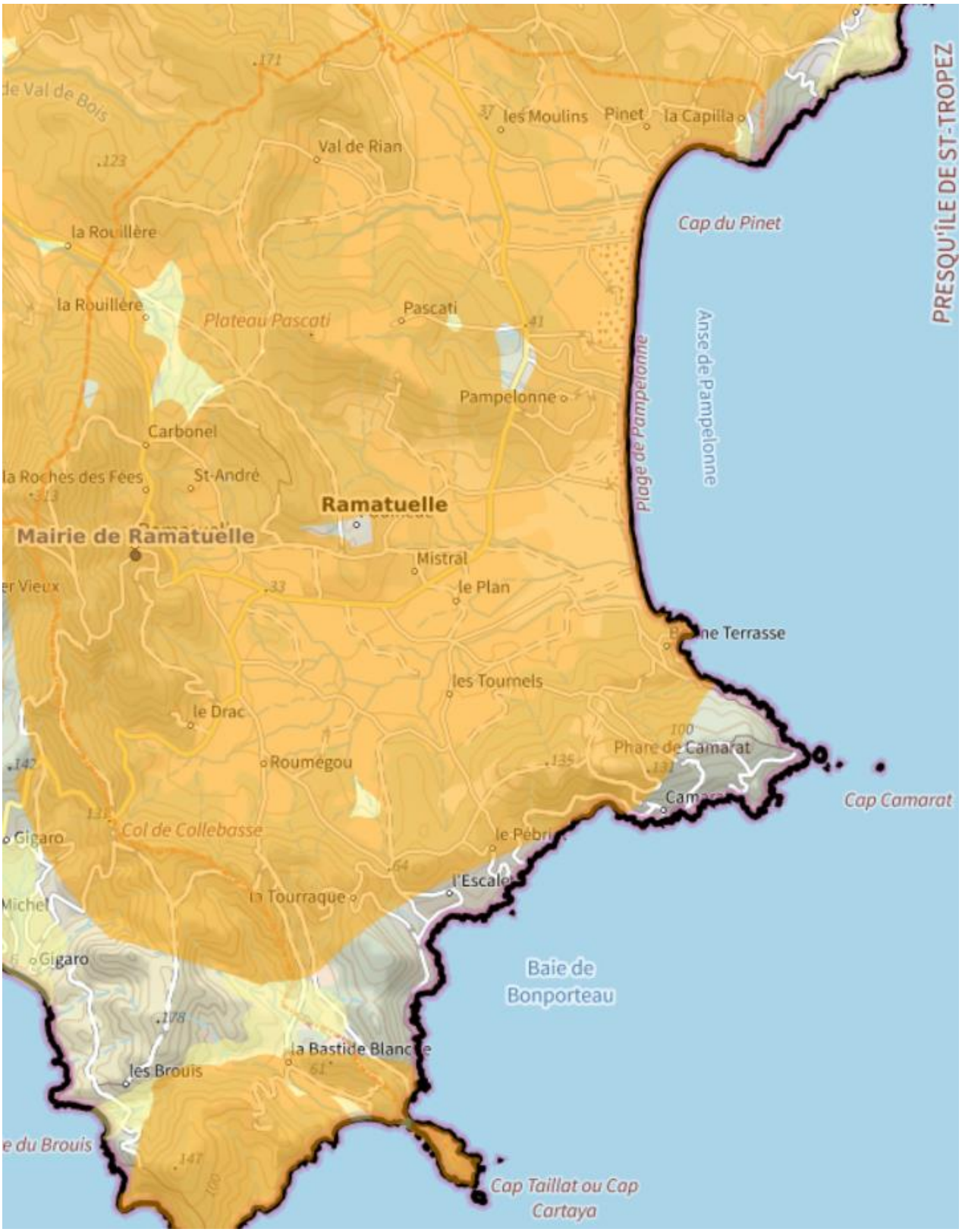
- Un glissement survenu en août 1983 au niveau du Cap Camarat : une partie du terrain a glissé mettant à l'affleurement un petit talus à blocs enchâssés ;
- Un glissement en décembre 2008 au niveau du Hameau de l'Escalet sur la route de la Serpentine causé par une rupture de murs lors d'un épisode pluvieux.

La carte d'aléa du Var, publiée en avril 2007, a été réalisée par le BRGM à la demande du ministère en charge de l'environnement, dans le cadre d'un programme national de cartographie qui couvrira à terme l'ensemble du territoire métropolitain. La donnée de départ utilisée est celle des cartes géologiques publiées par le BRGM à l'échelle 1/50 000. Leur analyse permet d'identifier les formations à composante argileuse, affleurantes ou subaffleurantes, et d'en établir une cartographique numérique, homogène à l'échelle départementale. Des regroupements de formations sont opérés et des précisions sont apportées localement pour intégrer des données ponctuelles issues de forages récents ou communiquées par des organismes tiers : bureaux d'études géotechniques, maîtres d'ouvrage publics ou privés, experts d'assurance, etc.

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

La carte d'exposition présentée ici :

- Remplace l'ancienne (avant 2019) carte d'aléa (publiée entre 2001 et 2020) ;
- Requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.


PRESQU'ÎLE DE ST-TROPEZ
Cap du Pinet
Anse de Pampelonne
Plage de Pampelonne
les Moulins
Pinet
la Capilla
Val de Rian
la Rouillère
la Rouillère
Plateau Pascati
Pascati
Pampelonne
Carbonel
la Roches des Fées
St-André
Ramatuelle
Mairie de Ramatuelle
Mistral
le Plan
les Tournels
le Drac
Roumegou
Phare de Camarat
Cap Camarat
Col de Collebasse
Gigaro
la Tourraque
Baie de Bonporteau
Gigaro
la Bastide Blanche
les Brouis
Cap Taillat ou Cap Cartaya

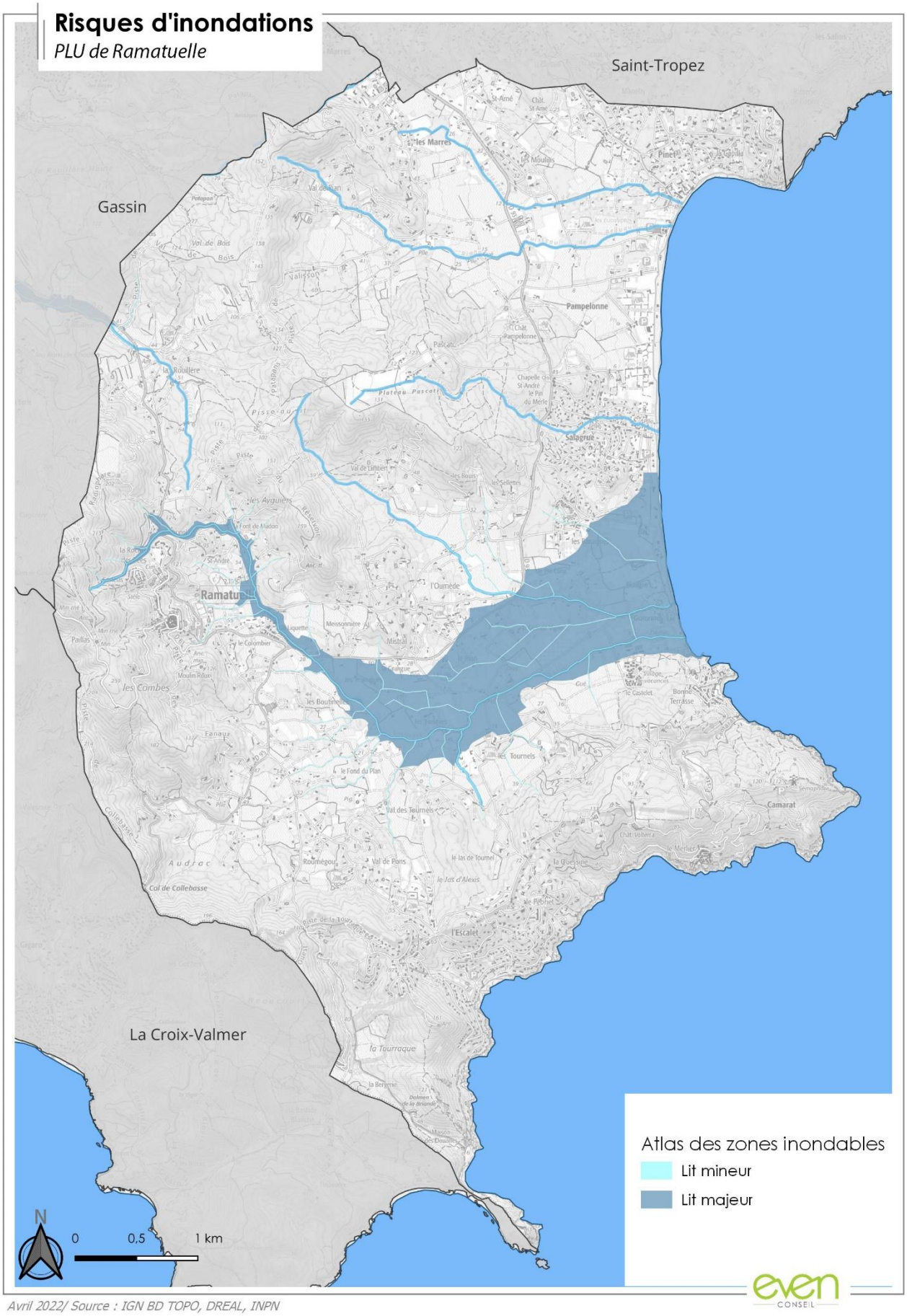
C. Le risque inondation

La cartographie relative à l'Atlas des Zones Inondables sur la commune a été validée fin 2011 et a fait l'objet d'un Porter A Connaissance (PAC) du préfet le 11 octobre 2011. Ce PAC est accompagné d'une « notice à l'usage des services de l'État et des collectivités locales de la région PACA ». Toutefois, des mesures de gestions des eaux pluviales notamment seront intégrées en partie réglementaire du PLU. En outre, les projets d'écoquartier prendront en compte la gestion du risque inondation.

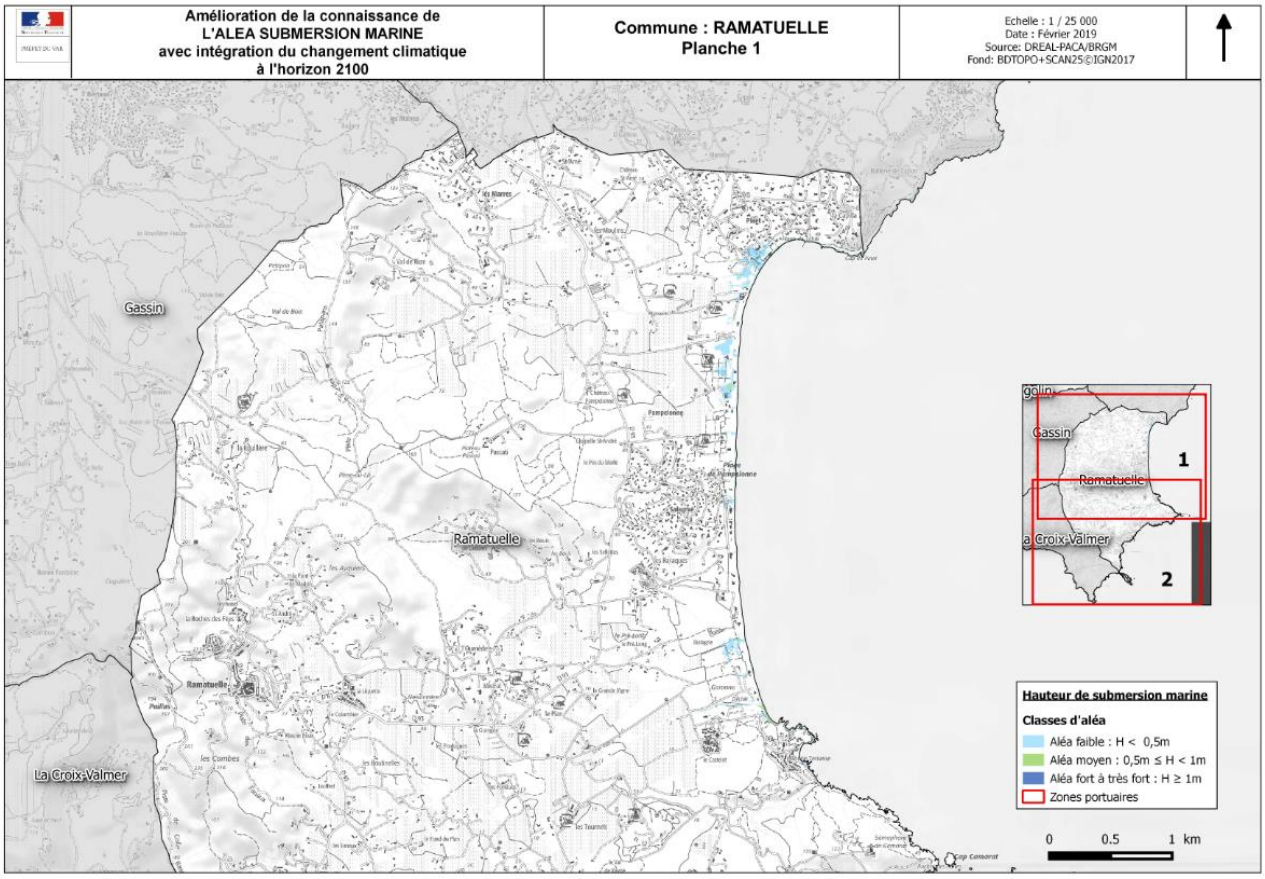
Le territoire est également concerné par un PAC de submersion marine. Cette étude, réalisée par le BRGM, a fourni dès la fin de l'année 2017 une cartographie sur l'ensemble du littoral, selon deux déclinaisons d'aléas :

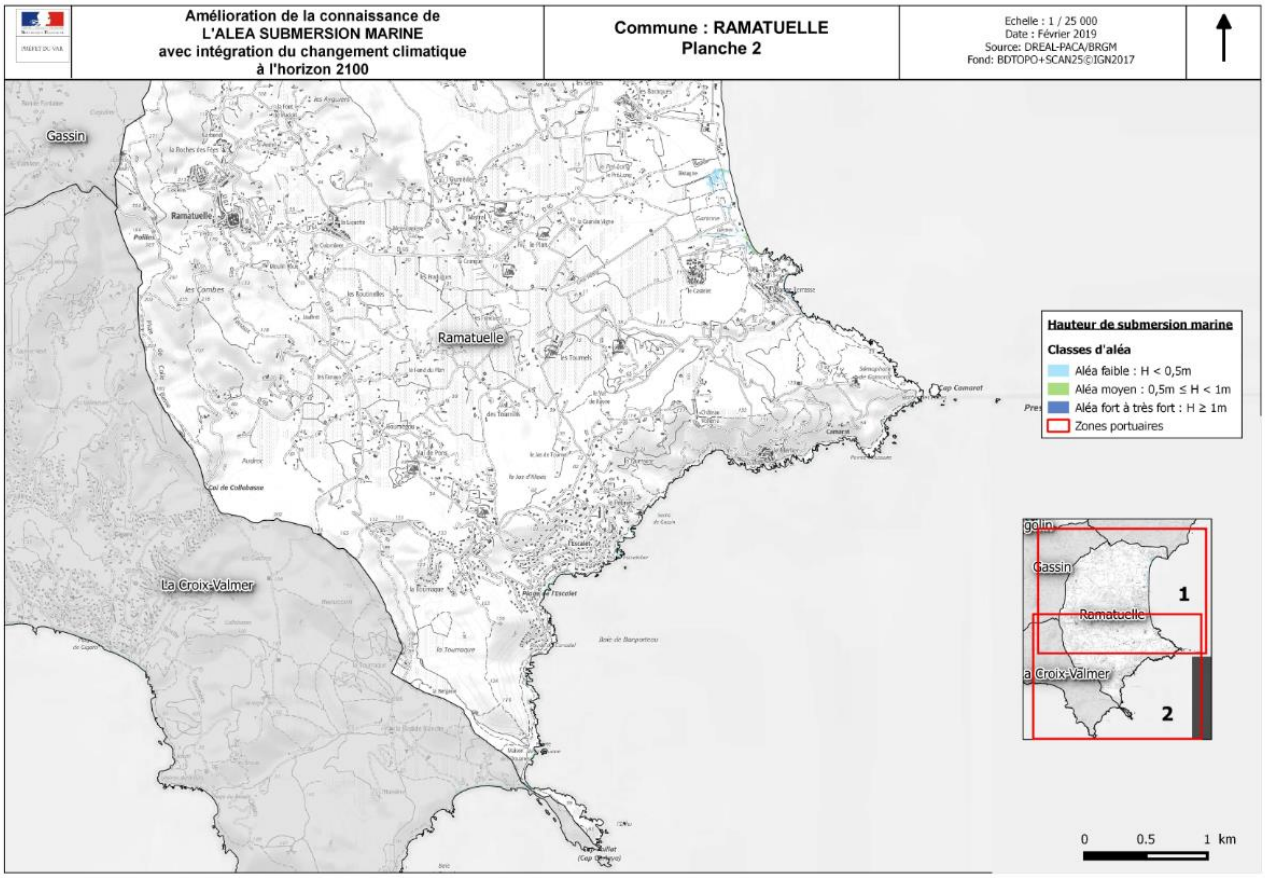
- L'aléa de référence centennal (entrée de gamme de l'évènement moyen au sens de la directive inondation [100ans - 300ans]) intégrant déjà 20 cm de surcote marine dus aux effets actuels du changement climatique,
- L'aléa de référence centennal 2100 intégrant 40 cm de surcote supplémentaires (soit 60 cm au total) liés aux effets du changement climatique à l'horizon 2100.

Le présent PAC s'applique sans préjudice des dispositions des documents d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique, des contraintes environnementales en vigueur ainsi que des contraintes liées au Domaine Public Maritime.



Avril 2022/ Source : IGN BD TOPO, DREAL, INPN

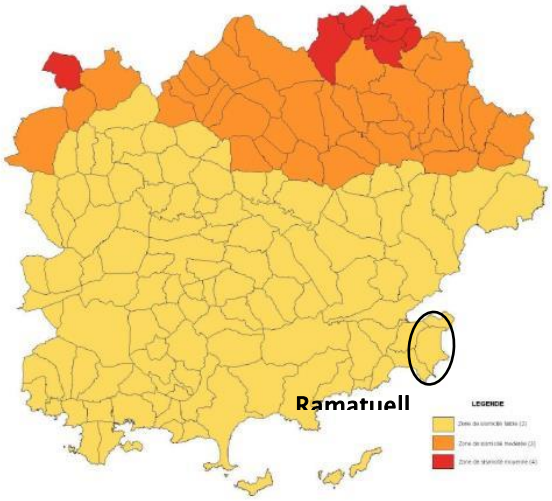

Amélioration de la connaissance de
L'ALEA SUBMERSION MARINE
avec intégration du changement climatique
à l'horizon 2100
Commune : RAMATUELLE
Planche 1
Echelle : 1 / 25 000
Date : Février 2019
Source: DREAL-PACA/BRGM
Fond: BDTOPO+SCAN25©IGN2017
Gassin
Ramatuelle
La Croix-Valmer
1
2
Hauteur de submersion marine
Classes d'aléa
Aléa faible : H < 0,5m
Aléa moyen : 0,5m ≤ H < 1m
Aléa fort à très fort : H ≥ 1m
Zones portuaires
0
0.5
1 km


Amélioration de la connaissance de
L'ALEA SUBMERSION MARINE
avec intégration du changement climatique
à l'horizon 2100
Commune : RAMATUELLE
Planche 2
Echelle : 1 / 25 000
Date : Février 2019
Source: DREAL-PACA/BRGM
Fond: BDTOPO+SCAN25©IGN2017
Gassin
Ramatuelle
La Croix-Valmer
Hauteur de submersion marine
Classes d'aléa
Aléa faible : H < 0,5m
Aléa moyen : 0,5m ≤ H < 1m
Aléa fort à très fort : H ≥ 1m
Zones portuaires
1
2
0
0.5
1 km

D. Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre est une secousse du sol résultant de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

L'arrêté préfectoral du 20 mai 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers affirme que l'ensemble du territoire de **la commune est concerné par un risque de sismicité 2** (faible, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 décembre 2000, de l'arrêté du 2 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

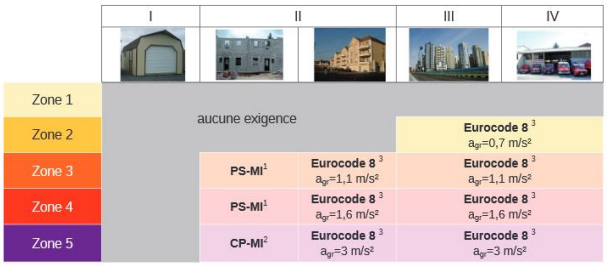


Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance.

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux [d'au plus 300 personnes], parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaire et social, centre de production d'énergie)
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre

de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…)

Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux **exigences de l'Eurocode 8** (règles de construction parasismique européennes).



Règles parasismiques

Cet aléa ne fait l'objet d'aucune prescription dans le PLU, mais devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.

VII. Nuisances, déchets et pollutions

A. Le classement des voies bruyantes

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

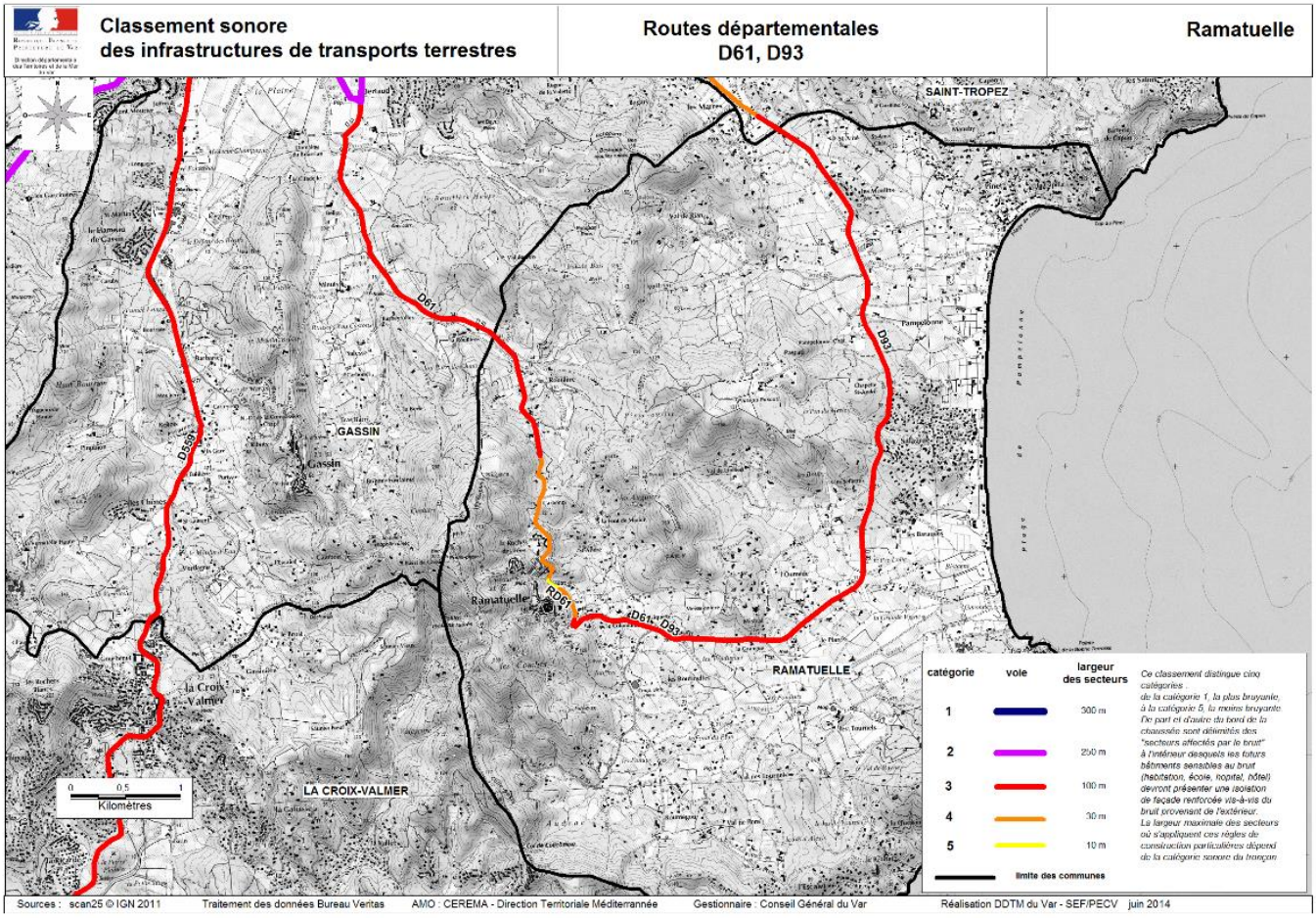
- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit/article L571.9 du CE)
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit/article L571.10 du CE).

La présence de ces voies bruyantes implique la réalisation de normes acoustiques plus strictes dans les nouvelles constructions. Celles-ci sont définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le réseau routier départemental

La commune de Ramatuelle est concernée par l'arrêté préfectoral de révision de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) des routes départementales (RD) du département du Var approuvé le 1er août 2014.

La commune de Ramatuelle est concernée à ce titre par deux routes départementales bruyantes. Les voies concernées sont la D61 et la D93. La première étant classées essentiellement en catégorie 3 (100 m), en catégorie 4 (30 m) et 5 (10 m). La D93 est entièrement classé en catégorie 3 (100 m).


Classement sonore
des infrastructures de transports terrestres
Routes départementales
D61, D93
Ramatuelle
SAINT-TROPEZ
GASSIN
Gassin
Ramatuelle
RAMATUELLE
LA CROIX-VALMER
la Croix Valmer
D559
D61
D93
0 0,5 1
Kilomètres
catégorie
voie
largeur des secteurs
1
300 m
2
250 m
3
100 m
4
30 m
5
10 m
limite des communes
Ce classement distingue cinq catégories :
de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.
De part et d'autre du tracé de la chaussée sont délimités des "secteurs affectés par le bruit" à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hopital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.
La largeur maximale des secteurs où s'appliquent ces règles de construction particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon
Sources : scan25 © IGN 2011
Traitement des données Bureau Veritas
AMO : CEREMA - Direction Territoriale Méditerrannée
Gestionnaire : Conseil Général du Var
Réalisation DDTM du Var - SEF/PECV juin 2014

B. Pollution sonore liées aux hélistations

La pollution sonore ne parvient pas uniquement des nuisances liées aux déplacements routiers. Les transports en hélicoptères sont également problématiques à Ramatuelle.

Quatre hélistations permanentes sont présentes dans le golfe de Saint-Tropez, Mais toutefois insuffisantes pour absorber l'activité des sociétés d'hélicoptères. Des hélisurfaces ont fleuri un peu partout au fil des années et devaient présenter un caractère provisoire. Or celles-ci se sont le plus souvent installées dans des propriétés privées. Bien qu'elles soient réglementées par des arrêtés préfectoraux (soumises à une limite de plus de 200 mouvements par an et pas plus de 20 mouvements par jour, sachant qu'un atterrissage et un décollage comptent deux mouvements), force est de constater que les règles ne sont souvent jamais respectées.

L'utilisation d'hélistations est source de nuisances sonores et de danger depuis une quinzaine d'années et s'accentuent avec la multiplication des arrêtés préfectoraux. Des associations se sont mises en place pour lutter contre ces nuisances sonores et des mesures ont été prises par la Préfecture du Var (réduction du nombre d'hélisurfaces, limitation des mouvements d'appareils, ...). En 2008, le Préfet du Var a pris un arrêté de fermeture de l'hélisurface du Château de Pampelonne à Ramatuelle où des infractions avaient été constatées.

En outre, durant la saison estivale, la commune est régulièrement soumise à des nuisances sonores liées à la fréquentation touristique intense et à la présence de nombreux lieux de loisirs.

Les associations mobilisées prônent la création d'une hélistation en mer et proposent un projet de bateau hélicoptère.

De plus la dernière modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez prend en compte desserte aérienne du territoire, le DOO et le Volet Littoral et Maritime confortent des systèmes de desserte axés sur les équipements aujourd'hui existants (aérodrome de la Mole, hélistation de Grimaud) et la recherche de solutions au plus proche du littoral pour limiter les nuisances liées au survol.

Toutefois, la possibilité d'une desserte aérienne par une plateforme en mer est aujourd'hui écartée, faute de consensus sur la finalité de cet équipement, les conditions de son fonctionnement, mais surtout les impacts environnementaux induits sur l'espace marin.

Après des années de lutte pour la mairie de Ramatuelle et six associations, dont

Halte Hélico, qui avaient formulé une requête en suspension d'un arrêté préfectoral, réglementant le mouvement des hélicoptères sur le Golfe de Saint-Tropez. Le tribunal administratif de Toulon a rendu sa décision et prononce la suspension de l'arrêté du Préfet du Var.

Par ailleurs, le juge des référés rappelle que le Préfet n'est pas compétent pour réglementer les hélisurfaces, mais que le représentant de l'Etat dispose d'un pouvoir de police résiduel qui se limite à l'autorisation des hélistations.

La présente révision du PLU veillera à prendre en compte ce fait, de sorte à instaurer un usage plus restrictif des hélistations et lutter contre la pollution sonore à Ramatuelle.

C. Localisation des sites potentiellement pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Le principal objectif était de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes).

Dans ce cadre deux démarches d'inventaire sont mises en œuvre en France : les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics sont regroupés sous la base BASOL et les héritages des activités passées sont recensés dans la base BASIAS :

- Les inventaires historiques BASIAS ont vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, recensant les nombreuses «friches industrielles» issues de fermetures de sites, pour mettre en évidence de possibles pollutions des sols.
- La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur le territoire communal de Ramatuelle, **aucun site BASOL** n'a été recensé. Toutefois **13 sites BASIAS** ont été recensés (dont des dépôts de gaz…).

Liste des anciens sites industriels (Basias)

Identifiant	Raison sociale	Nom usuel	État occupation
PAC8303209		Station d'épuration	En activité
PAC8301393	SARL Camping les Tournels	Dépôt de liquide inflammable	Activité terminée
PAC8300630	Garage Bauland	Dépôt ou stockage de gaz	Activité terminée
PAC8301185	Cabane en Bambou	Dépôt ou stockage de gaz	En activité
PAC8301334	Club 55	Dépôt ou stockage de gaz	En activité
PAC8301489	Les Murènes	Dépôt ou stockage de gaz	En activité
PAC8301488	Pago pago	Dépôt ou stockage de gaz	En activité
PAC8301333	Bora Bora	Dépôt ou stockage de gaz	En activité
PAC8302200	Résidence sainte Anne	Dépôt ou stockage de gaz	Activité terminée
PAC8303105	Garage Pampelonne	Dépôt de liquide inflammable	Activité terminée
PAC8302956	Marcellino	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé	En activité
PAC8303208		Dépôt ou stockage de gaz	Activité terminée
PAC8303207	Garage Bauland	Garages, ateliers, mécaniques et soudurel	Activité terminée

Un ICPE sur le territoire communal non SEVESO. Cette installation peut potentiellement générer une pollution des sols.

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut SEVESO
SCA LES CELLIERS DE RAMATUELLE	83 350	RAMATUELLE	Autorisation	Non Seveso

Ce diagnostic constitue des éléments de connaissance des enjeux en matière de pollution des sols, à prendre en compte notamment lors des projets d'aménagement (études amont des permis de construire), pouvant nécessiter des études de sols et une dépollution du site le cas échéant.

D. Le traitement des déchets

Depuis 2013, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) assure la collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés des douze communes membres. En 2016, elle a délégué le transport et le traitement via son adhésion au Syndicat Intercommunal de Transport et de Traitement des Ordures Ménagères de l'Aire Toulonnaise.

La pré-collecte de la commune se fait en Point de Regroupement pour les ordures ménagères et le tri sélectif ainsi qu'en Point d'Apport Volontaire (PAV) pour le tri sélectif.

En 2020, la commune de Ramatuelle a produit
2 410 tonnes d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR), soit 1 117 kg/hab/an. Ces ordures sont emmenées dans l'Unité de Valorisation Energétique de Toulon, où elles sont incinérées : l'énergie dégagée par leur combustion permet de produire de l'électricité et d'alimenter un réseau de chaleur.

Concernant les multi-matériaux, la commune a produit 397 tonnes soit 92 kg/hab/an en 2020. Ces derniers sont vidés au quai de transit de la Mole puis vers le centre de tri. Les déchets issus des collectes sélectives sont pris en charge par le Centre de Tri en contrat avec le Syndicat. Ce dernier trie les déchets par matière puis les expédie vers des industriels du recyclage afin que les matières soient régénérées.

En 2020, la commune a produit 773 tonnes de verre soit 358 kg/hab/an. Ils sont acheminés sur le site de Valeor pour mise en standard et conditionnement.

La collecte des biodéchets des restaurateurs de Pampelonne a été maintenue du 1er juillet au 30 septembre, malgré une entrée en service décalée à cause de la crise sanitaire.

La collecte a été réalisée 7 jours sur 7 et les conteneurs ont fait l'objet d'un lavage hebdomadaire.

Durant les 3 mois d'expérimentation, ce sont 120 tonnes de biodéchets qui ont été collectées puis valorisées sur le site de compostage de Cabasse, exploité par Pizzorno Environnement.

La commune de Ramatuelle présente une déchetterie qui récolte les OMR, les collectes sélectives ainsi que les encombrants.

La CC du Golfe de Saint Tropez prévoit pour les prochaines années :

- La restructuration de l'Ecopôle et la création d'une base logistique pour la collecte : lancement des travaux pour l'Ecopôle et lancement de la maîtrise d'œuvre pour la réalisation

de la base de vie collecte sur le site actuel de l'Ecopôle ;

- Le démarrage des travaux de réhabilitation des déchèteries ;
- La poursuite de la mise en œuvre des actions du programme local de prévention avec notamment le lancement d'un panel d'actions sur le broyage et la réduction des déchets verts, à destination des communes et des particuliers ;
- La poursuite du développement des conteneurs enterrés et semi-enterrés et des collectes biodéchets.

E. La qualité de l'air et gaz à effet de serre

1. Mesure et suivi de la qualité de l'air

Depuis la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la qualité de l'air est surveillée et les citoyens en sont informés. Différents dispositifs ont été mis en place et concernent le territoire. Il s'agit du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) PACA, du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var approuvé en 2007, des mesures préfectorales d'alertes et du réseau de suivi de la qualité de l'air. La structure en charge de la mesure de la qualité de l'Air de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est **AIR PACA**. La commune de Ramatuelle dépend de la zone de surveillance Var. La station de mesure la plus proche de l'intercommunalité est celle de Brignoles (station périurbaine).

Le Var est un département contrasté en termes de qualité de l'air avec :

- Une bande côtière très urbanisée qui engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques,
- Un arrière-pays où les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses en dehors de quelques zones urbanisées et de grands axes routiers et autoroutiers.

La commune de Ramatuelle appartient à cette deuxième zone, mais reste préservée des grands axes routiers.

2. Bilan de la qualité de l'air sur la commune de Ramatuelle

Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de Ramatuelle (base de données CIGALE, cf. graphique ci-contre).

Les **oxydes d'azote (NO_x)** proviennent essentiellement des véhicules. Ils provoquent une altération de la fonction respiratoire et participent à la formation de l'ozone et aux phénomènes de pluies acides. **Sur la commune, les émissions d'oxyde d'azote (NO_x) proviennent pour la quasi-totalité des transports routiers (72,1 %).**

Le **dioxyde de carbone (CO_2)** est le deuxième gaz à effet de serre le plus important sur la planète. Il est émis par des sources naturelles (volcans, feux de forêt, respiration animale et végétale…) et par des sources anthropiques (chauffages, véhicules, unités d'incinération…). L'augmentation des émissions anthropiques est responsable du renforcement de l'effet de serre, ce gaz est toxique à forte concentration, il agit principalement sur les fonctions

respiratoires. **A Ramatuelle, les émissions de CO_2 sont émises pour la majorité par les transports (52,9%) puis par les secteurs résidentiel et tertiaire (44,9 %).**

Les **particules fines (PM)** peuvent être d'origine naturelle, mais aussi anthropique (industrie, transport, combustion domestique…). Ce sont les véhicules diesel qui émettent le plus de particules. Les PM peuvent provoquer des gênes voir des altérations de la fonction respiratoire. Elles sont responsables de la dégradation des monuments. **Sur la commune, les PM10 sont issues majoritairement des secteurs résidentiels (46,5 %) puis par les transports (19,2 %).**

Le résidentiel (54,8%) est le secteur qui émet la majorité des **PM 2,5** suivi du secteur de transport routier (16,3%). Le secteur résidentiel regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques…).

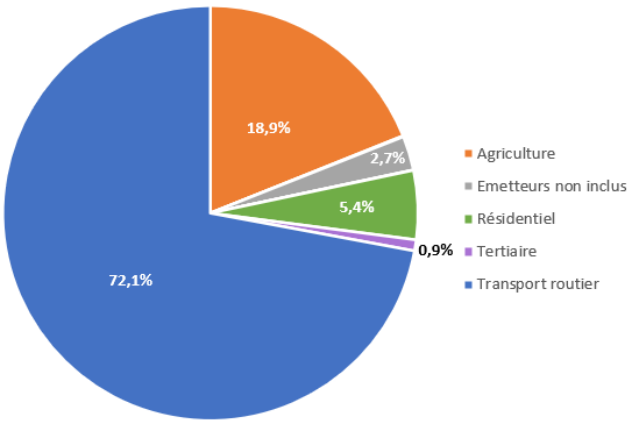
Le dioxyde de Soufre (SO_2) est un gaz incolore et ininflammable qui provient principalement de la combustion des combustibles fossiles (charbons, fuels, …). Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, …) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines, …). Certains procédés industriels produisent également des effluents soufrés. Les émissions de SO2 sur la commune de Ramatuelle proviennent majoritairement par le secteur résidentiel (62,1%) puis le secteur tertiaire (16%) suivis de près par les transports routiers (15,4%).

Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES) sont dominées essentiellement par le secteur de l'agriculture (39,5 %) et la production de déchets (35,4%).

Enfin, les émissions de **monoxyde de carbone (CO)** proviennent du secteur résidentiel (60,5%), des transports routiers (19,6%) et de l'agriculture (19,7%).

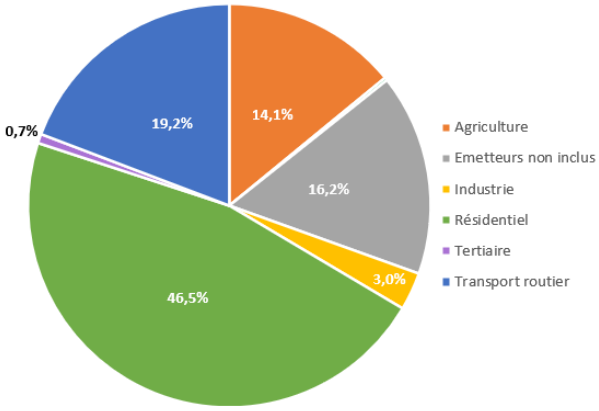
Globalement, les polluants les plus émis sur le territoire sont le Dioxyde d'azote (CO_2) et les GES, ces polluants sont essentiellement issus du secteur des transports et l'agriculture. Les sources de pollutions sont assez facilement identifiables sur le territoire communal. La commune de Ramatuelle est concernée par deux départementales qui sont les principaux accès sur la commune. Enfin, le territoire communal est composé de 20% d'espaces agricoles.

NO_X



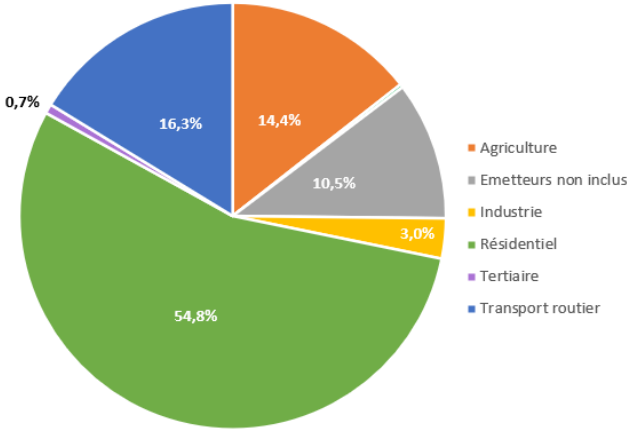
26,6 tonnes

PM10



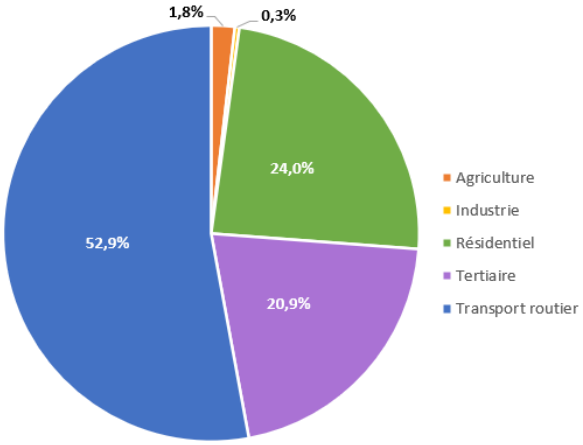
7,4 tonnes

PM2,5



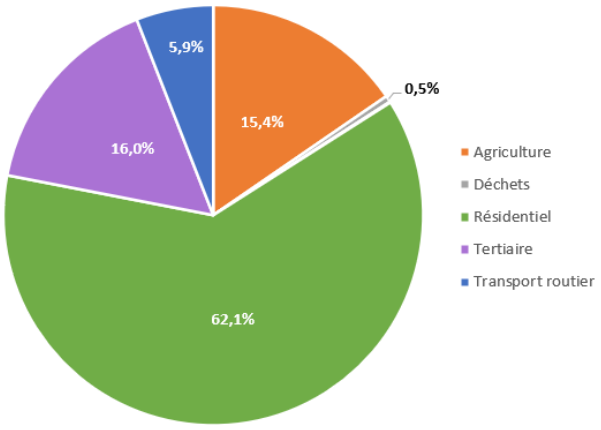
6,1 tonnes

CO_2



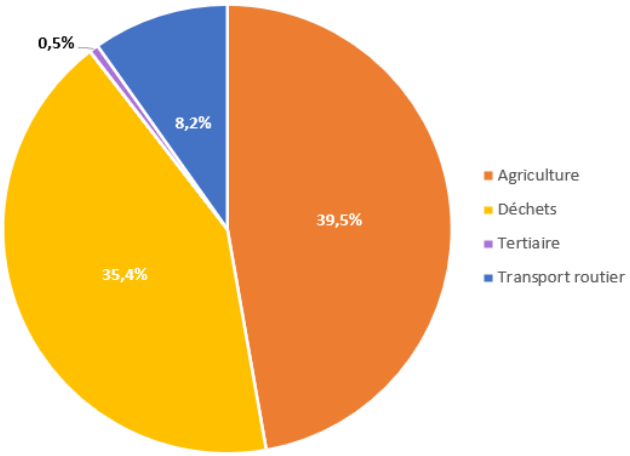
11,6 tonnes

SO_2



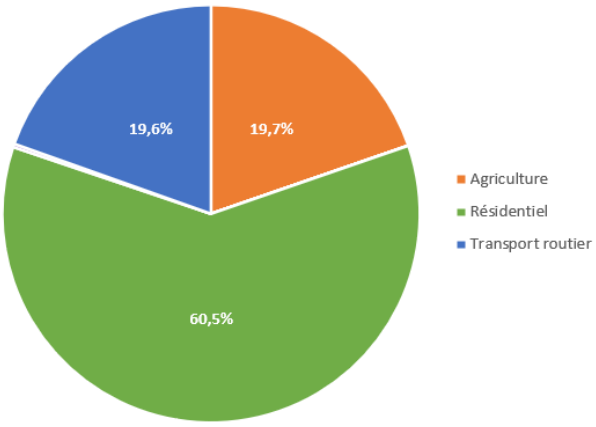
0,78 tonnes

GES



604,9 tonnes

CO



74 tonnes

VIII. Les ressources

A. L'eau et la qualité de l'eau

1. La directive-cadre sur l'eau (DCE)

En adoptant le 23 octobre 2000 la directive-cadre sur l'eau (DCE), l'Union européenne s'est engagée à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale, dans une perspective de développement durable.

Une obligation de rapportage au niveau européen est aussi imposée par la directive. Tous les États membres doivent rendre compte de façon régulière à la Commission européenne de la mise en œuvre des différentes étapes de la directive-cadre sur l'eau, des objectifs fixés en justifiant des adaptations prévues et des résultats atteints. Les informations relatives au bassin sont transmises au ministère chargé de l'écologie et du développement durable.

2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses objectifs

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive-cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le territoire de Ramatuelle est concerné par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.

Le SDAGE actuel et son programme de mesures associé sont entrés en vigueur en décembre 2015 pour une durée de 6 ans. Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et fixe les objectifs de qualité des eaux.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE RM sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- 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 ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une

gestion durable des services publics de l'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

3. Liste des objectifs par masse d'eau

Les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du bassin, sont présentés sous forme de tableaux de synthèse conformes à l'arrêté ministériel du 17 mars 2006 relatif au contenu des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, modifié.

Liste des objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau de surface

Pour les eaux de surface, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du Nord au Sud), puis par sous bassin, classée par ordre alphabétique. Le territoire de Ramatuelle appartient à la sous unités « Côtiers côte d'Azur ».

Trois groupes de colonnes sont différenciés :

- L'identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état écologique où sont détaillés :
    - Le type d'objectif (bon état, bon potentiel) ;
    - L'échéance (2015, 2021, 2027) ;
    - *« Les masses d'eau évaluées en état bon ou très bon en juillet 2015 sont affichées avec un objectif de 2015. En revanche, les mesures proposées sur ces masses d'eau pour traiter les pressions à l'origine du risque sont conservées dans le programme de mesures, car elles sont encore nécessaires pour consolider le bon état. »*
    - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN),

coûts disproportionnés (CD) ;
    - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation.
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état écologique auxquelles s'ajoute une différenciation entre :
    - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, incluant les substances considérées comme ubiquistes (hydrocarbures aromatiques polycycliques, tributylétain, diphényléther bromé, mercure) ;
    - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, hormis les 4 substances ubiquistes.

Le territoire de Ramatuelle est concerné par des masses d'eau du bassin versant du littoral des Maures (LP_15_09). Parmi les cours d'eau référencés au SDAGE sur le territoire communal, on retrouve une seule masse superficielle : « ruisseau de la liquette » (FRDR10504). Elle présente un bon état écologique et chimique.

Afin de maintenir et renforcer la bonne qualité des eaux, le projet de PLU devra veiller au traitement des eaux pluviales et eaux usées de la commune afin d'être compatible avec les objectifs d'état fixés par le SDAGE 2016-2021.

				Objectif d'état écologique				Objectif d'état chimique				
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Statut	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Eléments de qualité faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance avec ubiquiste	Echéance sans ubiquiste	Motifs en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
Littoral des Maures - LP_15_09												
FRDR10504	ruisseau de la liquette	Cours d'eau	MEN	Bon état	2027	FT, CN		Bon état	2015	2015		

Extrait du SDAGE 2022-2027

Liste des objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau souterraine

Pour les eaux souterraines, la liste des masses d'eau est organisée par sous-unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par ordre croissant des codes des masses d'eau souterraine.

Quatre groupes de colonnes sont différenciés :

- Identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;

- L'objectif d'état quantitatif où sont détaillés :
  - Le type d'objectif1 (bon état),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),
- La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN),
- Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état quantitatif ;
- L'identification des polluants dont la tendance à la hausse est à inverser, lorsque les chroniques de données étaient suffisantes pour qualifier une tendance.

Sur le territoire du PLU, on distingue une masse d'eau souterraine affleurante « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » FRDG609. Elle présente un bon état général (échéance 2015).

			Objectif d'état quantitatif				Objectif d'état chimique			
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de la masse d'eau	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Raison(s)	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
9 - Côtiers Côte d'Azur										
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères	Eau souterraine affleurante et profonde	Bon état	2015			Bon état	2015		

Le territoire est également concerné par deux masses d'eau côtière :

- « Cap Bénat – Cap Camarat » (FRDC07j) ;
- « Cap Camarat – Ouest Fréjus » (FRDC08a).

Les deux masses présentent un bon état écologique et chimique.

				Objectif d'état écologique				Objectif d'état chimique				
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Statut	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Eléments de qualité faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance avec ubiquiste	Echéance sans ubiquiste	Motifs en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
Eaux côtières de Fréjus - LP_15_91												
FRDC08a	Cap Camarat - Ouest Fréjus	Eaux côtières	MEN	Bon état	2015			Bon état	2015	2015		
Eaux côtières des Maures - LP_15_90												
FRDC07j	Cap Bénat - Cap Camarat	Eaux côtières	MEN	Bon état	2015			Bon état	2015	2015		

Programme de mesures

Cours d'eau :

Les mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau de surfaces sont issues des diverses pressions à traiter.

Littoral des Maures -	
Pression dont l'impact est à réduire significativ	
Pollutions par les pesticides	
AGR0303	Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives
Altération de la morphologie	
MIA0202	Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau

4. Gestion des ressources en eau

- *Alimentation en eau potable*

En attente des rapports annuels de 2020 des services

- *Le réseau d'assainissement*

En attente des rapports annuels de 2020 des services

B. Ressource énergétique

Les lois Grenelle II et ALUR ont notamment participé à la révision du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement. Le PLU se voit ainsi impacté par ces changements et compte désormais de nouveaux objectifs énergétiques. Ainsi, l'article L-100 du Code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités.

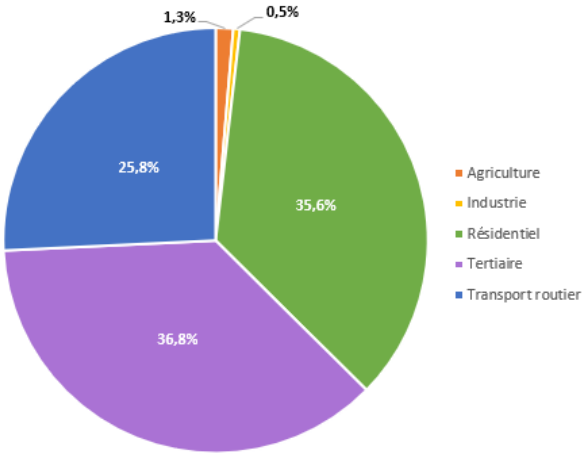
« *Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L—110 CU]* ».

Désormais, « *Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.* » (Art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Les préoccupations actuelles amènent de nouveaux enjeux énergétiques à voir le jour. À travers sa démarche, le PLU cherche à la consommation énergétique tout en introduisant progressivement des modes de production durables.

1. La consommation énergétique

La consommation totale d'énergie de la commune de Ramatuelle s'élève à 8 621,6 tep/an. Les secteurs les plus consommateurs sont le secteur tertiaire (36,8%) et résidentiel (35,6%), suivi du transport routier (25,8%). Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude…).



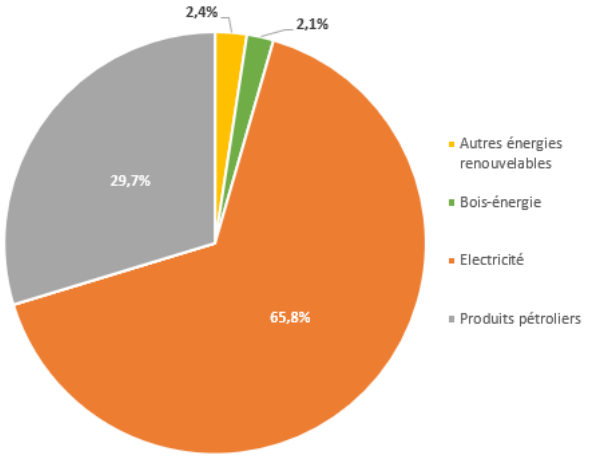
Répartition des consommations d'énergie par secteurs//Source : AtmoSud, 2019

2. L'énergie utilisée

Les produits pétroliers (29,7%) et l'électricité (65,8%) sont les deux types d'énergie les plus utilisées.

Sur les 8 621,6 tep/an consommés seuls :

- 208,9 tep proviennent d'une ressource renouvelable ;
- 176,9 tep proviennent de la biomasse du type bois-énergie.



Répartition des consommations d'énergie finale par énergie sur le territoire//Source : AtmoSud, 2019

3. La production d'énergie

Les énergies produites sur le territoire de Ramatuelle sont égales à 2 606,8 MWh/an (224,1 tep/an). Cette production d'énergie représente 2,6% de l'énergie consommée par la commune.

Afin d'améliorer le taux de couverture énergétique de la commune, il convient à la fois de réduire les dépenses d'énergie finale, dont la consommation d'électricité, grâce à une politique de maîtrise de la demande notamment dans le résidentiel, tout en augmentant la production d'énergie primaire notamment par l'augmentation de la production provenant des énergies renouvelables et locales.

4. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

L'énergie solaire

L'énergie solaire est transmise par le soleil sous la forme de lumière et de chaleur. Cette énergie permet de fabriquer de l'électricité à partir de panneaux photovoltaïques ou des centrales solaires thermiques, grâce à la lumière captée par des panneaux solaires.

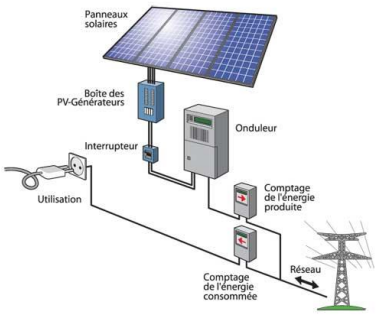
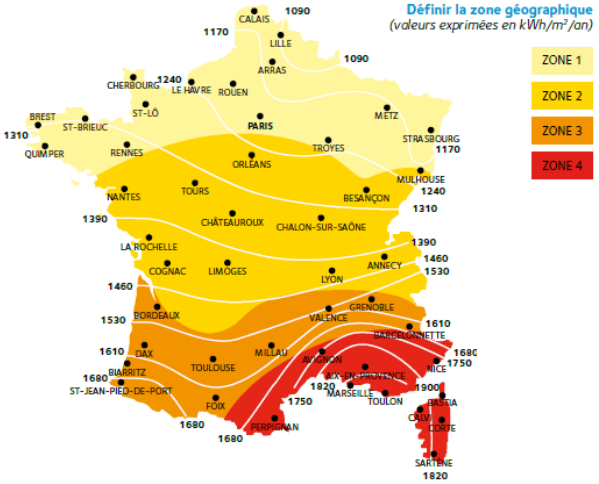


Schéma de fonctionnement de l'énergie solaire//Source : EDF

La position géographique du territoire de la commune lui confère un fort potentiel de développement de l'énergie d'origine solaire. Le Sud de la France bénéficie, de manière générale, d'un climat caractérisé par de forts taux d'ensoleillement. Ces conditions font de cette zone un secteur caractérisé par un gisement solaire conséquent. L'énergie solaire étant « gratuite » et inépuisable, son développement sur le territoire

participerait activement au développement économique et durable de la région.

La commune a mis en place 56 m² de panneaux photovoltaïques dédiés à la production et la revente d'électricité. L'utilisation d'une telle énergie peut donc être mobilisée sur le territoire.



Nombre moyen d'heures d'ensoleillement annuel en France//Source : Énergie PACA

L'énergie éolienne

L'énergie éolienne repose sur la conversion de l'énergie cinétique — véhiculée par le mouvement des masses d'air — en énergie mécanique. Cette énergie est ensuite utilisée pour produire de l'électricité qui est consommée localement (sites isolés), ou injectée sur le réseau électrique.

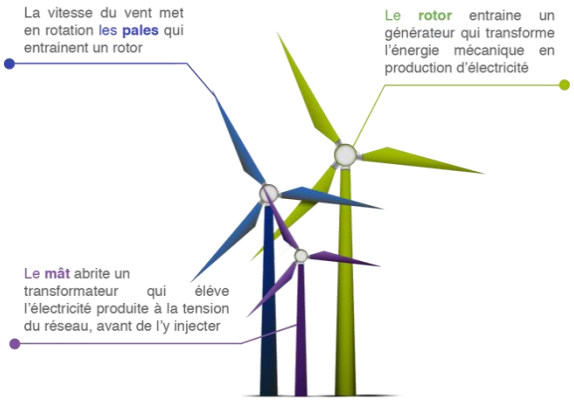
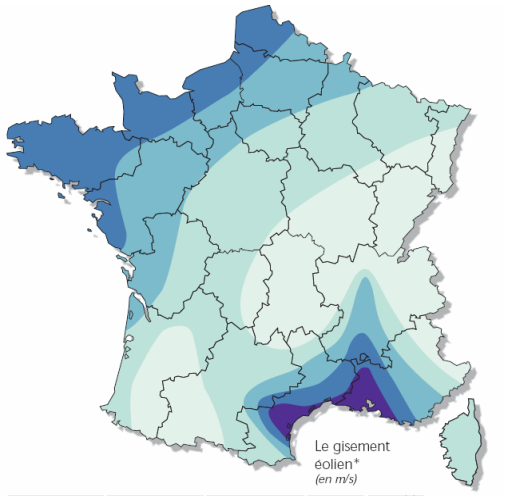


Schéma de fonctionnement des éoliennes//Source : ENGIE

Le Schéma Régional Eolien (SRE) identifie les secteurs territoriaux favorables au développement des énergies éoliennes. Ce document de cadrage s'appuie sur le potentiel éolien des sites, mais prend aussi en compte les réglementations relatives à la protection des espaces naturels, les orientations régionales, la structure des entités paysagères, mais aussi le patrimoine, aussi bien naturel que culturel, du territoire. À noter que l'inscription d'un secteur en zone favorable est indispensable à la réalisation d'un projet éolien, sans pour autant dispenser des différentes procédures d'autorisation (permis de construire, étude d'impact environnemental, enquête publique…).



Bocage dense, bois,banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**, collines	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie
** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique

Figure 2 Gisement éolien en m/s//Source : DREAL

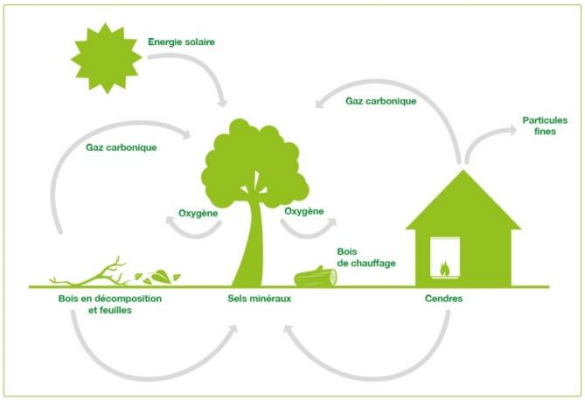
Ramatuelle est situé en zone favorable selon le SRE PACA, mais présente des enjeux qui excluent l'implantation d'éoliennes :

- Gisement éolien < 4,5 m/s ;
- Sensibilités paysagères majeures ;
- Sites inscrits ;
- Zone Natura 2000 et RAMSAR ;
- Zone LFR 95 A.

La biomasse

L'énergie biomasse permet de fabriquer de l'électricité grâce à la chaleur dégagée par la combustion de de matières d'origine naturelle (bois, végétaux, déchets agricoles, ordures ménagères organiques) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières (méthanisation).

L'énergie biomasse n'émet presque pas de polluants et n'a pas d'impact sur l'effet de serre. Il est considéré que la quantité de CO_2 qu'elle rejette correspond à la quantité absorbée par les végétaux pendant au cours de leur croissance.



Cycles de décomposition et de combustion de la biomasse//Source : Solen Énergie

De plus, la valorisation du biogaz en électricité évite l'émission de méthane, un autre gaz à effet de serre, dans l'atmosphère. Il représente un potentiel énergétique très important, en provenance principalement des décharges, mais aussi des boues d'épuration et des déchets urbains et agricoles. À noter que la biomasse n'est considérée comme une source d'énergie renouvelable que si sa régénération est au moins égale à sa consommation. Par exemple, l'utilisation du bois ne doit pas conduire à une diminution du nombre d'arbres.

Avec une couverture importante par les massifs forestiers, la commune dispose d'un fort potentiel de développement de

la filière bois-énergie. Ce potentiel devra toutefois être confirmé par une étude de faisabilité vérifiant notamment l'accessibilité de la ressource.

IX. Synthèse des enjeux environnementaux

	Constats	Enjeux, besoins et perspectives
Milieu physique et Biodiversité	- Un climat favorable à un cadre de vie agréable ; - Une commune à dominante naturelle, essentiellement composée de massifs boisés ; - Un tissu urbain diffus sans limite claire et concentré au niveau du littoral ; - Des reliefs structurant le territoire ; - Un territoire concerné par plusieurs périmètres de protection de la biodiversité ; - Des réservoirs de biodiversité localisés à l'Oust du territoire et au niveau du Cap Camarat et Taillat ; - Des corridors aquatiques nombreux et des terrestres intercommunaux.	→ Préserver/Renforcer la « nature en ville », afin d'atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et favoriser les continuités vertes « en pas japonais » ; → Limiter l'étalement urbain au niveau de la plaine agricole et des piémonts et renforcer les centralités ; → Développer des aménagements dédiés à la mobilité alternative à la voiture individuelle et/ou favoriser le report multimodal.
Paysage et Patrimoine	- Une diversité de paysage entre plaine agricole et pinède ; - Des points de vue sur le paysage littorale et la plaine agricole remarquable ; - Un village perché qui présente des cônes de vue sur la plaine agricole et le littoral ; - Des quartiers aux ambiances végétalisées offrant un cadre de vie de qualité ; - Des entrées de ville et de territoire satisfaisantes exemptes de publicités.	→ Préserver les cônes de vue en covisibilité depuis la mer et favoriser la végétation en ville pour le cadre de vie et la lutte contre les îlots de chaleur → Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti → Préserver la façade littorale, emblématique du territoire
Risques	- Aucun PPR identifié sur la commune ; - Un risque incendie fort qui occupe la majorité du territoire ; - Un risque inondation reconnue par l'Atlas des Zones Inondables ; - Un aléa retrait-gonflement des argiles faible sur la majorité de la commune.	→ Prise en compte du risque incendie de forêt → Protéger les habitants du risque inondation par débordement du ruisseau la Liquette
Nuisances, déchets, pollutions	- Deux routes classées en voies bruyantes (D93 et D61) de classe 3, 4 et 5 ; - 13 sites BASIAS et une ICPE ; - La Communauté de Communes possède la compétence déchets ; - Présence d'une déchetterie sur le territoire.	→ Limiter la constructibilité au niveau des zones d'influence des voies bruyantes ; → Développer la multimodalité pour limiter l'utilisation de la voiture ; → Prendre en compte les anciens sites pollués lors de projet urbains ; → Maintenir une gestion des déchets vertueuse.

Ressource en eau	- Des masses d'eau souterraines et superficielles de bonne qualité écologique et chimique ; - **En attente des données communales** - Un climat favorable à l'utilisation d'énergie renouvelable ; - Une biomasse importante sur le territoire.	→ Encourager les solutions permettant à l'échelle locale la transition énergétique et la réduction des GES (Gaz à effet de serre) → Etudier la possibilité de valoriser la biomasse pour créer de l'énergie.