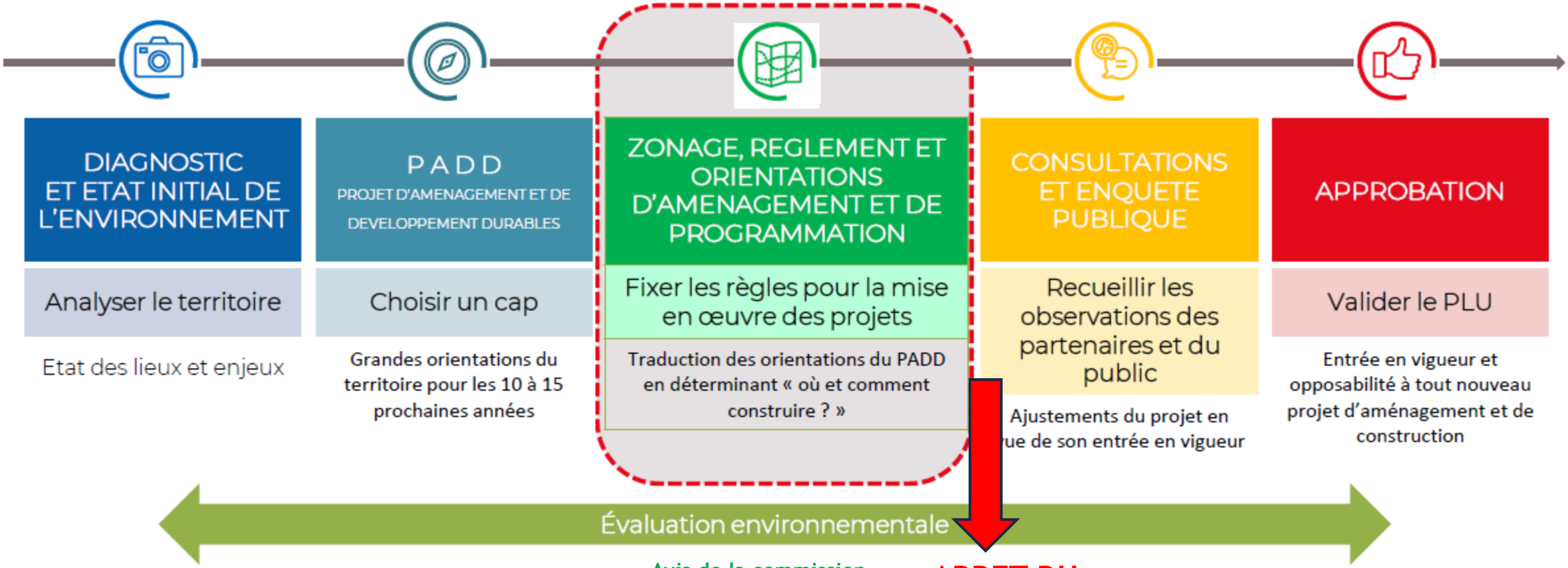
Commune de RAMATUELLE

Révision N°4 du plan local d'urbanisme

ARRÊT DU PROJET

Conseil municipal - 7 juillet 2025


DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
Analyser le territoire
Etat des lieux et enjeux
P A D D
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
Choisir un cap
Grandes orientations du territoire pour les 10 à 15 prochaines années
ZONAGE, REGLEMENT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Fixer les règles pour la mise en œuvre des projets
Traduction des orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ? »
CONSULTATIONS ET ENQUETE PUBLIQUE
Recueillir les observations des partenaires et du public
Ajustements du projet en ue de son entrée en vigueur
APPROBATION
Valider le PLU
Entrée en vigueur et opposabilité à tout nouveau projet d'aménagement et de construction
Évaluation environnementale
Débat en séance du Conseil Municipal du 15 février 2023
Avis de la commission
Contributions
Règlement - zonage
Orientations d'Aménagement et de Programmation
ARRET DU PROJET DE REVISION

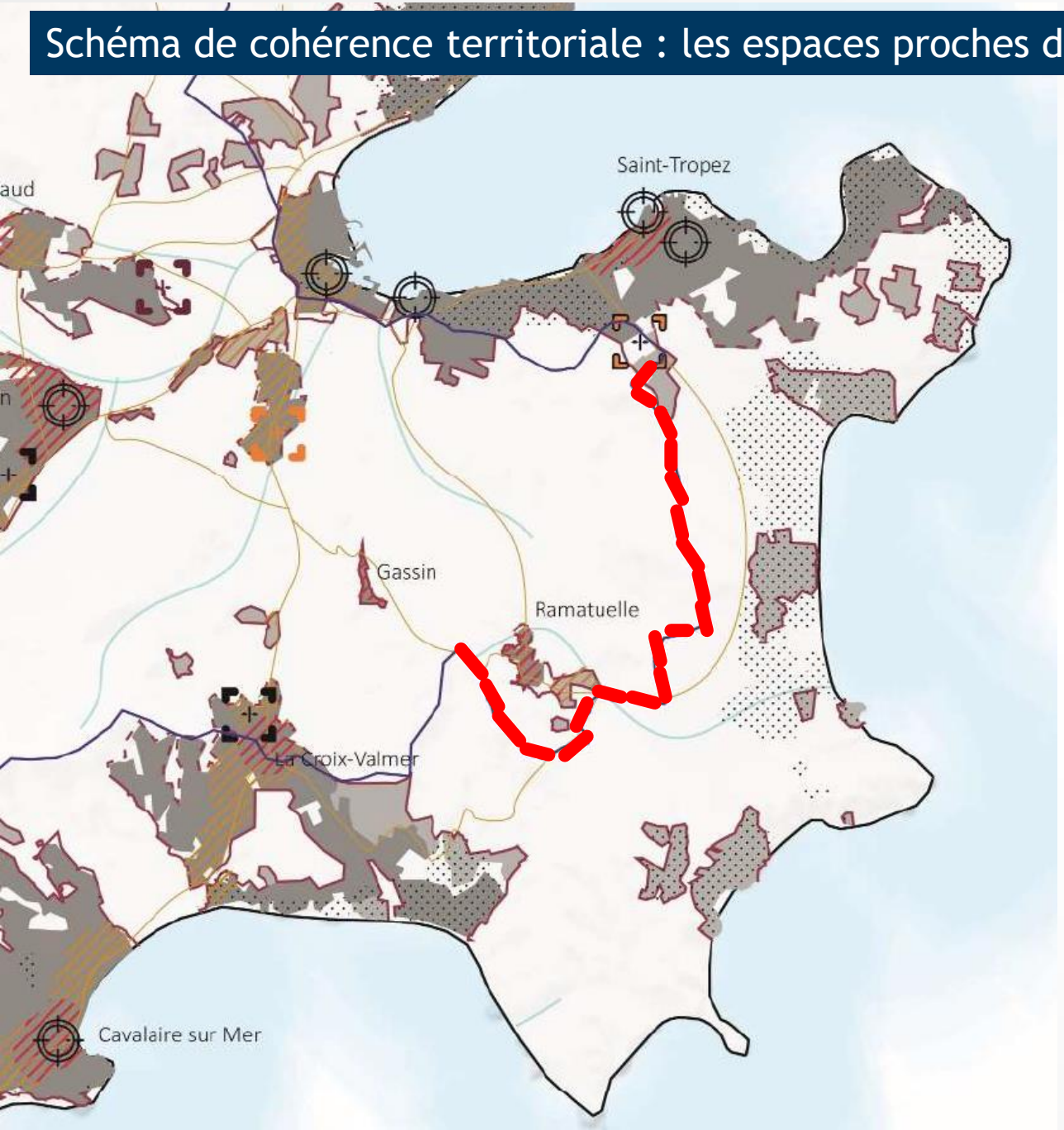
Les limites de la révision : **LE CADRE LÉGAL**

Les limites de la révision :
LE CADRE LéGAL

- **Loi du 23 novembre 2018 dite d' « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN) :**

- **Suppression des hameaux nouveaux** intégrés à l'environnement
- **Lutte contre le mitage** du littoral
- **Renforcement du schéma de cohérence territoriale** pour l'interprétation des dispositions de la loi littoral

Schéma de cohérence territoriale : les espaces proches du rivage



Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Modification du schéma de cohérence territoriale

Redélimitation des « *espaces proches du rivage* »

Schéma de cohérence territoriale : les espaces proches du rivage

Plan local d'urbanisme 2018

Schéma de cohérence territoriale : les espaces proches du rivage

Commune de Ramatuelle - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation
Les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement – Décembre 2018
338

Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Modification du schéma de cohérence territoriale

Redélimitation des « *espaces proches du rivage* »

Plan local d'urbanisme 2018

Schéma de cohérence territoriale

Schéma de cohérence territoriale : les coupures d'urbanisation

St-Tropez a identifié des coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Deux coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral » ont été définies par le schéma de cohérence territoriale à Ramatuelle et correspondent aux Caps Taillat et Camarat.

Les coupures d'urbanisation du schéma de cohérence territoriale sont désignées de manière schématique par des symboles. Il appartient aux communes de traduire précisément ces coupures d'urbanisation par un zonage adéquat dans leur Plan Local d'Urbanisme :

- Espace de respiration
- Coupure d'urbanisation
- Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT
- Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU

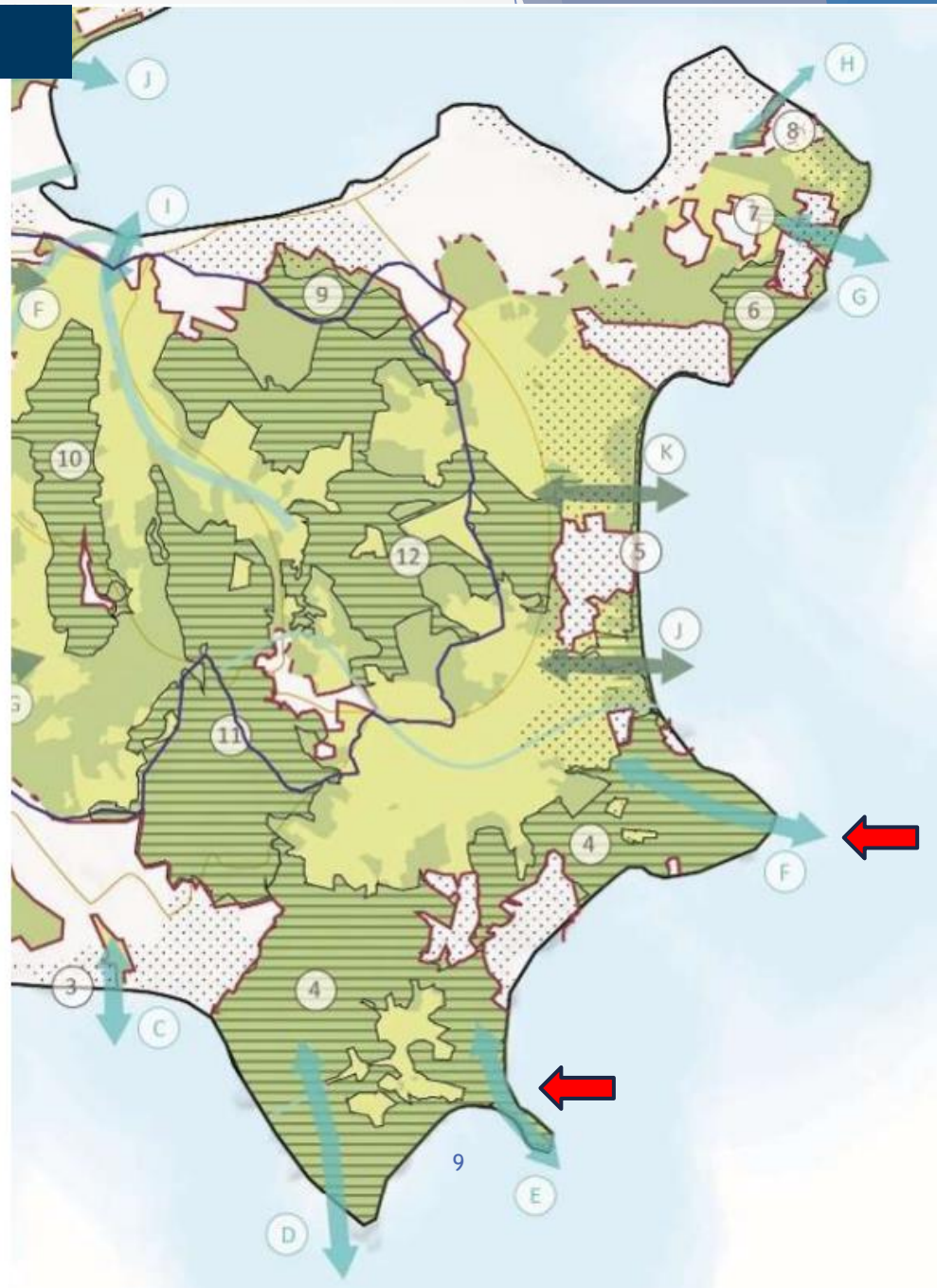
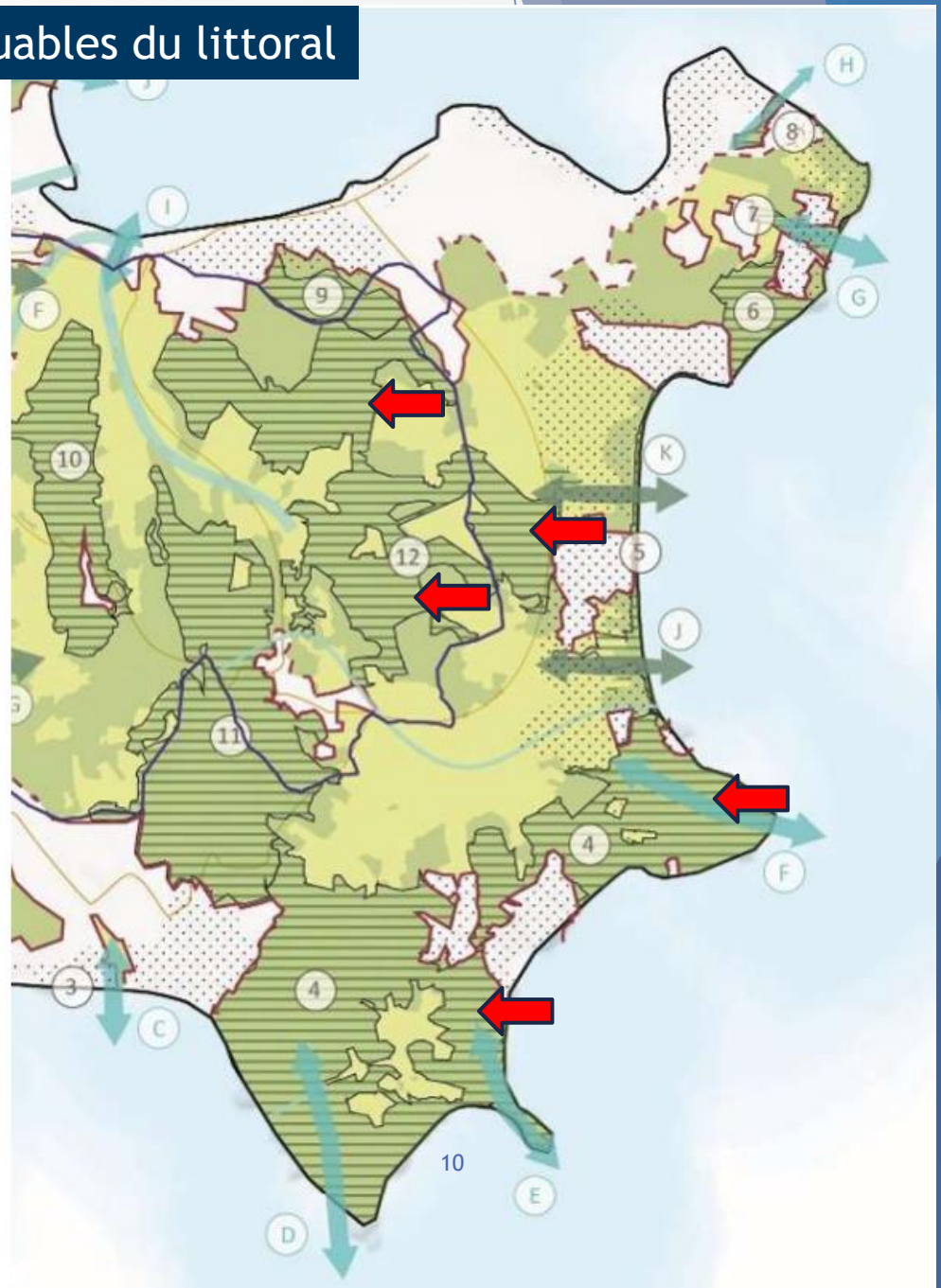


Schéma de cohérence territoriale : les espaces naturels remarquables du littoral

St-Tropez a identifié des coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Deux coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral » ont été définies par le schéma de cohérence territoriale à Ramatuelle et correspondent aux Caps Taillat et Camarat.

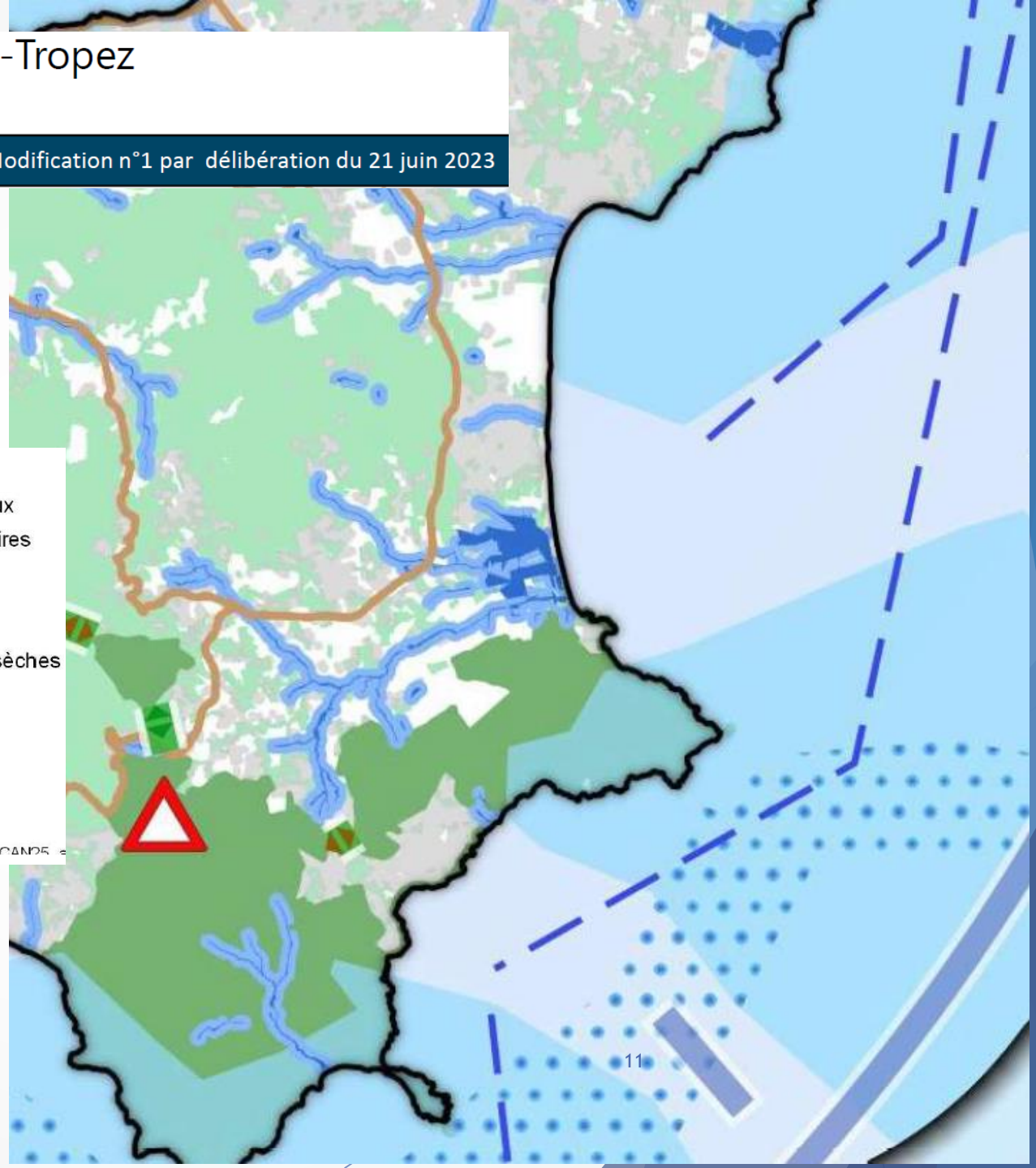
Les coupures d'urbanisation du schéma de cohérence territoriale sont désignées de manière schématique par des symboles. Il appartient aux communes de traduire précisément ces coupures d'urbanisation par un zonage adéquat dans leur Plan Local d'Urbanisme :

- Espace de respiration
- Coupure d'urbanisation
- Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCoT
- Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU
- Espace naturel remarquable du littoral



La trame verte et bleue – SCoT du Golfe de Saint-Tropez

Document d'orientation et d'objectifs – annexes cartographiques – Modification n°1 par délibération du 21 juin 2023



Trame bleue

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires
- Réservoirs marins de biodiversité

Corridors écologiques marins

- Corridors des zones marines

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires

Corridors écologiques terrestre

- Corridors des zones boisées
- Corridors des zones thermophiles sèches
- Corridors mixtes
- Corridors à préserver
- Corridors à restaurer

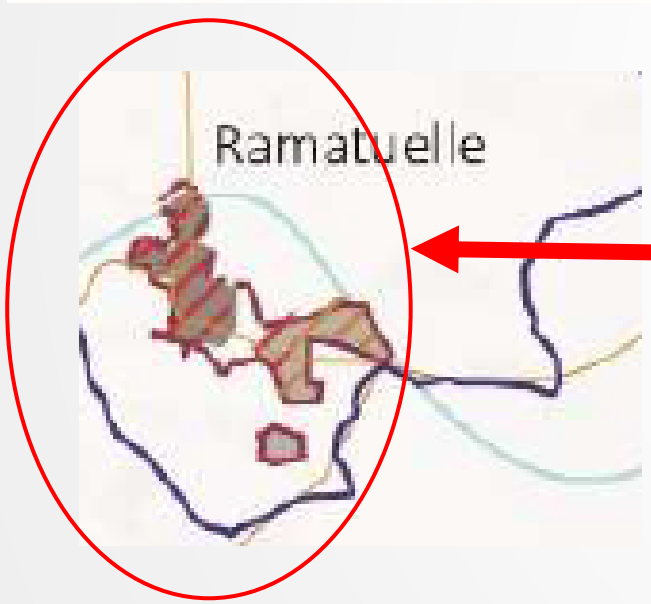
Golfe de Saint-Tropez
Territoire d'exception

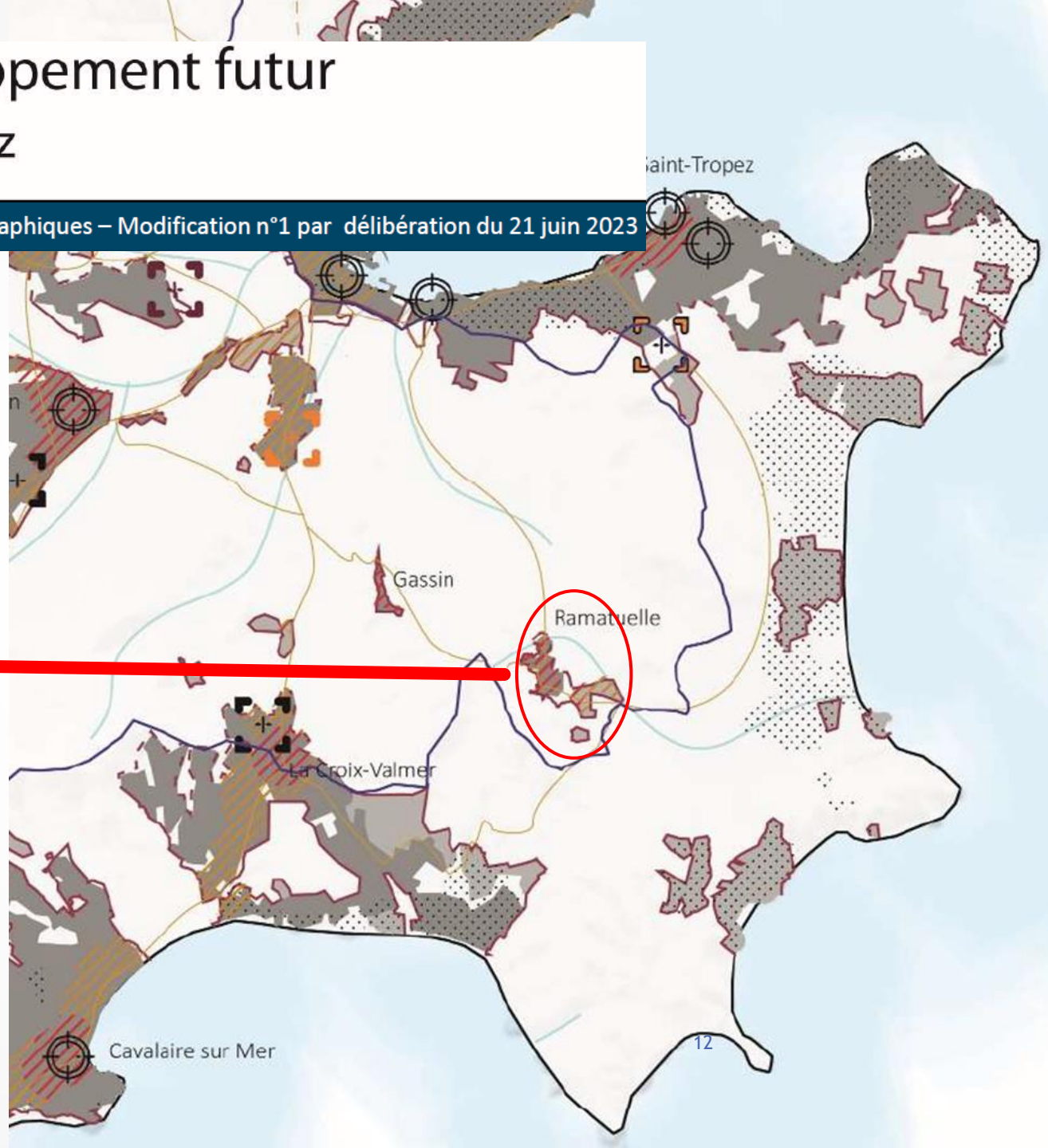
Sources : IGN BDTOPO, IGN SCAN25, ...

Schéma de l'accueil du développement futur
dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Document d'orientation et d'objectifs – annexes cartographiques – Modification n°1 par délibération du 21 juin 2023

Sites préférentiels d'accueil du développement dans l'aire d'inflence des centralités





LES OBJECTIFS de la révision n°4

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_2021

DEPARTEMENT DU VAR **REPUBLIQUE FRANCAISE**

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

Séance du 7 décembre 2021

L'an deux mille vingt et un et le sept du mois de décembre, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'espace Albert Raphaël, sous la présidence de Roland BRUNO, maire.

Membres en exercice : 19
Présents : 15
Pouvoir : 4
Votants : 19

Date de la convocation : 2 décembre 2021
Date de transmission en préfecture : - 9 DEC. 2021
Date d'affichage : 10 DEC. 2021.

Présents : Patrick RINAUDO, Patricia AMIEL, Richard TYDGAT, Danielle MITELMANN, Jean-Pierre FRESIA, Odile TRUC, Line CRAVERIS, Michel FRANCO, Sandra MANZONI, Benjamin COURTIN, Bruno CAIETTI, Alexandre SURLE, Enzo BAUDARD-CONTESSE, Patrick GASPARINI.

Pouvoirs : Pauline GHENO à Roland BRUNO, Camille DE SAINT JULLE DE COLMONT à Patricia AMIEL, Léonie VILLEMIN à Patrick RINAUDO et Bruno GOETHALS à Patrick GASPARINI.

Michel FRANCO a été nommé secrétaire.

N° 135/2021 OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE LA CONCERTATION.

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

Richard TYDGAT, rapporteur, expose à l'assemblée que la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 21 décembre 2018 a permis à la commune de se doter d'un document de planification ambitieux en termes de développement économique et social, de protection des paysages et des milieux naturels, et intégrant déjà les enjeux de la transition écologique notamment en ce qui concerne la préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

Aujourd'hui le plan local d'urbanisme prend en compte la réglementation en matière de continuité écologique, de protection des personnes et des biens, de lutte contre l'étalement urbain et d'application attentive des différentes dispositions de la loi du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral transcrites dans le code de l'urbanisme.

Le document soutient l'ensemble des composantes économiques du territoire communal. Il accompagne l'essor de l'agriculture, son orientation vers une production biologique et une mise en marché dynamique. Il intègre la démarche de conciliation entre fréquentation touristique et espace naturel remarquable du littoral à travers le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Il préserve l'appareil commercial et de services du village et en favorise le développement.

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

Toutefois, la période actuelle se caractérise par une accélération des changements à des échelles plus vastes, planétaires pour ce qui concerne le climat ou la situation sanitaire. Au plan national, la législation s'adapte à ces changements accélérés. Depuis le 30 janvier 2018, date à laquelle a été arrêté le projet de plan local d'urbanisme révisé, ont été adoptées les lois du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ; du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ; du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/12/2021
Application agréée E-legalite.com
99_DE-083-218301018-20211207-DEL135_2021

L'adaptation aux impacts locaux de ces changements globaux requiert une vigilance d'autant plus accrue des collectivités locales que leur action sur le réel est directe à travers les documents d'urbanisme, et essentielle à la sauvegarde des conditions de vie de la population. Il en est ainsi, par exemple, des besoins de lien social, de services au village pour les télétravailleurs, d'emplois non liés au tourisme en situation de pandémie, de logement pour les travailleurs saisonniers indispensables à l'économie du tourisme, mais aussi d'adaptation au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité, de possibilité de résilience du territoire à court, moyen ou long termes.

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

En prenant appui sur les orientations fondamentales de l'actuel Projet d'Aménagement et de Développement Durables, suite aux évolutions législatives majeures survenues et à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, la commune doit aujourd'hui poursuivre et approfondir sa politique d'aménagement du territoire au moyen d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, afin d'en renforcer la performance sociale, environnementale et économique.

Pour ce faire, il propose au conseil municipal de fixer quatre grands objectifs clés et un objectif plus formel et transversal qui encadreront la procédure de révision du plan local d'urbanisme et seront déclinés en sous-objectifs :

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

1. ***Renforcer la performance sociale***
2. ***Approfondir la transition environnementale et écologique***
3. ***Renforcer la structuration du territoire communal***
4. ***Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique***
5. ***Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable***

Des objectifs au **PROJET**

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

1. ***Renforcer la performance sociale***
2. ***Approfondir la transition environnementale et écologique***
3. ***Renforcer la structuration du territoire communal***
4. ***Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique***
5. ***Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable***

Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

1. Renforcer la performance sociale

Mettre en œuvre le principe de l'accessibilité universelle :

Le règlement exonère de toute contrainte

les dispositifs nécessaires à l'accessibilité des constructions

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Les constructions, installations ou équipements permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent être autorisés par dérogation à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme en recherchant toutefois la meilleure intégration possible à l'environnement (rampe, ascenseur, etc.).

Mettre en œuvre le principe de l'accessibilité universelle :

Le règlement exonère de toute contrainte :

les dispositifs nécessaires à **l'accessibilité des constructions**

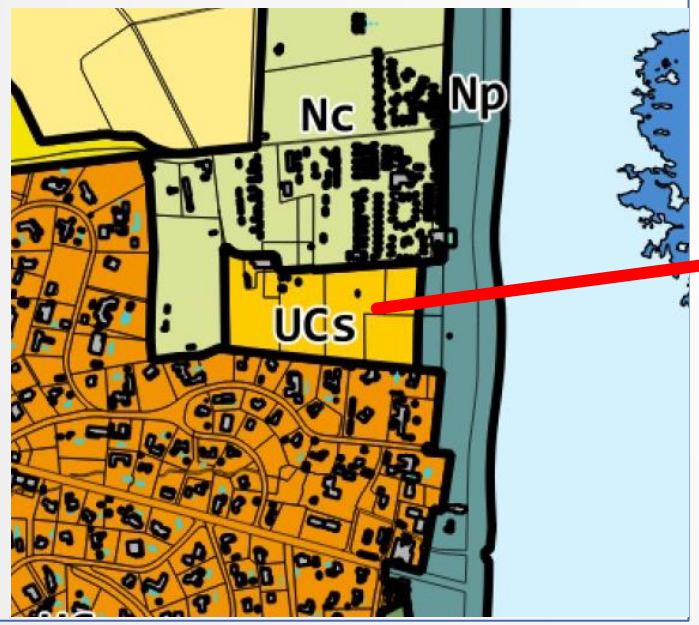
Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

1. Renforcer la performance sociale

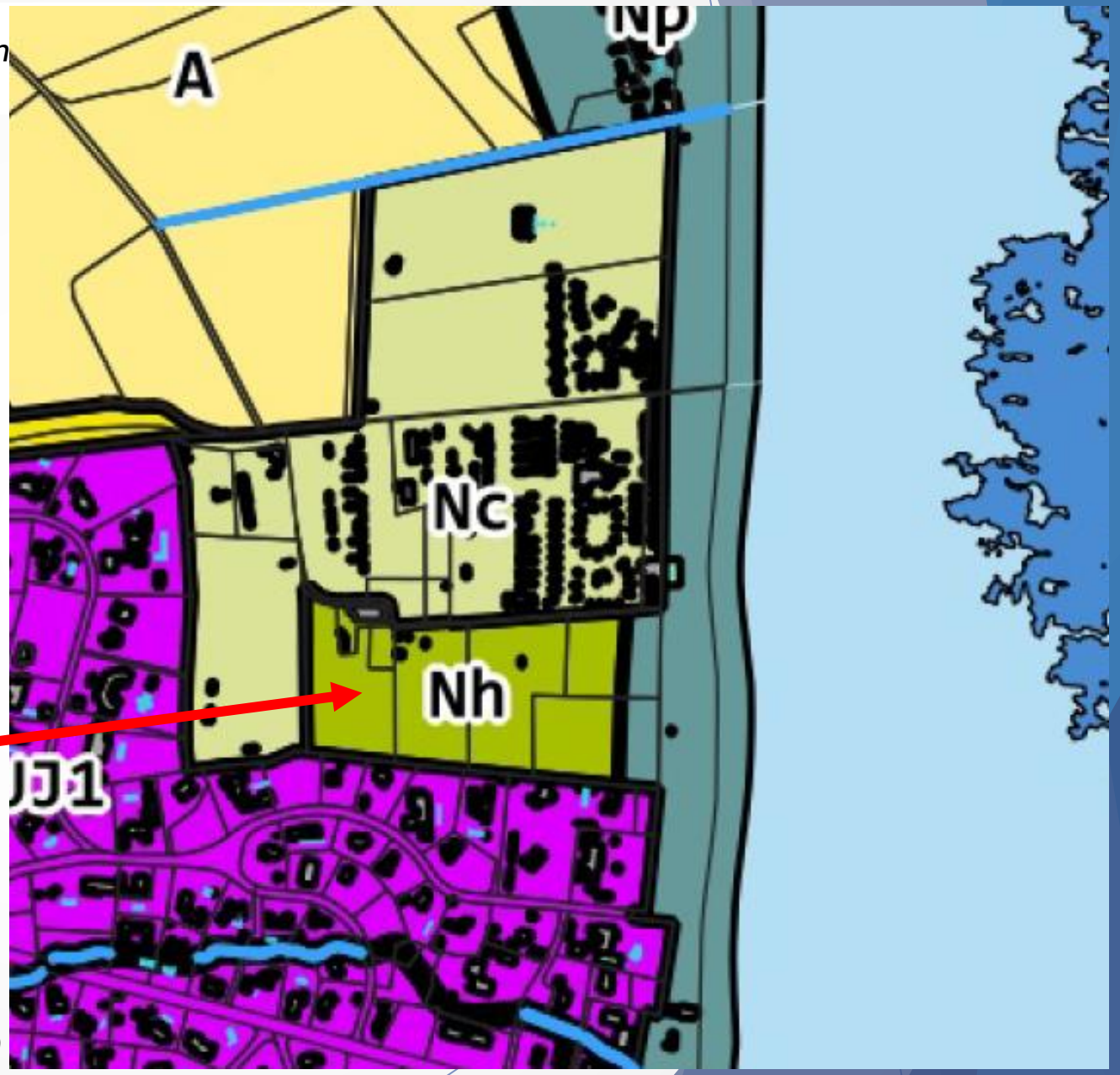
Produire **des hébergements décents pour les travailleurs saisonniers**

Le règlement :

- Supprime le secteur UCs – la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement est désormais interdite par la loi



2018



2025

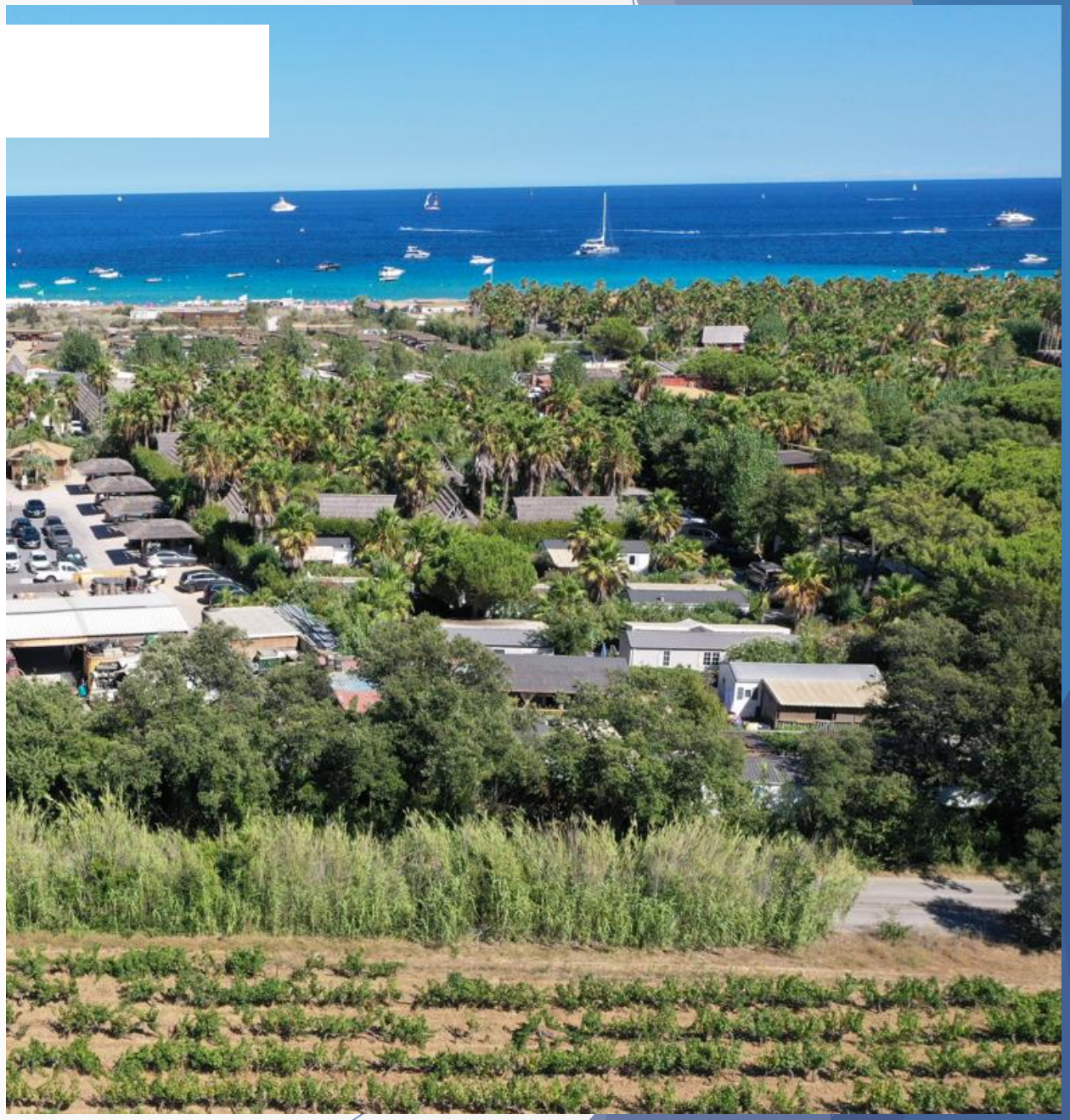
Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

1. **Renforcer la performance sociale**

Produire **des hébergements décents pour les travailleurs saisonniers**

Le règlement :

- Prescrit un minimum de **7 % des emplacements de campings existants** à destiner à l'hébergement des travailleurs saisonniers
- Autorise les **changements de destination dans les campings existants** afin de créer des hébergements pour travailleurs saisonniers (jusqu'à 100 % des emplacements d'un camping)
- Autorise les créations d'hébergements pour travailleurs saisonniers **dans le cadre des agrandissements de 15 % des hôtels existants**



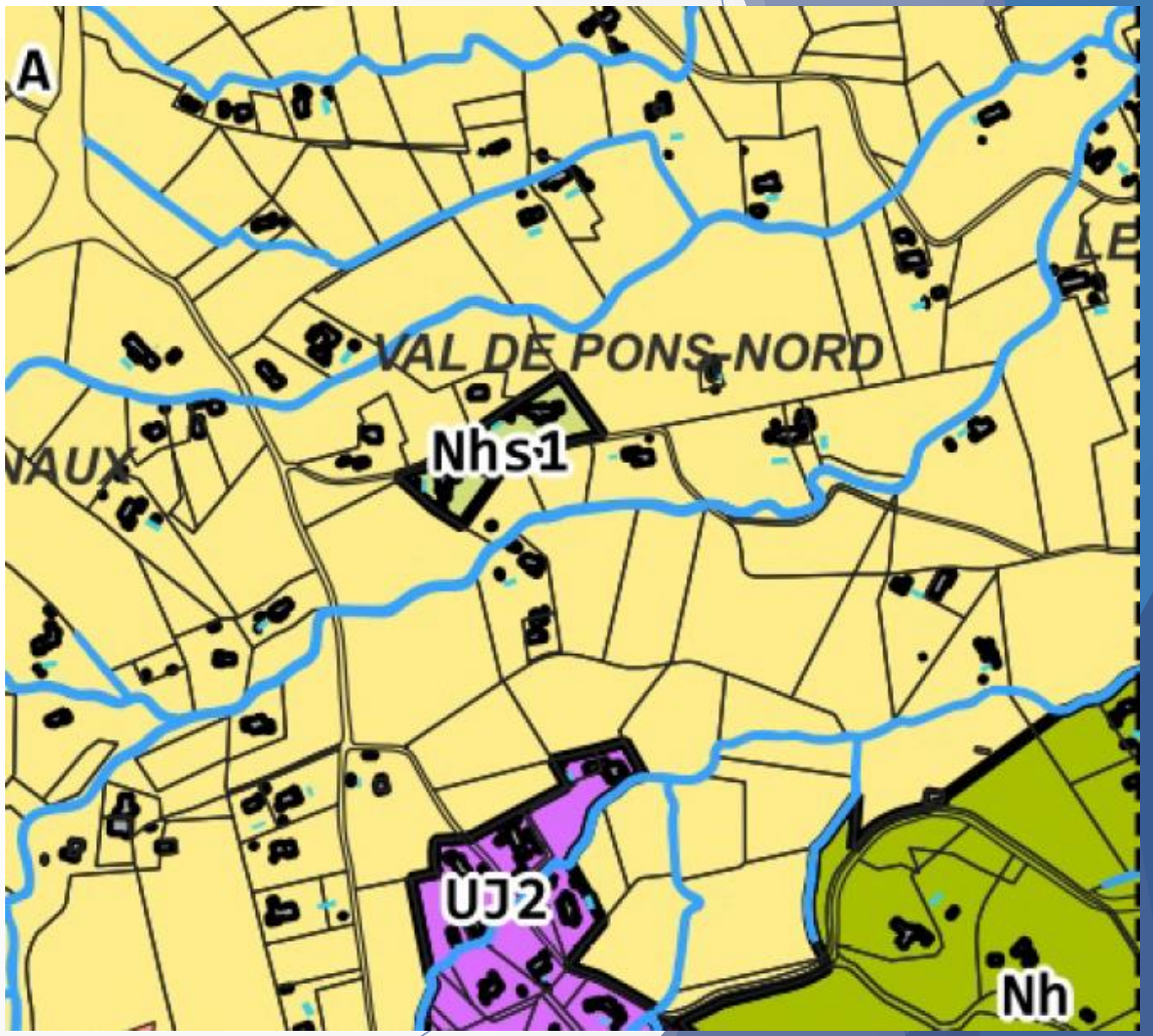
Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

1. **Renforcer la performance sociale**

Produire **des hébergements décents pour les travailleurs saisonniers**

Le règlement :

- Conforte la **capacité du secteur Nhs1 en hébergements pour travailleurs saisonniers** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaires et dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Autorise la création d'hébergements pour travailleurs saisonniers dans les bâtiments existants de la cave coopérative (secteur UEv)

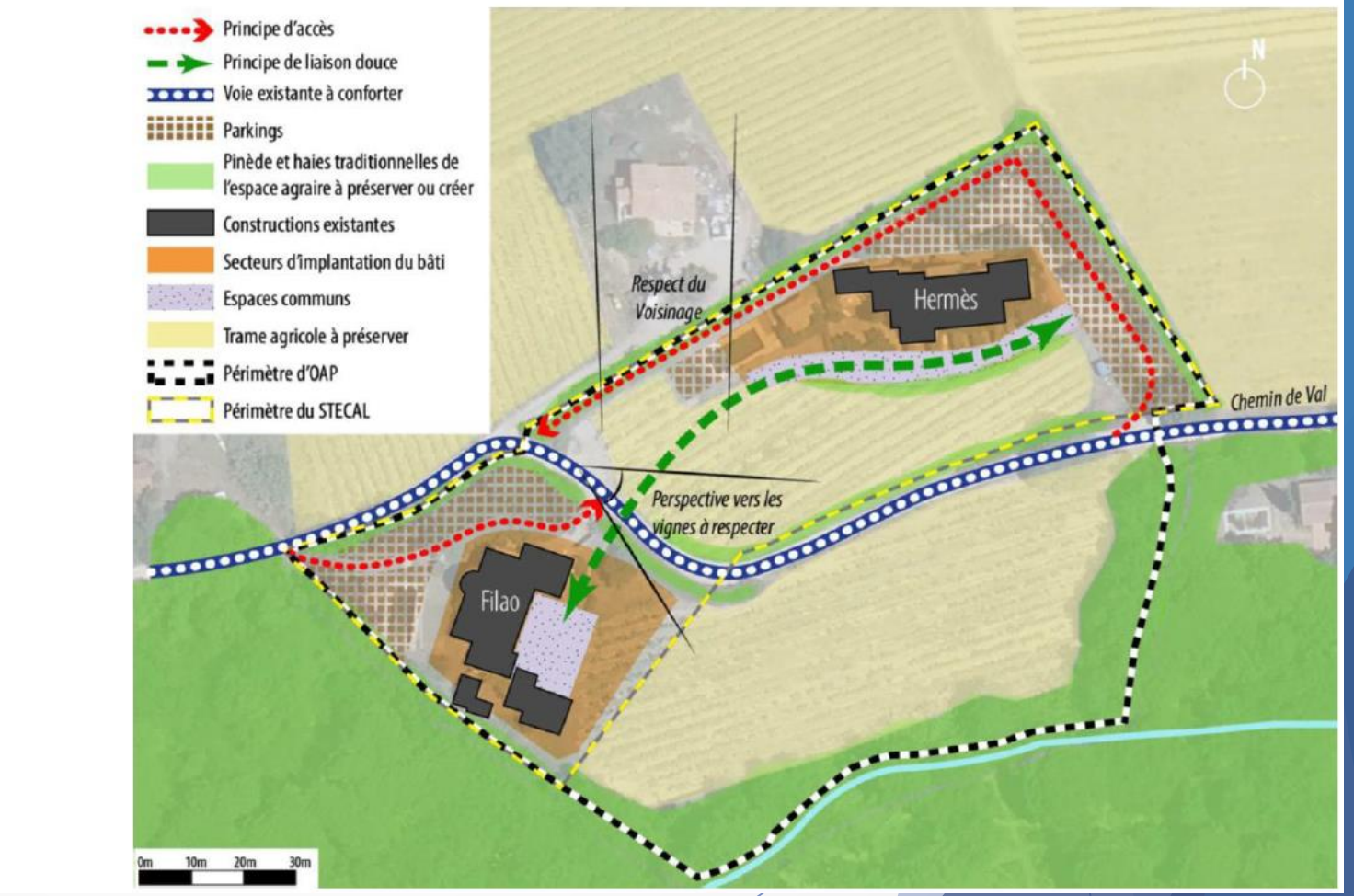


Produire **des hébergements décents pour les travailleurs saisonniers**

Le règlement :

- Conforte la **capacité du secteur Nhs1 en hébergements pour travailleurs saisonniers** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaires et dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Autorise la création d'hébergements pour travailleurs saisonniers dans les bâtiments existants de la cave coopérative (secteur UEv)

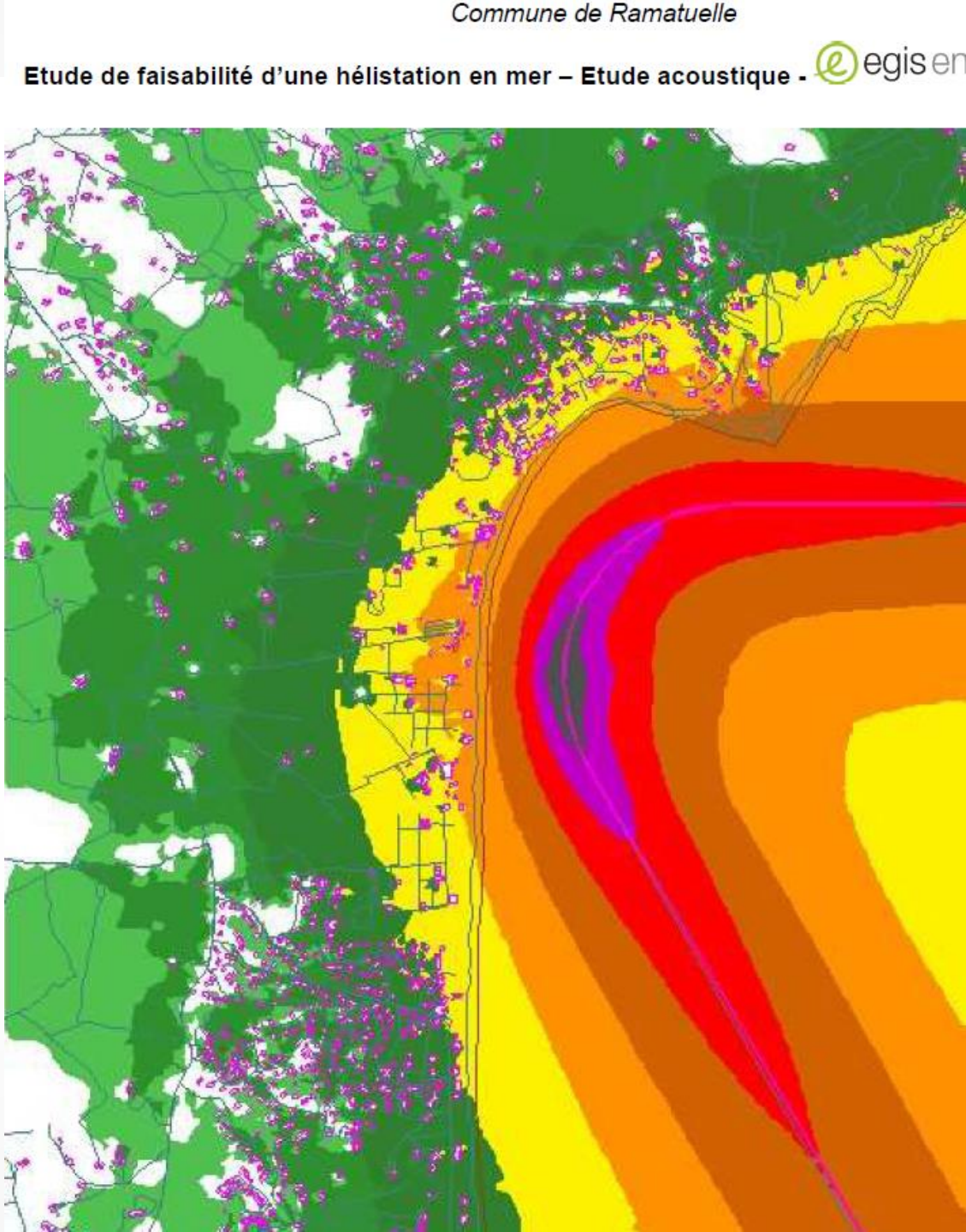
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Protéger le droit de la population de
vivre dans un environnement sain

Le règlement :

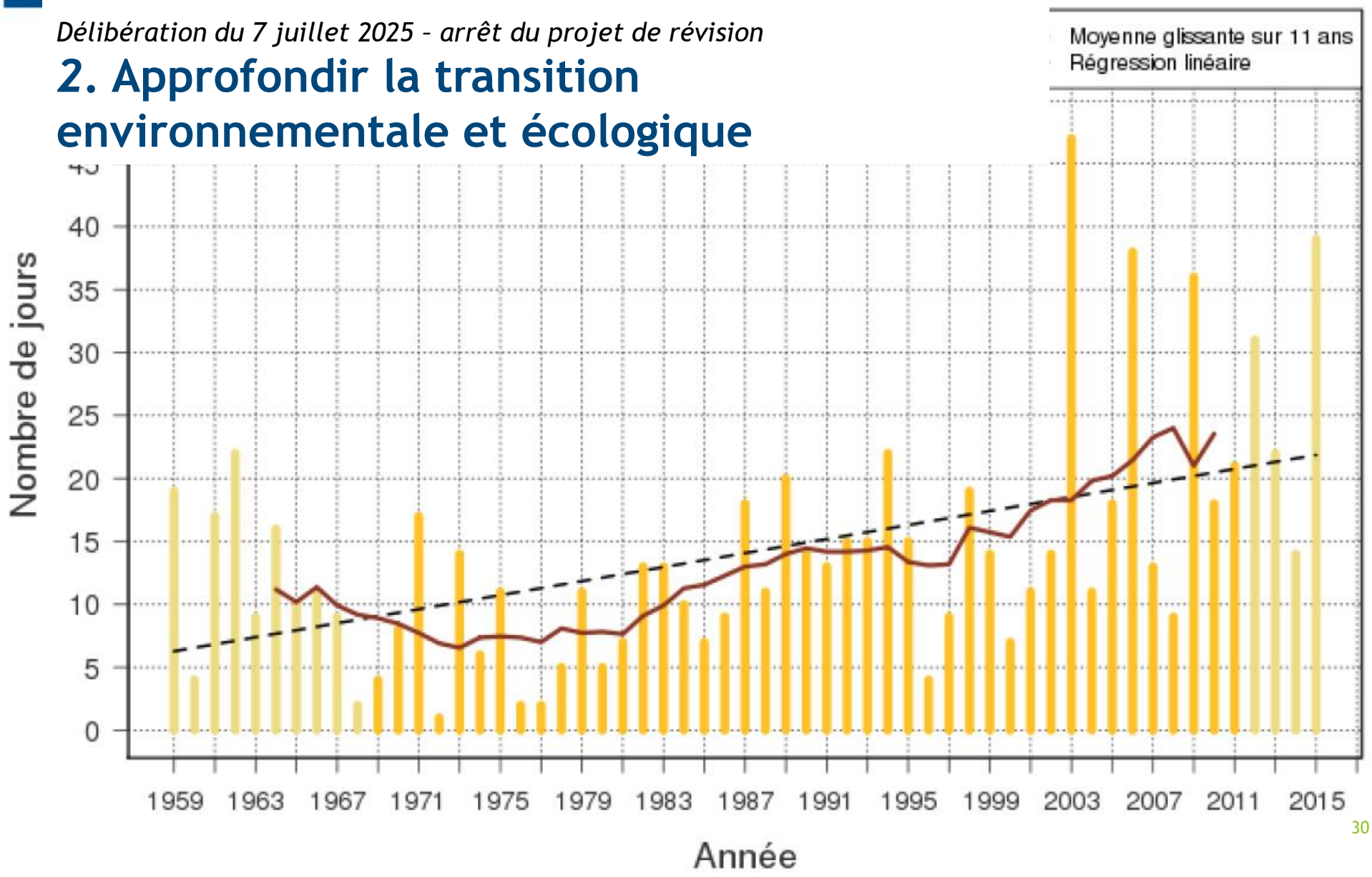
interdit la création d'hélistations (toutes zones)



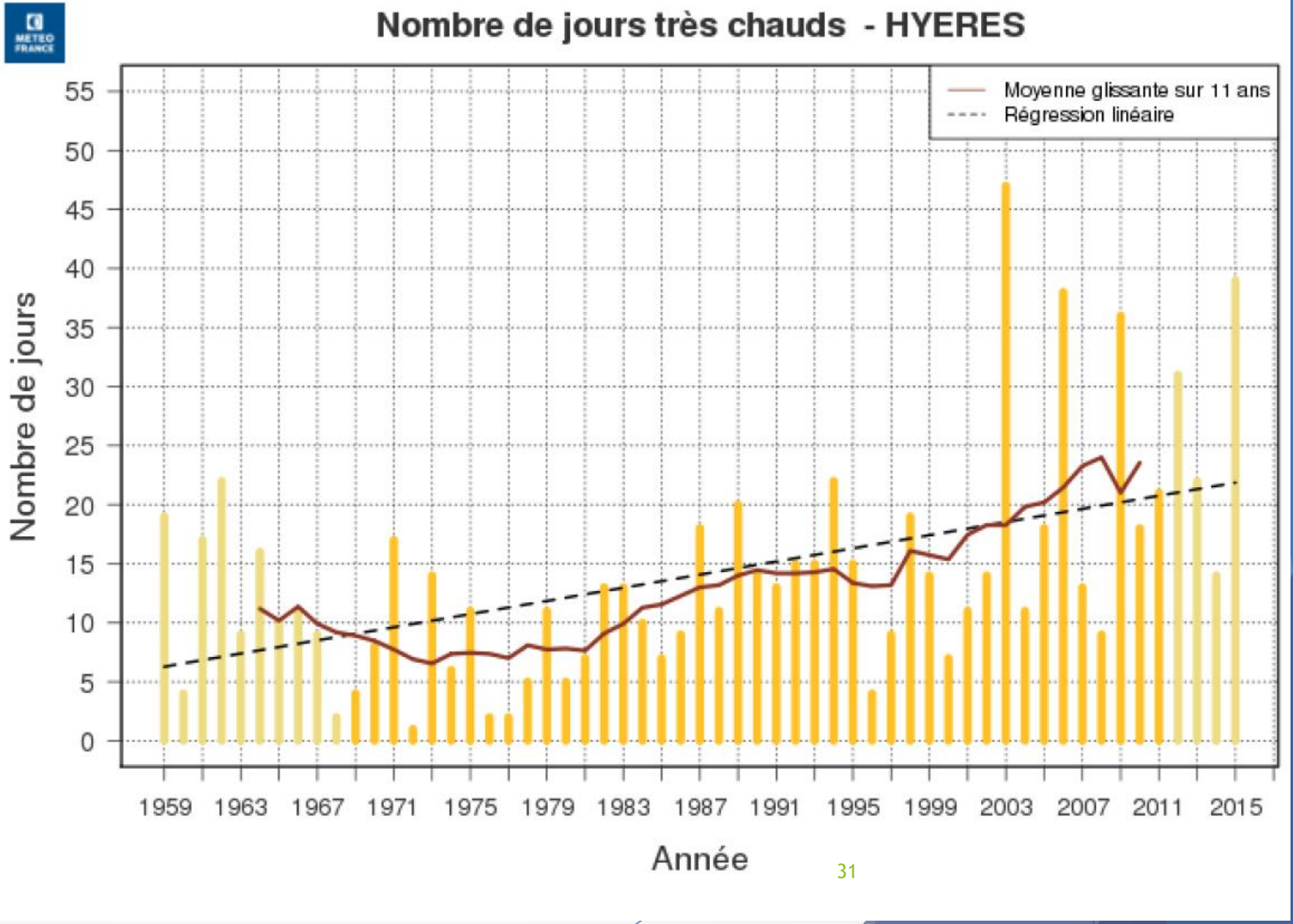
Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

1. *Renforcer la performance sociale*
2. ***Approfondir la transition environnementale et écologique***
3. *Renforcer la structuration du territoire communal*
4. *Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique*
5. *Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable*

2. Approfondir la transition environnementale et écologique



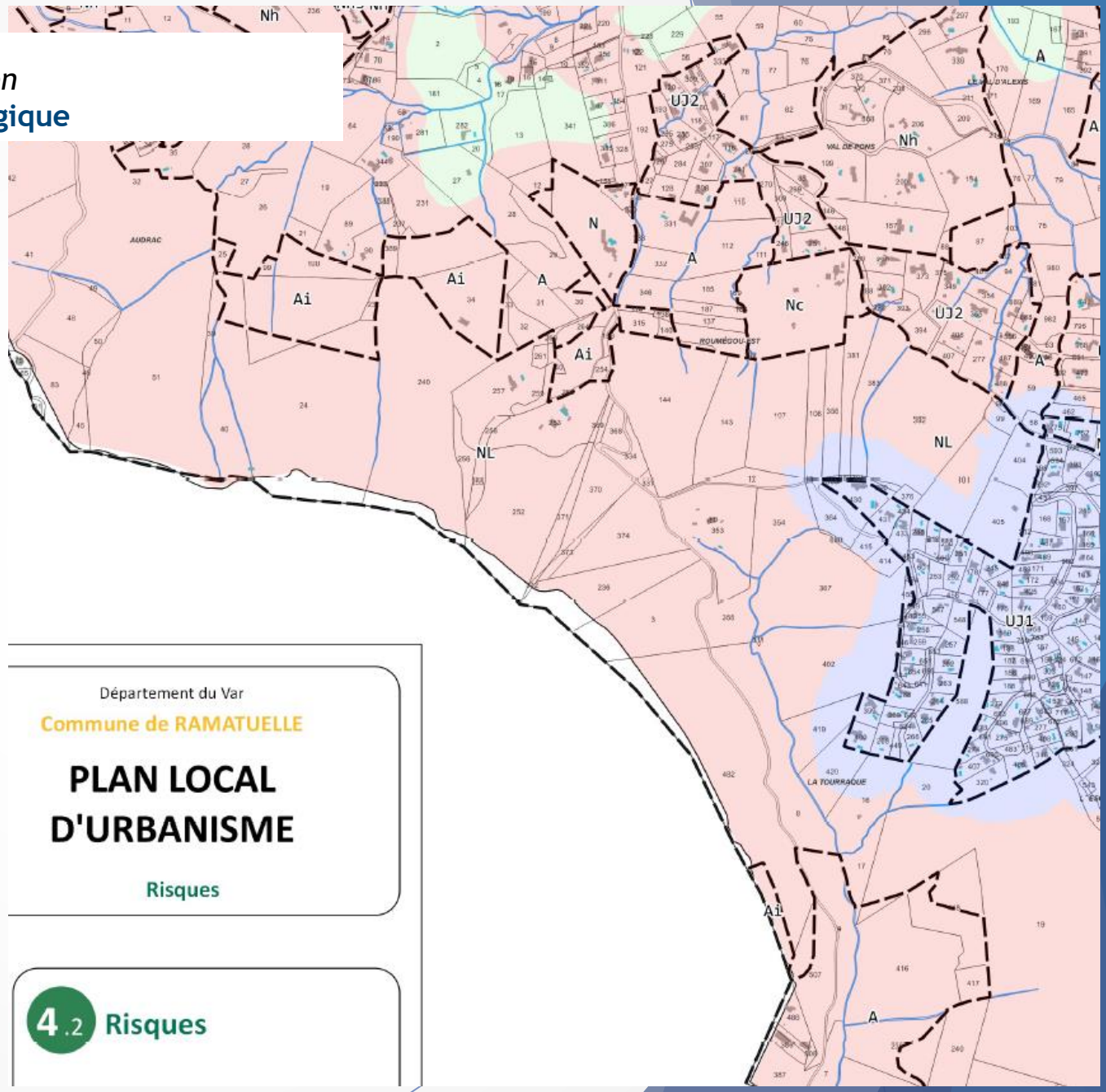
Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique



Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

Le règlement

- **Cartographie les risques** incendie de forêt, inondation, submersion marine
- **Prescrit** des
  - Interdictions
  - Dispositions adaptées



Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

Le règlement

- Cartographie les risques incendie de forêt, inondation, submersion marine
- Prescrit des
  - Interdictions
  - Dispositions adaptées

ARTICLE DG10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PENURIE D'EAU

L'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen est interdite sur le territoire de la commune.

Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

Le règlement écrit :

Augmente la part de surfaces pouvant accueillir « la nature en ville » dans la plus grande zone urbaine (UJ = UC + UP dans le plan local d'urbanisme 2018)

Plan local d'urbanisme 2018

Surfaces libres de toutes constructions

- UC 13 : 60 %
- UP 13 : 70 %

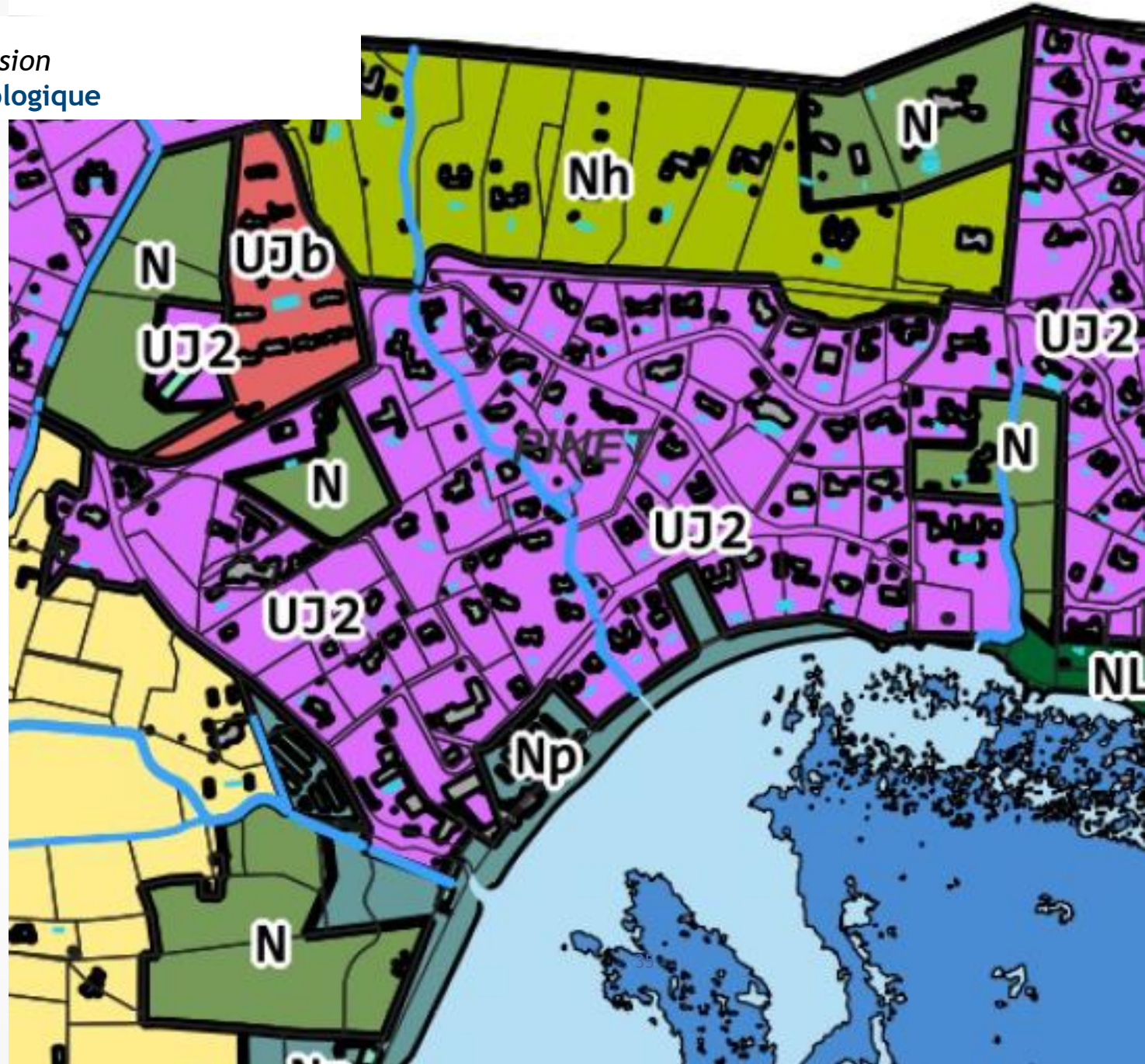
Plan local d'urbanisme 2025

Surfaces libres de toutes constructions

- UJ1 - 11 : **67 %**
- UJ2 - 11 : **77 %**

Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

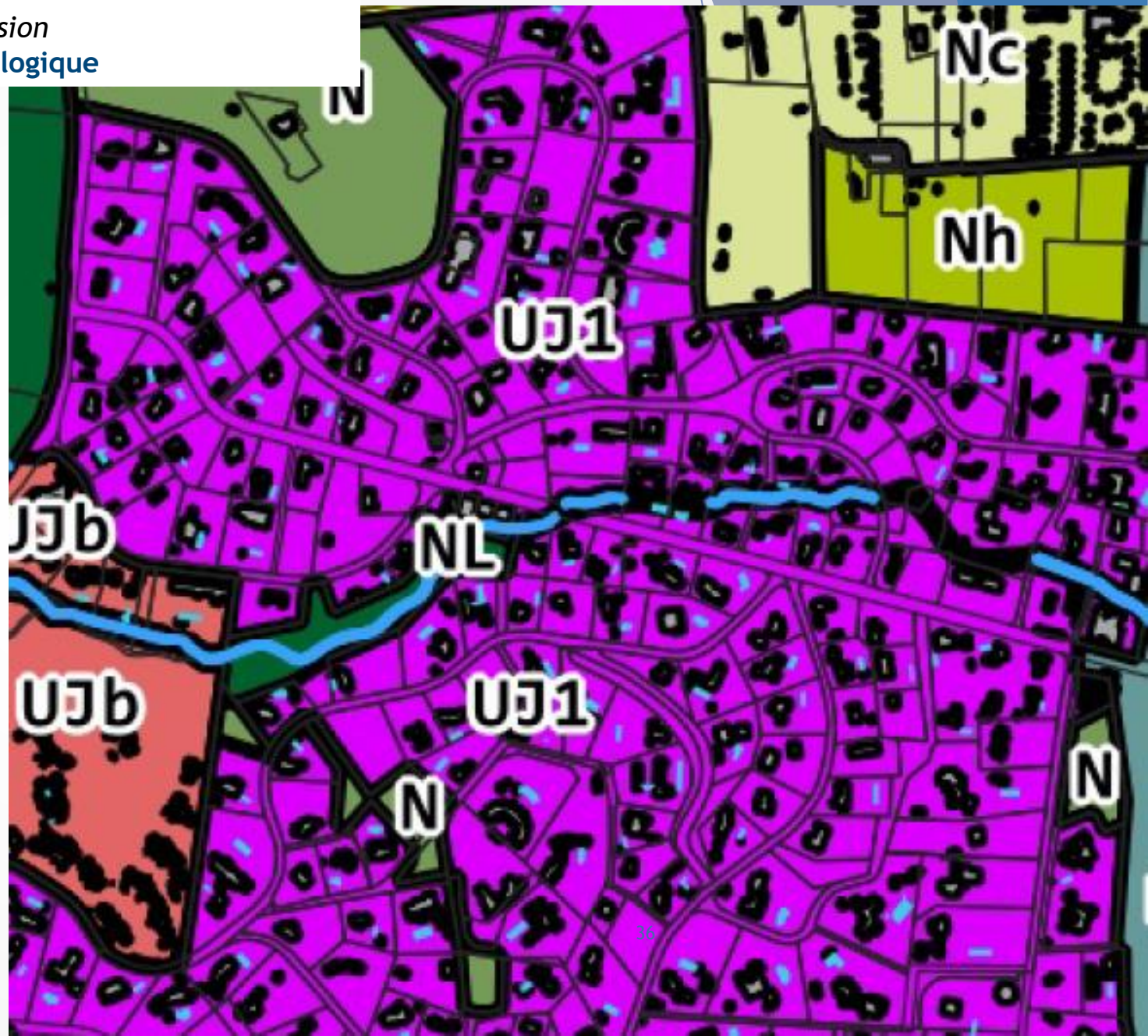
- **Le règlement graphique :**
  - Introduit des ilots de nature (zones N et NL) en zone urbaine



Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique :

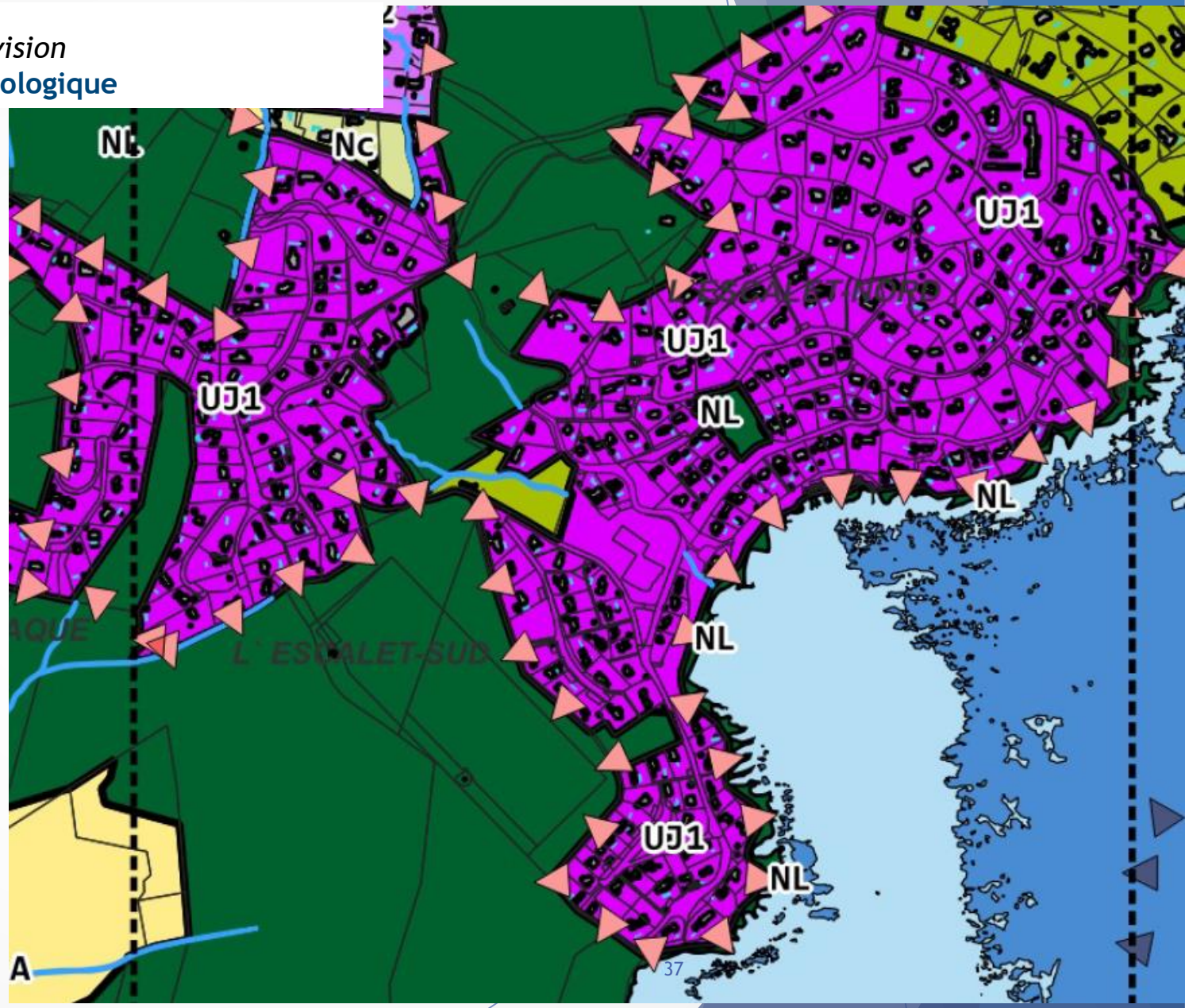
Le règlement

- Introduit des ilots de nature (zones N et NL) en zone urbaine



Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

- **Le règlement**
  - Introduit des ilots de nature (zones N et NL) en zone urbaine



Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

- **Le règlement**
  - Rend les **bâtiments à énergie positive obligatoires** en cas de rénovation dans la zone UJ (ex UC & UP)

2. Dans l'ensemble de la zone UJ, peuvent être autorisées, sous-condition, les évolutions des constructions (adjonction d'annexe, agrandissement modéré, réhabilitation, etc.) légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :

   a. *Pour les opérations de rénovation (démolition-reconstruction) des constructions de la destination « habitation » et « commerce et activité de service »* : que la nouvelle construction soit un « bâtiment à énergie positive ».

Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

- **Le règlement**
  - **Exclut les protections solaires** (brise-soleil et débords de toiture) du calcul **de l'emprise au sol des bâtiments**

4. Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol et des proportions d'espaces libres certains éléments de modénatures ou architecturaux :
   a. Balcons en saillies d'une profondeur inférieure à 80 centimètres ;
   b. Pergolas ajourées ;
   c. Brise-soleil ;
   d. Débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements jusqu'à 1 mètre ;
   e. Marquises ;
   f. Génoises ;
   g. Epaisseur ajoutée au nu de la façade d'origine en cas de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
   h. Débordements des surtoitures conçus pour placer les façades totalement à l'abri du soleil.

Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

  « Transition écologique »

  - Prescrit ou recommande des solutions fondées sur la nature pour éviter la formation d'îlots de chaleur

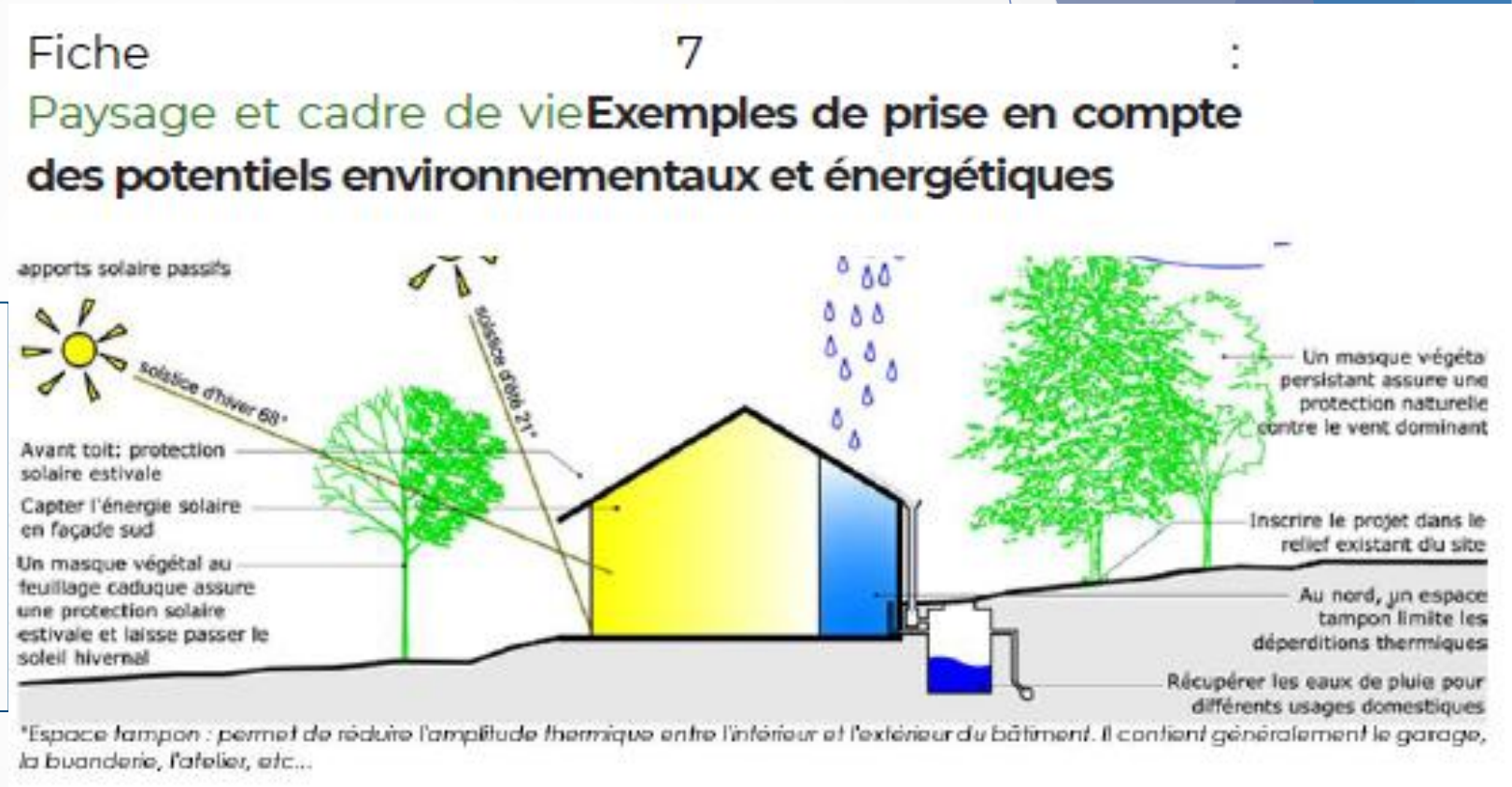
Fiche 4 : Préservation et renforcement de la « nature en ville »

Mieux protéger la population face aux effets du changement climatique

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

  « Transition écologique »

  - Prescrit ou recommande des solutions fondées sur la nature pour éviter la formation d'îlots de chaleur



Favoriser la pratique des modes actifs de déplacement

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

  « Transition écologique »

  - Prescrit ou recommande le développement des liaisons piétonnes et cyclables

ORIENTATIONS APPLICABLES

Prescriptions :

P-1. : Faciliter l'utilisation des modes actifs par la constitution de liaisons piétonnes, adaptés autant que possible aux personnes à mobilité réduite, et parfois cyclables, à travers la sécurisation des déplacements et la convergence de cheminements doux vers les axes principaux.

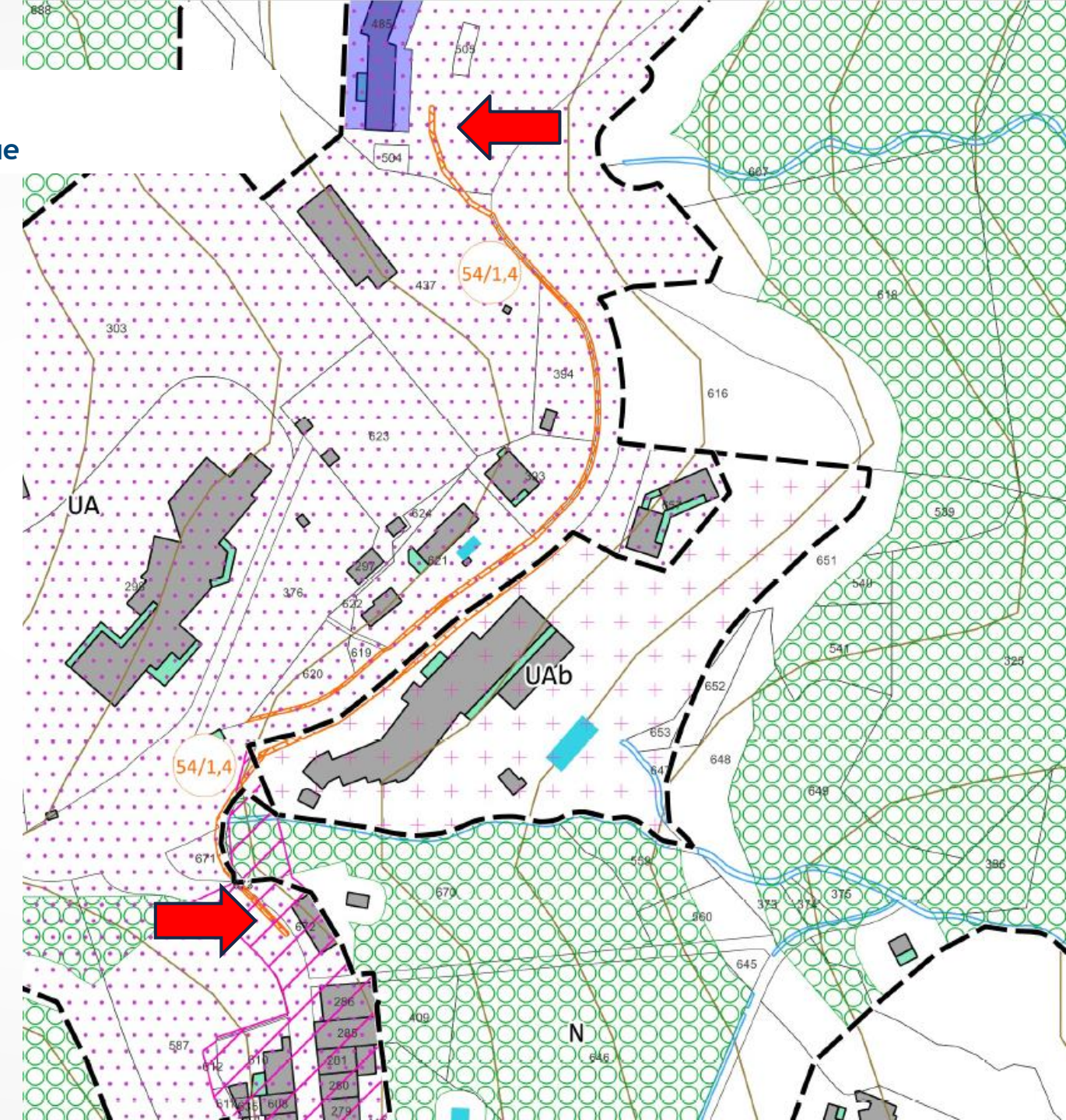
P-2. : Rendre le territoire accessible à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite dans la mesure du possible en milieu naturel.

P-3. : Dans le cadre d'une gestion intégrée, s'appuyer sur la Trame Verte et Bleue comme support du développement des modes doux afin de développer un maillage des cheminements.

Favoriser la pratique des modes actifs de déplacement

Les emplacements réservés

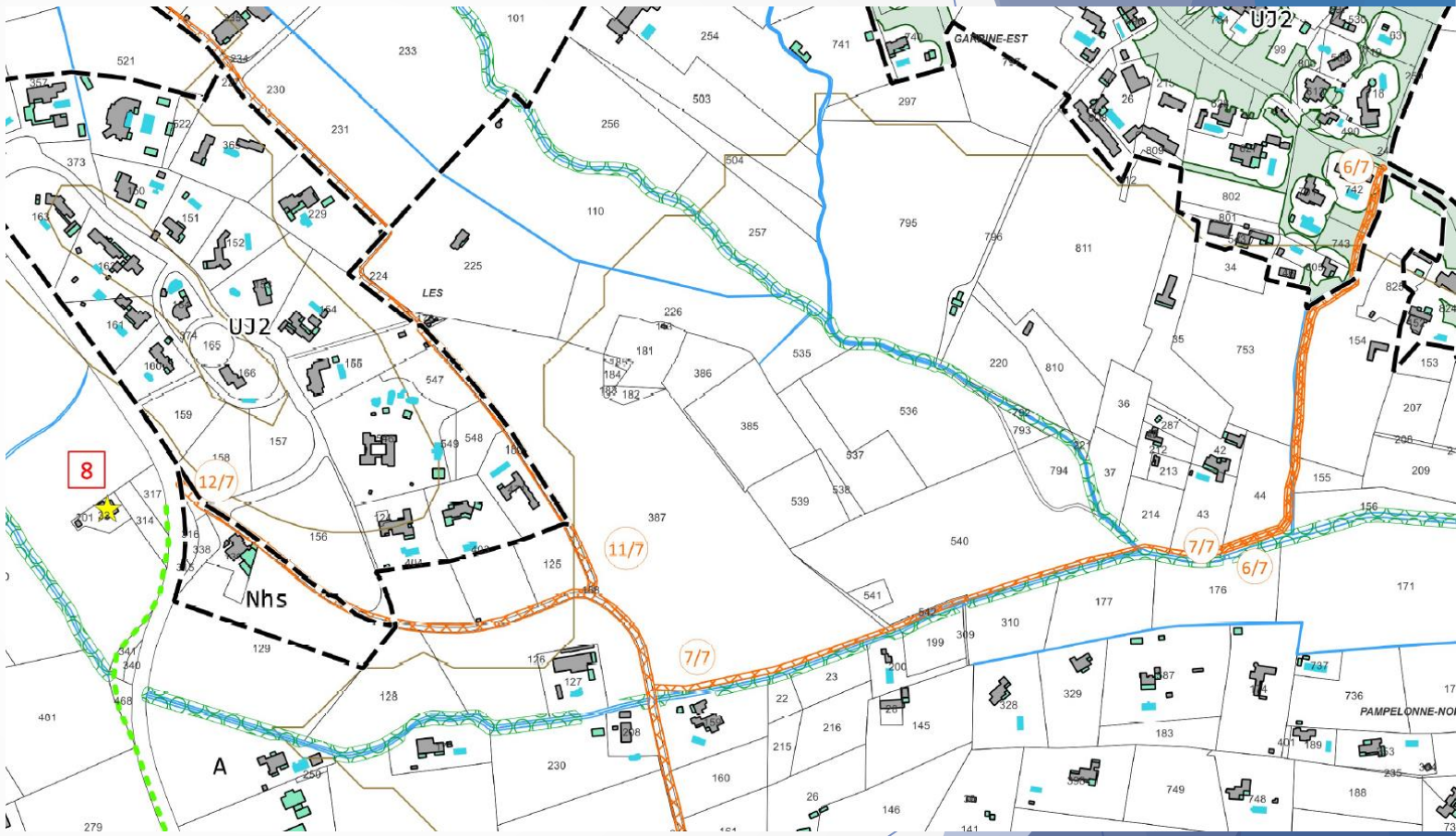
- Prévoient le développement de liaisons en mode actif
  - Entre le village et la résidence La Roche des Fées
  - Entre la route départementale et la plage de Pampelonne



Faciliter l'utilisation des modes actifs de déplacement

Les emplacements réservés

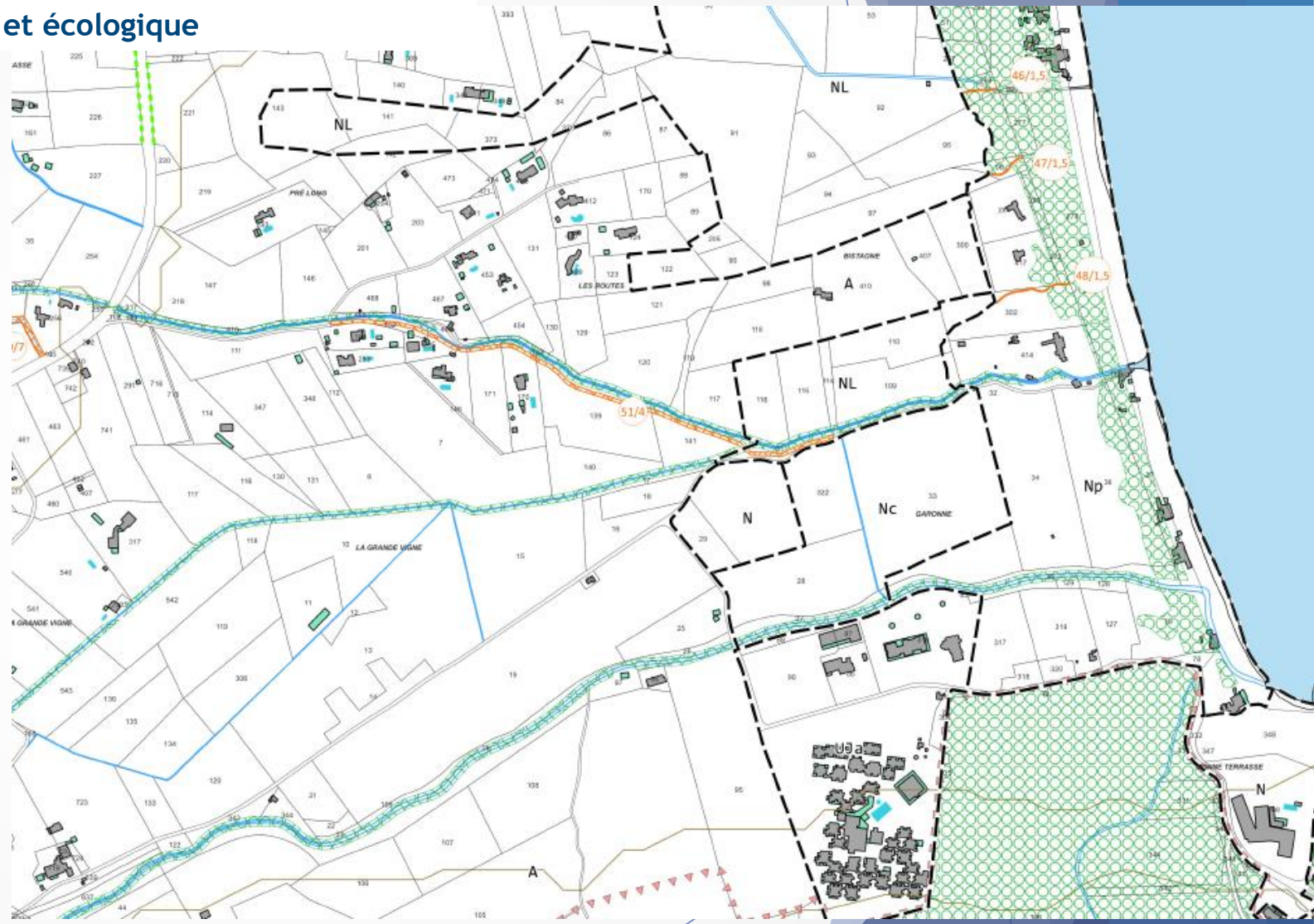
- Prévoient le développement de liaisons en mode actif
  - Entre le village et la résidence La Roche des Fées
  - Entre la route départementale et la plage de Pampelonne



Faciliter l'utilisation des modes actifs de déplacement

Les emplacements réservés

- Prévoient le développement de liaisons en mode actif
  - Entre le village et la résidence La Roche des Fées
  - Entre la route départementale et la plage de Pampelonne



Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

1. *Renforcer la performance sociale*
2. *Approfondir la transition environnementale et écologique*
3. ***Renforcer la structuration du territoire communal***
4. *Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique*
5. *Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable*

Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

3. Renforcer la structuration du territoire communal

Conserver un territoire ordonné et harmonieux

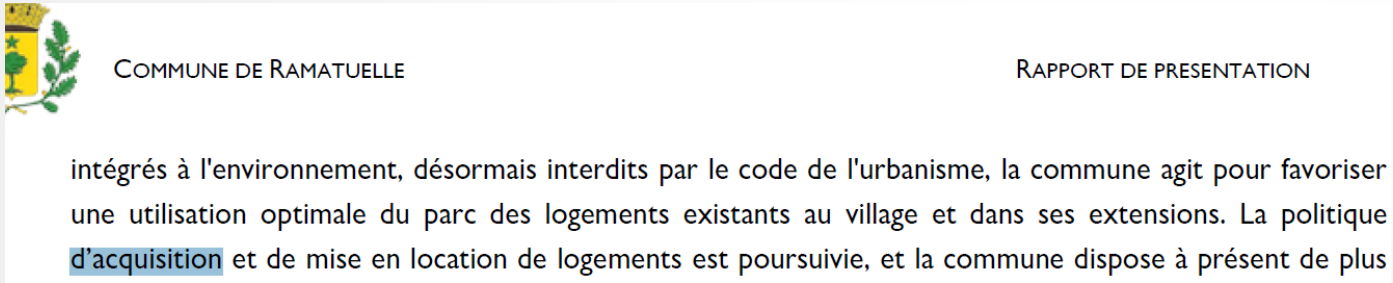
- **Le « Projet d'aménagement et de développement durables » révisé prévoit que**
  - Le village chef-lieu doit répondre autant que possible aux besoins de la population en
    - logements
    - services
    - commerces
    - espaces publics

Objectif 1 :
Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation

Objectif du projet d'aménagement et de développement durables

Conserver un territoire ordonné et harmonieux

- **Le « Rapport de présentation » révisé rappelle que**
  - La commune conduit une politique d'acquisitions pour renforcer le logement permanent au village



COMMUNE DE RAMATUELLE RAPPORT DE PRESENTATION

intégrés à l'environnement, désormais interdits par le code de l'urbanisme, la commune agit pour favoriser une utilisation optimale du parc des logements existants au village et dans ses extensions. La politique d'acquisition et de mise en location de logements est poursuivie, et la commune dispose à présent de plus

Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

3. Renforcer la structuration du territoire communal

Conserver un territoire ordonné et harmonieux

Le Règlement

- Conserve la protection du Mémorial national
- Réduit un espace boisé classé au village et rend possibles :
  - **un parking souterrain**
  - des **logements & services** en continuité de la rue Clemenceau

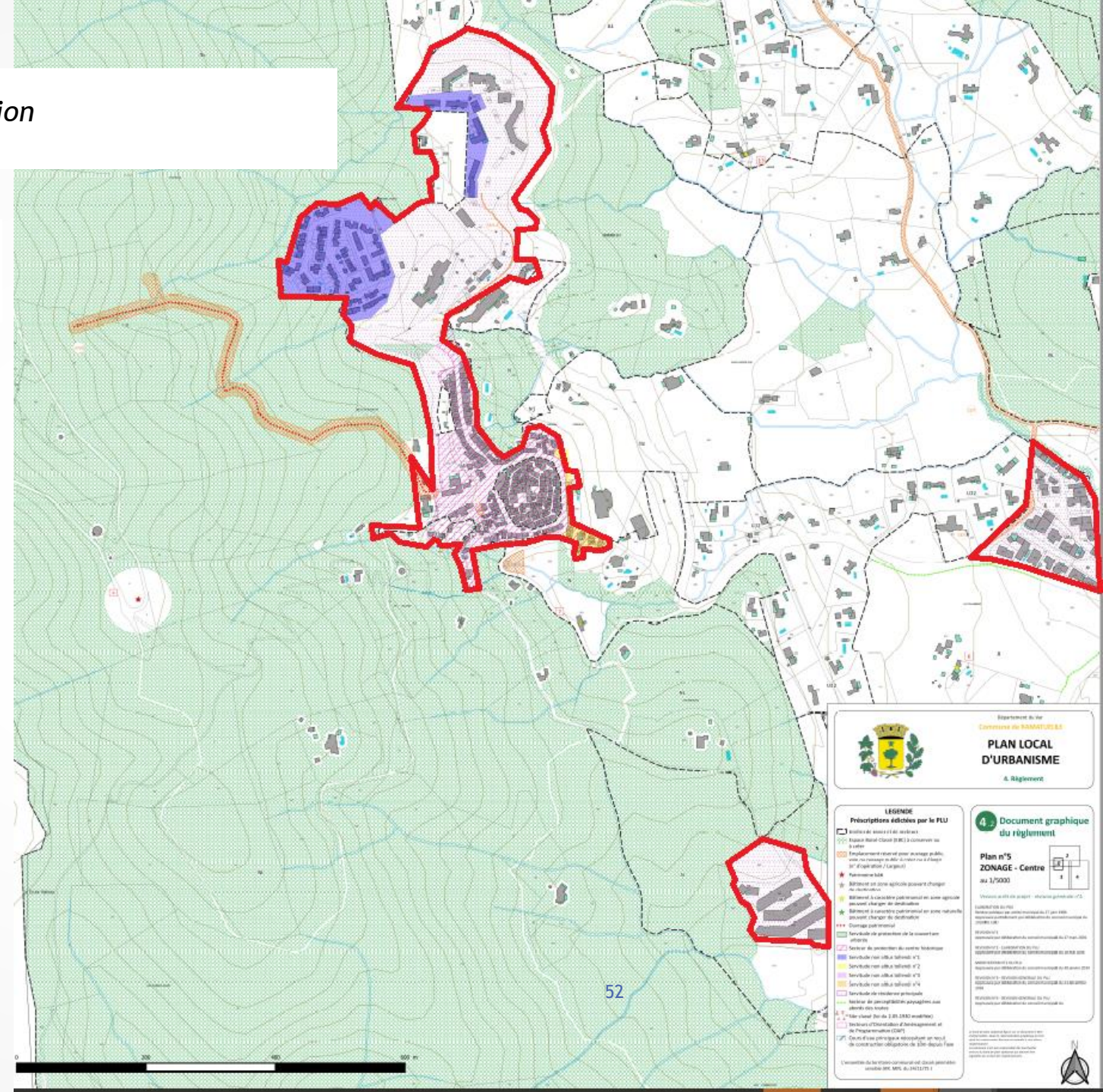
Protection du Mémorial national :

- **La création d'un parking n'impacterait pas l'écrin de verdure perçu depuis l'axe de l'entrée de village par la RD 61**

Conserver un territoire ordonné et harmonieux

Le Règlement

- Instaure une **servitude de résidence principale au village** et dans ses hameaux satellites
  - Les **constructions nouvelles** à usage d'habitat devront être **réservées au logement permanent**



- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Uab)**
  - Encadre la rénovation de l'hôtel Le Baou au village et permet de concilier
    - Création d'**emplois**
    - **Requalification du paysage**

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

1. *Renforcer la performance sociale*
2. *Approfondir la transition environnementale et écologique*
3. *Renforcer la structuration du territoire communal*
4. ***Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique***
5. *Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable*

Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

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

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le « Projet d'aménagement et de développement durables » révisé prévoit de**
  - **Maîtriser la densification** des secteurs déjà urbanisés

3. ORIENTATION 2 : PRESERVER LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

Objectif 1 : **En-dehors du village, maitriser la densification du bâti dans les zones urbanisées, et préserver leurs qualités paysagères**	- Permettre une urbanisation plus structurée et mieux intégrée au paysage

3. ORIENTATION 4 : PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Objectif 1 : **Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques**	- En évitant la fragmentation des pôles de biodiversité (les 2 caps, Pampelonne, sa plage et son cordon dunaire, les massifs boisés) - En préservant les espaces naturels de l'urbanisation - En renforçant la place de la nature dans les quartiers urbanisés pour améliorer la perméabilité de ces espaces pour la faune et la flore - En maîtrisant la densification des secteurs déjà urbanisés et en assurant leur végétalisation - En protégeant les zones de fragilités écologiques

Objectif du projet d'aménagement et de développement durables

2ème plan : Phénomène de minéralisation du paysage non souhaité à Ramatuelle

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Règlement, en dehors du village et de ses satellites :**
  - **Limite la constructibilité aux seules constructions existantes** et légalement édifiées
    - Rénovation (démolitions/reconstructions), réhabilitation
    - Adjonction d'annexe
    - Agrandissement modéré
  - Réduit l'emprise au sol maximale des constructions

ARTICLE UJ1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. D'une manière générale, sont interdits, dans l'ensemble de la zone, les constructions des destinations, sous-destinations, et autres usages et affectations des sols qui :
   a. Sont incompatibles avec le caractère de la zone, et n'assurent pas une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
   b. Entraînent des nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et dérogent notamment aux dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.
2. Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (adjonction d'annexe, agrandissement modéré, réhabilitation, rénovation, etc.), légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., peut être autorisée à l'article 2.

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Règlement, en dehors du village et de ses satellites :**
  - Limite la constructibilité aux seules **constructions existantes** et légalement édifiées
    - Rénovation (démolitions/reconstructions), réhabilitation
    - Adjonction d'annexe
    - Agrandissement modéré
  - **Réduit l'emprise au sol maximale des constructions**

ARTICLE UJ7 -EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur UJ1, pour l'ensemble des destinations et sous-destination préalablement autorisées, à l'exception de la sous-destination « hôtel », l'emprise au sol des constructions est limitée à 14% de la superficie totale du terrain constructible avec, pour la construction principale, un maximum de 350 m² par unité foncière.
2. Dans le secteur UJ2, pour l'ensemble des destinations et sous-destination préalablement autorisées, à l'exception de la sous-destination « hôtel », l'emprise au sol des constructions est limitée à 11% de la superficie totale du terrain constructible avec, pour la construction principale, un maximum de 350 m² par unité foncière.

Phénomène de surfréquentation non souhaité à Ramatuelle

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Règlement :**
  - **Stabilise la capacité d'hébergement touristique et ne permet pour les hôtels existants que**
    - Rénovation (démolitions/reconstructions, réhabilitation
    - Adjonction d'annexe
    - Agrandissement modéré (15% maximum sans augmentation de la capacité d'hébergement touristique)

4. Dans l'ensemble de la zone UJ, sont interdits :
   a. Les constructions des destinations et sous-destinations suivantes :
      i. Les exploitations agricoles et forestière ;
      ii. Les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
      iii. Les commerces et les activités de service(s) autres que ceux mentionnées à l'article 2, et tout particulièrement la création d'hôtels ou l'augmentation de la capacité d'hébergement touristique des hôtels existants ;

   Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs.

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Projet d'aménagement et de développement durables prévoit de :**
  - Soutenir les activités économiques moins dépendantes du tourisme de plage
  - Favoriser la localisation dans la commune d'activités économiques complémentaires au tourisme
  - Minimiser la consommation d'espace et mobiliser le bâti existant

- Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme « de plage » et peu consommatrices d'espace : santé, balnéothérapie, thalassothérapie, espaces de jeux, casino…
- Diversifier l'économie et l'offre touristique en privilégiant le tourisme durable complémentaire aux activités touristiques de haute saison estivale, et en favorisant la synergie avec l'agriculture biologique
- Mobiliser le bâti existant notamment au village pour la localisation d'activités économiques.

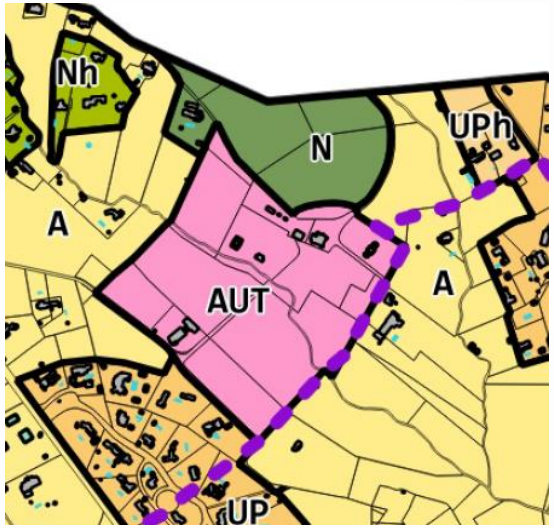
Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

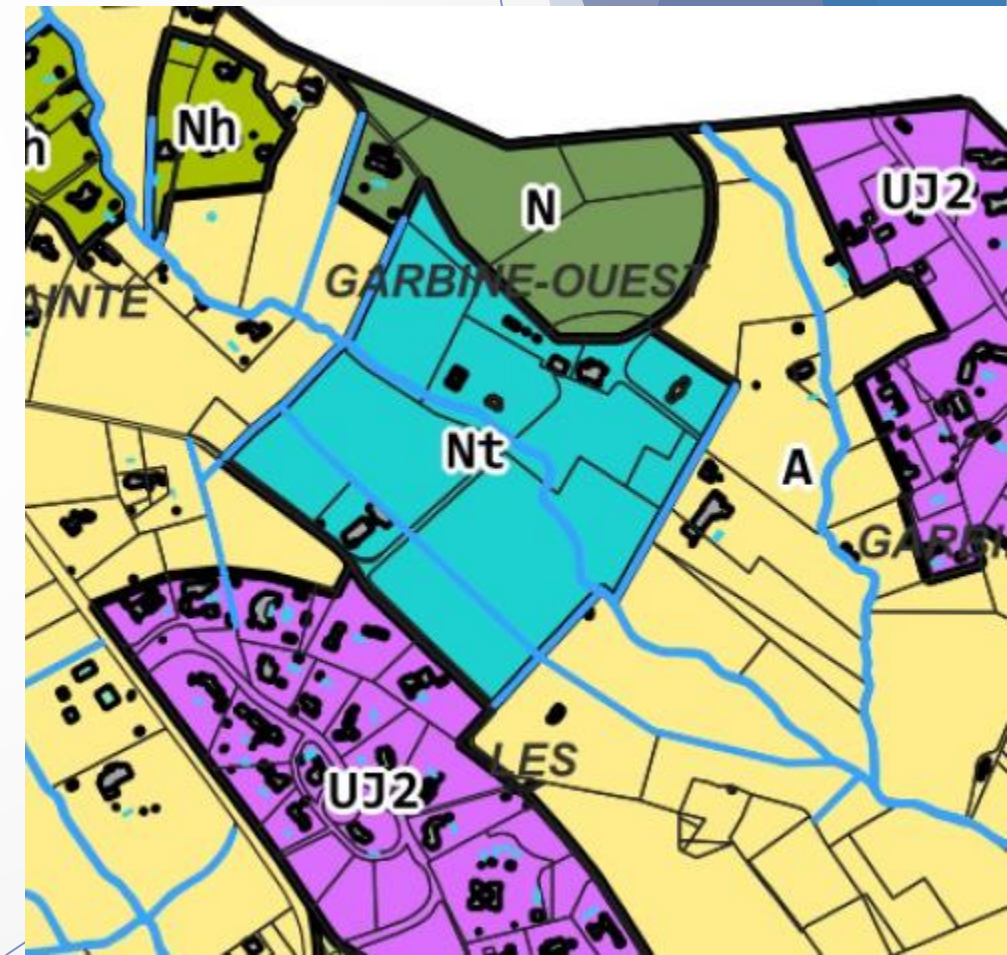
4. Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

Le Règlement :

- Remplace la zone « A urbaniser » de Saint-Amé par un **secteur Nt** ;
- Permet dans le secteur Nt le **changement de destination** des constructions et installations existantes pour l'**accueil d'activités économiques relevant du secteur tertiaire**





Délibération du 7 juillet 2025 - arrêt du projet de révision

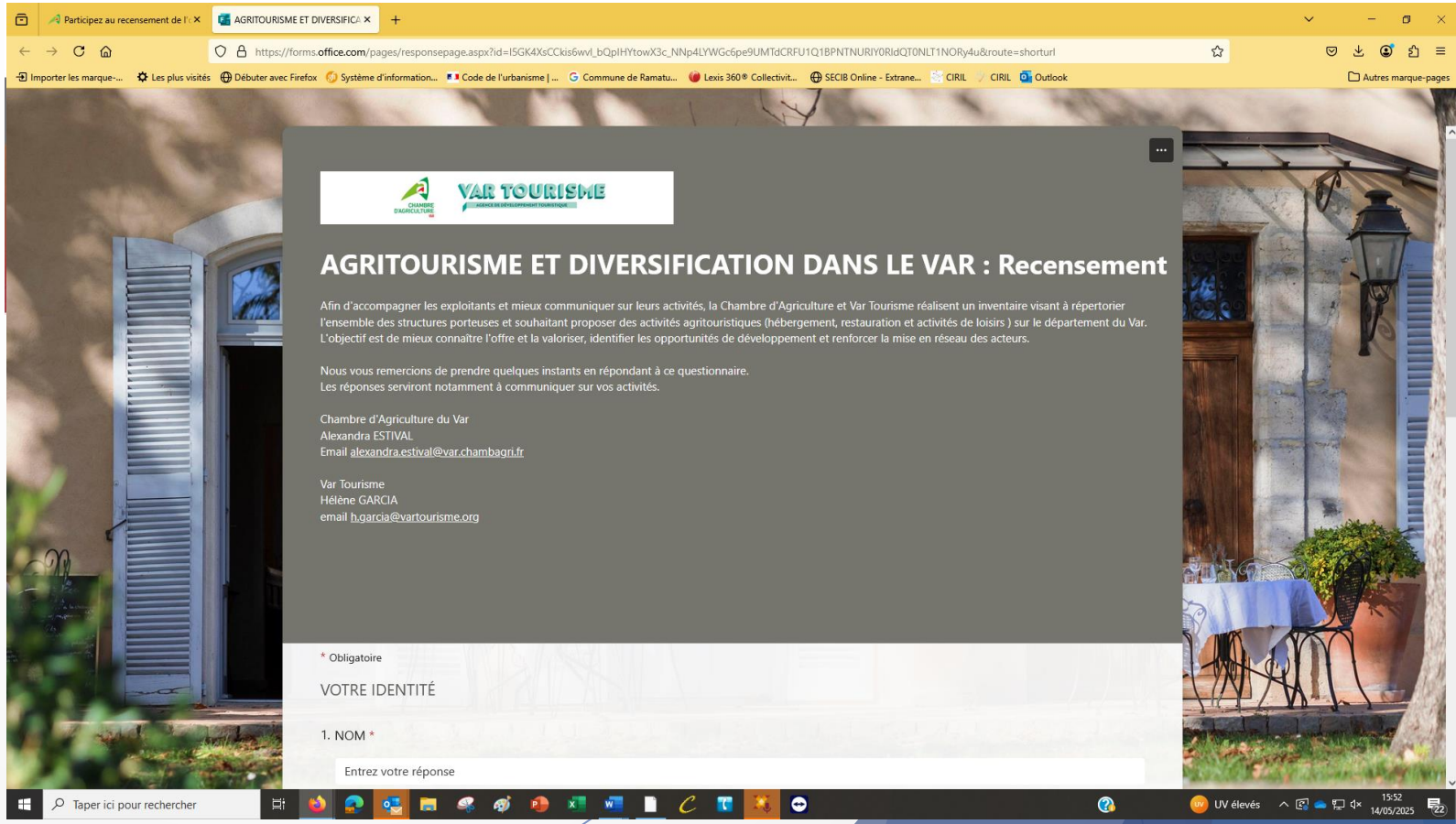
4. Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Projet d'aménagement et de développement durables prévoit de :**
  - Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locales
  - Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole

CHAMBRES D'AGRICULTURE

DÉVELOPPER UN AGRITOURISME DURABLE DANS LE VAR



Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Règlement permet :**
  - D'autoriser certains changements de destination de bâtiments existants dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme
  - D'accompagner les agriculteurs porteurs d'un projet de diversification en lien avec leur production agricole

2. Dans l'ensemble de la zone A, peuvent être autorisés les changements de destination des seules constructions, légalement édifiées, existantes antérieurement à la date l'approbation du P.L.U., désignées en Annexe n°10 du présent Règlement et identifiées au sein du règlement graphique.
Lorsque le changement de destination porte sur des bâtiments désignés en raison de leur architecture, il peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°10, éventuellement adaptées dans le sens d'un meilleur respect des caractéristiques du patrimoine architectural.

Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

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

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Règlement permet :**
  - D'accompagner les agriculteurs porteurs d'un projet de diversification en lien avec leur production agricole
  - D'autoriser pour ce faire certains changements de destination de bâtiments existants dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme

3. Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, peuvent être autorisés, sous-condition, les constructions des destinations « habitation », « commerces et activités de services », et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous réserve :

   a. De ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles ;

   b. De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

   c. Qu'elles soient en lien avec les activités d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles, telles que la pratique de l'œnotourisme, la découverte gastronomique, l'accueil de séminaires ou d'expositions, installations et ouvrages techniques inclus ;

   d. Qu'elles soient regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de terre arable, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence ;

   e. Du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs concernés.

Délibération du 7 juillet 2025 – arrêt du projet de révision

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

Préserver le charme du territoire qui fait le succès de l'économie locale

- **Le Règlement :**
  - Interdit les **antennes relais** de téléphonie mobile à moins de :
    - 100 mètres des routes départementales
    - 60 mètres des routes communales
  - Limite leur hauteur à 13 mètres

Délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la
révision n°4 du plan local d'urbanisme

1. *Renforcer la performance sociale*
2. *Approfondir la transition environnementale et écologique*
3. *Renforcer la structuration du territoire communal*
4. *Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique*
5. ***Renforcer d'une façon générale la lisibilité, la pertinence et l'efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable***

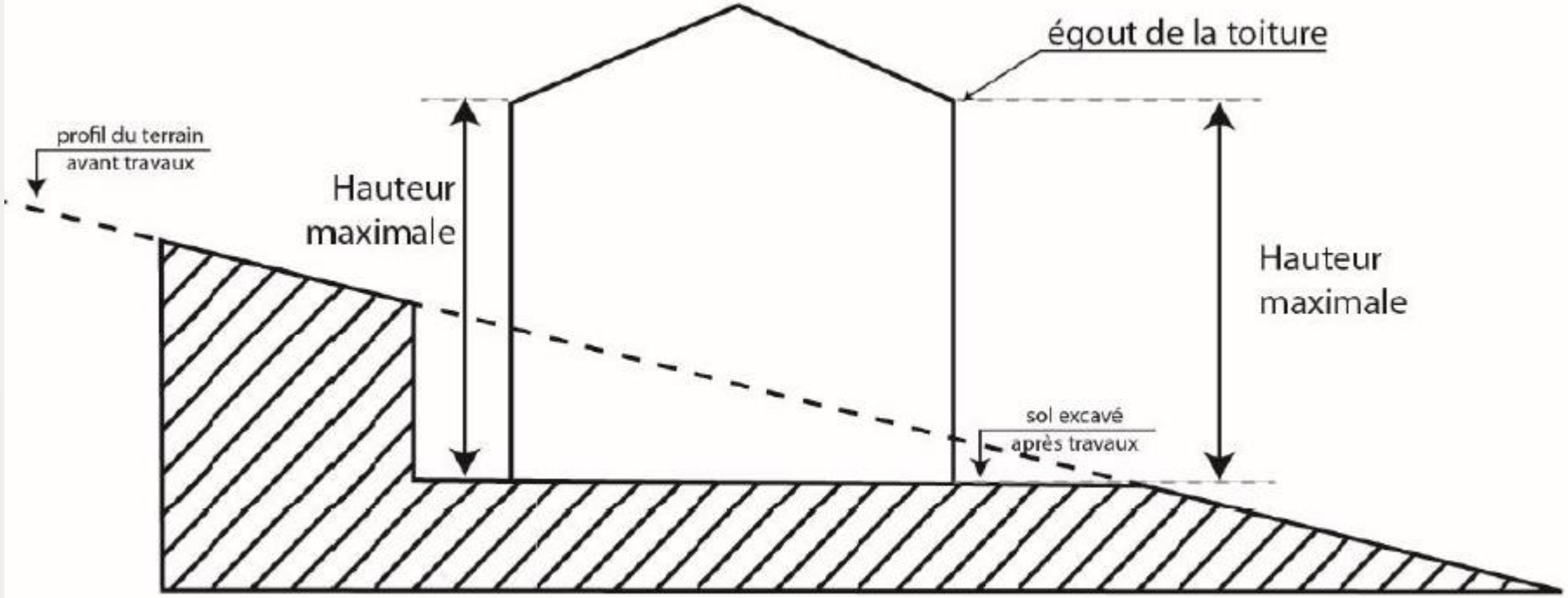
5. Renforcer d’une façon générale la lisibilité, la pertinence et l’efficacité de certaines dispositions du plan local d'urbanisme au service du projet d'aménagement et de développement durable

Glossaire

7. Annexe :

Une annexe est une construction accessoire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale à laquelle elle apporte des fonctionnalités non indispensables mais complémentaires à l'habitation . L'annexe doit être suffisamment proche de la construction principale pour que le lien de solidarité entre les deux constructions soit réel et se traduise par un ensemble architectural et paysager cohérent. . L'annexe est cependant distincte de la construction principale avec laquelle elle ne se confond pas. Pour l'application du présent règlement, l'adjonction d'une annexe à une construction principale est considérée comme un agrandissement de celle-ci, et non comme une construction nouvelle. Les abris de jardin, les pool- houses, les abris à voitures, les piscines sont considérées comme des annexes.

Glossaire



cas d'une construction avec sol excavé

Glossaire

Annexe 7 : Conditions de mesure de la hauteur des constructions

Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur est **mesurée pour chacun des côtés de la construction, au droit des façades** et en incluant les façades en retrait d'orientation identique ou similaire.
Les portes piétonnes ou de garage donnant accès à un sous-sol, ainsi que les cours anglaises limitées à l'éclairement de fenêtres, ***ne sont pas prises en compte dans la mesure de hauteur de la construction****.*

Le Règlement a pour objectif de limiter l'impact des constructions dans le paysage en encadrant l'organisation de leur volumétrie. Une hauteur de construction plus importante augmente la visibilité d'un bâtiment dans le paysage.
Le règlement conduit en outre à des emprises au sol adaptées au relief et donc parallèles aux courbes de niveaux, ce qui permet d'autoriser des volumétrie relativement importantes mais des plus discrètes grâce à une conception paysagère intelligente des abords.
Dans le même souci d'intégration au paysage, des volumes séparés, étagés sur un terrain en pente, induisent une forte visibilité globale

La révision
EN CHIFFRES

VI. Bilan des évolutions

EVOLUTION DU ZONAGE

Le plan local d'urbanisme révisé ne modifie que très légèrement les surfaces globales des zones. Les principaux changements portent sur la répartition des zones naturelles, agricoles et urbaines.

PLU en vigueur		PLU en projet		Evolution	
Zones	Surfaces en ha	Zones	Surfaces en ha	en ha	en %
A	1234,50	A	1231,76	-2,74	-0,22%
A	1139,72	A	1143,96	4,24	
Ah	5,78			-5,78	
Ah1	0,58	Ah1	0,58	0,00	
Ah2	0,40	Ah2	0,69	0,30	
Ah3	0,58			-0,58	
Ah4	0,69			-0,69	
Ah5	0,13			-0,13	
Al	86,53	Al	86,53	0,00	
Ap	0,10			-0,10	
AU	11,91	AU	0,00	-11,91	-100,00%
AUT	11,91			-11,91	
N	1911,41	N	1940,88	29,46	1,54%
N	176,44	N	175,67	-0,77	
Nc	57,25	Nc	63,60	6,35	
Ncs	2,43	Ncs	2,43	0,00	
Nh	221,37	Nh	230,79	9,42	
Nhs	3,02	Nhs	4,13	1,11	
Nhs1	0,78	Nhs1	0,78	0,00	
NJ	0,83	NJ	0,67	-0,16	
NL	1393,26	NL	1394,83	1,57	
Np	56,03	Np	56,26	0,23	
		Nt	11,72	11,72	
U	340,86	U	326,05	-14,81	-4,35%
UA	14,58	UA	14,03	0,36	
		UAb	0,90		
UAa	0,86	UAa	0,86	0,00	
UAc	2,88	UAc	2,85	-0,03	
UAh	2,25	UAh	2,22	-0,04	
UAm	1,94	UAm	2,18	0,24	
UB	13,34	UI3	5,21	-0,01	
		UIa	8,12		
UC	155,34	UI1	146,28	-9,06	
UCb	6,61	UIb	11,39	2,16	
UPb	2,62				
UCs	2,72	-	0,00	-2,72	
UEa	0,97	UEa	0,97	0,00	
UEv	1,19	UEv	1,19	0,00	
UP	134,15	UI2	129,86	-5,72	
UPh	1,43				
Total	3498,69	Total	3498,69		

[2]

Le plan local d'urbanisme révisé classe près de 90% du territoire ramatuellois en zone naturelle ou agricole contre 10% en zone urbaine, préservant un équilibre global similaire à celui du plan local d'urbanisme en vigueur :

	PLU en vigueur	PLU projet	Différentiel
	en ha	*en ha*	*en ha*
U	340,86	326,05	-14,81
AU	11,91	0,00	-11,91
A	1234,50	1231,76	-2,74
N	1911,41	1940,88	29,46

[2] NB. La surface totale du territoire de Ramatuelle varie selon les modalités de mesurage. Une surface de 2557 hectares est le plus souvent retenue.

La révision

EN CHIFFRES

La révision

EN CHIFFRES

	PLU en vigueur	PLU projet	Différentiel
	en ha	*en ha*	*en ha*
U	340,86	326,05	-14,81
AU	11,91	0,00	-11,91
A	1234,50	1231,76	-2,74
N	1911,41	1940,88	29,46

- Evolution défavorable de la zone agricole (A) : rectification d'erreur matérielle secteur La Rouillère

- Evolution favorable de la zone naturelle (NL, Nh, Nt,) :
  - ✓ NL : remplacement de zone urbaine dans les lotissements proches du rivage ;
  - ✓ Nh : suppression du secteur de hameau nouveau intégré à l'environnement dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers ;
  - ✓ Nt : suppression du secteur à urbaniser sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement sur le domaine de Saint-Amé

FIN