COMMUNE
DE
RAMATUELLE



Révision n°4
du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation - Justifications

Octobre 2026

CITADIA
GROUPE SCET

SOMMAIRE

Partie 1 : Justifications des dispositions du plan local d'urbanisme

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 5

I. Préambule 5

II. Le projet d'aménagement et de développement durables, clé de voûte du plan local d'urbanisme 5

III. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : un projet qui se décline en 4 axes forts 9

IV. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 31

V. Intégration des enjeux environnementaux dans le projet d'aménagement et de développement durable 47

Chapitre 2 : Les choix retenus pour établir les pièces réglementaires 50

I. Préambule 50

II. Le règlement graphique 51

III. Le règlement écrit 60

IV. Les choix relatifs aux annexes réglementaires 143

V. Les orientations d'aménagement et de programmation 151

VI. Bilan des évolutions 165

Partie 2 : Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs 185

I. La compatibilité avec la loi Littoral 187

II. Les documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible 211

III. Les documents que le plan local d'urbanisme doit prendre en compte 246

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation explique les ***choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

[…] Il analyse la ***consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan*** *ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la* ***capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,*** *en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cette partie tend ainsi à justifier, du point de vue de l'intérêt général et du projet de territoire, entre autres, les multiples choix opérés dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La partie 3 du rapport de présentation s'attachera à expliquer et justifier les choix réalisés au sein des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme notamment :

- Pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Pour définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en cohérence avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Pour définir les dispositions du règlement d'urbanisme en cohérence avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :
    - La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
    - Des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.

Cette partie expose en autre, la complémentarité des dispositions du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les choix motivant la délimitation des zones

Les justifications soulignent la cohérence globale du projet et sa compatibilité avec le cadre règlementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

I. Préambule

Véritable clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les orientations générales du projet politique défini par le conseil municipal pour les 10 à 15 années à venir, en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.
La mise au point du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet de plusieurs temps de concertation et d'échanges avec les élus, les partenaires et le grand public.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été adapté afin de reprendre les objectifs finaux du projet élaboré notamment sur la base du diagnostic de territoire.
Par ailleurs, la prospective réalisée lors du travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait émerger plusieurs secteurs à enjeux, qui ont justifié la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle a été élaboré conformément au Code de l'Urbanisme :

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
> *1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
> *2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***
> *Il 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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*
> *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

II. Le projet d'aménagement et de développement durables, clé de voûte du plan local d'urbanisme

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, et consécutivement à l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, fixant les enjeux du territoire, le Conseil municipal a été amené à définir les orientations de sa politique générale en matière d'urbanisme et d'aménagement au sein

du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ont fait l'objet d'un débat en séance du Conseil Municipal du 15 février 2023.

Le projet d'aménagement et de développement durable constitue une pièce essentielle du plan local d'urbanisme. A travers le projet d'aménagement et de développement durable, l'organe délibérant définit les grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune au cours des années à venir. Clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme, il est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme (10 à 15 ans), vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le projet d'aménagement et de développement durable fixe le projet global pour le territoire, et constitue le fondement d'une politique de développement durable traduite dans le plan local d'urbanisme, qui doit concilier la protection de l'environnement et du cadre de vie avec des réponses aux différents besoins de la population, en termes de sécurité face aux effets du changement climatique, de succès des entreprises locales, de logement ou d'équipements. Ces orientations générales, exprimées par le Conseil Municipal, doivent donc concourir à un même objectif : répondre, en toute transparence, enjeux identifiés par le diagnostic, afin de satisfaire les besoins de la population d'aujourd'hui, sans pour autant obérer les besoins de la population de demain. A cet égard, il est nécessaire de rappeler que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'effectue dans le cadre d'une législation nationale qui a pour objectif de protéger, aménager et mettre en valeur les territoires littoraux face à la pression d'un phénomène planétaire. En effet, l'ensemble de l'Humanité tend peu à peu à s'installer sur les littoraux. Or, les littoraux ne représentent que 2 % des terres émergées. La législation tend à encadrer de plus en plus l'urbanisation sur le littoral. Il s'agit d'éviter une artificialisation totale et de maintenir des « *fenêtres* » de respiration face à la mer. Dans une commune telle que Ramatuelle, la loi « *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » interdit ainsi, depuis 2021, la création de hameau nouveau intégré à l'environnement et concentre sur le village l'essentiel des possibilités de répondre aux besoins de la population.

En cohérence avec les deux premières parties du rapport de présentation, sous réserve des possibilités encadrées par la législation de l'urbanisme en vigueur dans une commune littorale, et en accord avec les objectifs définis par la délibération du 7 décembre 2021 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme, les enjeux pris en compte par le projet d'aménagement et de développement durable sont les suivants :

- Répondre au besoin des travailleurs saisonniers par une offre de logements légers en-dehors des espaces proches du rivage ;
- 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 ;
- 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, sécheresses, canicules, incendies de forêt ;
- 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 ;
- Mettre à jour le maillage d'emplacements réservés de façon à l'adapter aux différents besoins de la population actuelle et future énoncée dans le plan local d'urbanisme ;
- 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 ;
- 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 réduction 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 ; paraboliques ; climatiseurs ; pompes à chaleur ; panneaux solaires) et rectifier les éventuelles erreurs matérielles.

Ces enjeux, identifiés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont contribué à élaborer et préciser les orientations et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. A ce titre, et conformément au Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Ramatuelle définit :

- Des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

S'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il représente le document de référence du plan local d'urbanisme, à partir duquel est établi le règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il représente, en cela, l'ossature du document d'urbanisme. L'ensemble des pièces constitutives du plan local d'urbanisme, dont celles opposables, doivent être cohérentes et strictement conforme avec les orientations générales que le projet d'aménagement et de développement durables définit.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables abordent les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain recentré sur le village, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- La diversification des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Ramatuelle se structure en quatre axes généraux, comportant plusieurs orientations et objectifs :

- L'axe 1 : Assurer la diversité économique et l'emploi permanent ;
- L'axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine ;
- L'axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains ;
- L'axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé.

Ces 4 axes principaux sont complétés par la définition des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

III. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : un projet qui se décline en 4 axes forts

Axe 1. Assurer la diversité économique et l'emploi permanent

Orientation 1 : Renforcer la place de l'agriculture

Les espaces agricoles sont au cœur des préoccupations actuelles en matière d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. L'agriculture procure aux territoires littoraux des services reconnus et multiples : pourvoyeuse d'emplois qualifiés, pour une large part permanents et indépendants de l'économie touristique ; maintien de perspectives ouvertes sur les monuments naturels et de paysages ruraux pittoresques, dont les cultures constituent une composante essentielle ; entretien de milieux en mosaïque, alternant forêts et champs cultivés, indispensable à la biodiversité ; et de plus en plus, potentiel de production vivrières en relation avec l'enjeu de la souveraineté alimentaire et de la relocalisation des approvisionnements par des circuits courts. L'agriculture à Ramatuelle occupe une place typique des communes du Var, deuxième département forestier de France, où les terres cultivées se présentent le plus souvent comme des clairières en forêt. Le terroir cultivé représente ainsi à Ramatuelle 23% de la surface communale. La proportion d'actifs agricoles est de 2% des catégories socio-professionnelles, comparable à la place de l'emploi agricole au plan national. Le projet de la commune vise à conforter l'activité agricole du territoire en poursuivant une politique de soutien au renouveau de l'économie agricole, en favorisant la restauration et la valorisation du bâti agricole remarquable, en soutenant les projets d'agriculture biologique ou d'agrotourisme, et en affirmant le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables.

<u>Objectif 1 : Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables</u>

Cet objectif s'inscrit dans une démarche stratégique de préservation et de valorisation du potentiel agricole local. En affirmant ce principe, le projet d'aménagement répond à l'enjeu fondamental de protéger et de pérenniser les terres cultivables ramatuelloises face aux pressions urbaines et spéculatives. La mise en place d'un zonage réglementaire adapté permet de garantir la cohérence de l'occupation du sol, en respectant l'équilibre entre développement urbain et maintien des activités agricoles durables. Cette démarche contribue à soutenir une économie résiliente, en favorisant à la fois la préservation du patrimoine naturel et le développement d'une agriculture compétitive, durable et créatrice d'emplois permanents.

<u>Objectif 2 : Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale</u>

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables visent à renforcer et à diversifier les pratiques agricoles dans le respect de l'environnement et des dynamiques économiques du territoire ramatuellois. La mise en valeur des terres en secteur d'appellation d'origine contrôlée et l'adaptation des espaces boisés classés permettent de préserver un potentiel agronomique essentiel pour les productions locales de qualité. Par ailleurs, le soutien aux exploitations agricoles existantes et une facilitation de l'accès au foncier par de jeunes agriculteurs, à travers la stabilité de la zone agricole et des conventions d'intervention foncière avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et le Conservatoire du littoral, favorisent la pérennité du secteur, tout en contribuant à une transition générationnelle nécessaire pour maintenir l'activité sur le long terme. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) offrent des opportunités d'extension ou de création d'exploitations adaptées au contexte touristique et à la proximité des débouchés, respectueuses des équilibres paysagers et pouvant s'appuyer sur une diversification de leurs ressources. Le soutien au développement éventuel de la sylviculture et à des projets d'agritourisme

vise à diversifier et consolider l'économie locale, en élargissant les revenus des exploitations agricoles issus de circuits courts tout en renforçant l'attractivité du territoire. Cette approche holistique vise à préserver l'activité agricole tout en stimulant son évolution et son intégration dans une économie diversifiée et durable, moins dépendante des marchés extérieurs.

Objectif 3 : Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole

Cet objectif cherche à renforcer la robustesse et la compétitivité du secteur agricole tout en répondant aux enjeux contemporains de durabilité et de proximité. La reconquête des friches agricoles et la promotion de l'alimentation en circuit court permettent de réintroduire des pratiques agricoles sur des terrains sous-utilisés, tout en réduisant l'empreinte écologique des approvisionnements alimentaires. Cette démarche favorise également la création de nouvelles exploitations agricoles, contribuant à la diversification de l'offre locale et à l'augmentation de l'autonomie alimentaire du territoire élargi. Par ailleurs, l'intégration de l'agriculture à la destination "nature, santé et bien-être" vise à connecter une démarche de diversification et de désaisonnalisation de l'économie touristique avec l'essor de secteurs d'activité agricoles tels que l'agritourisme, la production biologique ou les produits de santé naturels. Cette évolution doit permettre non seulement de répondre à la demande croissante pour des produits locaux et durables, mais aussi de valoriser le territoire dans une logique d'économie circulaire, au service de la qualité de vie des habitants et des visiteurs.

Objectif 4 : Favoriser la restauration et la valorisation du patrimoine bâti agricole remarquable

Favoriser la restauration et la valorisation du patrimoine bâti agricole remarquable ou sous-utilisé tend à répondre à la volonté de préserver l'identité historique et culturelle du paysage agraire en permettant une évolution maîtrisée de l'usage des bâtiments agricoles. En accord avec l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, cette démarche autorise le changement de destination des bâtiments en zone agricole, mais uniquement dans le respect de l'activité agricole et des qualités paysagères. Ainsi, les bâtiments à caractère patrimonial peuvent être réutilisés de manière fonctionnelle, de même que des bâtiments ayant perdu leurs usages anciens, tout en contribuant à la valorisation du paysage rural. Cette approche permet de préserver le patrimoine bâti local tout en facilitant des projets de reconversion qui soutiennent le développement économique, notamment dans les secteurs liés à l'agrotourisme, à la production locale, ou à l'accueil de projets liés à la nature. En intégrant ces bâtiments dans une dynamique contemporaine tout en respectant leur valeur historique, et en favorisant leur réutilisation selon une logique d'économie circulaire du bâti, cette orientation assure une complémentarité entre développement économique et préservation du cadre de vie local.

Orientation 2 : Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale

Le dynamisme économique de Ramatuelle repose principalement sur le tourisme et une économie locale variée. La commune souhaite poursuivre son développement en renforçant et redynamisant notamment le rôle du chef-lieu du village en y favorisant la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités. Le projet vise également à soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne au-delà de la saison estivale à travers une fréquentation plus axée sur la découverte et la compréhension de cet espace naturel remarquable du littoral.

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

Le renforcement de la politique communale en matière de qualité des espaces et des équipements publics et de consolidation d'un parc de logements locatifs accessibles à tous permet de moderniser les infrastructures

et de renforcer l'attractivité du village, créant ainsi des conditions propices à l'installation d'habitants permanents et au développement des entreprises locales au village. Le développement du logement permanent répond à la nécessité d'offrir des solutions d'habitat adaptées aux résidents à l'année, contribuant ainsi à la stabilité démographique et à la vitalité du territoire. En parallèle, soutenir l'économie désaisonnalisée permet de diversifier les activités économiques pour ne pas dépendre uniquement de la saison estivale et du tourisme. Cela implique la promotion de secteurs tels que les services, le commerce de proximité, les entreprises indépendantes, et les espaces de coworking contribuant à une économie locale résiliente et durable. Cette approche permet de renforcer le rôle de chef-lieu du village, en faisant de celui-ci un véritable centre de vie et d'activités tout au long de l'année, pouvant de surcroît favoriser l'évolution de la résidence secondaire vers la résidence alternée dans le prolongement d'une tendance plus marquée depuis la pandémie de Covid.

Objectif 2 : Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique

En organisant un juste partage entre les activités touristiques saisonnières et celles génératrices d'emplois permanents, le projet vise à réduire la dépendance à la saison estivale tout en assurant une activité économique stable tout au long de l'année. La diversification de l'économie locale passe par le soutien à la création d'activités tertiaires non touristiques, telles que les établissements de soins à la personne, qui permettent d'ancrer des emplois durables tout en répondant aux besoins locaux. L'ouverture du plan local d'urbanisme à l'accueil d'activités complémentaires au tourisme de plage, telles que la santé, la balnéothérapie ou les espaces de jeux, dans le bâti existant à revaloriser, par le biais notamment de changements de destination, voire d'extensions modérées, vise à répondre au besoin d'emplois diversifiés tout en minimisant l'impact sur l'environnement et l'espace encore naturel. En parallèle, le tourisme durable est mis en avant comme un levier permettant de compléter l'offre touristique estivale et de créer une synergie avec l'agriculture biologique locale, renforçant ainsi l'attractivité et la spécificité du territoire. La redynamisation de l'offre d'hébergement à l'année, en réhabilitant les friches touristiques et en rénovant l'offre hôtelière, notamment au cœur du village, participe également à cette dynamique. Enfin, la mobilisation du bâti existant au village pour y localiser des activités économiques permet d'optimiser la ressource locale la plus rare, qui est l'espace constructible, tout en renforçant le rôle du centre du village chef-lieu comme pôle social et économique de l'ensemble de la commune. Cette stratégie globale vise à équilibrer les enjeux sociaux, économiques et environnementaux, tout en consolidant un territoire robuste dans un monde mouvementé, grâce à sa qualité d'environnement, sa qualité de vie et la diversification de son économie.

Objectif 3 : Favoriser au village la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités

Le soutien à la diversité du commerce de proximité et à l'implantation de nouvelles activités au village s'inscrit dans une volonté de dynamiser le village tout en renforçant son rôle chef-lieu et de pôle économique et social. En protégeant les activités commerciales, artisanales et de services existants en rez-de-chaussée du village, et de sa proche périphérie, dont le changement de destination vers du logement est interdite, le projet vise à optimiser l'utilisation des espaces disponibles et à soutenir l'existence, voire l'implantation de commerces variés, et à répondre aux besoins locaux tout au long de l'année. Le droit de préemption permet, en outre, d'optimiser la mise en valeur du village et, sans consommer d'espaces naturels ou agricoles, d'inciter à la reconversion de bâtiments sous-utilisés pour en faire des lieux propices à l'activité économique, aux services, et au logement permanent. L'allègement des contraintes règlementaires liées à l'ouverture de petits commerces permet de stimuler l'entrepreneuriat local en facilitant l'installation de nouvelles entreprises, notamment dans les secteurs de la restauration, des services ou du commerce spécialisé. Parallèlement,

l'amélioration de la desserte du village par des modes de transport alternatifs au véhicule individuel, comme un petit train touristique ou des navettes attractives entre le village et les plages, contribue à rendre le village plus accessible et à inciter les habitants et visiteurs à fréquenter davantage les commerces locaux. Ces mesures visent à créer un environnement favorable au commerce de proximité, en renforçant l'attractivité du village, en diversifiant les offres disponibles et en favorisant un mode de vie plus durable.

Objectif 4 : Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne au-delà de la saison estivale

Le soutien de l'attractivité de la plage de Pampelonne au-delà de la saison estivale s'inscrit dans une volonté de prolonger la dynamique touristique tout en respectant l'environnement et en favorisant une gestion harmonieuse du site. La réorganisation de la fréquentation humaine, avec une répartition plus équitable des accès et des parcs de stationnement, permet de limiter la congestion et d'améliorer l'expérience des usagers tout au long de l'année. L'intégration d'équipements dédiés aux modes de déplacement doux, comme des itinéraires pédestres, pistes cyclables ou des navettes, favorise une approche plus durable, une fréquentation plus axée sur la découverte, la compréhension de cet espace naturel remarquable du littoral, et une accessibilité pour tous améliorée, tout en préservant la qualité du site. Le renforcement des services publics de plage, adaptés aux besoins de diverses populations (à la recherche de repos, de détente, ou d'activités nautiques motorisées ou pas, telles que les véhicules nautiques à moteur, la voile ou la plongée sous-marine), enrichit l'offre touristique en offrant des activités accessibles et diversifiées avec une plage de Pampelonne plus accessible et agréable à toutes les catégories de visiteurs, tout en réduisant les impacts négatifs liés à la surfréquentation. Enfin, rééquilibrer la capacité d'hébergement en faveur de l'hôtellerie, se traduit pour celle-ci par la possibilité de compléter ses équipements et ses prestations sans augmenter sa capacité d'hébergement, tandis qu'une partie de la capacité des campings est à réorienter vers l'hébergement des travailleurs saisonniers. Cette évolution des règles du plan local d'urbanisme vise à renforcer l'attractivité du territoire en-dehors de l'été, encourager l'adaptation de l'hôtellerie à l'accueil de clientèles plus longuement dans l'année, tout en évitant d'aggraver la pression du tourisme sur le territoire durant les mois de haute saison. En somme, le projet vise à consolider une économie touristique durable, diversifiée et pérenne.

Axe 2. Favoriser la mixité sociale et urbaine

Orientation 1 : Poursuivre la politique communale du logement

L'étude sur l'habitat à Ramatuelle met en évidence une tension entre la forte vocation touristique de la commune et les besoins résidentiels de la population locale. Ces dernières années, le nombre total d'habitants a diminué, tendance principalement liée à l'évolution du nombre de logements permanents. Ainsi, la commune souhaite rééquilibrer le parc de logements et la dynamique démographique en encourageant le maintien ou la reconquête d'un parc de logements diversifiés et accessibles à toutes ls catégories de population permanente, et en accompagnant la transition de la population en résidence secondaire vers la résidence principale ou tout au moins alternée.

Objectif 1 : Rééquilibrer la démographie

En favorisant l'installation des jeunes ménages, le projet cherche à attirer une population active, contribuant ainsi à un renouvellement démographique qui soutient les services locaux, notamment les écoles et les commerces de proximité. Attirer des couples avec enfants est également un enjeu crucial pour maintenir une dynamique scolaire et éviter le risque de fermetures de classes, même si la qualité de l'enseignement dispensé par l'équipe enseignante et la qualité des activités périscolaires proposées par la commune dynamisent les effectifs scolaires d'une année à l'autre. Devant l'impossibilité de créer des hameaux nouveaux

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 de soixante logements locatifs qui s'ajoutent aux soixante logements du parc d'habitations à loyer modéré. Par ailleurs, le projet vise à pérenniser l'occupation des logements sur le long terme. Ce processus est soutenu par le développement de services adaptés aux nouvelles attentes des résidents, comme ceux répondant aux besoins du télétravail, un mode de travail de plus en plus répandu. Dans le même sens, offrir une offre soutenue en matière de culture et d'activités de pleine nature permet de rendre le cadre de vie plus attractif et de renforcer le bien-être des habitants tout au long de l'année. Cette approche vise à construire un territoire équilibré, où chaque type de population trouve sa place et contribue à une dynamique sociale et économique pérenne.

Objectif 2 : Rééquilibrer le parc de logement

Le rééquilibrage du parc de logement s'inscrit dans une volonté de garantir un accès à un logement stable et adapté pour tous les types de ménages tout en répondant aux besoins d'une population active et diversifiée. En réemployant le bâti existant dans le village, et sa proche périphérie, en logement permanent, la commune cherche par sa politique foncière dynamique à transformer des immeubles sous-utilisés ou vacants en logements principaux, tout en maîtrisant le processus d'urbanisation. Les règles du plan local d'urbanisme permettent la réutilisation de bâtiments existants dans les campings à des fins de logement, tels que les sanitaires devenus inutiles avec le raccordement des emplacements à l'égout. L'obligation de consacrer un pourcentage d'emplacements de campings à l'hébergement des travailleurs saisonniers permet tout à la fois de répondre à la demande de logements pour les actifs, y compris les travailleurs saisonniers, en évitant que des logements permanents soient acquis par de grands opérateurs touristiques et réaffectés à l'hébergement de travailleurs saisonniers, et de réduire la capacité d'hébergement touristique des campings sur un territoire où le phénomène de la surfréquentation commence à se manifester dans les espaces naturels remarquables du littoral.

Enfin, autant que faire se peut dans une situation extrêmement contrainte et par-delà toutes les dispositions destinées à favoriser un usage optimisé du bâti existant, le plan local d'urbanisme révisé organise des conditions permettant la création de logements permanents au village

L'ensemble de ces dispositions doit contribuer à renforcer la mixité sociale et urbaine, tout en maintenant une relative stabilité de la population permanente.

Orientation 2 : Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux

Ramatuelle dispose d'une offre d'équipements de proximité satisfaisante.

Toutefois le territoire offre peu d'alternatives aux déplacements en véhicule individuel, ce qui est en discordance avec les principes du développement durable.

Le village n'est desservi par le réseau régional de transport terrestre que durant la saison touristique, du 1er mai au 30 septembre. Il n'existe pas de piste cyclable.

Ainsi le projet communal vise-t-il à améliorer le maillage du territoire en termes de mobilité mais également en termes d'infrastructures et d'équipements de transports.

D'une part, à la demande de la commune, la communauté de communes du Golfe de St-Tropez a mis en place une navette gratuite, durant la saison estivale, pour relier le village aux plages de l'Escalet et de Pampelonne. Avec plus de 40000 passagers dès la première année, le succès de cette navette a conforté la

conscience d'un besoin de transports collectifs terrestres. La communauté de communes du Golfe de St-Tropez a par ailleurs lancé l'étude du maillage du territoire communautaire par un réseau de transport collectif terrestre tout au long de l'année.
La commune souhaite également améliorer les mobilités douces et les emplacements réservés du plan local d'urbanisme ont été adaptés en ce sens.

Objectif 1 : S'appuyer sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune

Le renforcement de la centralité historique de Ramatuelle s'appuie sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune en affirmant la fonction de centre-ville en tant que lieu de vie et de services, tout en diversifiant l'offre d'activités pour tous les publics. En renforçant les équipements publics du village, celui-ci conserve son rôle de forum et de chef-lieu de la commune, garantissant une centralité vivante, dynamique et accessible. Cette approche permet de maintenir un équilibre entre développement et préservation de la vitalité du cœur du territoire, en valorisant ses équipements au service de la population. Par ailleurs, l'accueil d'activités en relation avec la jeunesse et les sports dans la partie Sud de l'arrière-plage de Pampelonne, comme un centre de loisirs, une école de voile ou un centre de plongée, diversifie l'offre locale en créant des espaces dédiés aux loisirs et à la pratique sportive, en particulier pour les jeunes. L'intégration de services en relation avec le village vacances vient compléter cette offre, en apportant des équipements adaptés aux besoins des familles et des touristes. Ensemble, ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité de la commune tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants et en consolidant une offre de services diversifiée et adaptée aux besoins de tous.

Objectif 2 : Améliorer le maillage inter quartiers notamment en modes doux et mobilités électriques tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal

En améliorant le traitement des voiries tout en maintenant des gabarits limités, l'objectif est de préserver l'authenticité et le caractère naturel du territoire, tout en garantissant une circulation fluide et sécurisée. L'aménagement de bandes cyclables et de cheminements doux, en priorité à partir des chemins ruraux et sentiers existants, permet d'intégrer de manière harmonieuse ces nouveaux aménagements dans le paysage rural, en offrant des alternatives de mobilité douce qui respectent la tranquillité et l'esthétique du territoire. Le soutien aux modes de déplacement doux à travers le maillage des différents quartiers, avec des projets comme la voie verte programmée dans le cadre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, renforce la connectivité entre les zones résidentielles et les espaces publics, tout en encourageant une mobilité plus écologique. Enfin, l'équipement de la commune pour la recharge de véhicules électriques vient soutenir la transition énergétique en facilitant l'adoption de véhicules propres, contribuant à réduire l'empreinte carbone locale et à promouvoir une mobilité durable à l'échelle de la commune. Ce projet vise à créer un réseau de transport respectueux du cadre de vie, tout en répondant aux enjeux contemporains de mobilité et de durabilité.

Objectif 3 : Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien

A travers l'amélioration des aménagements favorisant les transports collectifs, la commune cherche à offrir des alternatives pratiques et écologiques à la voiture individuelle, tout en réduisant la congestion et l'impact environnemental. Le Schéma d'aménagement de Pampelonne, qui soutient le développement des modes doux de déplacement pour l'accès à la plage, constitue un élément clé de cette stratégie, en encourageant

l'utilisation de transports non polluants, comme les navettes, les vélos ou la marche à pied, pour desservir ce site emblématique.
L'étoffement et la rationalisation de l'offre en stationnements au village, notamment pour les résidents permanents, vise à améliorer la qualité de vie des habitants en réduisant les nuisances liées au stationnement tout en facilitant l'accès aux commerces locaux. En particulier, la réduction d'un espace boisé classé à l'entrée Nord du village rend possible la réalisation d'un parking souterrain qui pourrait, dans les années à venir, permettre de sécuriser le stationnement des habitants du village, y soulager la pression de l'automobile durant la saison touristique, et organiser une meilleure répartition des surfaces de voirie au bénéfice des piétons, adultes et enfants.
Parallèlement, le soutien au développement des modes doux pour l'accès au village permet de renforcer la connectivité entre le village et ses différents secteurs, en favorisant une mobilité durable et accessible pour tous. Dans ce sens, la commune de Ramatuelle, comme celle de St-Tropez, ont réalisé l'étude de faisabilité d'une piste cyclable qui relierait les villages de St-Tropez et de Ramatuelle par l'emprise de la voirie départementale. Une telle infrastructure permettrait de sécuriser la circulation des vélos depuis Ste-Maxime, et d'améliorer sensiblement les conditions d'accès en mode de déplacement doux à la plage de Pampelonne, pôle mondial de tourisme, l'espace naturel le plus fréquenté de la Presqu'île de St-Tropez.
Enfin, la valorisation du sentier du littoral contribue à la fois à la préservation de l'environnement et à la création d'un itinéraire agréable pour les piétons, renforçant ainsi l'attractivité du territoire tout en respectant son cadre naturel. Cette approche vise à améliorer l'accessibilité et la mobilité dans un cadre respectueux de l'environnement et des besoins de la population locale. Toutefois, les premiers signes d'une surfréquentation de ce sentier conduisent la commune à envisager des mesures pour corriger une telle évolution, notamment en évitant d'accroître sa capacité d'hébergement touristique, et en maîtrisant la capacité de stationnement aux abords immédiats du sentier.

Objectif 4 : Favoriser la desserte performante de communication numérique

En prenant en compte le Schéma directeur Territorial d'Aménagement du numérique du Var (SDTAN), cet objectif cherche à garantir une coordination efficace entre les initiatives publiques et privées pour le déploiement de réseaux de communication numérique. L'alignement avec ce schéma permet d'assurer la cohérence des projets d'infrastructures, tout en optimisant les ressources et en facilitant l'accès aux nouvelles technologies pour l'ensemble de la population.
L'essentiel du territoire communal est desservi par la fibre, réseau de communication numérique qui autorise le très haut débit.
Cette desserte numérique performante permet d'améliorer la qualité de vie des habitants, mais aussi d'attirer de nouvelles entreprises et résidents, notamment ceux engagés dans des activités liées au télétravail ou à l'économie numérique en répondant aux enjeux de connectivité du XXIe siècle.

Axe 3. Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains

Orientation 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique

La préservation du patrimoine naturel, paysager et historique d'un territoire permet entre autres de maintenir l'identité culturelle et historiques locale, d'attirer des touristes et de stimuler l'économie locale. Ramatuelle se caractérise par une riche combinaison d'attraits naturels, historiques et architecturaux. Le plan

local d'urbanisme vise à protéger ces attraits, qui constituent autant de facteurs de qualité de vie pour ses habitants tout au long de l'année.
Le tissu urbain homogène remarquable et la qualité du panorama visible depuis le village assurent l'aspect pittoresque du village et justifient des mesures spécifiques dans le règlement du plan local d'urbanisme pour maintenir le gabarit des volumes bâtis, et les caractères architecturaux typiques.
La commune souhaite également favoriser la préservation et la restauration du patrimoine bâti remarquable et caractéristique du paysage agraire traditionnel, en favorisant le changement de destination des corps de ferme ayant perdu leur usage agricole en raison, notamment, de leur inadaptation aux nouveaux matériels aratoires et aux nouvelles cultures – avec par exemple la disparition du fourrage autrefois destiné à l'alimentation des animaux de trait ou l'apparition des tracteurs à cabines et machines à vendanger.
Enfin, le plan local d'urbanisme protège le patrimoine architectural, historique et archéologique du territoire.

Objectif 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure

En protégeant le tissu urbain homogène remarquable, l'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui confèrent au village son charme et son caractère unique. Cette démarche inclut l'adoption de réglementations strictes concernant l'extérieur des constructions dans le village, incluant des servitudes afin d'assurer une harmonie visuelle et de prévenir des transformations qui pourraient altérer son esthétique et son atmosphère. Par ailleurs, la préservation de la qualité du panorama visible depuis le village constitue un enjeu majeur, tant pour la valorisation de son patrimoine que pour l'expérience des habitants et des visiteurs. En préservant ces vues exceptionnelles, l'objectif est de renforcer l'attrait du village tout en veillant à ce que l'urbanisation et les aménagements ne viennent pas compromettre la beauté du paysage environnant. Ce projet vise ainsi à concilier développement durable et préservation du patrimoine en valorisant ce qui fait l'essence même du village.

Objectif 2 : Favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration

En identifiant et recensant le patrimoine remarquable, notamment rural, la commune cherche à établir un inventaire précis des constructions et sites à préserver, afin de mieux comprendre et protéger cet héritage. Cette démarche permet également de mettre en lumière l'importance de ces structures dans le paysage local et leur rôle dans l'histoire du village. En instaurant une réglementation spécifique de protection et de préservation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'objectif est de garantir que toute intervention sur ces bâtiments se fasse dans le respect de leur valeur historique et architecturale, tout en favorisant leur restauration de manière cohérente et respectueuse du contexte. Cette réglementation permet ainsi de concilier préservation du patrimoine et besoins contemporains, en assurant une protection durable du caractère unique du village tout en soutenant son développement harmonieux.

Objectif 3 : Conforter le caractère rural de la commune

En permettant la valorisation et la réhabilitation des éléments du patrimoine bâti dans les zones naturelles et agricoles notamment, la commune cherche à préserver son image de marque à laquelle participent certains éléments architecturaux autant que les paysages cultivés ou naturels qui les environnent. Le plan local d'urbanisme prend ainsi en compte les constructions traditionnelles et protège les éléments architecturaux qui témoignent du passé agricole de la commune. L'intégration de recommandations et de prescriptions architecturales dans le plan local d'urbanisme permet de guider les projets de construction ou de rénovation

de manière à respecter le caractère rural et paysager, assurant ainsi un développement harmonieux et respectueux de l'identité de la commune. De plus, la préservation des sites historiques et archéologiques comme le site de « ville-vieille », la galerie d'amenée des eaux de la colline de Paillas, la caserne des douanes du Cap Taillat, ou encore les moulins à vent et les pigeonniers, permet de transmettre aux générations futures l'histoire locale tout en valorisant des témoins architecturaux précieux. Ces actions contribuent à renforcer le lien entre le passé et le présent, tout en maintenant l'équilibre entre développement et préservation du patrimoine rural de la commune.

Orientation 2 : Préserver le paysage et le cadre de vie

Conserver le paysage et le cadre de vie d'une commune contribue à améliorer la qualité de vie, à renforcer son attractivité et à préserver l'environnement pour les générations futures. Ainsi, le projet communal vise à renforcer l'harmonie paysagère de son territoire, qui constitue une très large part du site de la presqu'île de St-Tropez inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques, ou de celui dit « des Trois caps », ou classé des espaces agricoles et à protéger les grands ensembles boisés et ruraux de la commune.

La commune entend également maîtriser strictement la densification des zones urbanisées en-dehors du village, tout en préservant leur qualité paysagère, notamment par la création d'espaces de respiration et la protection de la nature en milieu urbain, favorisant ainsi tout à la fois le bien-être des habitants et des conditions favorables à la reconquête de la biodiversité.

<u>Objectif 1 : En-dehors du village, maitriser la densification du bâti dans les zones urbanisées, et préserver leurs qualités paysagères</u>

L'objectif est d'éviter une urbanisation trop dense qui pourrait altérer l'harmonie visuelle du territoire par le basculement de parcs arborés habités vers des zones à minéralité prédominante. Cet objectif est conforme aux principes énoncés par la loi du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. Il se traduit dans la révision n°4 par un double effet :

- L'absence d'ouverture à l'urbanisation au détriment de zones agricoles ou naturelles ;
- En-dehors du village, une démarche globale de renouvellement urbain à l'échelle du territoire. Les constructions « supplémentaires » répondent aux seuls besoins des activités agricoles, pastorales ou forestières, ou des services publics. Les zones urbaines restent constructibles. Cette constructibilité permet les agrandissements modérés de constructions ayant une existence légale.

  Et aussi la production de constructions nouvelles, mais dans le cadre d'un processus de recyclage du bâti existant.

  Les modalités de ce recyclage organisent la transition énergétique et environnementale du territoire, avec le passage obligatoire à un bâtiment à énergie positive en cas de rénovation (démolition – reconstruction).
- La création d'annexes, sans effet significatif sur la densité, reste cependant possible. En outre, le règlement de la plus importante zone urbanisée (UJ), du fait de ses prescriptions spécifiques relatives à la limitation et aux modalités de mesure des hauteurs, organise les conditions d'une intégration améliorée du bâti. Ce règlement des zones urbaines en-dehors du village prend en compte la topographie, la végétation et l'intégration architecturale, fait en sorte que le bâti s'inscrive de manière fluide et discrète dans le paysage. Cet objectif permet ainsi de concilier le maintien d'une certaine constructibilité, la mutation nécessaire du bâti existant pour son adaptation au changement

climatique, avec la préservation des paysages, en assurant un cadre de vie agréable et respectueux du patrimoine naturel de la commune.

Ces dispositions, qui excluent en principe toute construction sur un terrain vierge, ont différentes conséquences.

- D'une part, elles mettent un terme au phénomène de la subdivision des terrains bâtis générant de nouveaux terrains constructibles et une densification accélérée par la production de constructions supplémentaires. Ce faisant, le plan local d'urbanisme préserve dans les zones urbaines le paysage de parc habité, qui est caractéristique de la commune, dont la qualité globalement pittoresque est devenue exceptionnelle sur la Côte d'Azur.
- D'autre part, la stricte limitation des constructions supplémentaires permet d'appréhender avec une approche particulièrement prudente les risques naturels aggravés par le changement climatique, qu'il s'agisse des incendies de forêt ou d'espaces naturels, d'inondation ou de submersion. Le principe du renouvellement urbain adopté par la révision n°4 permet de reconstruire après démolition volontaire ou destruction par un sinistre sur l'ensemble du territoire communal. Dans toutes les zones, la délivrance d'un permis de construire permettra d'assurer que le bâti nouveau sera plus robuste, mieux adapté au changement climatique, abritera mieux ses occupants, résistera mieux à la pression d'éléments naturels déréglés, y compris face aux risques induits par ce dérèglement.

Objectif 2 : Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »

Le maintien des espaces boisés et des espaces agricoles en plaine et à proximité du littoral, permet de renforcer et établir des zones tampons naturelles qui préservent l'identité paysagère de la commune et contribuent à la régulation du climat local. Le respect des coupures d'urbanisation définies par le schéma de cohérence territorial (SCOT) permet de maintenir un équilibre entre l'urbanisation et la nature, en prévenant la fragmentation excessive des espaces naturels. Par ailleurs, le maintien de la végétation existante, ainsi que la renaturation des espaces dégradés, jouent un rôle essentiel dans la lutte contre le réchauffement climatique, en agissant comme puits de carbone et en préservant la biodiversité locale.

En particulier, le règlement de la plus importante zone urbanisée de la commune (UJ) intègre des prescriptions spécifiques qui visent la proportion d'espaces maintenus libres et leur qualité, de telle sorte que le bâti et les aménagements qui l'accompagnent ménagent une place significative à la nature.

Le reclassement en zone naturelle de certains espaces communs situés dans les lotissements et secteurs déjà urbanisés, leur qualification d'espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC) permettent tout à la fois de conforter la démarche de reconquête de la nature en ville, en assurant la préservation d'axes naturels à enjeux de circulation de la faune ou de la flore sauvages, tels que les vallons, et aussi de préservation de la qualité de vie des habitants.

Ainsi cet objectif, à travers l'aménagement d'espaces de respiration au sein des zones urbanisées, non seulement intègre la nature dans le tissu urbain, mais aussi améliore le cadre de vie et renforce sa robustesse face aux enjeux environnementaux, notamment face au changement climatique par la prévention des phénomènes d'ilots de chaleur et l'organisation de la circulation des masses d'air et du rafraîchissement des quartiers habités.

Objectif 3 : Protéger les grands ensembles boisés significatifs

A travers la protection des espaces naturels remarquables par des dispositions strictes, la commune s'engage à garantir la conservation de ces milieux, souvent fragiles, tout en limitant les pressions urbanistiques et agricoles qui pourraient compromettre leur intégrité. La mise en valeur des massifs forestiers permet non seulement de préserver des zones de biodiversité essentielles, mais aussi de renforcer les paysages naturels et de contribuer à la qualité de vie des habitants, en maintenant des usages traditionnels du monde rural en Provence, telle que la chasse et la cueillette. Par ailleurs, la possibilité de cultiver certains terrains gagnés sur la forêt, en veillant à leur localisation adaptée à une fonction de coupure de combustible, permet d'assurer une gestion durable des espaces ruraux et de limiter les risques liés aux incendies. En équilibrant ainsi la préservation des espaces boisés et la gestion des espaces agricoles, cet objectif garantit la pérennité de ces paysages emblématiques tout en répondant aux besoins de sécurité et de développement durable.

Objectif 4 : Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal

A travers la valeur reconnue du terroir cultivé et un encouragement marqué à la remise en culture des friches, le classement en zone agricole, au fil des décennies, du maximum de sols présentant un potentiel agronomique significatif, soit aux environs de 1200 hectares, permet non seulement de préserver ces terres agricoles, mais aussi de maintenir un équilibre entre l'urbanisation liée au tourisme et les activités liées à l'exploitation du terroir. Le plan local d'urbanisme garantit ainsi la pérennité de ces espaces non seulement en tant qu'éléments constitutifs du paysage pittoresque, mais aussi comme supports indispensables d'une part encore rurale de la société locale. La sauvegarde et la mise en valeur des paysages viticoles, notamment aux abords des routes, s'inscrivent dans une volonté de maintenir les caractéristiques uniques des paysages locaux, devenus très rares sur la Côte d'Azur, prenant en compte les perceptibilités paysagères afin de respecter l'esthétique traditionnelle du territoire, protégée aussi bien des dispositifs publicitaires, des antennes relais de téléphonie mobile que des réseaux aériens dont des linéaires importants sont enfouis à l'initiative de la commune, des opérateurs eux-mêmes ou de leurs clients (comme la Marine nationale pour le sémaphore de Camarat). Dans le même sens, l'interdiction des usages de dépôt dans la zone agricole, telle la vente d'arbres ou de plantes en pot ou en jauge, permet de préserver l'intégrité de ces espaces en évitant leur dégradation visuelle et la déstabilisation du marché des terrains agricoles, et donc de l'agriculture locale, par le détournement de terres au profit d'activités non agricoles. Cet objectif contribue à renforcer le lien entre l'agriculture, le paysage et l'identité de la commune, en garantissant la préservation de ses espaces naturels et agricoles comme ressources économiques, écologiques et culturelles.

Orientation 3 : Protéger et gérer les sites littoraux

Ramatuelle a connu la vague d'urbanisation qui a déferlé sur la Côte d'Azur varoise entre le début des années 1950 et la fin des années 1970. Durant ces trois décennies, cette urbanisation sous forme de grands lotissements autorisés par l'Etat s'est concentrée dans les espaces proches du rivage. Toutefois, dès l'approbation de son plan d'occupation des sols le 10 juillet 1987, la commune a entrepris de maîtriser la pression urbaine. L'essentiel de son territoire a été strictement protégé, qu'il s'agisse des grandes étendues forestières ou du terroir cultivé. Dans les zones urbanisées, des surfaces minimales de terrains constructibles, des règles de hauteur assorties de modalités bien conçues de mesure des hauteurs ont permis de favoriser l'insertion des constructions dans un paysage arboré, et de contrôler leur adaptation aux courbes de niveaux.

Il en est résulté un grand paysage peu marqué par l'urbanisation diffuse, cantonnée sur les piémonts, tandis que les parties sommitales des collines restaient vierges de constructions – ce qui représente une différence sensible par rapport à bien des communes littorales dans la région. Quant aux espaces proches du rivage, bien que lotis, et avec des dimensions de lots comprises entre 900 et 3000 mètres carrés, les hauteurs de construction limitées et le soin apporté à préserver autant que possible, dans les permis de construire, des abords de constructions arborés, l'urbanisation est restée discrète.
Toutefois, depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui a supprimé la possibilité de contrôler la taille minimale des terrains constructibles, la commune est confrontée à des enjeux majeurs liés à la subdivision de terrains bâtis pour la revente de terrains vierges à construire, tendance qui transformerait radicalement les espaces proches du rivage si leur densification n'était pas maîtrisée. Le projet communal s'attache donc à protéger le paysage maritime de ces paysages hautement sensibles, étant proches de la frange littorale, et à y maintenir la prédominance des éléments naturels et végétaux en limitant leur minéralisation. Dans le même sens, la commune entend protéger, aménager et mettre en valeur la plage de Pampelonne, espace naturel remarquable, en continuant d'y interdire la réalisation de tout boulevard de front de mer, en maintenant le caractère naturel et agricole de l'arrière-plage et en y reconstituant le système dunaire, tout en y organisant le maintien d'une économie balnéaire intégrée à l'environnement, essentielle pour la région grâce à la mise en œuvre du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne.

Objectif 1 : Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente

L'objectif de veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente repose sur la préservation de cet espace exceptionnel, à la fois pour ses qualités écologiques et pour sa vocation en tant qu'espace de loisirs. En évitant la construction de tout boulevard urbain en front de mer, la commune a réussi à maintenir un environnement naturel non urbanisé, alors que l'Etat avait prévu d'y réaliser au début des années 1960 une opération d'urbanisation qui y aurait concentré 28000 habitants. Mais depuis, le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne élaboré par la commune et approuvé par l'Etat à travers le décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015 a permis la reconstitution et la préservation du système dunaire, d'une grande richesse écologique, priorité afin de protéger cet écosystème fragile, essentiel à l'adaptation au changement climatique et à la reconquête d'une biodiversité d'intérêt international. En assurant la pérennité de la plage, pôle mondial de tourisme dont tous les bâtiments d'exploitation ont été reconstruits avec une architecture spécialement adaptée, la commune a préservé une ressource naturelle fondamentale pour l'économie de la région.

Objectif 2 : Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage

La préservation de la prédominance végétale dans les espaces proches du rivage, y compris dans les lotissements littoraux, constitue un parti pris paysager fondamental du plan local d'urbanisme révisé. En concordance avec la législation en vigueur et le schéma de cohérence territoriale, il s'agit de stabiliser la proportion entre minéral et végétal dans ce paysage littoral. Mais en préservant une proportion significative d'espaces libres de toute construction, ce parti d'aménagement permet non seulement de limiter la densification urbaine mais aussi de ménager des espaces accueillants pour la flore et la petite faune sauvages,

insectes ou avifaune notamment. L'effet par ailleurs attendu est une transition douce, dans le paysage, entre le bâti et les espaces naturels environnants.
Pour maîtriser l'impact de l'urbanisation sur le paysage, le Règlement du plan local d'urbanisme révisé interdit désormais toute constructibilité des terrains vierges dans les zones urbanisées situées en-dehors du village – et notamment dans les secteurs urbanisés proches du rivage. Le Règlement compote d'autres dispositions qui permettent d'encadrer l'évolution des constructions existantes dans les espaces proches du rivage.
La proportion des terrains bâtis à maintenir à l'état naturel est augmentée. L'adaptation de la hauteur, par une servitude *non altius tollendi*, et du volume des constructions à la sensibilité spécifique de ces espaces proches du rivage a permis jusqu'à présent de préserver les vues panoramiques et les caractéristiques paysagères du littoral ramatuellois. La préservation du couvert végétal sur les lignes de crêtes, notamment dans les parcs habités et les quartiers littoraux, contribue particulièrement à la qualité des paysages urbanisés. Au-delà du paysage, la protection de coulées vertes, même minimes, contribue tout à la fois à la gestion des eaux pluviales, à un certain maintien de la biodiversité, et à l'adaptation au changement climatique de ces quartiers densément habités.

Les sous-sols

Les dispositions protectrices qui régissent l'urbanisme dans les espaces proches du rivage sont accompagnées d'autres dispositions qui reflètent aussi la volonté communale de concilier respect des paysages littoraux et urbanisation raisonnée. En effet, Le Règlement a également pour objectif d'encourager, voire de susciter le renouvellement urbain. Or, l'adaptation du parc bâti existant au changement climatique revêt un intérêt public majeur. Pour rendre ce renouvellement urbain possible, le Règlement comporte des obligations, mais aussi des compensations potentiellement motivantes pour les propriétaires.
Ainsi le plan local d'urbanisme révisé impose-t-il le passage au bâtiment à énergie positive dans le cas d'une rénovation. Mais en cas de rénovation, c'est-à-dire de démolition totale puis reconstruction, la construction aux nouvelles normes aura souvent dû perdre un étage, parfois même une surface d'emprise au sol en raison de l'application des nouvelles règles plus restrictives du nouveau Règlement. En contrepartie, le Règlement permet d'autoriser des surfaces en sous-sol équivalentes à l'emprise au sol, puisqu'en dessous de l'emprise au sol ces surfaces souterraines ne sont pas comptabilisées. Si le sous-sol n'est pas l'équivalent d'un étage en termes d'agrément, une surface naturellement fraîche a du sens dans le contexte du changement climatique. En revanche le sous-sol situé sous l'emprise au sol n'a aucun effet sur l'empreinte visuelle de la construction, ce qui satisfait le parti pris paysager du plan local d'urbanisme révisé, et ne génère ni une construction ni un logement supplémentaire.
Dans ces conditions, le sous-sol n'est pas comptabilisé dans l'agrandissement d'une construction, le calcul s'effectuant sur la base de l'emprise au sol existante.

Objectif 3 : Préserver le paysage maritime dans les espaces littoraux proches de la frange maritime

Cet objectif s'inscrit dans une démarche globale de conservation, alliant la protection du patrimoine naturel et l'accessibilité durable des espaces littoraux.
La mise en place d'espaces boisés classés pour protéger les arbres les plus proches du rivage, souvent sculptés par les vents marins, les ripisylves, tunnels boisés qui bordent les cours d'eau, et la dune grise ou noire de la plage de Pampelonne, correspond à cet objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui touche au paysage maritime. La protection du milieu marin par la station d'épuration communale, qui

intercepte les polluants, est cruciale pour assurer la qualité de l'eau et la santé des écosystèmes marins, en limitant les impacts négatifs liés à l'activité humaine sur les paysages sous-marins. Enfin, le schéma d'aménagement de Pampelonne, qui inclut la reconstitution du cordon dunaire et de sa biodiversité, permet globalement de renforcer la stabilité du littoral en supprimant les effets de points durs facteurs d'érosion lors des tempêtes. Enfin, l'aménagement et la mise en valeur du sentier du littoral permettent non seulement de faciliter un accès respectueux à ces espaces, mais doit aussi contribuer à promouvoir leur découverte, leur compréhension et leur préservation par le public.

Orientation 4 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue

Pour contrer les divers effets néfastes du déclin de la biodiversité, il est crucial de protéger les habitats naturels. En vue de reconquérir la biodiversité altérée par l'urbanisation ou l'artificialisation des sols, le projet communal vise à protéger et valoriser les continuités écologiques ainsi que les ripisylves, notamment en évitant la fragmentation des pôles de biodiversité et en éloignant les activités et en diminuant l'artificialisation des sols. Le projet vise également à encourager une agriculture de qualité respectueuse de l'environnement en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales.

Objectif 1 : Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques

En évitant la fragmentation des pôles de biodiversité, tels que les caps, Pampelonne, sa plage et son cordon dunaire, ainsi que les massifs boisés, le plan local d'urbanisme garantit la connexion de ces espaces cruciaux, ce qui permet à la faune et à la flore de se déplacer et d'interagir sans obstacles. La préservation des espaces naturels contre l'urbanisation permet de protéger des habitats vitaux pour de nombreuses espèces. Mais désormais, le plan local d'urbanisme vise également à regagner de la place pour la nature dans les quartiers urbanisés, notamment en améliorant la perméabilité des sols et en renforçant la proportion de terrain maintenu à l'état naturel. Ainsi, la gestion maîtrisée de la densification dans les secteurs urbanisés, où un agrandissement modéré des constructions existantes reste possible sous conditions, permettent d'agir tout à la fois en faveur de la qualité de vie des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique et en soutenant la biodiversité dans les secteurs urbanisés.

Objectif 2 : Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau

La préservation, l'entretien et la restauration des ripisylves et des berges vise à garantir la qualité des milieux aquatiques et à protéger les écosystèmes riverains. En éloignant les activités humaines des rives, on réduit le risque de pollution et d'altération des milieux naturels sensibles, comme les zones de reproduction pour de nombreuses espèces animales et végétales. La réduction de l'artificialisation des berges et le retour à leur profil naturel contribuent à améliorer la filtration de l'eau, à protéger la biodiversité et à favoriser une meilleure résilience face aux inondations. Le classement de ces zones en Espaces Boisés Classés (EBC) renforce leur protection, tout en préservant leur valeur écologique et paysagère pour les générations futures.

Objectif 3 : Encourager une agriculture de qualité

A travers son document d'urbanisme, et la création de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), la commune vise à encourager le développement des initiatives de conversion d'exploitations vers la production en label « *bio* », sans les pesticides et herbicides communément utilisés en viticulture, produits

chimiques que le service des cours d'eau de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez retrouve dans l'écosystème local. En adaptant les méthodes de production aux exigences environnementales, il devient possible de maintenir des continuités écologiques essentielles, comme les corridors biologiques, tout en soutenant une économie viticole à la fois durable et plus compétitive. En promouvant des démarches agroenvironnementales auprès des viticulteurs, la commune encourage des pratiques respectueuses de l'environnement, qui non seulement préservent les sols et les ressources en eau, mais contribuent aussi à l'attractivité et à l'identité de l'agriculture ramatuelloise. Cela permet de renforcer l'image de la commune en tant que territoire engagé dans une gestion durable et responsable de ses espaces agricoles.

Axe 4. Ménager un environnement favorable à la santé

Orientation 1 : Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé

Dans le contexte du changement climatique, les aléas naturels (pluies violentes, feux de forêt, etc.) tendent à s'intensifier. La commune de Ramatuelle est notamment exposée aux feux de forêt, aux mouvements de terrain et aux inondations. Il existe aussi des aléas d'origine artificielle, tel que le bruit des activités ou des transports, dont les graves effets sur la santé sont désormais connus. Après croisement de la cartographie des aléas (danger avéré) et de la cartographie des enjeux (existence de constructions ou activités humaines exposées au danger), le plan local d'urbanisme en déduit les risques à prévenir par des règles appropriées d'usage des sols afin d'assurer la sécurité, la santé et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme. Suivant la logique du renouvellement urbain, la révision n°4 favorise la transition du parc bâti existant vers une plus grande robustesse face aux différents risques auxquels le territoire est exposé. Ainsi, quel que soit le risque et quelle que soit la zone de risque, la reconstruction d'un bâtiment démoli volontairement ou détruit par un sinistre pourra être autorisée, à condition bien évidemment que la sécurité des personnes et des biens soit assurée dans des conditions améliorées et satisfaisantes.

<u>Objectif 1 : Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques</u>

L'objectif visant à assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle face aux enjeux climatiques et environnementaux se concentre sur une approche proactive pour anticiper les effets du dérèglement climatique, tout en protégeant la santé des résidents. Il s'agit de mettre en place des mesures favorisant la robustesse du territoire face à des risques tels que les inondations, les sécheresses, les canicules et les incendies. Pour ce faire, l'adaptation du plan local d'urbanisme est essentielle, en particulier pour prévenir les impacts négatifs du réchauffement climatique et de ses répercussions sur l'intensification des épisodes exceptionnels.

Les dispositions intégrées par la commune dans le plan local d'urbanisme incluent la végétalisation des espaces urbains pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur, améliorer le confort estival dans les bâtiments et réduire les effets de la pollution de l'air.

En-dehors du village, un focus est consacré à l'évolution de l'architecture dans la zone la plus dynamique en termes de renouvellement du bâti postérieur à 1950. Les règles du plan local d'urbanisme favorisent l'innovation architecturale ou le recours à des solutions passives traditionnelles, telles que les surtoitures, les toitures terrasses habitables pour profiter de la fraicheur nocturne, et plus globalement les bâtiments bioclimatiques et à énergie positive.

Le plan local d'urbanisme traite aussi de la prévention de la pollution sonore due au transport.
S'agissant du transport terrestre, le règlement du plan local d'urbanisme comporte des dispositions relatives à l'isolation phonique des constructions proches des voies de circulation qualifiées de bruyantes.
La pollution sonore du transport par hélicoptère est considérablement plus importante que celle du transport terrestre, ce qui est démontré par l'étude acoustique réalisée dans le cadre d'une étude de faisabilité pour une hélistation au large de la plage de Pampelonne. Le territoire de la commune ayant conservé son caractère rural, le bruit résiduel, sans hélicoptère, y est très bas, entre 45 et 55 décibels au maximum. Le bruit perçu d'un déplacement d'hélicoptère (qu'il soit à motorisation thermique ou électrique) varie entre 60 et 75 décibels à une distance d'au moins 900 mètres autour de la plateforme et de part et d'autre de la trajectoire. Il en résulte une émergence de 4 à plus de 10 décibels sur une très large partie d'un territoire rural. Ce phénomène d'émergence ne peut que dégrader le paysage sonore et porter une atteinte grave tant à la santé humaine qu'à la qualité de séjour des touristes et à la biodiversité, en contradiction avec les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement qui protègent les espaces naturels remarquables du littoral - soit une très large proportion du territoire communal. Ce territoire, en raison des caractères géographiques qui le distinguent globalement, constitue l'espace de respiration et de calme du bassin de vie sur le littoral, au bénéfice direct et indirect de l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez. Un tel territoire n'a pas plus vocation à accueillir une hélistation ou une hélisurface commerciale qu'une zone industrielle ou autres installations générant un niveau de pollution comparable. Par conséquent, le règlement du plan local d'urbanisme ne permet pas la réalisation d'hélistations ou d'hélisurfaces commerciales sur l'ensemble du territoire communal, réservoirs de silence. Toutefois, une réflexion est actuellement engagée par la commune sur l'implantation éventuelle d'une hélistation à usage commercial (deux secteurs à l'étude). À ce titre, deux secteurs d'étude, situés à La Rouillère et aux Patapans, ont été identifiés afin d'évaluer leur aptitude à accueillir un tel équipement, notamment au regard des conditions d'accès et de desserte, ainsi que de leurs incidences environnementales, paysagères et sur les nuisances sonores. Ces secteurs constituent des périmètres d'étude et ne préjugent pas de l'autorisation d'une hélistation, laquelle nécessitera des analyses complémentaires et, le cas échéant, une évolution du document d'urbanisme.
Enfin, une attention particulière est portée aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, avec une promotion de la conception universelle des espaces et des services. Le règlement du plan local d'urbanisme facilite notamment la réalisation d'aménagements spécifiques permettant l'accès aux étages et neutralisant les difficultés dues au relief, en excluant les ascenseurs ou plans inclinés des surfaces comptabilisées au titre de l'emprise au sol.
Le plan local d'urbanisme vise donc à aménager et protéger un territoire de vie plus sain, plus robuste face aux défis environnementaux à venir, et plus inclusif.

Objectif 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt

La prise en compte de l'aléa incendie de forêt dans la planification du développement urbain de Ramatuelle constitue un aspect essentiel afin de ne pas exposer de nouveaux biens et personnes au risque. Soumis à un climat méditerranéen aux hivers doux et aux étés chauds et secs (sécheresse fréquente), et à une fréquentation touristique importante, le territoire communal est particulièrement exposé au risque incendie de forêt. Plusieurs incendies ont parcouru la commune ces dernières années, et certains l'ont menacée, comme le feu dit « de Gonfaron » en 2021. Ses différents massifs forestiers et zones naturelles sont sensibles

au risque d'incendie, qui est aggravé par la conjugaison de facteurs climatiques (vents forts, sécheresse, fortes chaleurs), topographiques (massifs continus, pente exposée au vent, relief tourmenté), anthropiques (urbanisation diffuse ou au contact de l'espace naturel). Ces éléments conjugués à la probabilité d'occurrence des phénomènes conduisent à la définition du risque. Par ailleurs, des études (Office National des Forêts - 2018) montrent que la probabilité des feux plus importants, en plus grand nombre et plus souvent, pourrait augmenter dans les années à venir. Il apparaît alors nécessaire de tenir compte de ce risque lors de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme. Pour ce faire, le plan local d'urbanisme interdit l'urbanisation diffuse, mais autorise sous conditions les projets susceptibles de contribuer à la réduction de la vulnérabilité, tels les projets agricoles ou axés sur l'agro-sylvo-pastoralisme, une pratique qui crée des coupures naturelles de combustible, limitant ainsi la propagation des incendies dans les forêts et les terres agricoles. En parallèle, le plan local d'urbanisme tient compte de la défendabilité obtenue grâce à la mise en œuvre continue du Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagements Forestiers (PIDAF), qui permet de maintenir des coupures de combustibles et des interfaces aux abords des principales zones de lotissement, espaces urbanisés bien desservis, parfaitement entretenus, et soumis à l'application stricte de la législation sur le débroussaillement obligatoire qui joue un rôle clé dans la réduction du risque incendie. In fine, la prise en compte du risque de feu de forêt, est assurée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme par l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Cet article permet à l'autorité compétente de refuser un permis de construire ou de l'assortir de prescriptions spéciales lorsque le projet est susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment en raison de son exposition à un risque naturel.

Objectif 3 : Prendre en compte l'aléa inondation dans les zones urbaines et à urbaniser

En raison de l'accentuation et de l'intensification des intempéries, face aux conséquences du dérèglement climatique, la prise en compte de l'aléa inondation constitue un aspect primordial de la planification territoriale, dans le cadre de la protection des habitants et les biens contre les risques naturels. Il s'agit avant tout d'éviter toute urbanisation dans les zones considérées comme à risque, qu'il s'agisse de zones identifiées comme vulnérables ou celles exposées à la montée progressive du niveau de la mer. Cette approche permet de préserver la sécurité des populations face aux risques de submersion marine. De plus, il est essentiel de maîtriser l'urbanisation à proximité des cours d'eau pour éviter la saturation des réseaux et limiter les conséquences des débordements. Parallèlement, la réduction des ruissellements doit être optimisée en adoptant des solutions durables comme la végétalisation et les systèmes de drainage adaptés, réduisant ainsi l'imperméabilisation des sols. Ces actions permettent de minimiser les risques liés aux inondations et de garantir une urbanisation résiliente et respectueuse de l'environnement.

Orientation 2 : Engager le territoire dans la transition environnementale

Pour répondre aux défis environnementaux actuels, le plan local d'urbanisme impulse la transition écologique sur son territoire, en favorisant une gestion sobre des ressources et en promouvant le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage. La commune souhaite également promouvoir une ville durable en accompagnant l'adaptation du territoire au réchauffement climatique à travers l'instauration de nouvelles règles comme le principe d'architecture bioclimatique et une forte proportion d'espaces végétalisés afin de prévenir les îlots de chaleur.

Objectif 1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources

L'objectif d'assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources naturelles à Ramatuelle vise à répondre à l'urgence climatique en modifiant les pratiques et les comportements. Cette approche s'inscrit directement dans les règles du plan local d'urbanisme, avec une application stricte des normes favorisant la réduction de l'empreinte écologique des constructions. La gestion de l'eau est particulièrement mise en avant, avec des mesures visant à limiter les besoins en eau potable, notamment pour l'entretien des jardins et des espaces verts (les espaces engazonnés sont déconseillés, prescription d'espèces adaptées à la sécheresse), tout en encourageant des pratiques plus économes (récupération des eaux de pluie). En parallèle, l'objectif inclut la réduction des besoins énergétiques du territoire, à travers la réhabilitation énergétique des bâtiments existants, la promotion de l'architecture bioclimatique (les surtoitures ou toitures « parasol ») et la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS). Ces dispositions sont accompagnées par des emplacements réservés à la création d'infrastructures adaptées aux besoins des modes de déplacement doux, contribuant ainsi à un environnement plus durable, plus économe en ressources non renouvelables et moins émetteur de gaz à effets de serre.

Objectif 2 : Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage

La commune vise à conjuguer la transition énergétique avec la préservation de l'environnement local en permettant le développement des énergies renouvelables, tout en veillant à l'intégration harmonieuse de ces dispositifs dans le paysage. La collectivité encourage ainsi le déploiement de dispositifs individuels de production d'énergie, tels que des panneaux solaires, tout en favorisant des solutions respectueuses du cadre paysager. L'installation d'ombrières photovoltaïques est ainsi envisagée, dans la mesure où celles-ci peuvent être associées à des sols déjà artificialisés au profit du stationnement, en servant à la fois d'abris et d'équipements de production, sans altérer le grand paysage ni les perspectives observables depuis le centre ancien notamment. Les toitures des grands bâtiments, notamment publics, sont également exploitables aux termes du règlement en tant que potentiel pour la production d'énergie solaire, ce qui permet de valoriser ces espaces déjà artificialisées tout en contribuant à la transition énergétique. Enfin, le règlement du plan local d'urbanisme encourage l'installation de bornes de recharge à énergie solaire pour véhicules électriques chez les particuliers.

Objectif 3 : Promouvoir la ville durable dans le paysage

La promotion de la ville durable dans le paysage de Ramatuelle s'inscrit dans une volonté d'adaptation proactive du village comme des secteurs déjà urbanisés aux enjeux du XXIème siècle tant en matière de climat que de biodiversité. Cela implique la mise en place de règles urbanistiques favorisant une architecture bioclimatique, adaptée aux conditions climatiques locales et au réchauffement global. L'objectif est de concevoir des bâtiments et des espaces urbains qui maximisent l'efficacité énergétique, utilisent des matériaux durables et réduisent l'impact environnemental. Par ailleurs, la plus forte végétalisation des espaces publics et privés devient une priorité pour prévenir la formation d'îlots de chaleur. Cette approche permet de créer un environnement plus agréable et respirable pour l'être humain, en améliorant la qualité de l'air et en apportant des solutions naturelles face aux vagues de chaleur.

Un respect des objectifs de développement durable

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme poursuit plusieurs objectifs, qui selon le code de l'urbanisme se traduisent par la planification d'un équilibre entre :

a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b. Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e. Les besoins en matière de mobilité.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, incarnant le projet du territoire, font échos à ces objectifs.

Objectif de développement durable des collectivités	Orientation du PADD y faisant écho
L'équilibre territoriale	Axe 1 : Assurer la diversité économique et l'emploi Orientation 2 : Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale • Objectif 2 : Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine Orientation 1 : Poursuivre la politique communale du logement • Objectif 1 : Rééquilibrer la démographie • Objectif 2 : Rééquilibrer le parc de logement
La qualité urbaine architecturale et paysagère notamment des entrées de ville	Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains Orientation 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique • Objectif 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure • Objectif 2 : Favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration • Objectif 3 : Conforter le caractère rural de la commune Orientation 2 : Préserver 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 • Objectif 3 : Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs • Objectif 4 : Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire

	Orientation 3 : Protéger et gérer les sites littoraux • Objectif 2 : Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage • Objectif 3 : Préserver le paysage maritime dans les espaces littoraux proches de la frange maritime Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé Orientation 2 : Engager le territoire dans la transition environnementale • Objectif 2 : Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	Axe 1 : Assurer la diversité économique et l'emploi Orientation 2 : Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale • Objectif 3 : Favoriser au village la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine Orientation 1 : Poursuivre la politique communale du logement • Objectif 1 : Rééquilibrer la démographie • Objectif 2 : Rééquilibrée le parc de logement
La sécurité et la salubrité publique	Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains Orientation 2 : Préserver le paysage et le cadre de vie • Objectif 2 : Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville » • Objectif 3 : Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé Orientation 1 : Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé • Objectif 1 : Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques • Objectif 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt dans le développement urbain • Objectif 3 : Prendre en compte l'aléa inondation dans les zones urbaines et à urbaniser
La préservation des risques naturels et technologiques	Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains Orientation 4 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Objectif 2 : Préserver les ripisylves et entretenir les berges des cours d'eau Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé

	Orientation 1 : Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé • Objectif 1 : Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques • Objectif 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt dans le développement urbain • Objectif 3 : Prendre en compte l'aléa inondation dans les zones urbaines et à urbaniser
La protection des milieux naturels et des paysages	Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains Orientation 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique • Objectif 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure • Objectif 2 : Favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration Orientation 3 : Protéger les sites littoraux • Objectif 1 : Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente • Objectif 2 : Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage • Objectif 3 : Préserver le paysage maritime dans les espaces littoraux proches de la frange maritime Orientation 4 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Objectif 1 : Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques • Objectif 2 : Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau
La lutte contre l'artificialisation	Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains Orientation 2 : Préserver 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 Orientation 4 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue • Objectif 2 : Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé Orientation 2 : Engager le territoire dans la transition environnementale • Objectif 1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources

La lutte contre le changement climatique	Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains Orientation 2 : Préserver le paysage et le cadre de vie • Objectif 2 : Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville » Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé Orientation 1 : Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé • Objectif 1 : Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques • Objectif 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt dans le développement urbain • Objectif 3 : Prendre en compte l'aléa inondation dans les zones urbaines et à urbaniser Orientation 2 : Engager le territoire dans la transition environnementale • Objectif 1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources • Objectif 2 : Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage Objectif 3 : Promouvoir la ville durable
La contribution à la transition énergétique du territoire	Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé Orientation 2 : Engager le territoire dans la transition environnementale • Objectif 1 : Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources • Objectif 2 : Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage • Objectif 3 : Promouvoir la ville durable
La promotion de conception universelle pour une société inclusive	Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine Orientation 1 : Poursuivre la politique communale du logement • Objectif 1 : Rééquilibrer la démographie • Objectif 2 : Rééquilibrer le parc de logement

IV. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Au vu de l'enjeu que représente la préservation de la terre arable, seule susceptible de contribuer au besoin alimentaire de l'espèce humaine, et de la biodiversité, dont le niveau conditionne très largement la viabilité de l'espèce humaine sur Terre, les plans locaux d'urbanisme, à travers leur projet d'aménagement et de développement durable, fixent des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs, des équipements publics et les incidences foncières induites.

A. Un scénario de développement construit en plusieurs étapes

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune. Si l'établissement de projections à l'échelle d'une commune, sur une période d'au moins 10 ans, permet de définir de grandes orientations, il reste un exercice purement théorique. Il a pour seul objet d'envisager différents scénarios permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable à partir d'hypothèses viables, pouvant influencer le zonage réglementaire du plan local d'urbanisme.
Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements (2015 et 2021) et des dernières données de population légale disponibles en 2024 (issues du recensement de 2021), trois perspectives d'évolution démographique sont établies afin de constituer un horizon des possibles pour la commune :

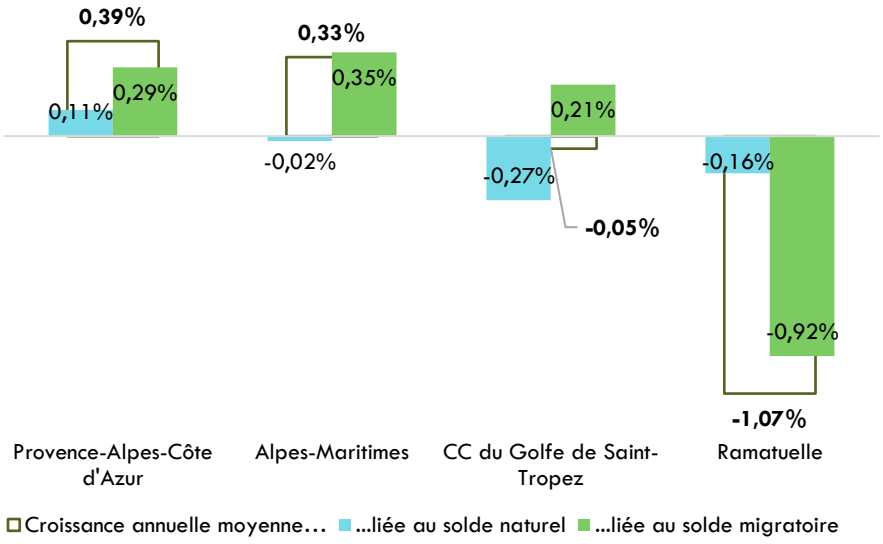
- **Le scénario « tendanciel »** : maintien de la croissance communale observée entre 2015 et 2021 (taux de variation annuel de -1,07 % par an).
- **Le scénario du SCoT Golfe de St-Tropez :** objectif de croissance démographique contenu (taux de variation annuel de 0,3 % par an) ;
- **Le scénario « croissance maîtrisée »** : objectif de croissance communal maîtrisée (taux de variation annuel de 0,15% par an).

B. La période de référence

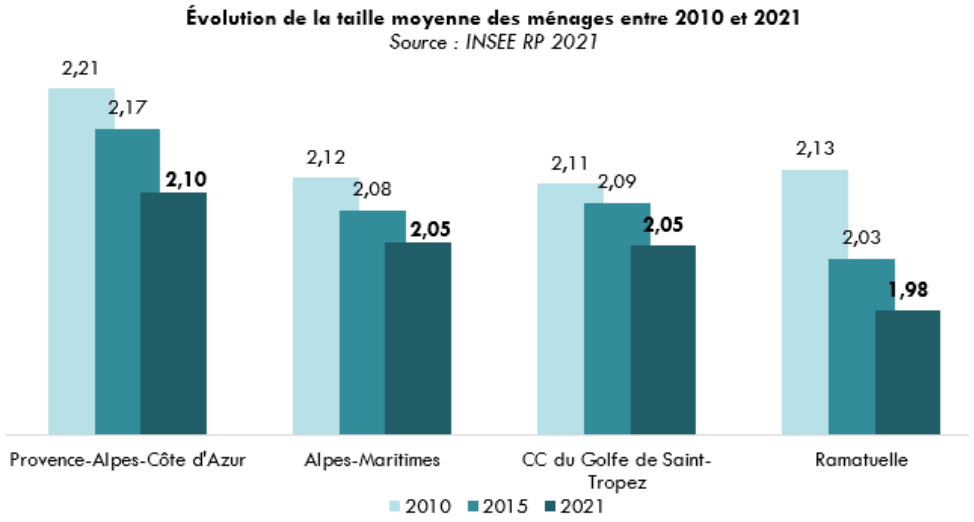
Afin d'élaborer les projections démographiques nécessaires à la planification urbaine du territoire, une analyse complémentaire a été réalisée sur la dernière période censitaire (2015 et 2021) issue du recensement national.

Moteurs de la dynamique démographique entre 2015 et 2021

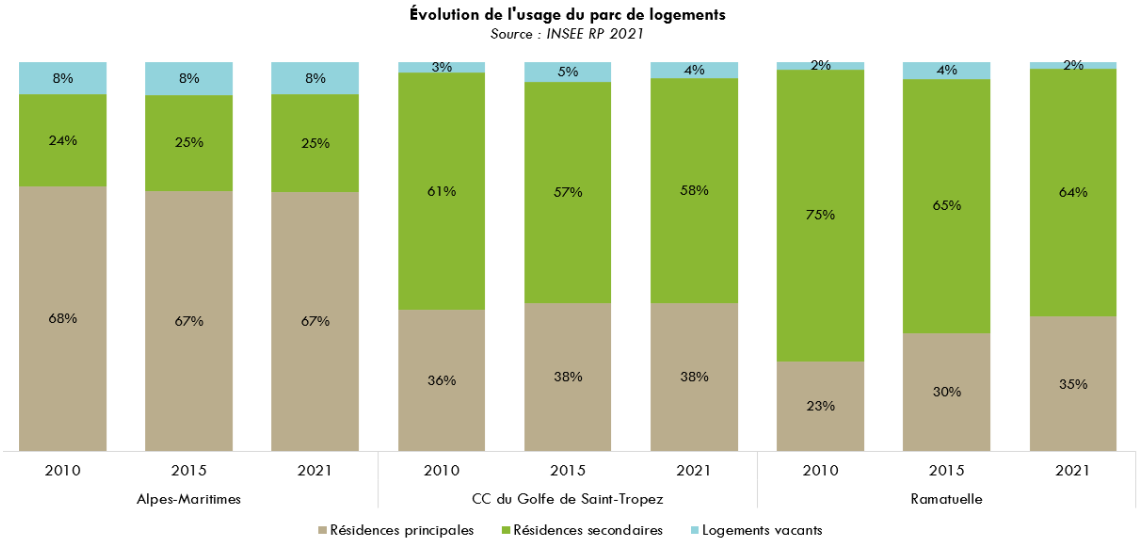
Source : INSEE RP 2021



Entre 2015 et 2021, il a été enregistré une variation annuelle de la population de Ramatuelle de l'ordre de -1,07% (2 094 habitants en 2015 contre 1 963 en 2021). Une perte nette de population due à des soldes naturel et migratoire négatifs. La tendance constatée sur le territoire communal apparait comme un phénomène préoccupant, qui s'inscrit dans une dynamique locale, d'exclusion des actifs qui peuvent de moins en moins habiter dans le bassin de vie du Golfe de St-Tropez, densément construit mais dont le parc de logements est très largement détourné de la fonction d'habitat permanent par différentes phénomènes puissants et concomitants : un nombre de résidences secondaires qui, depuis la deuxième moitié du XXème siècle, surpasse celui des résidences principales ; la prolifération des locations en meublé de tourisme, trop longtemps et étonnamment encouragé en France par l'Etat à travers une fiscalité très avantageuse ; l'affectation d'un nombre grandissant de logements à l'hébergement de travailleurs saisonniers par les grands opérateurs du tourisme, en l'absence d'autres solutions plus adaptées au besoin de cette indispensable main d'œuvre saisonnière ; le phénomène de la décohabitation, qui du fait des divorces fait qu'un plus grand nombre de logements est nécessaire pour une même population, la taille moyenne des ménages diminuant régulièrement.



La taille moyenne des ménages a également connu une légère baisse entre 2015 et 2021, avec un desserrement de -0,45%. Un desserrement de la taille des ménages qui s'inscrit dans la tendance observée dans le département des Alpes-Maritimes et à l'échelle du territoire de l'intercommunalité.

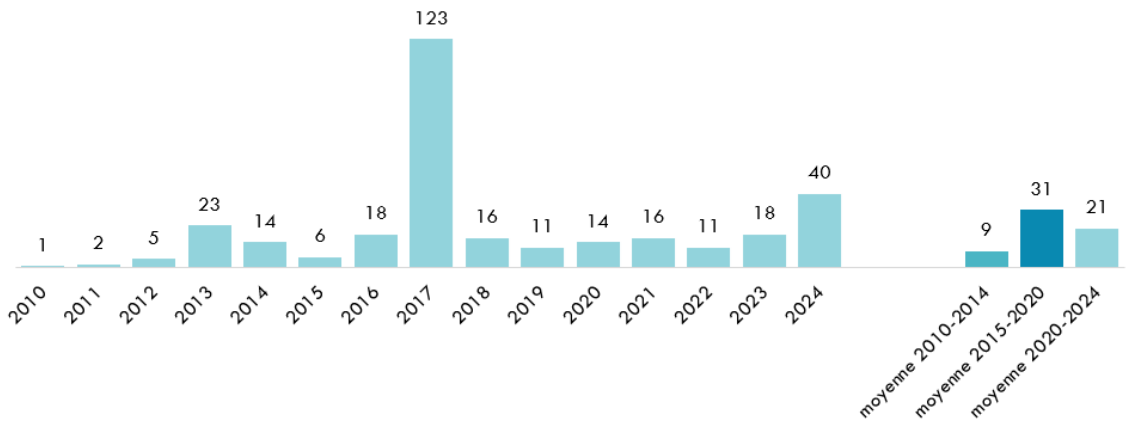


Concernant le parc de logements, on constate une légère augmentation de la part des résidences principales, passant de 30% en 2015 à 35% en 2021. A l'échelle du département la part de résidences principales observée au sein du territoire communal apparait comme nettement supérieur aux tendances locales, qui représentant 67% des parcs de logements en 2015 et 2021. Toutefois, l'intercommunalité du Golfe de St-Tropez connaît une situation plutôt similaire à celle de la commune de Ramatuelle, avec une sous-représentation des résidences principales (38% en 2015 et 2021).

En parallèle de l'importante proportion de résidences secondaires, l'on observe dans la commune une diminution du nombre de logements vacants. Les logements vacants ne représentent plus que 1,8% du parc de logement en 2021, la vacance semble davantage être conjoncturelle que structurelle.

La part des résidences secondaires, évaluée à plus de 64%, témoigne principalement du caractère touristique du territoire de Ramatuelle.

Nombre de logements livrés annuellement sur le territoire de la Ramatuelle
source : Données Sit@del, estimation des livraisons



En termes de production, près de 31 logements ont été livrés annuellement sur le territoire communal entre 2015 et 2020, selon les données SITADEL de 2024. Un nombre en nette augmentation, tirée par une livraison importante de logements en 2017 : les 103 logements permanents de l'écohameau des Combes-Jauffret, opération déclarée d'utilité publique et réalisée par la commune. Depuis 2020, le rythme des livraisons de logements a ralenti, mais il atteint tout de même une moyenne de 19 logements livrés par an au cours des quatre dernières années, un chiffre supérieur à celui enregistré avant 2017.

	PERIODE DE REFERENCE		
	2015	évolution annuelle	2021
Population	**2 094**	-1,07%	**1 963**
% de la population hors ménage	0,3%	-2,35%	0,2%
Population des ménages	2 089	-1,07%	1 959
Solde naturel		-0,16%	
Solde migratoire		-0,92%	
Taille moyenne des ménages	2,03	-0,45%	1,98
Logements	**3 370**	-2,71%	**2 858**
Résidences principales	**1 027**		**989**
Résidences secondaires	**2 200**	-3,13%	**1 818**
% rés. Secondaires	*65,3%*		*63,6%*
Logements vacants	**143**	-15,85%	**51**
% lgts vacants	*4,3%*		*1,8%*

Ce ralentissement peut s'expliquer par plusieurs facteurs, en lien avec la disponibilité insuffisante de logements accessibles aux actifs, l'effet mécanique des droits de successions sur les logements, que la population permanente ne peut pas assumer sans vendre, avec des prix de l'immobilier très élevés, et la suppression de toute opération de logement en dehors du village par la loi dite « *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » du 23 novembre 2018, et le détournement d'un nombre grandissement de logements au profit des locations meublées touristiques ou de l'hébergement pour travailleurs saisonniers.[1]

[1] NB. : la population « *hors ménage* » est constituée des personnes résidant en internat, en foyer de jeunes travailleurs, en maison de retraite, en habitation mobile ou qui sont sans domicile.

En termes de perspectives, bien que les dernières données issues du recensement ne soient disponibles que pour l'année 2021, il est possible de prolonger les tendances constatées lors de la dernière période censitaire, et évoquées précédemment, afin d'obtenir les résultats pour l'année d'arrêt du plan local d'urbanisme. Ces chiffres extrapolés constitueront la référence pour les projections démographiques attendues à l'horizon du document d'urbanisme (2024 à 2034).
Ainsi, pour 2024, le nombre d'habitants retenu à l'échelle du territoire sera de 1 901 individus, avec en moyenne près de 1,95 occupant par résidence principale. Le nombre de logements retenu sera de 2 654 unités, avec une part de résidence secondaire de l'ordre de 62,3%.

	Estimation Population 2024		
	2021	évolution annuelle	2024
Population	**1 963**	-1,07%	**1 901**
% de la population hors ménage	0,2%	-2,4%	0,2%
Population des ménages	1 959	-1,1%	1897
Solde naturel		-0,2%	
Solde migratoire		-0,9%	
Taille moyenne des ménages	**1,98**	-0,45%	**1,95**
Logements	**2 858**		**2 654**
Résidences principales	**989**		**971**
Résidences secondaires	**1 818**	-3,1%	**1 653**
% rés. Secondaires	*63,6%*		*62,3%*
Logements vacants	**51**	-15,9%	**30**
% lgts vacants	*1,8%*		*1,1%*

Malgré un renouvellement important (+3,92%) entre 2015 et 2020, en relation avec le nombre de logements construits sur la même période (25) et la variation annuelle du stock de logement (-85), il est important de noter que la répartition des logements semble se stabiliser, avec des proportions qui correspondent aux ratios habituels d'un territoire touristique tel que celui de Ramatuelle (2/3 résidences secondaires pur 1/3 de résidences principales, avec une part des logements vacants comprise entre 1 et 2%).

C. Les projections démographiques

Les projections démographiques permettent d'envisager la population communale à horizon du plan local d'urbanisme, soit 2034, et ainsi anticiper les effets et besoins présents au sein de la commune. Ces scénarii sont élaborés à partir du dernier millésime du recensement national (2021), mis à disposition par l'Insee, dont les tendances constatées ont été prolongées en date de la révision du PLU (2024).
Trois perspectives d'évolution démographique sont élaborées afin d'établir un horizon des possibles pour la commune :

- **Le scénario (1) « tendanciel » :** Taux de variation annuelle de la population de -1,07% avec un desserrement annuel des ménages de près de -0,04% par an dans la poursuite des tendances dernières.
- **Le scénario (2) du schéma de cohérence territoriale du Golfe de St Tropez :** Taux de variation annuelle de la population très modéré de 0,03% (0,03% de 2024 à 2030, puis 0,15% de 2030

à 2045) avec un desserrement annuel des ménages de près de -0,04% par an (1,89 habitants par ménage à l'horizon 2034).

- **Le scénario (3) « croissance maîtrisée » :** visant à fixer davantage de ménages sur le territoire : Taux de variation annuelle de la population de 0,15% avec un desserrement annuel des ménages de près de -0,04% par an.

	Scénario 1 Tendanciel			Scénario 2 SCoT maintien			Scénario 3 SCoT croissance maîtrisée		
	2024	évolution annuelle	2034	2024	évolution annuelle	2034	2024	évolution annuelle	2034
Population	**1 901**	-1,07%	**1 707**	**1 901**	0,03%	**1 906**	**1 901**	0,15%	**1 929**
% de la population hors ménage	0,2%		0,2%	0,2%		0,2%	0,2%		0,2%
Population des ménages	1 897	-1,1%	1704	1 897	0,03%	1902	1 897	0,15%	1925
Solde naturel					0,015%			0,08%	
Solde migratoire					0,015%			0,08%	
Taille moyenne des ménages	**1,95**	-0,35%	**1,89**	**1,95**	-0,04%	**1,95**	**1,95**	-0,04%	**1,95**
Logements	**2 654**		**2 111**	**2 654**		**2 660**	**2 654**		**2 672**
Résidences principales	**971**		**903**	**971**		**978**	**971**		**989**
Résidences secondaires	**1 653**	-3,1%	**1 203**	**1 653**	0,02%	**1 656**	**1 653**	0,02%	**1 656**
% rés. Secondaires	*62,3%*		*57,0%*	*62,3%*		*62,2%*	*62,3%*		*62,0%*
Logements vacants	**30**	-15,9%	**5**	**30**	-1,2%	**27**	**30**	-1,2%	**27**
% lgts vacants	*1,1%*		*0,3%*	*1,1%*		*1,0%*	*1,1%*		*1,0%*

Le scénario « tendanciel » induit une diminution substantielle de la population avec seulement 1 707 habitants à horizon 2034, soit – 194 habitants entre 2024 et 2034. Ce scénario apparait probable en raison des tendances constatées lors des dernières périodes censitaires, marquées par un desserrement des ménages, avec une décroissance des résidences principales et secondaires au profit des locations meublées à des fins touristiques ou d'hébergement des travailleurs saisonniers.

Le scénario du schéma de cohérence territoriale est le scénario avec la plus faible évolution de la population, visant à maintenir le nombre actuel de résidents, sans croissance, dans le but de garantir une qualité de vie et un niveau d'accès aux services de base pour l'ensemble des habitants présents sur le territoire. Ce scénario engendre une croissance très modérée de + 6 habitants ces dix prochaines années, soit une population totale de 1 906 habitants en 2034.

Le scénario « croissance maîtrisée » induit une variation de la population relative, avec un gain de population de l'ordre de + 29 habitants à l'horizon du plan local d'urbanisme. Ce scénario permet de répondre aux volontés communales de fixer davantage de familles au village, en y soutenant l'usage du bâti existant en résidence principale.

<u>Une structure de la population et une dynamique démographique difficilement quantifiables</u>

La commune de Ramatuelle se caractérise principalement par une prédominance de résidences secondaires au sein de son territoire, soulignant son caractère touristique et son statut de station balnéaire de la Côte d'Azur. Toutefois, la surreprésentation des résidences secondaires tend à altérer les diagnostics territoriaux, par une sous-évaluation du nombre de résidents permanents.

Afin de quantifier le nombre de résidences principales, l'Insee s'appuie sur les données du recensement qui sont extrapolées avec les résultats obtenus à partir des enquêtes menées sur les territoires (EHL) et des données administratives (fiscales, cadastrales, notariales, etc.) à l'ensemble de la population. Des ajustements sont réalisés en fonction de différents facteurs tels que les vacances scolaires, la fréquentation touristique, l'évolution et les dynamiques démographiques. Ainsi, bien que l'Insee s'appuie sur un corpus statistique étayé, la structure du parc de logements est déterminée principalement par un ensemble de données déclaratives.

En 2021, l'Insee dénombre approximativement 1 960 habitants sur Ramatuelle, pour 989 résidences principales. Cependant, la fréquentation des équipements communaux, ainsi que la consommation moyenne domestique,

évaluée à travers le recours aux réseaux publics (assainissement, eau potable, ordures ménagères, etc.), témoigne d'un nombre plus important de résidents permanents et d'un essor de la pratique de la résidence alternée tout au long de l'année plutôt que secondaire.
Ce phénomène, non négligeable, induit une approximation notable dans l'établissement de scénarios démographiques à l'échelle communale, qui se baserait sur une population initiale sous-évaluée.
Bien que nécessaire à l'élaboration d'un document d'urbanisme, la construction de scénarios démographiques reste un exercice purement théorique, qui se confronte parfois à des réalités territoriales difficilement mesurables.

D. Les besoins en logements

Les besoins en logements tiennent compte du desserrement des ménages, de la fluidité, et du renouvellement du parc locatif. En effet, l'estimation des besoins en logements répond à deux objectifs :

- Créer le nombre de logements nécessaires, a minima, pour maintenir le nombre d'habitants (point mort). Mais avant d'accueillir de nouveaux habitants, la production de logements répond à différents mouvements dans le parc de logements et la population :
  - Compenser le desserrement de la population, en particulier lié au phénomène de décohabitation (notion de desserrement des ménages).
  - Assurer le renouvellement du parc de logements vétustes ou désaffectés et pallier la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (notion de besoins en logement pour la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc).
- Produire les logements nécessaires pour accueillir la population supplémentaire : il correspond au nombre d'habitants supplémentaires à accueillir/ nombre de personnes par résidence principale estimé à l'horizon 2034.

Ainsi, Les besoins globaux de la commune en matière de logement se répartissent suivant plusieurs critères :

- en réponse à la croissance démographique ;
- aux besoins du desserrement des ménages :
  - une réduction estimée de 0,04 %/an pour l'ensemble des scénarii (en correspondance avec les tendances nationales et constatées ces dernières années) ;
- un renouvellement de plus de 3,92% (tendance 2015-2021), mais principalement à destination des résidences secondaires ;
- à la réduction du déficit d'offre immobilière et du renouvellement du parc

Les différents scénarios permettent de mesurer l'impact des évolutions démographiques sur les besoins en logement.

Le scénario « tendanciel » : implique un besoin négatif de nouveaux logements puisque, même si le nombre d'occupants par résidence principale diminue, la population décroît inexorablement.

Le scénario du schéma de cohérence territoriale : génère un besoin de seulement 7 nouveaux logements, dont 4 dédiés au desserrement des ménages et 3 afin de prendre en compte l'évolution de la population.

Le scénario « consommation maîtrisée » : induisent un besoin de nouveaux logements de 19 logements supplémentaires à l'horizon du plan local d'urbanisme, dont 15 liés à la croissance démographique.

E. Traduction des besoins en logements en besoins fonciers

Pour répondre aux besoins en logements et ainsi satisfaire à l'accueil d'une population nouvelle, il est nécessaire d'estimer quel foncier sera nécessaire à la réalisation des dits logements. Pour se faire, une analyse des densités résidentielles actuelles a été menée et corroborée avec le niveau d'armature urbaine de la commune au niveau du Golfe de St-Tropez. Au sein des polarités de proximité, la densité résidentielle moyenne des opérations neuves pour la production de logement à l'échelle du Golfe doit passer à 15 logements par hectare. Ainsi :

- **Le scénario « tendanciel »** : implique un besoin foncier négatif, donc non cohérent ;
- **Le scénario du schéma de cohérence territoriale** : induit un besoin foncier de seulement 0,45 ha.
- **Le scénario « croissance maîtrisée »** : génère un besoin foncier de 1,24 ha à l'horizon du plan local d'urbanisme.

F. Le choix communal

Tenant compte de la soutenabilité communale, des ambitions exprimées dans le projet d'aménagement et de développement durable, visant à maîtriser la densification du bâti dans les zones urbanisées et préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire, le scénario d'évolution démographique envisagé par la commune est celui défini par le schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez, soit 0,03% de croissance démographique annuelle avec un desserrement de -0,04% par an.
A savoir, que le schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez envisage une phase de préparation, d'organisation et de planification du territoire avec une croissance démographique annuelle moyenne de 0,03% (2024-2030), puis une phase de croissance progressive avec une moyenne aux alentours de 0,15% conditionnée à la mise en œuvre des projets d'adaptation du territoire.
Dans le cadre de la révision n°4 du plan local d'urbanisme de Ramatuelle, il a été fait le choix de maintenir le taux de croissance de 0,03%, correspondant à la phase de planification évoquée par le schéma de cohérence territoriale, n'ayant pas de visibilité sur la mise en œuvre des projets d'adaptation du territoire. En outre, cette planification a pour objectif de structurer le territoire en renforçant le village en tant que chef-lieu et pôle de résidence principale.

G. Une analyse fine de l'évolution du territoire ces dernières années

Article L151-4 du code de l'urbanisme :

> *« [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

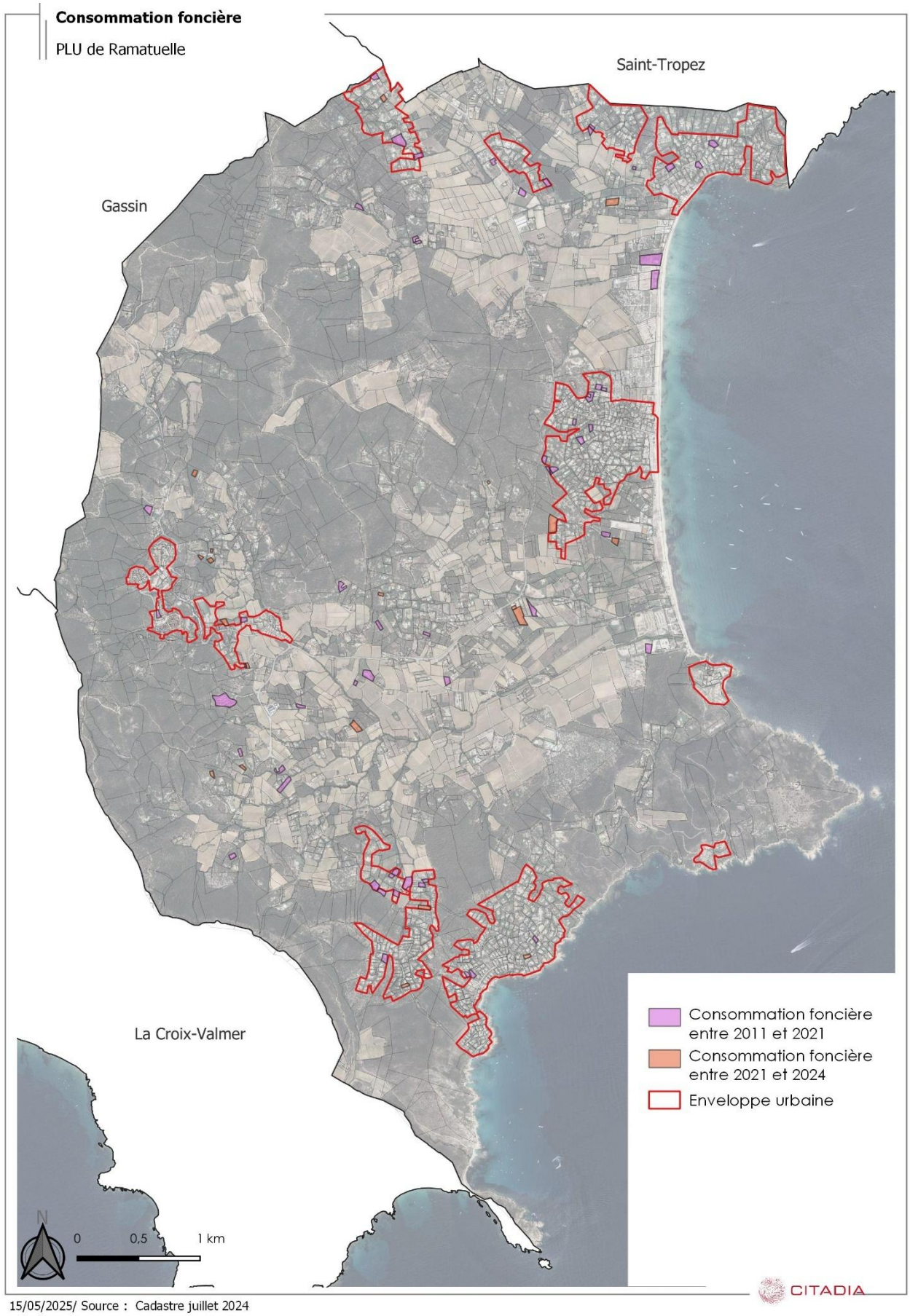
Comme indiqué dans la partie 2 du présent rapport de présentation, sur la période 2011-2021, la consommation d'espaces sur la commune de Ramatuelle est estimée à 9,47 ha.
Cette consommation d'espaces s'est effectuée sur des sols initialement à dominante naturelle.
L'analyse de la consommation foncière 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.

2011 - Hameau du Baou, résidence pour personnes retraitées ou handicapées **au village** (12 logements) : **1 900 m²**
2018 - Eco-hameau des Combes-Jauffret, **hameau nouveau** intégré à l'environnement (103 logements) : **1,6 hectare**
2020 - Maison de santé **au village** (1 pharmacie, 2 cabinets de médecin, 1 cabinet volant, 1 cabinet de kinésithérapie, 1 infirmerie, 1 logement, 47 places de stationnement) : **1 700 m²**

Au-delà de la période de référence 2011-2021, il a été procédé à une analyse fine de la consommation foncière enregistrée ces dernières années, soit du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2024. La méthodologie employée est identique à celle utilisée lors de la précédente analyse, à ceci près que l'enveloppe urbaine a été adaptée aux évolutions de la tache urbaine jusqu'au 1er janvier 2021. Ainsi la consommation foncière 2021-2024 se base sur l'identification spatiale des autorisations d'urbanisme, ainsi que sur une comparaison des orthophotographies existantes ces dernières années. Une distinction est ensuite faite entre les ténements fonciers selon leur localisation (en dehors ou à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée) et leur surface (plus ou moins 2 500 m²). Les ténements identifiés à l'intérieur de l'enveloppe, d'une surface inférieure à 2 500 m², sont par la suite retirés du décompte de la consommation.
Sur la période 2011-2024, la consommation d'espaces sur la commune de Ramatuelle est estimée à 3,38 hectares, soit moins de 1 hectare par an. La majorité de cette consommation s'est effectuée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (85%), sur des terrains naturels et des jardins.

Les données liées à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont issues d'un travail mené par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez par souci de cohérence avec le schéma de cohérence territoriale.



15/05/2025/ Source : Cadastre juillet 2024

H. Les capacités de densification et de mutation des espaces : le potentiel foncier

Présentation de la méthode de calcul des capacités d'accueil du PLU
L'estimation des capacités d'accueil du territoire est réalisée de la manière suivante.
Dans les zones urbaines

- **Étape 1** : identification des capacités foncières.
  Il s'agit en principe d'identifier le foncier mobilisable dans les zones constructibles, qu'il concerne une parcelle déjà divisée (ou libre) ou propice à une division. Les opérations de rénovation, démolition-reconstruction, et de surélévation, ne sont pas systématiquement compatibilisées en raison des spécificités de certains territoires.
- **Étape 2** : estimation du nombre total de logements productibles sur chaque parcelle identifiée. Le nombre maximal théorique de logements est calculé, par zone ou secteur d'urbanisation, sur la base de l'application des règles de constructibilité (emprise au sol, hauteur…) pour les logements collectifs, et sur la base de la surface moyenne des terrains au sein des zones dédiés à de l'habitat individuel.
- **Étape 3** : estimation pondérée du nombre de logements productibles.
  Des coefficients de rétention foncière sont appliqués (20%). Il convient en effet de tenir compte de la dureté foncière liée à la difficulté à mobiliser des terrains par rapport au découpage parcellaire, au potentiel de division de terrains ou encore à la complexité des partages de droit de propriété (indivisions…).
  Une estimation du nombre de logements sociaux est également proposée, afin d'évaluer l'impact des nouvelles réglementations en la matière.

NOTA : En relation avec la vocation et les réglementations des zones ou secteurs suivants, aucune capacité d'accueil n'a été identifiée :

- *Au sein de la zone UJ, seules les évolutions mesurées des constructions existantes étant autorisées, aucune capacité d'accueil n'a été identifiée dans cette zone, bien qu'elle soit urbaine ;*
- *En raison de leur vocation et de leur réglementation, aucune capacité foncière, dédiée à l'habitat, n'a été identifiée au sein des zones UE, A et N.*

Des capacités en zone économique sont également renseignées à titre indicatif.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation porte sur :

- Les dents creuses en tissu mixte, qu'il soit à dominante d'habitat individuel ou collectif ;
- Les divisions parcellaires en tissu mixte, qu'il soit à dominante d'habitat individuel ou collectif.

En raison de la complexité de leur évaluation, la division des constructions existantes n'est pas comprise dans l'analyse. De plus, n'étant pas générateur de nouveaux logements, l'évolution des constructions existantes par agrandissement (zone UJ), n'a pas été intégrée à l'analyse, tout comme les agrandissements par surélévation, jugés trop singulières.
Par ailleurs, les opérations de renouvellement des secteurs d'habitat individuel et de mutation des secteurs non-résidentiels, vers de l'habitat, n'ont pas été prises en compte, en raison de la réglementation du PLU de Ramatuelle, ne permettant pas de telles opérations.

Afin d'identifier les unités foncières mobilisables, au sein desquelles les capacités de densification et de mutation sont estimées, différents seuils surfaciques ont été appliqués aux terrains, qu'ils soient libres de toute construction ou bâties.

Ces seuils correspondent à la taille minimale des terrains, permettant l'établissement d'une ou plusieurs constructions selon la typologie de logement autorisée au PLU, à savoir :

- 400 m² pour l'habitat individuel ;
- 800 m² pour l'habitat collectif.

Aux surfaces retenues, il est toutefois nécessaire de soustraire les surfaces impactées par différentes prescriptions graphiques, tels que les Servitudes d'Utilité Publique, les Espaces Boisés Classés ou les Emplacements Réservés, au sein desquels aucune construction n'est possible.

A partir de cette analyse, et des croisements graphiques, un potentiel foncier de près de 35,7 ha a été identifié au sein des zones UA et UJ.

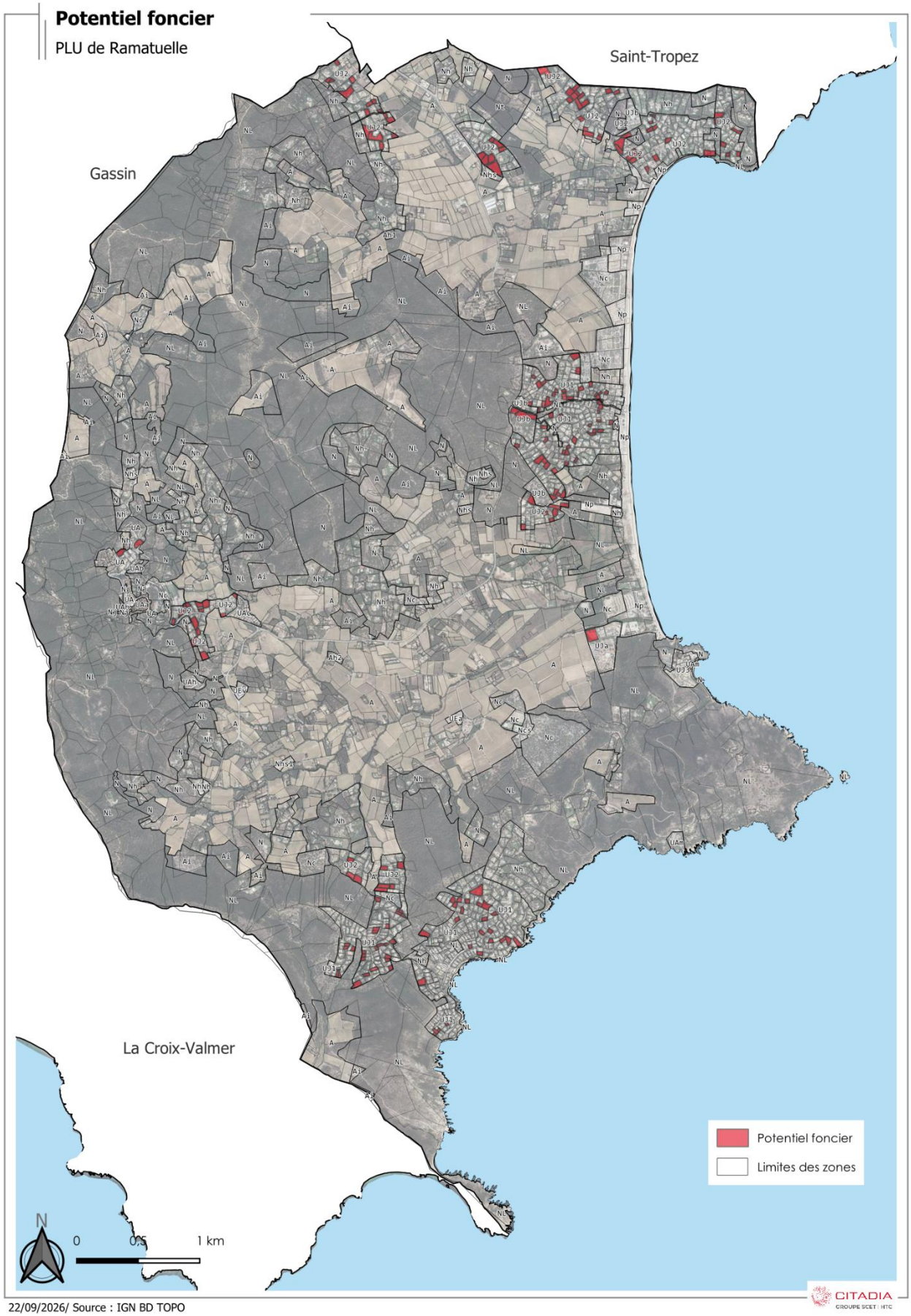
Zones ou secteurs du PLU révisé	**Superficie des unités foncières libres**	**Superficie des unités foncières divisibles**	**Total**
UA	0 ha	0,5 ha	0,5 ha
UJ1	3,2 ha	9,9 ha	13,1
Uj2	7,8 ha	12,6 ha	20,4 ha
UJa	0,7 ha	0 ha	0,7 ha
UJb	0,3 ha	0,7 ha	1,0 ha
Total	**12 ha**	**23,7 ha**	**35,7 ha**

Bien qu'un potentiel foncier important soit identifié au sein des zones UJ, il est important de noter que seul un nombre réduit de nouvelles constructions peut y être autorisé. De surcroît, l'essentiel de ces secteurs est situé en espace proche du rivage. Ainsi, tout extension de l'urbanisme est prescrite. A ce titre le potentiel foncier, par division et en dent creuse, identifié en zone UJ ne peut être compatibilisé en tant que tel. Seul le potentiel foncier identifié en zone UA est retenu, soit environ 0,5 ha.

En raison des réglementations permissives de la zone UA en ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions, il apparaît relativement difficile d'estimer le nombre de logements pouvant être induit par un potentiel foncier de 0,53 ha. Par ailleurs, il est important de noter que tout projet situé en zone UA doit tendre vers une intégration paysagère optimale, ce qui peut induire une minoration des droits à bâtir. En outre, l'ensemble des parcelles potentiellement constructibles, identifiées au sein du village de Ramatuelle, sont des propriétés de la commune.

Concernant les zones économiques, le potentiel foncier se révèle comme nul. Les secteurs UEa et UEv, dont les limites sont restreintes, ne permettent pas de générer des surfaces suffisantes pour l'accueil de nouvelles activités.

Il ressort de cette analyse que la politique communale en termes de démographie, et donc sa possibilité de répondre aux besoins de la population en logement permanent, résident dans le seul périmètre du village.


Potentiel foncier
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Gassin
La Croix-Valmer
Potentiel foncier
Limites des zones
N
0
0,5
1 km
22/09/2026/ Source : IGN BD TOPO
CITADIA
GROUPE SCET | HTC

I. Estimation de la consommation future d'espaces

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels ou agricoles sont certes en relation avec l'évolution démographique souhaitée, influant sur la production de nouveaux logements, et avec la volonté de la commune de répondre aux besoins de la population en matière de développement économique, de loisir et d'équipement public entre autres. Mais la modération de la consommation d'espace découle également des caractéristiques de la géographie du territoire et du cadre légal, qui sont rappelés par ailleurs. Les possibilités de réponses aux besoins de la population que le plan local d'urbanisme révisé procure reposent ainsi, pour une large part, sur la réutilisation du bâti existant, solutions qui permettent d'éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

- **En ce qui concerne les logements**, les besoins fonciers sont calculés en fonction des densités définies par le schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez, relevant des objectifs déclinés selon les polarités géographiques et adaptés aux particularités du territoire, notamment en termes d'ambiance urbaine. Ainsi, conformément au scénario démographique choisi par la commune, le besoin foncier estimé pour l'accueil des nouveaux logements s'élève à 0,45 ha. A ce potentiel s'ajoutent donc les besoins liés à la rétention foncière (20%, soit +0,09 ha). Les besoins fonciers du territoire pourraient être ainsi évalués à **0,54 ha**, en ce qui concerne uniquement les logements.
  Par ailleurs, il est important de noter qu'une part significative des zones urbaines ne peuvent accueillir de nouvelle construction et sont dédiées à l'évolution des constructions existantes légalement édifiées. A ce titre, les droits à bâtir ont été très largement minorés sur l'ensemble du territoire pour des raisons expliquées par ailleurs. Seul le centre ancien peut encore accueillir une extension des espaces urbanisés, notamment par l'optimisation de l'usage des espaces encore disponibles dans le périmètre du village, dont la situation perchée ne facilite pas l'extension vers les espaces non urbanisés à sa périphérie.
- **Les besoins fonciers liés aux infrastructures**, définis à travers les emplacements réservés, sont estimés à environ 22 ha. Cependant, la majorité des projets, envisagés par la commune ou la communauté de communes du Golfe de St-Tropez, se situent sur des espaces déjà artificialisés et répondent à des exigences en matière de santé publique et de gestion des risques. A cet effet, ce besoin ne peut être considéré en tant que tel. Seul un emplacement réservé peut réellement être considéré comme consommateur d'espace naturel : l'ER n°2 pour création d'un parking avec 470 m^2 soit environ **0,05 ha** (sur l'emprise totale de 835 m^2 pour partie déjà imperméabilisée).
- **S'agissant des besoins fonciers générés par le développement économique et le confortement des équipements publics**, aucun projet n'a été porté à la connaissance de la commune, si ce n'est certains agrandissements d'exploitation agricole existante. A ces confortements s'ajoute la relocalisation du centre de tri et de valorisation des déchets, prescrite par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Ce déplacement pourrait induire un besoin foncier sur des espaces, pour partie, non artificialisés, de l'ordre de 0,5 ha. Ce projet, essentiel pour le territoire, est toutefois subordonné à une intégration paysagère et environnementale optimale et permettra une compensation par renaturation du centre de tri existant, qui s'étend sur une surface supérieure. Les autres projets envisagés sur la commune (hébergement de travailleurs saisonniers, confortement de la coopérative viticole, agrandissement très modéré des hôtels existants, régie maraichère, etc.), précisés notamment au sein des orientations d'aménagement et de programmation, concernent des

projets d'agrandissement ou de confortement d'activités sur des espaces d'ores et déjà artificialisés, avec une démarche d'excellence environnementale (création du chai de Pascati, rénovation de l'hôtel du Baou, etc.).

En résumé, il est important de souligner que la commune a délibérément cherché à atteindre **un équilibre entre deux enjeux majeurs : la réponse aux différents besoins de sa population, d'une part, et la préservation de son cadre de vie, sa qualité de paysage et sa riche biodiversité, d'autre part.**

J. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces

En relation avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la législation en vigueur, la commune de Ramatuelle s'est engagée à réduire de moitié sa consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF). Avec une consommation observée de 9,5 ha sur la période 2011-2021, le plafond maximum est ainsi fixé à 4,75 ha sur la période 2021-2031.
Au-delà de la période de référence, la consommation d'espaces sur la commune de Ramatuelle a été estimée à 3,38 ha entre 2021 et 2024, soit 71% de l'objectif initial.
En raison des évolutions du zonage réglementaire entreprises lors de la présente procédure de révision générale, nous pouvons estimer que le plan local d'urbanisme projette une consommation d'ENAF d'environ **0,6 ha** supplémentaire.
Cette consommation se concentre majoritairement sur une légère portion de la zone naturelle, située au sein de l'hôtellerie du Baou (0,45 ha), ayant été intégrée au secteur UAb, dédié à la rénovation urbaine de l'hôtel éponyme. Toutefois ce déclassement s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation, dans laquelle plusieurs dispositions sont émises, afin de conserver les boisements significatifs et la frange arborée existante en lisière de la rocade. Bien qu'il intègre le secteur UAb, l'ensemble de cette portion reste dédié au confortement et au développement des espaces arborés. A ce titre, cette évolution ne peut être considérée comme de la consommation d'espace future.
Par ailleurs, en relation avec l'analyse des potentiels fonciers permis par la nouvelle réglementation du plan local d'urbanisme, nous pouvons estimer une consommation future de l'ordre de 0,54 ha sur l'ensemble du territoire, bien que la totalité des surfaces identifiées soient des propriétés communales, sur lesquelles aucun projet n'est envisagé par la collectivité.
En cela, il apparaît intéressant de noter que la consommation d'espaces enregistrée depuis 2021 reste fortement liée à la réglementation du plan local d'urbanisme en vigueur. Dans le cadre de la présente révision, la commune a ainsi fortement influé sur la constructibilité du territoire, notamment à travers l'instauration des zones Uj, au sein de laquelle seuls des agrandissements restent possibles.
S'agissant du schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez, la consommation d'espaces est évaluée à 266 ha, sur la période 2011-2021, à l'échelle de la communauté de communes. La consommation d'espace recensée sur le territoire de Ramatuelle représente ainsi moins de 4% de la consommation totale du Golfe de St-Tropez. En cohérence avec la trajectoire de zéro artificialisation nette fixée dans le projet d'aménagement stratégique, le schéma de cohérence territoriale fixe, à l'échelle du document, un objectif de réduction à un rythme de 8 ha par an pour répondre aux objectifs de production de logements, d'accueil d'activités économiques et d'équipements. Ce rythme est évolutif dans le temps

passant ainsi de 12 ha /an jusqu'à 2030, à 5 ha / an entre 2030 et 2045. Ce rythme moyen est déterminé par l'évaluation des besoins fonciers maximums nécessaires par niveau d'armature urbaine pour répondre aux besoins propres du Golfe, à horizon 2045 de production de résidences principales, d'accueil des activités économiques et des équipements.

Concernant les armatures urbaines, la commune de Ramatuelle intègre les polarités de proximité selon le schéma de cohérence territoriale. Ces polarités dénombrent six communes : Ramatuelle, le Plan de la Tour, La Garde Freinet, la Mole, le Rayol-Canadel et La Croix-Valmer.

Bien que ce soit aux documents d'urbanisme de préciser à leur échelle le potentiel foncier nécessaire en tenant compte de la combinaison du potentiel de renouvellement urbain et des besoins résiduels en extension. Ils localisent ce potentiel selon les objectifs définis par le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat.

Estimation des besoins fonciers nécessaires à horizon 2045					
Niveau de Polarité	**Accueil Résidences principales**	**Accueil activités économiques**	**Accueil équipements**	**Prise en compte du marché de la résidence secondaire**	**Infrastructures de transport**
Majeur	31 ha	1,5 ha	8 ha	*Non ventilé par armature*	*Non ventilé par armature*
Equilibre	13 ha	1 ha	12 ha		
Proximité	17 ha	2,5 ha	0 ha		
Golfe	61 ha	6 ha	20 ha	34 ha	36 ha

DOO : révision n°2 de SCoT du Golfe de St-Tropez

Selon les objectifs définis par le schéma de cohérence territoriale, l'ensemble des pôles de proximité devraient se partager des besoins fonciers de l'ordre de 17 ha pour l'accueil de résidences principales, 2,5 ha pour l'accueil d'activités économiques, auxquels doit s'ajouter 34 ha dédiés à la prise en compte du marché de la résidence secondaire, à l'échelle du schéma.

Si ces objectifs sont partagés à part égale entre l'ensemble des communes du Golfe et des pôles de proximité, **le besoin foncier communal serait évalué à un maximum de 6,65 ha au cours de cette décennie (2021-2031).**

En cela, **la réglementation du plan local d'urbanisme révisé apparaît en total adéquation avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale en étant en deçà des besoins fonciers possibles avec pour objectif de se concentrer sur un principe de renouvellement urbain.**

V. Intégration des enjeux environnementaux dans le projet d'aménagement et de développement durable

L'analyse ci-dessous vise à évaluer les incidences sur l'environnement des orientations inscrites dans le projet d'aménagement et de développement durables. Celle-ci est effectuée selon les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

Orientation du PADD	Enjeux environnementaux	Incidences sur l'environnement
Axe 1 : Assurer la diversité économique et l'emploi		
Orientation 1 : Renforcer la place de l'agriculture	1. Reconquête des friches 2. Développement de l'irrigation 3. Défrichements en forêt	4. Réduction de la surface de terrain non laissée à l'état de nature – mais l'enfrichement actuel, relativement récent, s'effectue par la colonisation rapide d'une seule espèce peu favorable à la biodiversité, le pin parasol en formation dense (effet négatif modéré) 5. Développement nécessaire de la Réutilisation des Eaux Usées Traitées – avec : - réduction du volume d'effluents d'eau douce rejeté à la mer (effet positif) - Réalimentation en eau douce de la nappe phréatique et de certains cours d'eau écosystèmes (effet positif) 6. Atteinte potentielle à la biodiversité (tortue d'Herman notamment) : mais les déclassements d'espaces boisés classés à conserver ou à créer sont particulièrement limités et pour l'essentiel portent sur des sols déjà artificialisés (effet négatif modéré)
Orientation 2 : Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale	1. Projet essentiellement axé sur la zone Nt - réhabilitation du château St-Amé et de ses dépendances (bâti existant) Enjeu en termes de rétablissement d'un sol nu propre au stationnement en	1. Atteinte possible à la biodiversité – inventaire préalable et mesures d'évitement, réduction et compensation à mettre en œuvre le cas échéant (effet négatif modéré)

	lieu et place d'un terrain en friche	
Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine		
Orientation 1 : Poursuivre la politique communale du logement	1. Acquisition de bâti existant dans le village - avec réhabilitation et mise au norme	1. Recyclage de bâti existant – économie d'énergie grise - réduction de la demande d'énergie et d'eau par mise en œuvre d'appareils plus performants (effet positif modéré)
Orientation 2 : Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux	1. Emprises à dédier aux déplacements doux 2. Création d'une voie verte dans l'arrière-plage de Pampelonne	1. Réduction du trafic automobile Réduction de la largeur de certains emplacements réservés réorientés vers la fonction d'itinéraires pour déplacements doux (effets positifs directs et indirects) 2. Emprise nouvelle par passerelle bois mais canalisation de circulations piétonnes actuellement désordonnées et déstructurantes pour le milieu (effet positif direct et indirect)
Axe 3 : Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains		
Orientation 1 : Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique	1. Protéger la qualité architecturale	1. Effets neutres sur l'environnement naturel
Orientation 2 : Préserver le paysage et le cadre de vie	1. Préserver la prédominance arborée dans les secteurs déjà urbanisés en-dehors du village 2. Maintien du principe de discrétion du bâti dans les lotissements littoraux (effet positif) 3. Ménager une plus grande place à la nature dans les secteurs déjà urbanisés	1. Plus grande perméabilité des secteurs déjà urbanisés à la faune et à la flore sauvages (effets positifs) 2. Réduction du besoin d'arrosage dans les jardins plus adaptés au climat méditerranéen (effet positif)
Orientation 3 : Protéger et gérer les sites littoraux	1. Maîtriser la densification pour éviter la minéralisation des espaces proches du rivage	1. Préservation d'espaces de nature dans les quartiers urbanisés (effet positif) 2. Reconquérir un important réservoir de biodiversité

	2. Reconstituer et mettre en protection l'espace naturel remarquable du littoral de la plage de Pampelonne	3. Favoriser sa robustesse face aux conséquences du changement climatique (effets positifs)
Orientation 4 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue	1. Protéger les ripisylves 2. Protéger les espaces de nature dans les secteurs déjà urbanisés 3. Protéger la trame noire de la pollution lumineuse	1. Renforcement des continuités écologiques de jour comme de nuit (effet positif)
Axe 4 : Ménager un environnement favorable à la santé		
Orientation 1 : Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé	1. Réduire l'exposition des habitations aux risques feu de forêt et inondations 2. Organiser le maintien d'activités agricoles ou agro-sylvo-pastorales favorisant une atténuation du risque feu de forêt 3. Réduire la pollution sonore due aux transports	1. Réduction des risques de départ de feu (effet positif) 2. Désimperméabilisation, infiltration des eaux de pluie favorisée – meilleure économie de l'eau (effet positif) 3. Création de milieux en mosaïque favorables à la biodiversité (effet positif) 4. Réduction de la perturbation de l'humain par le bruit (effet positif) 5. Réduction de la perturbation de la faune sauvage par le bruit (effet positif)
Orientation 2 : Engager le territoire dans la transition environnementale	1. Adaptation du parc de logements au changement climatique 2. Facilitation des installations individuelles de production d'énergie renouvelable 3. Augmentation de la surface d'un terrain bâti maintenue libre de toute construction y compris souterraine, et non artificialisée	1. Réduction du besoin d'énergie pour pallier l'incapacité des logements à protéger leurs occupants du froid en hiver et de la chaleur en été (effet positif) 2. Réduction du déficit du territoire en électricité, et du besoin d'alimentation à partie de sources lointaines par des lignes à très haute ou haute tension traversant la région (effet positif) 3. Amélioration de la biodiversité (effet positif)

Chapitre 2 : Les choix retenus pour établir les pièces réglementaires

I. Préambule

Les pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme constituent l'instrument opposable essentiel pour la mise en œuvre des orientations stratégiques définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces pièces organisent de façon précise les différentes zones et leurs vocations en termes d'utilisation des sols, les possibilités maximales de construction et les conditions de leur intégration dans le paysage pour ce qui concerne les zones constructibles, assurant ainsi la continuité d'une gestion cohérente et durable du territoire communal dans les années à venir.

Le Plan Local d'Urbanisme contient plusieurs documents opposables : le Règlement écrit et graphique, d'une part, comprenant leurs annexes, les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'autre part.

Ces documents ont été élaborées à travers une démarche participative, intégrant dans le cadre de la concertation les multiples contributions des citoyens, des différents acteurs locaux, en particulier architectes et professionnels du jardin, et des partenaires techniques, ainsi que des personnes publiques associées à la révision. Les pièces règlementaires visent à concrétiser le projet politique de la commune en matière d'aménagement du territoire, qui respecte les spécificités locales et les impératifs globaux du développement durable.

Les analyses prospectives réalisées dans le cadre du diagnostic territorial et du projet d'aménagement et de développement durables ont permis d'identifier des secteurs prioritaires, pour lesquels des dispositions spécifiques ont été élaborées afin de guider leur évolution future et de répondre aux enjeux urbains et environnementaux identifiés.

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous type de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations et utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. A défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit qui s'applique.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le règlement écrit et graphique, ainsi que les annexes réglementaires. Les OAP peuvent être plus restrictives que le règlement.

Les pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle ont été élaborées conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (…).*
> *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*
> *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
> *Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*
> *Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

II. Le règlement graphique

A. La structure du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal de Ramatuelle en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et à implanter ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Aucune zone à urbaniser (AU), pouvant correspondre à des secteurs de projet, n'est identifiée sur le territoire de Ramatuelle.

Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- Accompagner plus fortement l'adaptation au réchauffement climatique, à travers :
  - l'instauration d'une nouvelle zone urbaine « UJ », en lieu et place des zones UB, UC et UP du plan en vigueur, zone dans laquelle seule l'évolution des constructions existantes est permise, en faveur notamment d'un remplacement du bâti hérité du XX^{ème} siècle par des bâtiments à énergie positive adaptés à l'économie de l'énergie et au climat du XXI^{ème} siècle ;
  - une plus grande place des espaces naturels au sein des zones urbanisées, notamment le long du ruisseau de Pascati dans sa traversée du lotissement de la plage de Pampelonne, en relation tout à la fois avec une ambition de reconquête de la biodiversité et l'impérieuse nécessité de l'adaptation au changement climatique et aux risques qui en résultent ;
- Préserver les paysages emblématiques du territoire ramatuellois, notamment face à la pression des antennes relais de téléphonie mobile ;
- Permettre le développement de l'offre résidentielle au sein du centre ancien, seul secteur identifié en dehors des espaces proches du rivage, sans accroitre le nombre de résidences secondaires ;
- Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole, à travers la stabilité des zones agricoles en vigueur et le recours à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées dédiés à la diversification des revenus des exploitations, conciliant adaptation au contexte touristique et aux opportunités qu'il procure en termes de débouchés proches, et protection du paysage rural traditionnel ;
- Stabiliser la capacité d'hébergement touristique et prioriser la réhabilitation des friches touristiques, au village, ainsi que plus globalement l'adaptation de l'offre hôtelière existante à une plus large période d'ouverture durant l'année ;
- Renforcer la capacité d'hébergement pour travailleurs saisonniers.

En outre, le territoire ramatuellois se structure en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Zones Urbaines (U) :

- **La zone UA** correspondant essentiellement au centre ancien, qui comporte 5 secteurs :

- Un secteur UAa : recouvre la partie du village ancien, autrefois entourée de remparts et où la configuration des rues ne permet pas le passage des automobiles.
- Un secteur UAb de rénovation urbaine, affecté à l'activité hotellière, correspondant l'hôtel du Baou et l'hôtel de l'écurie du Castellas dans le périmètre du village. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Un secteur UAc correspondant au hameau mixte d'habitat et d'activités du Colombier.
- Un secteur UAh : hameau des Combes Jauffret.
- Un secteur UAm : correspondant aux hameaux du Merlier et de Bonne-Terrasse.

- **La zone UJ** relative aux quartiers résidentiels et lotissements éloignés du village, qui comporte 5 secteurs :
  - Des secteurs UJ 1 et UJ 2 correspondant à des caractéristiques paysagères d'ensemble légèrement différentes ;
  - Un secteur UJ3 qui recouvre une partie du quartier de Bonne Terrasse ;
  - Un secteur UJa de rénovation urbaine correspondant à un village de vacances ;
  - Un secteur UJb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière, les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne » et les « Jardins du Pinet ».
- **La zone UE** relative à l'accueil des activités économiques, qui comporte 2 secteurs :
  - Un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tournels
  - Un secteur UEv adapté aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles permettant d'accompagner une éventuelle évolution de la destination de l'immobilier existant à des fins d'intérêt général.

Zone Agricole (A) :

- **La zone A** relative aux espaces agricoles, qui comporte 4 secteurs :
  - Un secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
  - Un secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau traditionnel de type provençal.
  - Le secteur Ah comprend 2 sous-secteurs : Ah1, Ah2

Zone Naturelle (N) :

- **La zone N** relative aux espaces naturels, qui comporte 7 secteurs :
  - Un secteur Nh : terrains d'urbanisation diffuse existante,
  - Le secteur Nh comprend 2 sous-secteurs : Nhs, correspondant à une activité hôtelière, et Nhs1 dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers,
  - Un secteur Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible, comprenant un sous-secteur Ncs correspondant aux équipements communs du camping des Tournels,
  - Un secteur Nj : secteur de jardins
  - Un secteur NL : espaces naturels remarquables du littoral, à protection renforcée ;

- Un secteur Np : coïncide avec les limites du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et soumis aux seules dispositions spéciales énoncées par le Schéma annexé au plan local d'urbanisme.
- Un secteur Nt de développement économique organisant le changement de destination d'un ancien château, ses dépendances et son parc.

B. La structure des pièces graphiques connexes

Outre le zonage, la partie graphique du règlement est composée de plusieurs pièces, organisées comme suit :

Le règlement graphique comporte deux catégories de pièces :

- Les plans de zonage :
  - Plan n°1 : Ensemble ;
  - Plan n°2 : Nord ;
  - Plan n°3 : Ouest ;
  - Plan n°4 : Est ;
  - Plan n°5 : Centre
- Le plan synthétique des risques.

Les plans de zonage regroupent les dispositions graphiques suivantes :

- Les limites des zones et secteurs ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1, L.113-2, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les ouvrages patrimoniaux ;
- Les servitudes de protection de la couverture arborée ;
- Les servitudes non altius tollendi n°1 à 4 ;
- Les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes ;
- La limite des espaces proches du rivage ;
- Les sites classés au titre de la loi du 02 mai 1930 modifiée ;
- Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les cours d'eau principaux nécessitant un recul de construction obligatoire de 10m depuis l'axe.

Annexes :

- Liste des emplacements réservés.

Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet, le bénéficiaire et la surface ou la longueur de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

C. Les prescriptions graphiques

1. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU CREER

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise en revanche l'exploitation normale de ces bois. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel classement.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien d'une partie des écosystèmes,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel.

Les espaces boisés classés du P.L.U concernent :

- Les grands ensembles boisés de la zone naturelle protégée (N et NL) dont la valeur biologique et paysagère est reconnue pour partie par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.). Par ailleurs, l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection des espaces remarquables du littoral impose le classement en E.B.C. (au titre de l'article L113-1 du CU) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.
- Les boisements interstitiels dans les zones urbaines ou la plaine agricole, tout particulièrement les sommets de certaines collines ou le long de vallons fortement perçus depuis les principaux axes de communication ou depuis des secteurs très fréquentés et emblématiques du littoral. On trouve notamment :
    - la colline de Salagrue à l'intérieur du lotissement de Pampelonne, butte végétalisée contribuant à la perception d'ensemble du territoire et partie sommitale mettant en valeur cet espace proche du rivage encore fortement boisé à l'intérieur d'une zone bâtie ;
    - le long de la RD 93, entre la voie et les lotissements du quartier de Salagrue, des haies naturelles formant un écran végétal entre cet axe principal de découverte du site inscrit et les lotissements de ce secteur de Pampelonne, renforçant ainsi l'impression d'un territoire rural très peu bâti ;
    - le long de la RD 93 au Nord du lotissement de Pampelonne, ce secteur fait écho au précédent tout en rythmant le paysage agricole de la plaine ;
    - Des parties de piémont et/ou au contact de la plaine agricole où les boisements en formant un écrin végétalisé autour du bâti favorise son intégration paysagère tout en compartimentant des séquences paysagères et en donnant une impression d'intimité des lieux : quartiers du Pinet, des Sellettes, de la Meissonière, du Val de Pons ;
    - Des vallons littoraux ou des rideaux d'arbres en front de mer contribuant de façon significative à la qualité de paysage de parties sensibles du site inscrit : abords du cap du Pinet, extrémité Nord de la plage de Pampelonne, rivage dans la baie de l'Escalet aux abords du site classé du cap Camarat.

- Les espaces boisés existants à protéger, à restaurer ou à créer afin de reconstituer une trame verte et bleue cohérente à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Il s'agit plus précisément de préserver et/ou restaurer les corridors écologiques présents sur le territoire communal, identifiés par les naturalistes de l'agence Biotope (cf. évaluation environnementale, volet faune/flore) dans le but de préserver la trame verte et bleue :
    - Le cordon boisé entre le lotissement de l'Escalet afin de maintenir les flux écologiques entre les massifs à l'Ouest et le Cap Camarat. Ce boisement a été identifié comme fragile par les naturalistes compte tenu de sa proximité avec les zones d'habitation et il convient donc protéger les boisements restants,
    - Les espaces verts des lotissements à protéger afin de préserver ces espaces de respiration à l'intérieur des lotissements pouvant être support de biodiversité et participer aux continuités écologiques mais permettant aussi de préserver un paysage à prédominance végétale sur les lotissements littoraux.
    - Les ripisylves le long des cours d'eau qui représentent des corridors aquatiques composés des cours d'eau et des boisements associés.

2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan local d'urbanisme met en place les outils permettant, à terme, la réalisation des différents projets.
Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le plan local d'urbanisme révisé.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières, espaces verts) et ceux de superstructures (logement social, équipements culturels, sportifs scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement, station d'épuration, déchetterie, etc.).
Le plan local d'urbanisme définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.
Plusieurs emplacements réservés relèvent de l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel paysager et architectural affiché dans le projet d'aménagement et de développement durable. Il s'agit d'aménager des continuités écologiques (ER n°18 et 19) au bénéfice des circulations d'animaux sauvages, du tracé de l'aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau, des sites de reconstitution du cordon dunaire (ER n°3 et 5) et d'un emplacement pour la création d'un espace vert dans le village (ER n°4). Plusieurs emplacements réservés répondent également aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables de développer les déplacements doux par l'aménagement de cheminement piéton (ER n°44 à 48) ou de piste cyclable (ER n°51). Ce dispositif conserve les emplacements réservés prévus par le schéma d'aménagement de Pampelonne afin de faciliter l'accès à la plage de Pampelonne par les modes doux de déplacement – cheminements mixte piéton – cycliste, et de limiter ainsi la pression du véhicule individuel sur les voies, le paysage à proximité de la mer et l'environnement d'un espace naturel remarquable du littoral.
Les modalités d'aménagement des voies sont en cohérence avec le projet de conserver à la commune le caractère rural de ses paysages. En effet, le diagnostic paysager relevait la bonne intégration dans le paysage

des voies principales et chemins communaux, bonne intégration qu'il convient de maintenir dans le plan local d'urbanisme tout en améliorant la sécurité, le confort de circulation et l'insertion de la voirie dans le paysage. Pour les emplacements réservés concernant les voies et chemins, dans la majorité des cas il s'agit d'un simple élargissement de chemins existants, à effectuer dans des proportions raisonnables et en respectant particulièrement les caractéristiques rurales des chemins – les largeurs indiquées n'étant que des largeurs maximales permettant d'organiser de part et d'autre de la chaussée les refuges de croisement, talus et fossés simples ou doubles, et les plantations le cas échéant.

3. LE PATRIMOINE BATI ET LES OUVRAGES PATRIMONIAUX

Depuis la loi Grenelle II, le règlement peut "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection" au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
Ces éléments sont développés dans la partie justificatives des dispositions générales et des annexes réglementaires.

4. LES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Le plan local d'urbanisme révisé complète l'inventaire du patrimoine bâti par le bâti agricole remarquable (annexe 10 du règlement écrit). Le bâti agricole patrimonial ainsi identifié peut bénéficier d'un changement de destination sous condition.
Dans le cadre de la présente révision, le bâti agricole patrimonial est complété par un quelques bâtiments non-patrimoniaux pouvant toutefois faire également l'objet d'un changement de destination traduisant des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable. L'identification de ces bâtiments résulte de la concertation, au cours de laquelle certains porteurs de projet ont sollicité la commune à cet effet.
Ces éléments sont développés dans la partie justificative des annexes réglementaires.

5. LE SECTEUR DE PROTECTION DU CENTRE HISTORIQUE

Une servitude d'alignement commerciale dans le village ancien et ses extensions (zone UA stricte et secteur UAa de protection du centre historique) ainsi que dans le secteur UAc (hameau du Colombier) a été mise en place dans le plan local d'urbanisme en vigueur avec l'objectif de maintenir une activité économique dans ces secteurs tout au long de l'année. Pour cela, est interdite toute transformation de surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectifs.
Ainsi, au sein du secteur de protection du centre historique, ainsi que dans le secteur UAc, repéré sur le document graphique, la transformation des surfaces existantes en rez-de-chaussée de la destination « Commerce et activités de service » et de la sous-destination « Bureau » en une destination cible autre que « Commerce et activités de service » ou « Bureau » est interdite.

6. LA SERVITUDE DE PROTECTION DE LA COUVERTURE ARBOREE

Une protection du couvert arboré dans les espaces littoraux habités au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est maintenue au sein de la zone UJ. Cette protection ne constitue pas une interdiction absolue de couper des arbres. Elle circonscrit les abattages au strict cadre des déclarations préalables de travaux ou

permis de construire accordés, dans la mesure où ces procédures garantissent que le maintien des arbres existants est privilégié. En revanche l'abattage d'arbre pour simple convenance – s'améliorer une vue sur la mer – est interdit. Voir la mer, c'est être vu depuis la mer. Une vue absolument dégagée de tout voile végétal signifie qu'une façade sera vue sans aucune intégration dans son environnement végétal, ce qui va à l'encontre des objectifs du plan local d'urbanisme.

7. LES SERVITUDES NON-ALTIUS TOLLENDI

Le plan local d'urbanisme révisé maintient les périmètres spéciaux de prescription mis en place dans le précédent document d'urbanisme, qui correspondent à un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Sont ainsi maintenues les quatre zones « non altius tollendi » :

- Une première limitant la hauteur des constructions à 6 m du secteur des Roques de Castellas, des villas de la Roche des Fées, des cabanons de pêcheurs de Bonne Terrasse et du hameau du Merlier ;
- Une seconde qui maintient la hauteur actuelle des constructions existantes en contrebas des anciens remparts, afin de préserver la vue sur le panorama au déboucher de la porte Sarrazine et depuis le belvédère de la rue Victor-Léon ;
- Une troisième pour le secteur des Hauts de Quessine en covisibilité avec le village, limitant la hauteur des nouvelles constructions au rez-de-chaussée ;

Ces mesures participent d'une part à la conservation des paysages (limitation de l'impact du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine d'intérêt architectural plus contemporain (ensemble du Merlier).

- Une quatrième zone non altius tollendi pour prendre en compte les sensibilités paysagères étudiées dans le diagnostic. Cette zone non altius tollendi limite la hauteur des constructions au rez-de-chaussée sauf si une étude d'insertion paysagère justifie d'une absence d'impact sur le paysage.

8. LES SECTEUR DE PERCEPTIBILITES PAYSAGERES AUX ABORDS DES ROUTES

Une étude de l'Agence Kargo Sud réalisée en avril 2011, et intégrée au plan local d'urbanisme en vigueur, a identifié depuis les principales routes touristiques (départementales 93 dite « Route des Plages » et 61) :

- le paysage viticole avec ses vignes qui font partie intégrante de l'identité rurale de Ramatuelle qu'il convient de sauvegarder,
- d'autres éléments de paysage à mettre en valeur et à préserver.

Certains articles du règlement écrit ont ainsi été complétés par des dispositions visant spécifiquement des secteurs délimités par le document graphique en raison des perceptibilités paysagères qu'ils offrent aux abords des routes.

Le principe de protection des secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93.

Le retrait des constructions de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales au titre de l'article 6 correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des

routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.

De même, dans les secteurs de perceptibilités paysagères, le règlement prévient la formation d'écrans opaques qui cloisonneraient le paysage. Un tel cloisonnement serait certes en contradiction avec l'histoire de ce paysage provençal où le cloisonnement est lié à des circonstances géographiques particulières, le vent aux abords immédiats de la plage de Pampelonne. D'autre part, un tel cloisonnement priverait la commune de l'un de ses attraits majeurs au regard de ses visiteurs, son vignoble, et ceci d'autant plus en dehors de l'été. C'est ainsi que la hauteur des clôtures et des haies est aux abords des routes départementales limitée à 1,20 m, et que la règle privilégie les mailles larges ajourées de couleur gris pâle sur un fond de vignoble généralement assez clair, faute d'ombre.

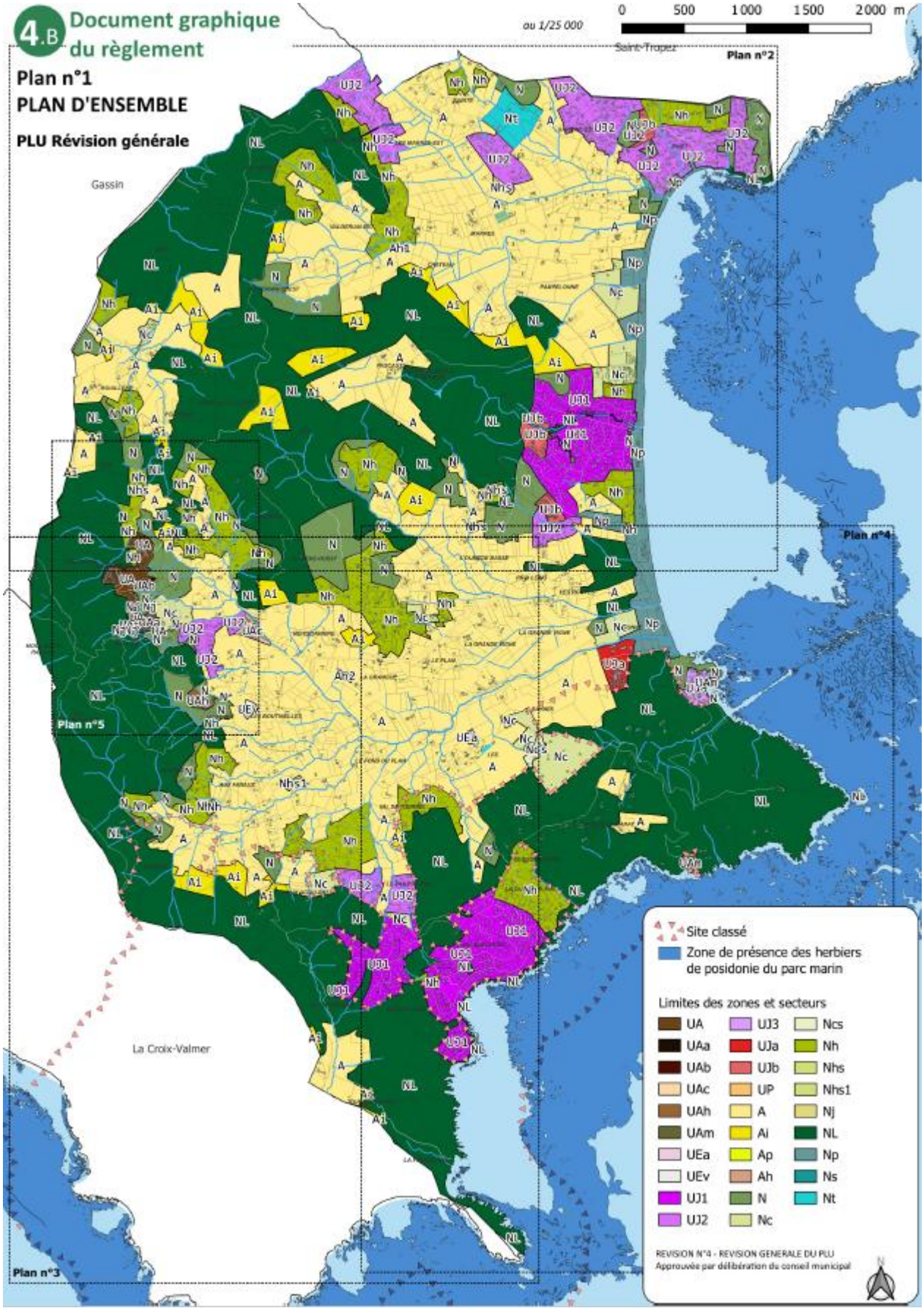
Les dispositions concernant les éléments de perceptibilités paysagères sensibles inventoriées sont :

- Des marges de recul des constructions compatibles avec les espaces et éléments et cônes de vue à protéger, identifiés sur le zonage réglementaire ;
- Des prescriptions réglementaires sur les clôtures et les portails (article 11 du règlement) afin d'éviter tout cloisonnement du paysage par des effets de masque et de préserver des perspectives sur des éléments emblématiques du paysage de la commune ;
- Des prescriptions sur les abords des constructions (article 13 du règlement) afin d'éviter une densification excessive autour des bâtiments et d'en conserver l'écrin qui leur confère un sens par référence au paysage rural traditionnel.

Au nombre des secteurs de perceptibilités paysagères figure désormais, dans le plan local d'urbanisme révisé, le linéaire de route départementale n°93 qui traverse le vignoble de la plaine de Pampelonne Nord au droit des ruisseaux de Tahiti et de Beauqui.

9. LES COURS D'EAU PRINCIPAUX NECESSITANT UN RECUL DE CONSTRUCTION OBLIGATOIRE

Au sein du plan local d'urbanisme révisé, est maintenue l'identification des principaux cours d'eau dans lesquels sont prescrits des marges de reculs permettant la préservation des écoulements des eaux drainées vers la mer de façon à éviter au maximum des dégâts dus aux inondations par débordement. Ainsi, le règlement interdit, de part et d'autre des cours d'eau principaux, toute artificialisation du sol à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau.


4.B Document graphique du règlement
Plan n°1
PLAN D'ENSEMBLE
PLU Révision générale
au 1/25 000
0 500 1000 1500 2000 m
Gassin
Saint-Tropez
La Croix-Valmer
Plan n°2
Plan n°3
Plan n°4
Plan n°5
Site classé
Zone de présence des herbiers de posidonie du parc marin
Limites des zones et secteurs
UA UAa UAb UAc UAh UAm UEa UEv UJ1 UJ2 UJ3 UJa UJb UP A Ai Ap Ah N Nc Ncs Nh Nhs Nhs1 Nj NL Np Ns Nt
REVISION N°4 - REVISION GENERALE DU PLU
Approuvée par délibération du conseil municipal

III. Le règlement écrit

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement du nouveau PLU est structuré selon ces nouvelles dispositions.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Cette structuration permet de préciser les dispositions particulières de chaque zone ou secteur, après avoir énoncé les règles communes applicables et les modalités d'application des prescriptions.

Les grandes évolutions opérées dans le cadre de la présente révision du PLU découlent des objectifs suivants :

- Accompagner plus fortement l'adaptation du territoire communal au changement climatique à travers l'instauration de nouvelles règles qui assurent une protection plus précise de la population face aux risques induits (incendie de forêt, inondation, submersion marine) ; et qui favorisent la conception de bâtiments plus protecteurs pour leurs occupants et plus autonomes en matière d'énergie ; la réduction des ilots de chaleur par la promotion de la végétation, des volumes bâtis moins importants, des sols moins artificialisés et plus perméables ;
- Stabiliser la capacité d'hébergement touristique face aux phénomènes de surfréquentation des espaces naturels et des infrastructures routières ;
- Affiner les règles pour faciliter la réalisation d'habitations adaptées aux besoins des personnes à mobilité réduite ; ajuster 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 ;
- Clarifier 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 ; paraboliques ; climatiseurs ; pompes à chaleur ; panneaux solaires) et rectifier les éventuelles erreurs matérielles.

Les descriptions ci-après visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement tout en justifiant les choix retenus.

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, subdivisées comme suit :

- TITRE I : Dispositions applicables aux zones urbaines ;
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones agricoles ;
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles ;
- ANNEXES : Dispositions opposables qui figurent dans le volume 2 du règlement et complètent certaines des dispositions des titres I, II et II par un degré de détail plus développé.

Désormais, le règlement de chaque zone comporte tout à la fois des dispositions générales, communes à toutes les zones, et des dispositions particulières à la zone considérée.

Les dispositions générales se composent des 26 articles suivants :

- Article 1 : Règles applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Article 2 : Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis ;
- Article 3 : Prescriptions particulières aux bâtiments existant ;
- Article 4 : Prise en compte du risque inondation ;
- Article 5 : Prise en compte du risque de submersion marine ;
- Article 6 : Prise en compte des aléas mouvement de terrains ;
- Article 7 : Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ;
- Article 8 : Prise en compte de la sismicité dans la construction ;
- Article 9 : Prise en compte de l'aléa incendie de forêt ;
- Article 10 : Prise en compte du risque de pénurie d'eau ;
- Article 11 : Prise en compte du risque de pollution sonore et atmosphérique ;
- Article 12 : Prise en compte du risque de pollution des sols ;
- Article 13 : Prise en compte du risque de concentration du radon ;
- Article 14 : Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Article 15 : Protection de la trame noire ;
- Article 16 : Dispositions relatives à la mobilité durable ;
- Article 17 : Dispositions applicables à la promotion de l'accessibilité universelle ;
- Article 18 : Dispositions applicables aux divisions parcellaires ;
- Article 19 : Dispositions spécifiques aux lotissements ;
- Article 20 : Dispositions applicables aux dispositions de publicité, enseigne et préenseigne
- Article 21 : Dispositions applicables aux matériaux et aux énergies renouvelables ;
- Article 22 : Dispositions applicables au sujet de la promotion de la transition énergétique ;
- Article 23 : Dispositions applicables aux exhaussements et affouillements du sol ;
- Article 24 : Dispositions applicables sur le secteur de la plage de Pampelonne ;
- Article 25 : Dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles.
- Article 26 : Dispositions applicables au titre de la loi littoral

Les dispositions particulières à chaque zone sont organisées en 3 sections, comportant les 13 articles suivants :

- Section 1 : destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités
  - Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
  - Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales
  - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Article 7 : Emprise au sol
  - Article 8 : Hauteur maximum des constructions
  - Article 9 : Aspect extérieur des constructions

- Article 10 : Stationnement des véhicules
- Article 11 : Espaces boisés - espaces libres et plantations
- Article 12 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

- Section 3 : Equipements et réseaux
  - Article 12 : Accès et voirie
  - Article 13 : Desserte par les réseaux

A. Les choix relatifs aux dispositions générales

Les dispositions générales ont pour objet d'expliciter les différentes dispositions issues du Code de l'urbanisme déclinées en fonction des caractéristiques du territoire communal. Cette partie du règlement vise ainsi à exposer les multiples règles communes à toutes les zones du plan local d'urbanisme, indifféremment du zonage. Afin de faciliter l'interprétation du règlement écrit, chaque règlement de zone comprend ainsi d'abord les dispositions générales puis les dispositions particulières à la zone.
NB. : L'usager du règlement doit aussi se référer au volume 2 consacré aux Annexes, également opposables.

Règles applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics - DG1

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics étant de nature à assurer une mission de service public, parfois nécessaire au bon fonctionnement du territoire, plusieurs dérogations aux règles du plan local d'urbanisme sont énoncées dans cet article. Hors dispositions liées aux risques, il permet ainsi une souplesse réglementaire justifiée par l'intérêt général, sous réserve toutefois d'une attention particulière à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en accord avec les textes en vigueur.
Le territoire de Ramatuelle étant impacté par une prolifération d'antennes-relais, nuisant au grand paysage du territoire, l'installation de tels dispositifs est encadrée. Sans les interdire de façon générale et absolue, étant donné leur utilité pour la population, et sans préjudice d'éventuels risques pour la santé qui ne relèvent pas du code de l'urbanisme mais doivent être évalués au cas par cas, le règlement du plan local d'urbanisme vise à limiter l'impact de ces antennes sur le paysage, à travers leur localisation et leur hauteur. Des dérogations subsistent dans la zone UA, dédiée au centre ancien, dans laquelle les antennes sont intégrées harmonieusement dans le bâti existant (cheminée, église, etc.). En outre, le règlement du plan local d'urbanisme encourage la mutualisation de ces infrastructures afin de limiter, au maximum, leur impact.
Ces dispositions générales rappellent également que les autorisations de travaux, dans les périmètres patrimoniaux, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, garantissant ainsi une cohérence entre développement technique et préservation du territoire.
En relation avec le projet d'aménagement et de développement durables, l'article premier promeut ainsi la création des équipements d'intérêt collectif, nécessaires aux besoins du territoire, en permettant certaines adaptations par rapport aux dispositions du plan local d'urbanisme, tout en garantissant leur intégration paysagère, la préservation du cadre de vie et la protection du patrimoine. Cet article permet un développement maîtrisé du territoire, dans le respect de l'environnement et du caractère pittoresque de la commune.

Règles relatives aux reconstructions des bâtiments détruits ou démolis - DG2

Fort d'une volonté, inscrite dans le projet d'aménagement et de développement durable, d'amélioration de la résilience, voire la robustesse du territoire face au changement climatique, le plan local d'urbanisme s'efforce d'accompagner davantage l'adaptation des constructions au réchauffement des températures à travers l'instauration de règles favorisant une architecture adaptée, tout en prônant une réduction substantielle des volumes bâtis et de l'artificialisation des sols.

A cet effet l'article 2 des dispositions générales précise que la reconstruction ou restauration d'un bâtiment fortuitement détruit ou démoli peut être autorisée à condition d'améliorer sa résistance face au risque qui est à l'origine de sa destruction. De ce fait, cette disposition n'oblige pas à une reconstruction à l'identique des bâtiments, souvent inadaptés au réchauffement climatique et parfois insuffisamment intégrés au paysage.

A l'image des règles du plan local d'urbanisme, l'article 2 des dispositions générales prône une intégration de la sobriété énergétique et des enjeux de l'énergie décarbonée au sein du territoire ramatuellois.

Prescriptions particulières aux bâtiments existants - DG3

Ce troisième article concerne, tout particulièrement, les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux nouvelles règles du plan local d'urbanisme révisé. Il précise ainsi que des modifications du bâti peuvent être autorisés, en ce qui concernent des travaux de réhabilitation ou d'extension destinés soit à remédier aux non-conformités, soit à des interventions étrangères aux prescriptions méconnues.

Ces dispositions visent notamment à préserver l'identité architecturale et patrimoniale, de certains bâtiments, tout en limitant la consommation d'espace, en parfaite adéquation avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de Ramatuelle.

Règles relatives à la prise en compte de l'aléa inondation - DG4

Il est important de conserver à l'esprit le fait que le risque « inondation » à prendre en compte est notamment le risque centennal. Il s'agit d'un événement qui, chaque année, présente seulement 1 chance sur 100 de se produire. En cas de réalisation, le phénomène dépasse très largement ce que la mémoire de la population a pu retenir de l'histoire de son propre territoire. En novembre 1993, l'orage violent qui toucha la presqu'île eût des effets spectaculaires, « jamais vus » selon les plus anciens de l'époque. L'on constata à cette occasion que la plaine de l'arrière-plage de Pampelonne, totalement recouverte par l'inondation, recélait des pièges sous la forme de creux masqués par les eaux.

Mais pratiquement personne ne se souvint alors que le Golfe de St-Tropez n'avait pas été épargné, en mars 1930, par les inondations qui avaient frappé le Sud de la France et dont le bilan, selon les sources les plus prudentes, avait été d'au moins 230 morts, des milliers de maisons détruites, plus de 10 000 sans-abris.



— RAMATUELLE —

Dix personnes évacuées

Les quartiers du Plan et de La Grande Vigie touchés : dix villas endommagées, 80 cm d'eau au Club 55

Ramatuelle et notamment son littoral n'ont pas été épargnés par les trombes d'eau.

Là aussi d'importants dégâts ont été à déplorer, en particulier dans les quartiers du Plan et de La Grande Vigie où les sapeurs-pompiers ont évacué dix personnes subitement bloquées par la montée des eaux.

« Essentiellement des personnes qui se trouvaient isolées dans leur mobil-home, leur maison, leur voiture » expliquait le commandant Jean-Louis Uréa.

C'est là aussi qu'aux environs de 9 h 30 devait intervenir « Dragon 06 », l'Alouette 3 de la sécurité civile basée à Cannes, pour assister, avec les sapeurs-pompiers plongeurs de Saint-Raphaël, un handicapé, bloqué dans sa caravane.

Finalement, c'est par la route que des sauveteurs embarqués dans un 4x4 évacuaient le naufragé.

Hier soir, en mairie M. Guy Martin, secrétaire général de la mairie dressait un premier bilan qui se révèle tout aussi préoccupant qu'à Saint-Tropez : le C.D. 93 endommagé à la hauteur des Roseraies de Pampelonne et vers le boulevard Patch, mais aussi à la hauteur de la station Total.

Indépendamment du réseau routier, on dénombrait une dizaine de villas endommagées par des coulées de boue, ainsi que des véhicules abandonnées à la hâte par les usagers.

Sur les plages bouleversées par les rouleaux de la mer, la situation était tout aussi mouvementée.

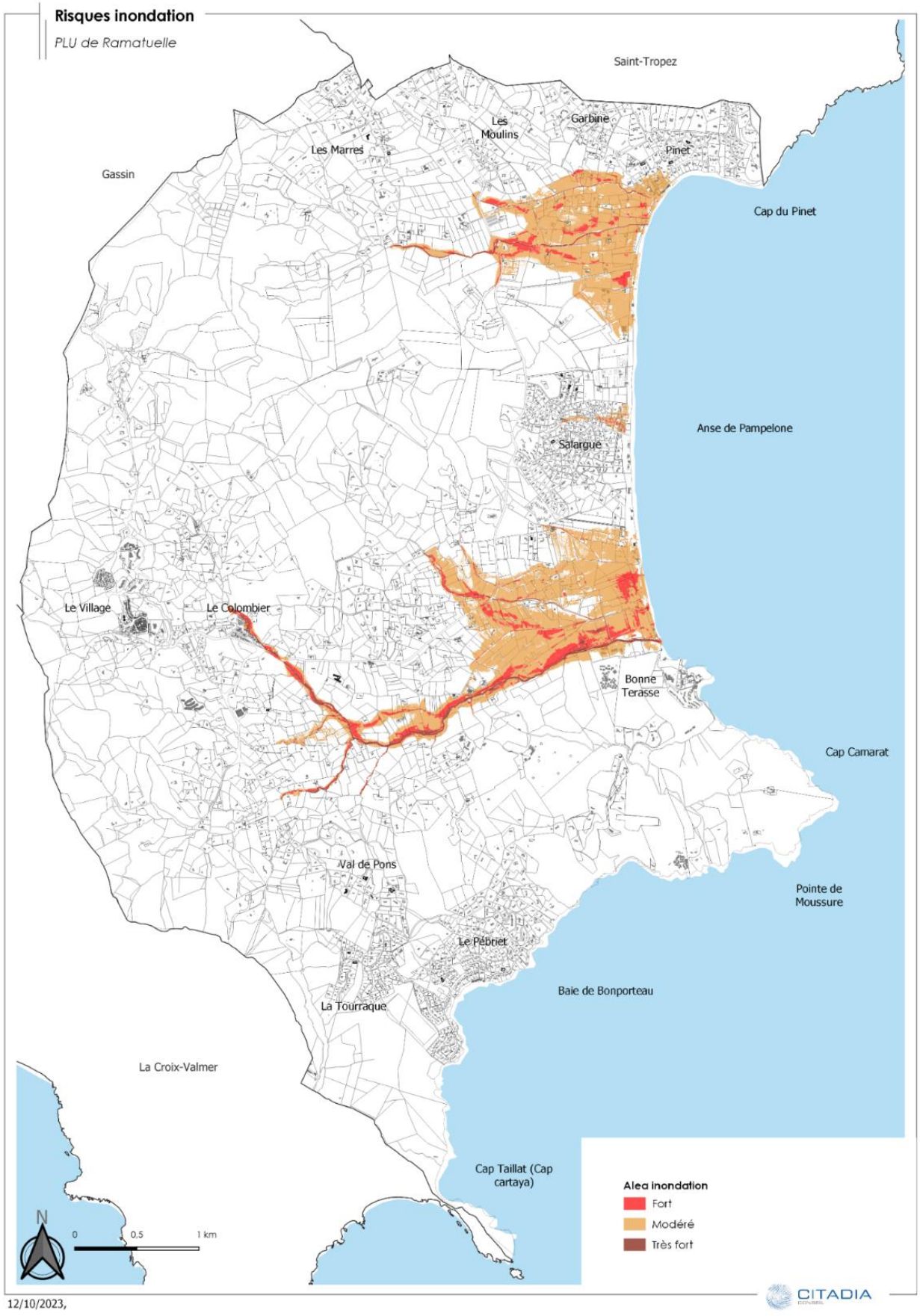
Ainsi le célèbre Club 55 était noyé sous 80 cm d'eau et tout le matériel entreposé avait beaucoup souffert.

Or, le dérèglement climatique se traduit par une instabilité accentuée des masses d'air humide qu'exhale la mer Méditerranée de plus en plus chaude, au contact des reliefs de la montagne provençale, dont le massif des Maures. Il s'agit d'un facteur indéniable d'aggravation du risque inondation dans les années à venir. Il est certain que la connaissance précise de ce risque pour chacun des bassins versants du territoire communautaire devra faire l'objet d'études poussées de la part de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez. Dans cette attente, la révision n°4 du plan local d'urbanisme se doit d'intégrer ce risque avec un niveau de précaution approprié.

La commune de Ramatuelle est concernée par des inondations de type crue torrentielle, c'est-à-dire une montée brusque des eaux, un débit important et un charriage de matériaux pouvant être conséquent. Avec cet aléa se combinent des risques liés aux divers ruissellements, selon l'altimétrie du territoire et les pentes. Les cours d'eau principaux pouvant déborder sur la commune sont les ruisseaux de Salagrue, de Pascati et du Gros Vallat, alimenté en rive gauche par des affluents tels que les ruisseaux de la Liquette et de l'Oumède. A proximité de la côte, les zones inondables s'élargissent franchement en relation avec l'apport des affluents et l'effet bouchon que peut engendrer la mer Méditerranée lorsqu'elle est poussée vers la côte par un coup de vent d'Est.

La disposition générale énonce que dans les zones concernées par un aléa inondable, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

La commune a la connaissance de l'Atlas des Zones Inondables du Var. Afin d'identifier plus précisément les risques présents sur son territoire, elle a sollicité la communauté de communes du Golfe de St-Tropez, à qui a été transférée la compétence obligatoire : « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ». Afin de qualifier l'aléa, la communauté de communes du Golfe de St-Tropez et les services de l'Etat s'appuient sur des études hydro géomorphologiques, définissant notamment les hauteurs d'eau potentielles, ainsi que les vitesses d'écoulements. En outre, la commune dispose d'études réalisées sur la partie littorale de son bassin versant à la suite de l'inondation catastrophique de novembre 1993 sur le secteur de Pampelonne.



Catégorisation et cartographie de l'aléa en fonction des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement

Plus spécifiquement, s'agissant des débordements de cours d'eau, des mesures de recul minimal doit être opéré, sous certaines conditions, par rapport aux axes d'écoulement des eaux. Pour les ruissellements, les dispositions visent à prévenir les risques d'inondation et d'embâcle en régulant les aménagements près des cours d'eau et en assurant une gestion sécurisée des eaux de ruissellement.
En accord avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles énoncées visent à améliorer davantage la résilience du territoire face aux risques et à leur accentuation, en lien notamment avec le dérèglement climatique.

Règles relatives à la prise en compte du risque submersion marine - DG5

La connaissance des phénomènes de submersion marine relève de la compétence supplémentaire de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez : « Etudes de caractérisation de l'aléa ruissellement en bassin naturel et de l'aléa submersion marine avec conjonction d'épisode de crue sur le territoire communautaire. » Ils correspondent à des inondations de la zone côtière par la mer, dans des conditions météorologiques défavorables. Les eaux marines envahissent en général des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Ce phénomène est lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec un vent fort localisé sur la côte, et une forte houle. Les submersions marines sont accentuées par le réchauffement globale des températures.
Les conséquences de ce type d'inondation peuvent être multiples : endommagement des infrastructures, transport de matériaux devenant dangereux pour l'homme, coupure de routes en bord de mer. Sur le territoire communal, toute la frange littorale comprise entre les quartiers Garonne au Sud et Tahiti au Nord est exposée à ce phénomène.
Comme pour le risque inondation, dans les zones concernées par un aléa submersion marine, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Règles relatives à la prise en compte des aléas mouvement de terrain – DG6

En raison de sa topographie, le territoire communal de Ramatuelle peut être assujetti aux aléas de mouvements de terrain, tels que les éboulements ou les glissements de terrain. Ces derniers peuvent notamment La cartographie afférente est annexée au plan local d'urbanisme. Cette carte des mouvements de terrain a permis d'identifier des secteurs particulièrement exposés à ces aléas.
En fonction de l'intensité de l'aléa, il est recommandé, au sein des secteurs à risque, de réaliser une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées par le plan local d'urbanisme. Cette étude a pour but de déterminer les mesures constructives nécessaires pour atténuer les risques identifiés dans les zones d'aléa limité.
Ces prescriptions réglementaires, et la cartographie annexée, tendent à améliorer les connaissances sur le territoire et à prévenir tout dommage lié aux mouvements de terrain, en accord avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

Règles relatives à la prise en compte des aléas retrait de gonflement des sols argileux - DG7

La commune de Ramatuelle est exposée au risque de retrait-gonflement des sols argileux, un phénomène naturel pouvant causer des dommages aux constructions en raison des variations d'humidité du sol. Un phénomène accentué par le réchauffement climatique.

Les matériaux argileux voient leur consistance et leur volume varier en fonction de leur teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation, limitant leur potentiel de gonflement, mais éloignées de leur limite de retrait, ce qui entraîne des mouvements significatifs en période sèche. La couche superficielle du sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, subit une évaporation qui provoque un retrait des argiles, se manifestant par un tassement vertical et l'ouverture de fentes de retrait. Ce phénomène est amplifié par la présence de drains et d'arbres, dont les racines assèchent le sol jusqu'à 5 mètres de profondeur. Ces mouvements sont dus à la structure en feuillets des minéraux argileux, permettant l'adsorption d'eau et provoquant un gonflement réversible. Certaines familles de minéraux, comme les smectites, ont des liaisons lâches entre feuillets, permettant une adsorption importante d'eau et des variations de volume considérables. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est intégré au régime des catastrophes naturelles en France, devenant la deuxième cause d'indemnisation après les inondations. La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa dit « faible ».
La carte du retrait-gonflement des argiles, annexée au plan local d'urbanisme, identifie les secteurs à risque. Pour les zones concernées par un aléa moyen, pour les opérations de plus de deux logements, le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou de respecter les techniques particulières définies par voie réglementaire.
Cette étude permet d'établir des mesures spécifiques adaptées aux caractéristiques du sol. Conformément à l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, la déclaration d'achèvement des travaux doit être accompagnée d'une attestation confirmant le respect des règles de construction liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Ces dispositions visent à garantir la stabilité et la sécurité des constructions, en prévenant les mouvements de terrain susceptibles de les endommager.

Règles relatives à la prise en compte de la sismicité dans la construction - DG8

Le territoire communal se situe en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5), à cet effet différentes prescriptions sont établies au sein des dispositions générales. Cette sismicité est directement liée à la chaine alpine qui est toujours active. Pour pallier ce phénomène, des normes de construction sont imposées pour tout nouveau bâtiment situé en zone réglementée. Ces dernières sont définies en application de plusieurs décrets relatifs au risque, en fonction des catégories de bâtiments.
La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

Règles relatives à la prise en compte des aléas incendie de forêt et d'espace naturel - DG9

Le territoire de Ramatuelle, commune méditerranéenne qui a conservé ses caractéristiques rurales, avec une forte proportion de massifs forestiers et de surface agricole utilisée, essentiellement du vignoble, est soumise au risque Incendie de forêt. Ce risque justifie la mise en œuvre par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez d'un important Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier, qui se traduit notamment par un réseau de coupures de combustible qui constituent des ouvrages de défense à la disposition des sapeurs-pompiers, et des interfaces débroussaillées par la collectivité à la périphérie des zones d'habitat diffus denses, généralement loties. Ces interfaces augmentent sensiblement la largeur des bandes de forêt débroussaillées au titre des obligations légales énoncées par le code forestier. Pour sa part, la commune déploie et renforce d'année en année un dispositif de défense extérieure contre l'incendie sous la forme notamment d'un maillage de « Points Eau Incendie », essentiellement des bornes branchées sur le

réseau d'eau potable, mais également un certain nombre de citernes. Les obligations légales de débroussaillement font l'objet d'une surveillance par la police municipale et l'instruction des demandes de permis de construire intègre, au cas par cas, la robustesse face au risque incendie de forêt et d'espaces naturels.

ATTENTION

L'importance de mettre en œuvre avec sérieux les obligations légales de débroussaillement, dont l'étendue peut être augmentée par décision du maire, mais aussi d'entretenir correctement les abords immédiats des constructions, d'y éviter les stockages de matériaux divers favorisant l'intensification du feu, d'occulter efficacement les ouvertures, y compris dans des secteurs de plaine apparemment peu concernés par le risque, est démontrée (Cf. illustrations suivantes tirées de l'ouvrage : « Feu de Gonfaron - Retour d'expérience sur les dégâts aux bâtis, en lien avec le débroussaillement », Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, juin 2023).

Par ailleurs, les réponses que les pouvoirs publics peuvent et doivent apporter face au risque incendie de forêt comportent :

- la poursuite et en tant que de besoin l'augmentation de l'effort en termes d'équipement et d'ouvrages de défense extérieure contre l'incendie (Points Eau Incendie, citernes, etc.) ;

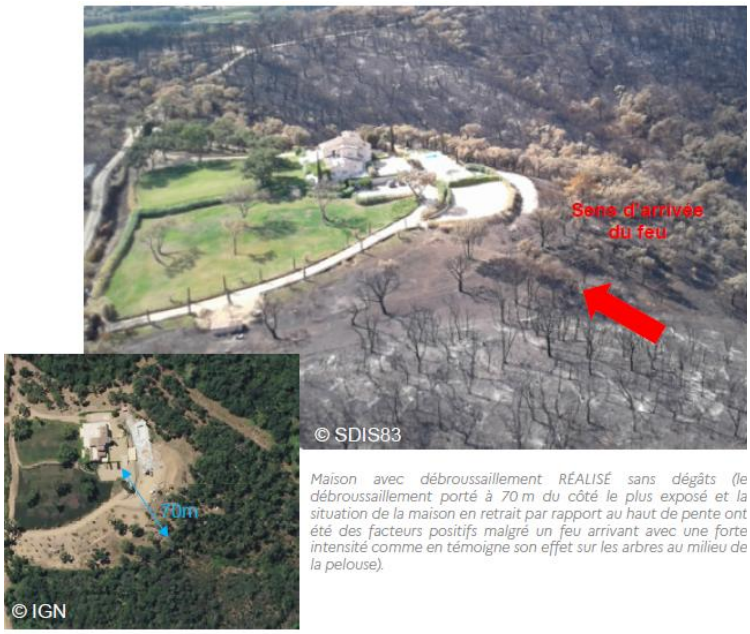
- la mise en œuvre par la Communauté de communes sur le territoire communal de sa compétence en matière de plan intercommunal de débroussaillement et d'aménagement forestier.



Maison avec débroussaillement NON RÉALISÉ touchée intérieurement.



Maison protégée par des vignes (équivalent débroussaillement RÉALISÉ) sans dégâts (la profondeur de l'impact du rayonnement sur les vignes illustre l'intérêt du débroussaillement, puisque même sans arbre la maison s'est retrouvé exposée).



Maison avec débroussaillement RÉALISÉ sans dégâts (le débroussaillement porté à 70 m du côté le plus exposé et la situation de la maison en retrait par rapport au haut de pente ont été des facteurs positifs malgré un feu arrivant avec une forte intensité comme en témoigne son effet sur les arbres au milieu de la pelouse).



Maison non entretenue, avec volets en mauvais état et certains restés ouverts, végétation accolée et stockages divers au contact, construction entièrement détruite malgré sa situation hors zone forestière.



Malgré l'absence de broussailles et d'arbres en amont de la construction, le feu s'est propagé par la strate herbacée avant d'atteindre des arbustes et des cannes de Provence accolés à la maison dont la combustion s'est propagée à un auvent avec charpente bois apparente puis à la maison.

A ce jour, toutefois, au vu de l'historique des feux sur le territoire de Ramatuelle, l'Etat n'a pas estimé le niveau de risque tel qu'il justifierait la mise en place à son initiative d'un Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt. Ainsi, comme pour le risque inondation et submersion marine, les dispositions générales énoncent que dans les zones concernées par un aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Règles relatives à la prise en compte du risque de pénurie d'eau – DG10

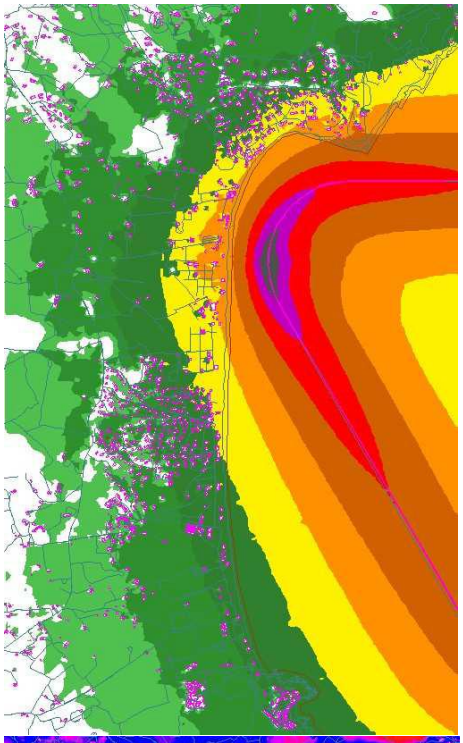
Dans une logique de sobriété en ressources et d'adaptation au changement climatique, le règlement du PLU interdit l'implantation de végétaux inadaptés au climat méditerranéen, et recommande fortement l'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

L'utilisation de l'eau de pluie est toutefois réglementée. Elle est autorisée uniquement pour des usages spécifiques non-liés à la consommation humaine, conformément aux recommandations de l'agence régional de santé.
Par ailleurs, des dispositions rappellent que tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.
Ces mesures s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du projet d'aménagent et de développement durable, en promouvant une gestion durable de l'eau et en anticipant les impacts du réchauffement climatique sur la végétation et la santé publique. Face à un risque précisément induit par le changement climatique, de telles mesures reflètent l'engagement de la commune en faveur de la protection de la population, à travers la préservation de la ressource locale en eau et la promotion de pratiques économes.

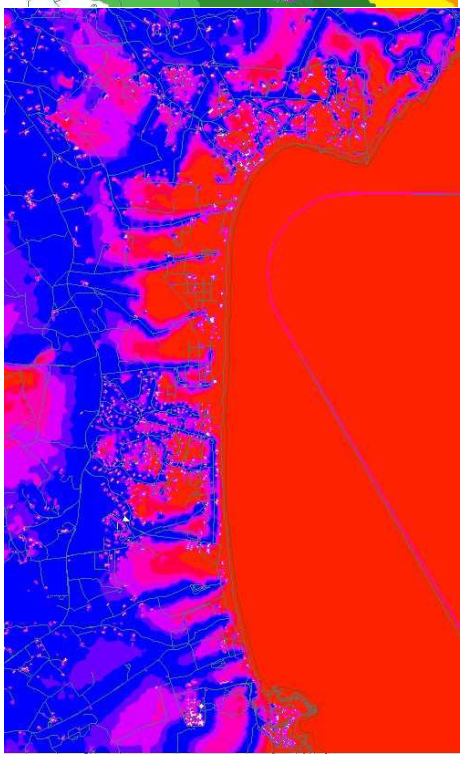
Règles relatives à la prise en compte du risque de pollution sonore et atmosphérique - DG11

Le bruit constitue une préoccupation très présente dans la vie quotidienne des Français : 86% d'entre eux se déclarent gênés par le bruit à leur domicile. Mais au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets désormais bien connus sur la santé, auditifs (surdité, acouphènes…) et extra-auditifs (jusqu'aux maladies cardiovasculaires). Les confinements liés à la crise de la Covid-19 ont eu pour effet de réduire les nuisances sonores, de permettre à de nombreux Français de prendre conscience des bruits subis au quotidien et d'apprécier la qualité de la vie dans un environnement calme. L'impact du bruit sur la faune sauvage a également été mis en évidence par les nouveaux comportements des animaux durant les périodes de confinement. Le plan local d'urbanisme révisé prend en compte cet enjeu pour la santé et la qualité de vie de la population.
En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, plusieurs arrêtés préfectoraux ont identifié des voies génératrices de nuisances sonores sur la commune de Ramatuelle. Les bâtiments situés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.
Les voies concernées sont la D61 et la D93, ainsi que le chemin communal n°35, dit « La Rocade ». La RD61 est en catégorie 4 (30 m) et la RD93 est classée en catégorie 3 (100 m). Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum sont exigées pour toute demande de permis de construire, avec des profondeurs de protection variant de 10 à 100 mètres selon la catégorie de la voie. Ces dispositions visent à protéger les habitants des nuisances sonores et à garantir un environnement acoustique sain.

Au-delà des infrastructures routières, le règlement du plan local d'urbanisme vise à protéger la population de la pollution sonore due à la croissance des déplacements en hélicoptère. Le paysage sonore de la commune caractérise un territoire rural particulièrement calme, avec un bruit résiduel compris entre 40 et 55 décibels selon les périodes de l'année. La commune a étudié en 2011 la faisabilité d'une hélistation proche de la mer, voire en mer pour réduire strictement la pollution sonore à terre. Cette étude réalisée avec la contribution de deux modèles d'hélicoptères a permis de documenter très précisément le phénomène d' « *émergence sonore* » qui résulte de la différence entre le bruit de l'hélicoptère, très loin autour de sa trajectoire, et l'ambiance sonore d'un territoire communal en temps normal très calme (carte ci-après).



Carte des courbes isophoniques des bruits d'hélicoptères produits par l'utilisation d'une hélistation baie de Pampelonne (niveaux enregistrés en décibels avec utilisation de modèles « Ecureuil » et « Colibri »). Etude de faisabilité. Création d'une ou plusieurs hélistations en mer le long des côtes des trois communes de la presqu'île de St-Tropez : Gassin, Ramatuelle et Saint Tropez. Volet 2 - Etude acoustique, 2011, 86 pages (extrait, baie de Pampelonne, page 20).



Carte d'émergence des bruits d'hélicoptères sur le bruit de l'environnement en baie de Pampelonne. Etude de faisabilité. Création d'une ou plusieurs hélistations en mer le long des côtes des trois communes de la presqu'île de St-Tropez : Gassin, Ramatuelle et Saint Tropez.
Volet 2 - Etude acoustique, 2011, 86 pages (extrait, baie de Pampelonne, page 21).

On constate sur les deux cartes que le bruit perçu selon les distances et les différents moments d'un vol d'hélicoptère varie entre 55 et 80 décibels. L'émergence qui en résulte dépend de l'ambiance sonore normale des quartiers impactés. A l'écart des voies routières, cette émergence dépasse 10 décibels dans les quartiers résidentiels. Une telle émergence, si elle est exceptionnelle, n'a pas le même impact sur la santé que si elle est très fréquente. Or la demande de déplacements en hélicoptères se concentre sur quelques mois et particulièrement : juillet, aout mais aussi décembre. A noter que l'avion (ou drone) à décollage et atterrissage verticaux – VTOL, ne semble pas constituer une alternative car les aéronefs électriques génèrent un bruit

non négligeable (70 décibels, voire plus). Cette émergence sonore élevée (de 4 à plus de 10 décibels avec une très forte occurrence quotidienne en été) a donné lieu à de multiples actions judiciaires de la part de la population qui y est exposée, en particulier dans les zones habitées proches du rivage, et à la création de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses environs » le 18 août 2021. Le niveau de pollution sonore a été qualifié d'insupportable dans plusieurs décisions de la juridiction administrative.
Par ailleurs, dans le monde entier, les périodes de confinement dues à la pandémie de COVID19 ont démontré que la réduction du bruit permet à la nature de reprendre ses droits, avec des animaux sauvages réapparaissant dans la ville. A l'inverse, la pression du bruit des hélicoptères constitue une réelle menace pour la faune sauvage d'une façon générale, et tout particulièrement dans les espaces naturels remarquables du littoral, interfaces terre-mer qui, près de la mer, concentrent des falaises et autres habitats d'espèces à forte valeur patrimoniale, très propices à la biodiversité et souvent indispensables à la nidification.
Dans ces conditions, sauf pour la sécurité civile, l'aménagement d'hélistations et l'exploitation d'hélistations commerciales sont interdits sur le territoire de la commune qui, en raison de ses caractéristiques géographiques, n'a pas vocation à accueillir un tel équipement. L'interdiction est étendue aux hélisurfaces commerciales sur l'ensemble du territoire pour les mêmes motifs, ces zones constituant par définition des réserves de calme.

Règles relatives à la prise en compte du risque de pollution de sols - DG12

Conformément à la législation en vigueur, et toujours dans l'optique de prémunir les habitants aux différents risques et nuisances établies sur le territoire, il est rappelé dans cet article que pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés.
Ces mesures visent à éviter tout contact de polluant, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible, de type crèche, école ou maison de retraite entres autres.

Règles relatives à la prise en compte du risque de concentration du radon - DG13

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.
Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.
La commune de Ramatuelle est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant).
Ainsi, en relation avec l'intensité du potentiel de concentration, il conviendra au constructeur de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque, ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur.

Règles relatives à la protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme - DG14

La réhabilitation ou la rénovation d'un bâtiment peuvent être autorisées sous condition après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ceci précisément pour sauvegarder le patrimoine architectural de la commune. Tous les travaux entrainant une modification de l'aspect extérieur du bâtiment nécessitent le dépôt d'une demande d'autorisation auprès du Service Urbanisme de la commune. Une démolition est soumise à un avis conforme préalable et obligatoire de l'architecte des bâtiments de France. Depuis la loi Grenelle II, le règlement peut "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots,

immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection" au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Élément du patrimoine bâti :

Le PLU de 2006 (Annexe 1 : Prescriptions de protection du patrimoine) avait identifié 11 éléments du patrimoine bâti de la commune, qu'il avait inventorié sur le document graphique du règlement. Ces 11 éléments sont maintenus dans le plan local d'urbanisme révisé. Bien que les garages à bateau de l'Escalet ne puissent être distingués pour leur intérêt patrimonial, ils sont localisés dans le périmètre du Parc National de Port-Cros, et dans une baie classée pour sa plus grande partie au titre du code de l'environnement pour sa qualité paysagère. C'est pourquoi cet ensemble fait l'objet dans le règlement d'une fiche de prescriptions visant à en améliorer l'apparence et l'intégration dans le site. La révision du Plan Local d'Urbanisme n'a pas donné lieu à un complément de cet inventaire du patrimoine bâti.

Inventaire du patrimoine architectural intra-muros :

Le règlement intègre l'inventaire du patrimoine architectural intra-muros du village établi dans le plan local d'urbanisme en vigueur par le service Patrimoine de la communauté de communes. Cet inventaire identifie chaque élément architectural présentant un intérêt patrimonial : essentiellement des portes et des fenêtres, mais aussi des millésimes, un essentage, etc. Le Règlement écrit impose la préservation des éléments intégrés en annexe : tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine bâti inventorié sont :

- Au titre de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme, « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :[...] Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* ».
- Par référence aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toutes les décisions qui concernent les propriétés dont les références cadastrales sont précisées en annexe 1 du règlement – notamment les autorisations d'agrandissement – tiennent compte de la nécessité d'en assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur.

Règles relatives à la protection de la trame noire - DG15

Les dispositions réglementaires dédiées à la trame noire visent à réduire, autant que faire se peut, la pollution lumineuse dont l'impact potentiel sur la faune nocturne et les continuités écologiques est très important

A cet effet, plusieurs dispositions sont prises en ce qui concernent les sources lumineuses, qui doivent être limitées au strict nécessaire, orientées vers le sol pour éviter une diffusion large, et ne pas être permanentes. Les installations doivent s'allumer par détection de mouvement, s'éteindre automatiquement la nuit, et être équipées de systèmes de réglage de l'intensité lumineuse. Les éclairages privés doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres et être installés près des bâtiments pour minimiser l'impact sur l'environnement nocturne. Aucun éclairage ne doit être dirigé vers les cours d'eau ou les ripisylves, et seuls les éclairages

essentiels à la sécurité peuvent être autorisés à proximité. En dehors des normes imposées, différentes recommandations accompagnent cet article.
Ces prescriptions participent directement à la préservation des trames noires et de la biodiversité, et traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de protection des milieux naturels, de maîtrise de l'urbanisation et d'amélioration du cadre de vie nocturne. Elles s'inscrivent également dans une logique de sobriété énergétique et de réduction des nuisances, en cohérence avec les engagements environnementaux du territoire.

Règles relatives à la mobilité durable - DG16

Cette disposition impose l'équipement des stationnements couverts ou sécurisés en gaines et dispositifs permettant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides, facilitant ainsi la transition vers une mobilité bas carbone. Il est ainsi rappelé dans cette partie que tous les bâtiments neufs doivent respecter les dispositions des articles du Code de l'Habitat et de la Construction.
De même, il prévoit l'intégration de stationnements vélos hors voie publique dans tout projet d'aménagement. Ces dispositions traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables visant à promouvoir les mobilités douces, réduire l'empreinte carbone des déplacements et améliorer le cadre de vie.
Ces mesures visent à 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.

Règles relatives à la promotion de l'accessibilité universelle - DG17

Cet article prévoit des dérogations aux dispositions du plan local d'urbanisme afin d'autoriser les aménagements destinés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), sous réserve d'une intégration soignée dans l'environnement.
Ces dispositions reprennent la législation en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, telle que la nécessité d'installation de rampes ou ascenseurs.
Ces mesures répondent aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, en ce qu'elles favorisent un urbanisme inclusif et un habitat et un cadre de vie accessibles à tous.

Règles relatives aux divisions parcellaires - DG18

La division parcellaire a pour objectif de séparer une propriété en plusieurs terrains, appelés « lots ». Elle se fait à l'initiative du propriétaire du terrain.
Ce paragraphe expose les règles relatives aux divisions parcellaires. Cette disposition garantit l'application uniforme du règlement afin de préserver la cohérence des formes urbaines, en accord avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables de maîtrise de l'urbanisation et de qualité du tissu bâti.

Règles relatives aux lotissements - DG19

L'article rappelle la caducité, aux termes du code de l'urbanisme, des règles d'urbanisme contenues dans l'ensemble des pièces constitutives d'un lotissement, et notamment leurs prescriptions particulières.
Il rappelle également que les règles relatives aux divisions parcellaires s'appliquent aux lotissements.

Règles relatives aux dispositions applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes - DG20

Cette partie rappelle que le règlement local de publicité (RLP) de Ramatuelle, approuvé le 21 décembre 2018, vise à encadrer l'affichage publicitaire dans la commune en délimitant des zones spécifiques où des règles strictes s'appliquent.

Annexé au plan local d'urbanisme, ce règlement assure une gestion cohérente et intégrée de l'urbanisme local, en harmonie avec les objectifs de développement durable et de préservation du patrimoine paysager et architectural.

En régulant la publicité extérieure, le règlement local de publicité contribue à protéger le cadre de vie des habitants, à garantir la sécurité des usagers de la route, et à respecter les réglementations nationales, tout en adaptant ces règles aux spécificités locales. Cette démarche permet de concilier les impératifs économiques liés à la publicité avec la nécessité de préserver la qualité de vie et l'environnement, en limitant les nuisances visuelles et en favorisant un aménagement du territoire respectueux des espaces naturels.

Règles relatives à l'utilisation de matériaux et énergie renouvelables - DG21

Conformément au projet d'aménagement et de développement durables, dont les orientations visent à accompagner plus fortement l'adaptation au changement climatique à travers l'instauration de nouvelles règles favorisant une architecture adaptée, l'article 21 des dispositions générales tend à encadrer l'intégration des matériaux renouvelables, les procédés de construction bas carbone et les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les dispositions relatives à la promotion de la transition énergétique visent à encourager l'utilisation de matériaux et d'énergies renouvelables pour réduire l'empreinte carbone et favoriser un développement et un aménagement durables.

Sur la base des articles du code de l'urbanisme, les constructions doivent intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture et le paysage environnant les équipements de production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires.

Pour les bâtiments neufs, ces équipements doivent être intégrés dès la conception, tandis que pour le bâti ancien, ils doivent être implantés de manière discrète, sans altérer l'harmonie générale. Les groupes extérieurs de climatisation doivent également être dissimulés pour préserver l'esthétique urbaine.

Des règles spécifiques s'appliquent aux sites classés et aux monuments historiques pour garantir la préservation du patrimoine. De plus, les nouvelles constructions de grande emprise au sol doivent inclure des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation sur au moins 30% de leur toiture, sauf contraintes techniques ou économiques. Les réhabilitations de bâtiments existants doivent également intégrer ces dispositifs, et les parkings doivent être aménagés pour favoriser la perméabilité des eaux pluviales.

Règles relatives à la promotion de la transition énergétique - DG22

En accord avec la législation en vigueur et en constante évolution (la dernière évolution de la RE2020 date de juillet 2026), tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives et à la durabilité environnementale.

Pour les nouvelles constructions, qu'elles soient à usage commercial, industriel, artisanal, ou de bureaux, des exigences particulières s'appliquent en fonction de leur emprise au sol. Ainsi, pour les bâtiments de plus de 500 m^2 à usage commercial, industriel, artisanal, ou pour les parcs de stationnement couverts accessibles au

public, au moins 30% de la toiture doit intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable, un système de végétalisation efficace thermiquement et isolant, ou tout autre dispositif équivalent. Cette obligation s'étend également aux bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m^2. Ces prescriptions peuvent être levées en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales, ou économiques majeures.
Concernant les bâtiments existants, toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de plus de 500 m^2 à usage commercial, industriel, artisanal, ou de plus de 1 000 m^2 à usage de bureaux, doit intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation utilisant principalement des eaux de récupération.
Ces exigences s'appliquent également aux aires de stationnement associées dans le cadre de réhabilitations lourdes ou de renouvellements de contrats de concession publique, de bail commercial, ou de présentation de service. Comme pour les nouvelles constructions, des dérogations sont possibles en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales, ou économiques.
En ce qui concerne les stationnements, 50% de la surface des parcs de stationnement extérieur nouveaux ou existants, gérés en concession ou délégation de service public, d'une emprise au sol supérieure à 1 500 m^2, doit être recouverte d'un aménagement hydraulique ou d'un dispositif végétalisé favorisant la perméabilité des eaux pluviales ou leur évaporation. Cette disposition s'appliquera aux parkings existants de plus de 10 000 m^2 à partir du 1er janvier 2026 et à ceux compris entre 1 500 m^2 et 10 000 m^2 à partir du 1er janvier 2028. Des exemptions sont également prévues en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales, ou économiques.
Ces mesures visent à encourager des pratiques de construction et de réhabilitation plus durables, tout en tenant compte des spécificités et contraintes de chaque projet.

Règles relatives aux exhaussements et affouillements du sol - DG23

Les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol dans le PLU visent à encadrer les travaux de remblai ou de déblai pour préserver l'environnement et la stabilité des terrains.
Il est rappelé qu'en conformité avec le Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement :

- Sont soumis à un permis d'aménager, s'ils excèdent deux mètres, et s'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- Sont soumis à déclaration préalable, s'ils excèdent deux mètres, et s'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1,50 m. L'espace entre deux murs de restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).
Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- Aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement ;

- Aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Dans un objectif de performance environnementale et paysagère, les matériaux naturels du site doivent être prioritairement utilisés, et chaque aménagement doit s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Par ailleurs, les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol lors de la réalisation de ce type de travaux devront être prioritairement utilisés pour l'aménagement et la construction. Ces règles visent à minimiser l'impact environnemental des travaux de terrassement tout en assurant la sécurité et la préservation des espaces naturels et urbains.

Concernant les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité agricole, ceux-ci peuvent être autorisés en tenant compte d'une condition d'utilisation des seuls matériaux issus du sol et/ou du sous-sol. Dans le périmètre des vins AOC, il conviendra de se référer aux dispositions sur l'apport de terre du règlement de l'appellation.

Règles applicables sur le secteur de la plage de Pampelonne - DG24

Cet article rappelle que, dans le secteur Np, seules s'appliquent les prescriptions issues du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé par décret n°2015-1675 le 15 décembre 2015.
Ce rappel confère ainsi une valeur réglementaire au schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, document stratégique spécifique annexé au plan local d'urbanisme, et garantit la cohérence des interventions avec les orientations définies pour ce site à forte sensibilité environnementale et paysagère.

Règles relatives aux dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles - DG25

L'adaptation du territoire au changement climatique impose désormais de prévenir des risques sanitaires nouveaux liés à la prolifération des moustiques, notamment le "moustique tigre" qui peut transmettre des maladies comme le chikungunya, la dengue et le zika. Le PLU comporte à cet effet des mesures spécifiques mises en place pour la gestion des eaux pluviales. Ces mesures visent à éviter la stagnation de l'eau, qui procure aux moustiques des lieux de reproduction très aisément exploités par cette espèce.
Afin de limiter la propagation de maladies vectorielles à travers la prolifération des moustiques, plusieurs prescriptions et recommandations sont établies en ce qui concernent l'évacuation des eaux de pluie et la prévention des gîtes larvaires.
Ces dispositions répondent aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, en matière de santé publique.

Règles relatives aux dispositions applicables au titre de la loi littoral- DG26

Le règlement rappelle que le territoire communal, dans son ensemble, est soumis à différentes dispositions du Code de l'urbanisme spécifiques au littoral.

B. Les choix relatifs aux dispositions particulières

Comme précisé plus haut, le règlement du plan local d'urbanisme est structuré selon les nouvelles dispositions relatives au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

A cet effet, chaque zone est soumise à des règles générales et particulières en relation avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable. À chacune d'entre elles correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

A la suite des dispositions introductives et générales applicables à l'ensemble du territoire communal, chaque zone et secteur du PLU est régi par des dispositions particulières.

La réglementation relative à chaque zone est organisée en 3 sections distinctes conformément à la structure préconisée par le code de l'urbanisme.

Les quatorze articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à deux questions :

- Quoi ? la destination générale des sols (articles 1 à 3)
- Comment ? les conditions de l'occupation du sol (articles 4 à 14)

a) Section I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites ou susceptibles d'être autorisées sous-conditions. Il définit ainsi clairement les types de constructions, les usages des sols et les activités qui sont interdits ou soumis à des conditions spécifiques pour chacune des zones du plan local d'urbanisme. Cet article est fondamental pour caractériser la vocation de chaque zone et les modalités de son aménagement et de sa mise en valeur.

En précisant d'emblée les usages à exclure, l'article 1 permet d'éviter de s'engager dans un projet qui ne pourrait aboutir à la délivrance d'une autorisation, ou d'entreprendre des travaux qui, même exemptés de formalités administratives préalables, ne seraient pas en accord avec la vocation de la zone, ni avec les attentes de la population qui y réside ou qui y exerce une activité économique. Les interdictions énoncées par l'article 1 structurent l'occupation du sol de manière cohérente et équilibrée, en tenant compte des objectifs de développement durable, de protection de l'environnement et de qualité de vie des habitants. Il assure que les projets de construction et d'aménagement respectent le caractère et les contraintes propres à chaque zone, tout en favorisant une utilisation optimale des ressources foncières.

Cet article joue ainsi un rôle crucial dans la prévention des conflits d'usage et des nuisances, en établissant des critères clairs pour l'implantation des différentes activités, qu'elles soient résidentielles, commerciales, industrielles ou agricoles. Il contribue à la préservation d'un cadre de vie harmonieux et respectueux des besoins de tous les habitants.

Les usages de l'espace que le code de l'urbanisme désigne sous le terme de « destinations » sont au nombre de cinq : « *exploitation agricole et forestière* », « *habitation* », « *commerce et activité de service* », « *équipement d'intérêt collectif et service public* », et « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* ».

> Ces destinations génériques sont divisées par le code de l'urbanisme en vingt-trois sous-destinations : « *exploitation agricole, exploitation forestière, logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, lieux de culte, salle*

d'art et de spectacle, équipement sportif, autres équipements recevant du public, industrie, entrepôt, cuisines dédiées à la vente en ligne, bureau, et centre de congrès et d'exposition. »

Les affectations du sol, ces derniers ne sont pas définis par le Code de l'urbanisme, mais il a été fait le choix de reprendre, autant que faire se peut, des destinations déjà évoquées par le plan local d'urbanisme en vigueur, tout en les adaptant au contexte territorial. Bien qu'ils ne soient pas normés, la désignation des affectations du sol est identique pour l'ensemble des zones et des secteurs du plan local d'urbanisme.
Outre les destinations et sous-destinations interdites, sont également spécifiés les destinations, sous-destinations et affectations du sol qui sont autorisés sous condition. Le cas échéant, il est précisé clairement l'article dans lequel est renseigné la ou les conditions, afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement et de ses dispositions particulières.
Ces conditions particulières sont fondées à partir de certains critères, notamment :

- Ressources ;
- Risques ;
- Nuisances ;
- Préservation du patrimoine ;
- Critères urbanistiques.

L'article 1 spécifie que l'évolution des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, peut être autorisée sous condition à l'article 2.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

L'article 2 énonce les conditions particulières qui peuvent accompagner certaines autorisations.
Cet article vise à encadrer les constructions et les usages des sols au sein de chacune des zones et secteurs, le cas échéant, en assurant une cohérence architecturale et une protection contre les nuisances et les risques.
Il stipule que les nouvelles constructions doivent être compatibles avec le caractère existant de la zone, en respectant des critères de volume et d'aspect extérieur, et ne doivent pas causer de nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publiques.
Des dispositions supplémentaires peuvent s'appliquer dans les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques pour protéger les personnes et les biens.
L'article détaille également des conditions spécifiques pour certaines sous-destinations, telles que l'artisanat, l'habitat, le commerce de détail, etc.
Il régule également les affectations du sol, tels que les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), en les soumettant à des conditions strictes.
Enfin, il encadre l'évolution et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, en les autorisant ou les interdisant selon les dispositions de l'article premier, afin de préserver l'équilibre et la qualité de vie. L'agrandissement des constructions s'applique différemment suivant que le projet se situe Hors ou en Espace Proche du rivage au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'article précise que l'adjonction d'une annexe est considérée par le règlement du plan local d'urbanisme comme un agrandissement de la construction principale, et non comme une construction nouvelle.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'article 3.

Selon l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

> « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* ».

L'article 3 ne concerne que la zone UA. Il vise à maintenir au village une pluralité de fonctions, entre habitat et commerces ou artisanat, en relation avec l'objectif du projet d'aménagement et de développement durable de renforcer le rôle du chef-lieu. L'article 3 est également applicable au hameau du Colombier. Il permet d'y préserver la diversité des activités existantes en rez-de-chaussée et des emplois qui en découlent, en relation avec l'objectif de diversification de l'économie qui figure dans le projet d'aménagement et de développement durable.

À ce titre, le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit dans la zone UA, tant au village que dans le hameau du Colombier.

b) Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 4 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ces implantations peuvent être en recul ou à l'alignement.

Pour les secteurs à urbanisation dense, tel que le village et ses rues, l'article 4 vise à préserver la qualité visuelle et fonctionnelle des voies et emprises publiques, en évitant les implantations désordonnées qui pourraient nuire à l'esthétique urbaine ou créer des obstructions visuelles.

En outre, cet article établit les règles précises concernant la localisation des constructions par rapport aux voies de circulation et aux espaces publics, afin de garantir une cohabitation harmonieuse entre les différents usages et d'assurer la sécurité des usagers de ces voies comme de leurs riverains. En définissant des distances minimales et des alignements obligatoires, il permet également de structurer l'espace public de manière ordonnée, facilitant ainsi la circulation des piétons, des véhicules et des services d'urgence.

Enfin, l'article 4 peut contribuer à la protection des infrastructures publiques, telles que les réseaux de distribution d'eau, d'électricité ou de télécommunications, en régulant les interventions à proximité de ces équipements.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 5 précise l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.

Cet article établit des règles précises concernant les distances minimales à respecter entre les constructions et les limites de propriété, afin de prévenir les conflits de voisinage et de garantir un cadre de vie agréable pour tous.

En fixant ces distances, il permet de préserver l'intimité des résidents, d'assurer un bon ensoleillement et une ventilation adéquate des bâtiments, tout en facilitant, le cas échéant, les accès nécessaires à l'entretien et aux interventions techniques.

En outre, il joue un rôle crucial dans la protection des espaces verts et des éléments naturels situés en limite de propriété, en évitant leur destruction ou leur dégradation par des constructions trop proches.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 6 fixe l'implantation des constructions permises les unes par rapport aux autres sur une même propriété, afin de garantir une utilisation optimale de l'espace, tout en préservant la qualité de vie et la sécurité des occupants.

A travers cette réglementation, il permet notamment de prévenir les risques d'incendie et de faciliter l'accès pour les services d'urgence.

L'article 6 contribue également à l'amélioration des conditions d'ensoleillement et de ventilation des bâtiments, en évitant les ombrages excessifs et en favorisant une circulation naturelle de l'air. En outre, il vise à préserver l'intimité des occupants en évitant les vis-à-vis trop rapprochés, et à maintenir des espaces verts ou des zones de détente au sein de la propriété.

Emprise au sol

L'article 7 vise à réguler l'occupation du sol par les constructions et les aménagements, afin de garantir une utilisation harmonieuse et équilibrée de l'espace. L'emprise au sol, définie dans le lexique, est une notion clé du plan local d'urbanisme, car elle influence directement la densité urbaine, la circulation, et l'aménagement des espaces verts. Cet article fixe des règles précises concernant la surface maximale que peuvent occuper les bâtiments et autres installations au niveau du sol, en tenant compte des objectifs de densification, de préservation des espaces naturels, et de qualité de vie des habitants.

En limitant l'emprise au sol, le plan local d'urbanisme peut encourager des formes de constructions plus compactes. Dans le plan local d'urbanisme, cet article permet également de préserver des espaces non bâtis, perméables, végétalisés, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la protection de l'environnement et aussi à l'adaptation au changement climatique.

La hauteur maximale des constructions

L'article 8 définit la hauteur maximale des constructions, dont la mesure est définie dans les dispositions générales, selon leur usage ou leur localisation. Il vise ainsi à préserver le caractère architectural d'une zone, en assurant que les nouvelles constructions s'intègrent de manière cohérente et harmonieuse avec le bâti existant.

Cet article est un outil essentiel pour préserver le caractère pittoresque du site de la Presqu'île de st-Tropez inscrit à l'inventaire national au titre du code de l'environnement. Il permet de protéger les vues et les paysages remarquables, en favorisant une bonne intégration des volumes bâtis sous la canopée qui caractérise les versants littoraux des collines qui bordent le rivage, en évitant leur minéralisation. Les modalités de mesure des hauteurs sont en cohérence avec cet objectif paysager assigné à l'article 8.

C'est à partir du cumul des règles d'emprise et de hauteur qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

L'aspect extérieur des constructions

L'article 9 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ; ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il vise ainsi à garantir que les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs s'intègrent de manière cohérente et esthétique dans leur environnement, en respectant le caractère et l'identité du lieu. En imposant des règles strictes sur les matériaux, les couleurs, les formes des toitures, et les éléments de façade, il assure une unité visuelle qui contribue à l'attrait et à la qualité de vie des résidents, en cohérence avec la zone ou le secteur.

Cet article peut également insister sur la conservation des éléments patrimoniaux et traditionnels, tels que les tuiles, les génoises, et les encadrements en pierre, afin de maintenir l'authenticité du bâti existant.

Il régule également l'implantation des équipements techniques, comme les panneaux solaires ou les climatiseurs, pour qu'ils soient intégrés discrètement et ne nuisent pas à l'esthétique générale.

Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures et les espaces verts pour qu'ils soient en harmonie avec le paysage environnant, favorisant ainsi un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère traditionnel, historique ou agricole, ou de quartiers plus récents et éloignés de l'organisation traditionnelle des terroirs en Provence.

Le stationnement des véhicules

L'article 10 règlemente les normes de stationnement. Elles sont fixées en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Cet article cherche ainsi à garantir une offre de stationnement adéquate et équilibrée, en fixant des normes précises concernant le nombre de places de stationnement à prévoir pour chaque type de construction ou d'activité.

En imposant des obligations de création de places de stationnement, il tend à réduire les nuisances liées à la circulation et au stationnement anarchique, tout en favorisant l'accessibilité des bâtiments et des services.

Les espaces boisés, les espaces libres et les plantations

L'article 11 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces boisés, des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces verts et récréatifs au sein des projets de construction, contribuant ainsi au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques, ainsi qu'à la préservation de l'environnement.

En imposant un coefficient minimal d'espaces libres, cet article assure un empiétement minimal des nouvelles constructions sur les espaces naturels, garantissant la présence du végétal, en évitant la minéralisation et l'imperméabilisation des terrains. Par ailleurs, il exige que ces espaces soient aménagés en espaces verts de pleine terre, avec des plantations adaptées au climat local, favorisant la biodiversité et réduisant notamment les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

En outre, il impose des traitements paysagers qualitatifs pour les aires de stationnement et les zones de retrait, afin de les intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

En régulant les plantations et en protégeant les espaces boisés classés, cet article contribue à la qualité écologique et paysagère des aménagements, tout en favorisant une gestion durable des ressources naturelles et une meilleure résilience face aux aléas climatiques.

Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article 12 impose l'application de principes de haute performance énergétique et environnementale aux bâtiments neufs ou rénovés, afin d'en faire des constructions sobres, voire productrices d'énergie. Il s'inscrit ainsi dans une logique de construction durable, en conditionnant chaque opération – qu'il s'agisse d'une démolition-reconstruction, d'une extension ou d'une réhabilitation – à des standards exigeants.

Le règlement en cas de rénovation impose la réalisation de bâtiments qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent. Pour atteindre cette performance, ces bâtiments doivent être particulièrement bien conçus, construits avec des matériaux très isolants et autant que possible naturels, de façon à abriter leurs habitants du froid comme de la chaleur, de l'humidité comme de la sècheresse, sans consommer d'énergie.

De tels bâtiments produisent alors le peu d'énergie renouvelable qui leur est encore nécessaire grâce à des installations réduites à leur plus simple expression et facilement intégrées dans le paysage agraire traditionnel.

Cet article engage les projets dans une trajectoire ambitieuse de neutralité carbone, en conformité avec les objectifs de résilience climatique et de transition énergétique définis par le projet d'aménagement et de développement durables.

c) Section III : Equipements et réseaux

L'accès et les voiries

L'article 13 encadre les conditions d'accès aux constructions dans un objectif de sécurité, de fonctionnalité et d'intégration aux caractéristiques du réseau viaire local.

Il permet ainsi d'influer sur dans l'organisation de la mobilité et l'accessibilité des terrains au sein du territoire. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie, qu'il soit public ou privé, suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir, en termes de capacité. Il assure ainsi un maillage adéquat des voies, avec une desserte optimale de l'ensemble des quartiers.

En outre, cet article permet de de faciliter l'accès des résidents, des services d'urgence, et des infrastructures de transport. En imposant des normes précises concernant la largeur, la qualité et la sécurité des voies d'accès, il assure une circulation fluide et sécurisée, tout en prévenant les congestions et les nuisances liées au trafic.

La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

La desserte par les réseaux

L'article 14 renvoie aux règles générales relatives aux réseaux, qui assurent la viabilité et la durabilité des aménagements. Cet article vise ainsi à garantir, pour chaque terrain, un raccordement aux infrastructures essentielles, telles que les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz, et de télécommunications, afin de répondre aux besoins fondamentaux des habitants et des activités économiques.

En imposant des normes précises concernant la disponibilité et la capacité de ces réseaux, il assure une gestion efficace des ressources et prévient les risques sanitaires et environnementaux liés à une desserte insuffisante ou inadéquate.

C. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou qui disposent des infrastructures suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Elles sont généralement destinées à accueillir des constructions et des activités variées, telles que des habitations, des commerces, des services, ou des équipements publics. A ce titre, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée…) et du nombre de constructions existantes.

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries…) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

L'objectif des réglementations propres aux zones urbaines visent à favoriser un développement cohérent et durable du tissu bâti, en préservant la qualité de vie des habitants et en intégrant les nouvelles constructions de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Selon les caractéristiques des différents quartiers (densité, type d'habitat, équipements), les zones urbaines ont été divisées par secteurs, afin de différencier les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **La zone UA** correspondant au village de Ramatuelle et ses extensions, les hameaux de Bonne Terrasse, du Merlier - quartiers déjà anciennement bâtis, le hameau des Combes-Jauffret, ainsi que le quartier du Colombier. Elle comprend les secteurs :
    - UAa relatif au centre-ville historique ;
    - UAb relatif à la rénovation urbaine affecté à l'activité hotellière correspondant à l'hôtel du Baou et l'hôtel de l'écurie du Castellas ;
    - UAc relatif au hameau du Colombier ;
    - UAh relatif au hameau des Combes Jauffret ;
    - UAm relatif au hameau du Merlier et au secteur de Bonne-Terrasse.
- **La zone UJ** correspondant recouvre les lotissements des quartiers de Pampelonne centre et de l'Escalet. Elle comprend :
    - UJ1 et UJ2 relatifs à des secteurs aux caractéristiques paysagères d'ensemble légèrement différentes ;
    - UJ3 relatif à une partie du quartier de Bonne Terrasse ;
    - UJa relatif à la rénovation urbaine correspondant à un village vacances ancien ;
    - UJb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière, les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne » et les « Jardins du Pinet ».
- **La zone UE** correspondant à secteurs à destination d'accueil des activités économique, des logements ou d'hébergements utiles à l'activité économique. Elle comprend les secteurs :
    - UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tournels ;

- UEv adapté aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles permettant d'accompagner une éventuelle évolution de la destination de l'immobilier existant à des fins d'intérêt général.

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en permettant une structuration et un encadrement du développement urbain de manière durable et harmonieuse, en tenant compte des enjeux sociaux et économiques du territoire :

- La réponse aux besoins de la population en matière de logement accessible, échanges entre habitants, commerces et services, emplois, en redynamisant le village et en renforçant son rôle de chef-lieu ;
- Le confortement de la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités au sein du centre ancien ;
- La différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique et touristique, dans le respect des caractéristiques environnementales et paysagères du territoire ;
- Le soutien à l'attractivité touristique du territoire, sans accroitre le nombre d'unité d'hébergement hôtelier ;
- La poursuite de la politique communale du logement en permettant un rééquilibrage du parc et de la démographie, notamment au sien du centre ancien ;
- La maitrise de l'urbanisation et la densification du bâti dans les zones urbanisées, dans le but de préserver leurs qualités paysagères, et en accord avec la législation et la gestion des risques ;
- La protection de l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure ;
- La préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration ;
- Le développement et l'amélioration des équipements publics et des infrastructures du territoire pour conforter notamment l'attractivité du territoire ;
- L'amélioration de la desserte et du maillage inter-quartiers notamment à travers le développement des modes actifs et doux ;
- La prise en compte des risques et des nuisances afin d'assurer la sécurité, la santé, le confort et le bien-être des habitants à long terme, tout en anticipant les conséquences néfastes du changement climatique ;
- La promotion de la ville durable, en assurant notamment la sobriété dans l'utilisation des ressources et en développant les énergies renouvelables, tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage.

Evolution par rapport au PLU en vigueur (2018)

La volonté de maitriser davantage l'urbanisation et la densification du bâti se traduit par une diminution des zones urbaines ou à urbaniser, passant de 340,9 ha au sein du plan local d'urbanisme en vigueur à 319,34 ha dans le plan local d'urbanisme révisé, et des zones urbaines qualifiables ni de village ni d'agglomération par une zone urbaine dans laquelle seule l'évolution des constructions existantes reste possible.

La réduction de la zone urbaine provient notamment de la suppression du secteur UCs (2,71 hectares) précédemment dédié à la création d'hébergements pour travailleurs saisonniers mais situé dans un espace proche du rivage à la desserte problématique. Pour le reste, la réduction de la zone urbaine résulte du reclassement en zone naturelle des parties de zones urbaines couvertes d'espaces boisés classés. Ainsi, la

majorité des espaces boisés classés, que ce soit de part et d'autre des ruisseaux, ou d'îlots non bâtis à l'intérieur des secteurs urbanisés, sont classés en zone naturelle dans le cadre de cette révision générale. Cette mise en cohérence des protections réglementaires s'inscrit dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique en prévenant la formation des ilots de chaleur par la densification du bâti et l'artificialisation des sols, et en renforçant au contraire la promotion de la végétation, la trame verte et la part de « nature en ville ».

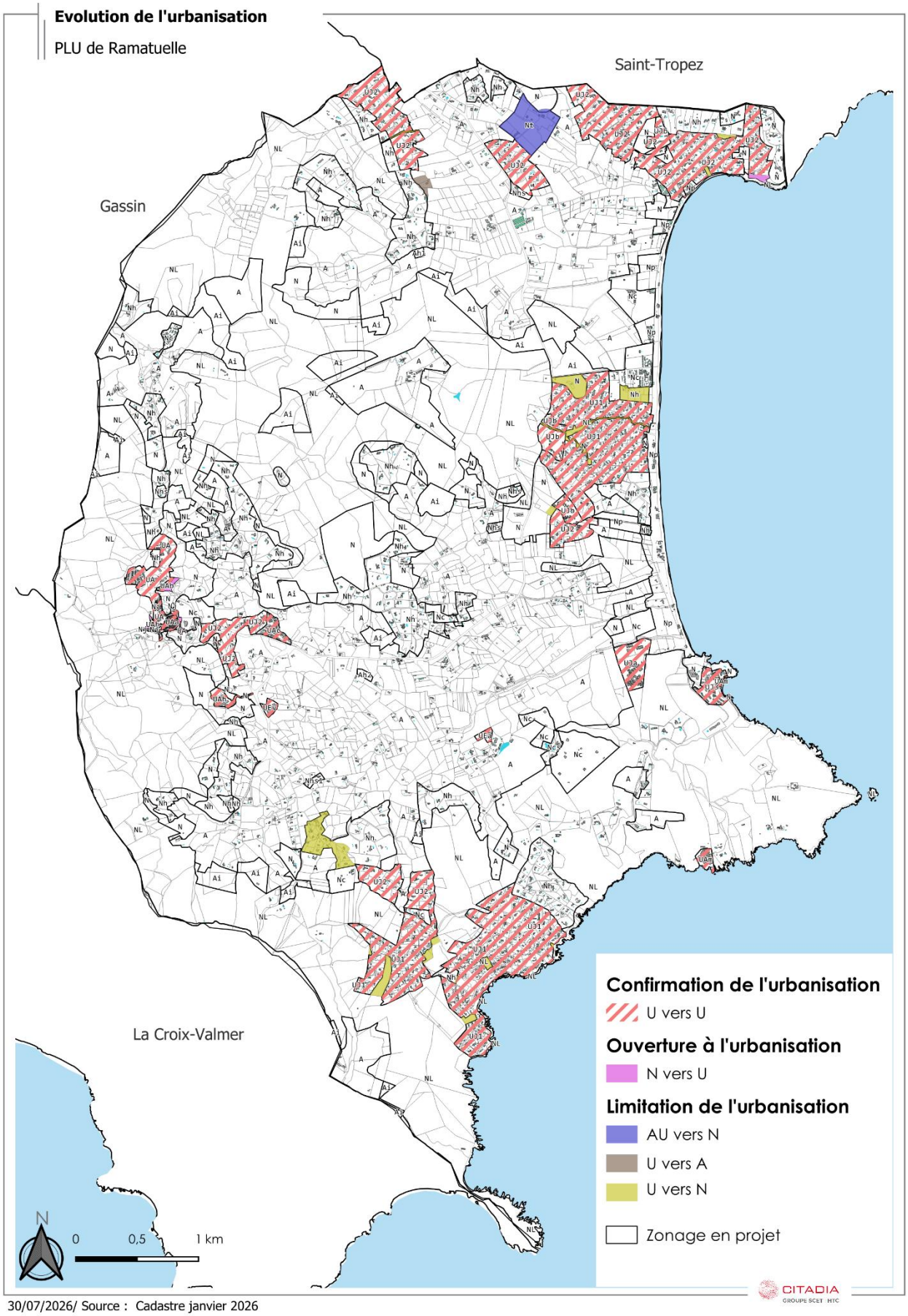
In fine, aucune zone non-urbanisée, à savoir zone naturelle ou zone agricole, n'a évolué en zone urbaine. A l'exception de quelques ajustements de la périphérie du village. Ainsi, une légère portion (0,45 ha) de la zone naturelle située au sein de l'hôtellerie du Baou a été intégrée au secteur UAb, afin d'accompagner, entre autres, la rénovation urbaine de l'hôtel du Baou, situé dans le périmètre du village. Ce déclassement s'accompagne toutefois d'une orientation d'aménagement et de programmation, dans laquelle plusieurs dispositions sont formulées afin de conserver ou renforcer le boisement du talweg, de densifier et requalifier la frange arborée et un espace délaissé en lisière de la rocade ; et de requalifier l'entrée du village actuellement marquée par le stationnement des véhicules de la clientèle.

Outre la réduction de la zone urbaine, les ajustements des zones urbaines s'accompagnent de la suppression de la zone à urbaniser du domaine de Saint-Amé au profit d'une zone naturelle dédiée, dans laquelle est créé un secteur à part entière. Le secteur Nt, d'une surface de près de 11,8 ha, permet uniquement le changement de destination des bâtiments existants, afin d'engager le développement économique du domaine.

La révision du PLU a entraîné plusieurs évolutions :

- Zone UA : Les limites restent similaires, avec des modifications mineures (+0,44 ha), notamment en ce qui concerne la démarche de rénovation urbaine sur le site de l'hôtel du Baou, et un léger redressement de la limite de la zone UA en bordure de la rue Victor-Léon ;
- Zones UB, UC et UP : L'ensemble des zones urbaines, hors UA et UE, sont supprimés au profit de la zone UJ, dans laquelle seule l'évolution des constructions existantes est permise. La surface de la zone UJ est légèrement inférieure à la combinaison des zones anciennement UB, UC et UP en raison des ajustements opérés en faveur de la zone naturelle ;
- Zone UE : Les limites de la zone UE, secteur compris, restent inchangées ;
- Zone AU : La zone AUT est supprimée au profit du secteur Nt de la zone naturelle.

Zones	Surface PLU avant révision (ha)	Surface PLU révisé (ha)
UA	**22,5**	**23**
UB	**13,3**	**0**
UC	**164,7**	**0**
UJ	**0**	**294,15**
UE	**2,2**	**2,15**
UP	**4,0**	**0**
AU	11,9	0



30/07/2026/ Source : Cadastre janvier 2026

1. LA ZONE UA

La zone UA correspondant au village de Ramatuelle et ses extensions, les hameaux de Bonne Terrasse, du Merlier - quartiers déjà anciennement bâtis, le hameau des Combes-Jauffret, ainsi que le quartier du Colombier.
Elle couvre environ 23ha du territoire et se divise en cinq secteurs distincts :

- UAa relatif au centre-ville historique ;
- UAb relatif à la rénovation urbaine affecté à l'activité hotellière correspondant l'hôtel du Baou et l'hôtel de l'écurie du Castellas ;
- UAc relatif au hameau du Colombier ;
- UAh relatif au hameau des Combes Jauffret ;
- UAm relatif au hameau du Merlier et au secteur de Bonne-Terrasse.

Le centre-ville historique (UAa) : Le village ancien est identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions en alignement des voies souvent étroites et parfois plus larges et rectilignes. Les îlots sont de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large. Ce tissu ayant peu évolué lors de la période récente et il convient d'y préserver les subdivisions entre le noyau médiéval et les extensions du XIX° siècle.
Le secteur UAa recouvre la partie historique du Village, noyau central construit en ordre continu où des conditions particulières d'accès et d'aspect extérieur sont imposées.
Les limites du secteur UAa est légèrement élargi vers l'ouest dans le cadre de la présente procédure d'évolution du plan local d'urbanisme.
L'objectif de cette évolution est d'apporter de la cohérence dans les dispositions réglementaires prévues dans le village historique de Ramatuelle, ces ilots ajoutés en secteur UAa correspond aux mêmes caractéristiques que le reste du secteur.



PLU avant révision - Règlement graphique zone UAa

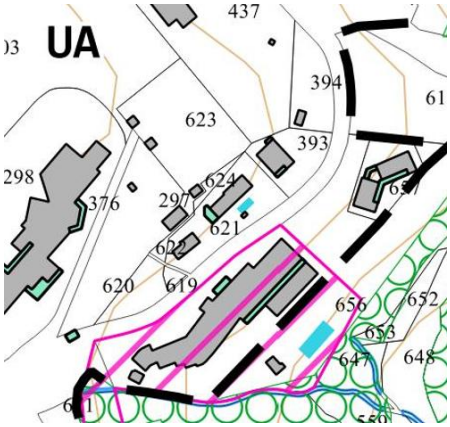


PLU révisé - Règlement graphique zone UAa

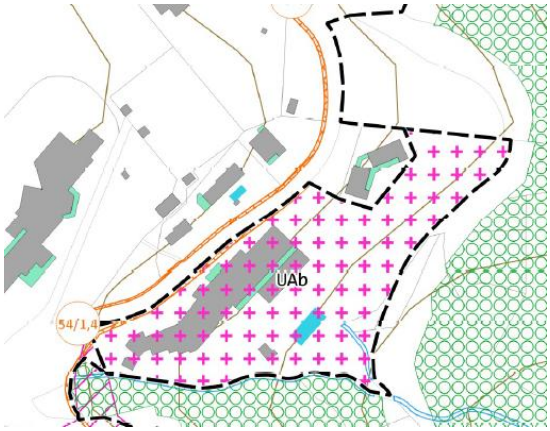




Le secteur UAb, dédié à la rénovation urbaine et à l'activité hôtelière, correspond à l'emprise de l'hôtel du Baou, situé en proximité immédiate du village, et qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à encadrer son évolution dans le respect du site et de sa vocation touristique, à l'entrée immédiate du village perché de Ramatuelle, ainsi qu'à l'hôtel de l'écurie du Castellas. Ce secteur a été créé dans le cadre de la révision n°4 du plan local d'urbanisme. Il intègre une portion de la zone UA, ainsi qu'une légère partie de la zone naturelle, située en contrebas du domaine, à proximité de la rocade de Ramatuelle.

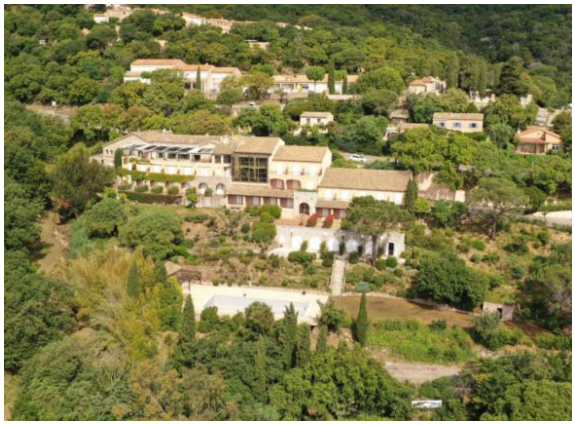


PLU avant révision - Règlement graphique zone initialement ciblée en UA



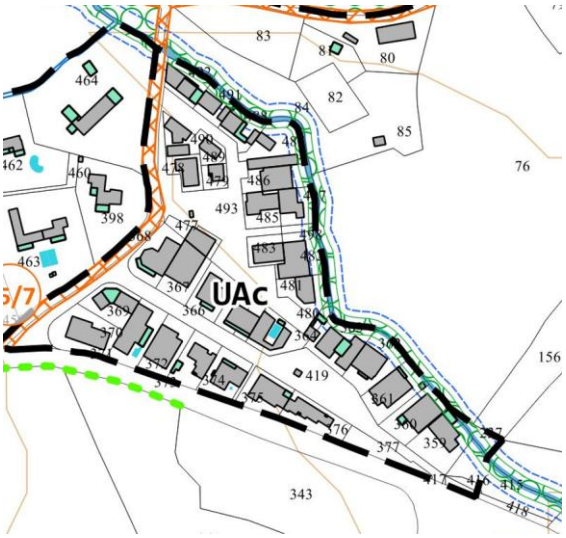
PLU révisé - Règlement graphique zone UAb



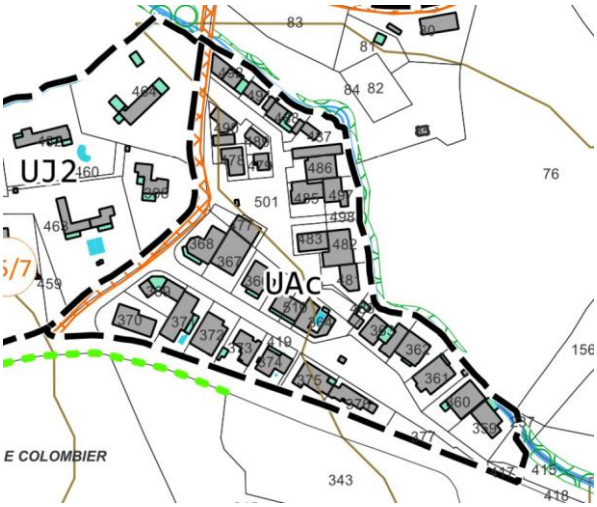


Le secteur UAc correspond à la zone mixte du Colombier regroupant du logement et des activités artisanales, commerciales ou de bureaux. Située en contrebas du village, le secteur UAc (c = Colombier) a

été créé précédemment afin d'être en cohérence avec l'évolution de ce hameau devenu un véritable quartier mixte, habité tout au long de l'année et dont les services et commerces complètent ceux du village - par exemple le petit libre-service ou le traiteur. Le périmètre de ce secteur reste inchangé dans le cadre de la présente révision générale.



PLU avant révision - Règlement graphique zone UAc

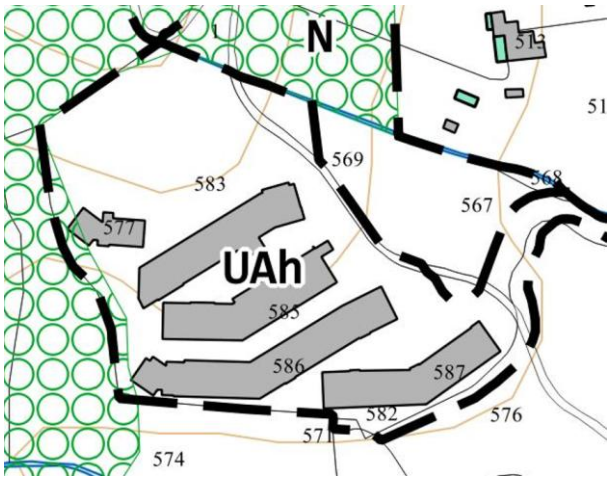


PLU révisé - Règlement graphique zone UAc

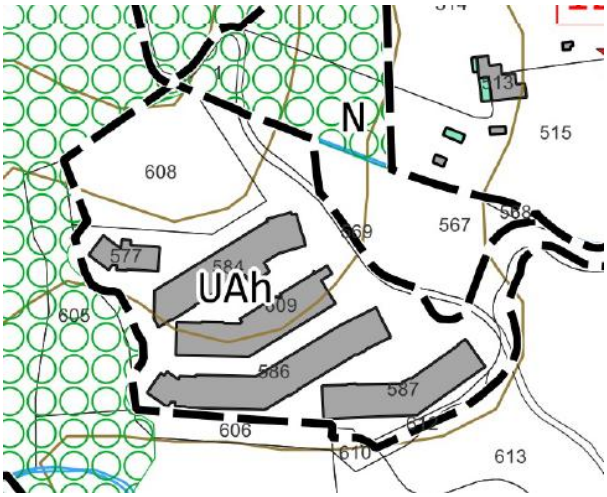




Le secteur UAh correspond au hameau des Combes Jauffret et a permis, lors du plan local d'urbanisme de 2018, l'extension de l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. L'ensemble de logements permanents sous forme de hameau nouveau du quartier des Combes-Jauffret a été déclaré d'utilité publique. Le secteur UAh n'est que la traduction de la déclaration du projet déclaré d'utilité publique. Ce secteur a été créé par la modification n°1 du PLU de 2006 approuvée le 30 janvier 2014. Les limites de ce secteur restent inchangées dans le cadre de la présente révision générale.



PLU avant révision - Règlement graphique zone UAh



PLU révisé - Règlement graphique zone UAh

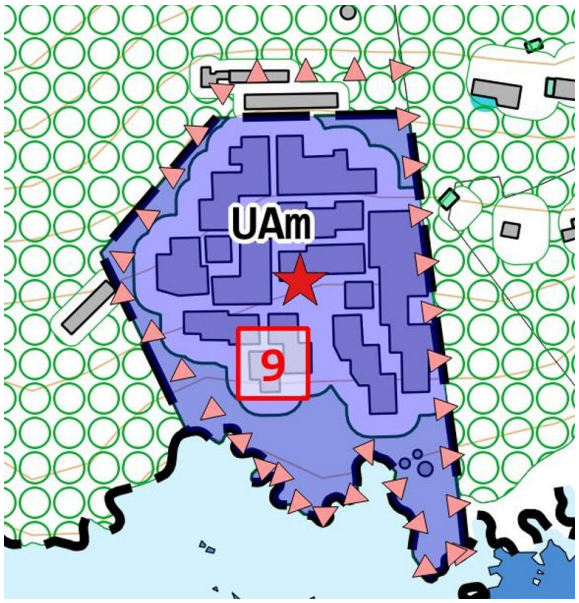




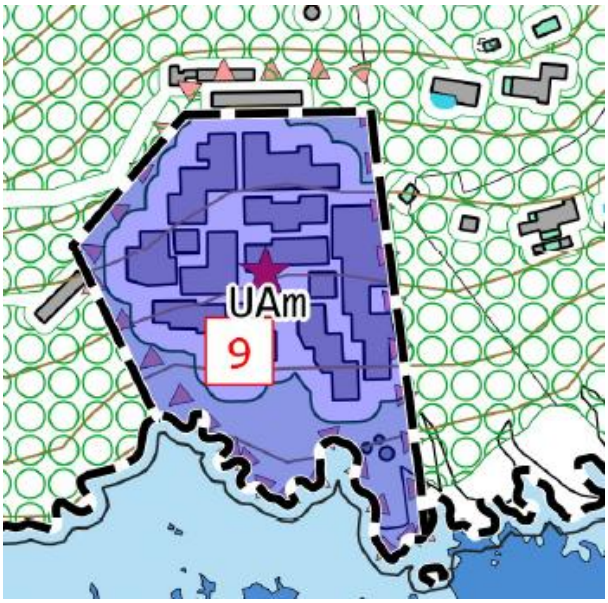
Le secteur UAm correspond au hameau du Merlier classé en UB sur le P.O.S. de 2011. Le secteur UAm (m pour Merlier) a été créé afin de distinguer le hameau du Merlier du village ancien où des règles particulières, en rapport notamment avec le caractère architectural du centre historique, sont imposées, comme l'interdiction des toitures-terrasses.

Dans le cadre de la présente procédure, les cabanons de pêcheurs du hameau de Bonne Terrasse intègrent le secteur UAm, afin de les différencier de la zone UA du centre ancien et de sa proche périphérie. Par ailleurs, la réglementation des secteurs du Merlier et des cabanons de pêcheurs de Bonne Terrasse correspond à une même volonté de conserver des qualités architecturales typiques.

A l'instar du village ancien, les hameaux du Merlier et de Bonne-Terrasse réservent au piéton l'essentiel de leurs espaces communs, et procurent à leurs habitants des lieux de rencontre propices à l'épanouissement du lien social, telle la placette ornée d'une fontaine aménagée au centre du Merlier.



PLU avant révision - Règlement graphique zone UAm

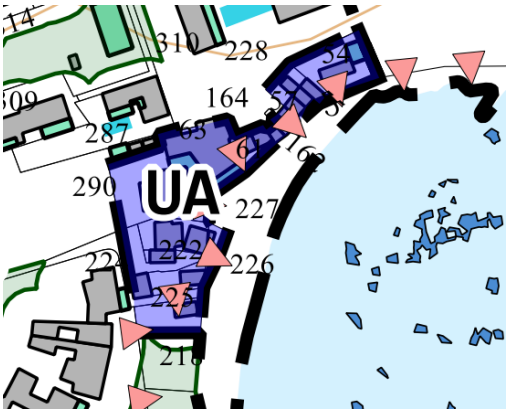


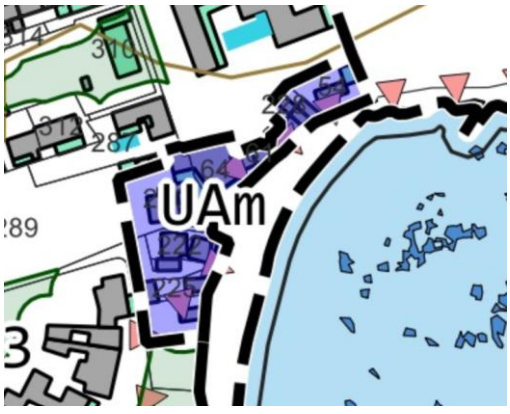
PLU révisé - Règlement graphique zone UAm





Photographie Jean Belvisi









- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlements de la zone UA***

Le règlement a été défini de façon à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables concernant :

- la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines afin de conserver la silhouette et l'enveloppe existante du centre village ;
- la diversification des logements pour mieux convenir aux parcours résidentiels à l'accueil de nouvelle population, notamment en favorisant la mixité sociale et urbaine ;
- le maintien de la diversité des fonctions et des usages en renforçant notamment l'activité commerciale et artisanale et la qualité de l'environnement urbain.

D'une manière générale, la zone UA présente une vocation mixte (habitat à l'année, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Ainsi, les constructions à usage d'habitation et les commerces et autres activités participant à l'attractivité d'un centre urbain sont favorisés. Le changement de destination des activités du village est strictement encadré afin de maintenir un centre village dynamique et attractif tout au long de l'année. Concernant le hameau du Colombier, classé en UAc, le changement de destination vers la destination logement est interdit afin d'assurer la pérennité des activités économiques.
Sont exclues les occupations du sol et constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité d'entreposage, de dépôt ou d'hébergement de plein air. Les accès ne sont pas réglementés en secteur UA, compte tenu de la morphologie historique de cette zone.
Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes avec un principe de continuité du bâti et d'alignement sur rue des constructions permettant de conserver le cadre bâti.
La hauteur maximale autorisée est de 9 m sauf dans le secteur du Colombier (7m) et dans la zone non altius tollendi qui limite la hauteur des constructions à 6 m pour les secteurs des Roques de Castellas, des villas de la Roche des Fées, des cabanons de pêcheurs de Bonne-Terrasse et des villas du Merlier, et qui maintient la hauteur actuelle au faîtage pour les constructions situées dans le village en contrebas de la porte Sarrazine – élément historique dont le point de vue remarquable sur la plaine et le cap Camarat doit être préservé au bénéfice des nombreux visiteurs qui l'empruntent.
La zone UA n'interdit pas les toitures-terrasses dans les secteurs UAc et UAm du Merlier, de Bonne Terrasse et du Colombier, réalisations typiques du XXème siècle, qui en comportent déjà. Au titre de sa composition architecturale inspirée d'une kasbah marocaine, le « Village du Merlier » conçu par Jean-Louis Véret de l'Atelier de Montrouge est labellisé « Patrimoine architectural du 20ème siècle ». Le Colombier compte une œuvre de l'architecte Rudy Ricciotti, également pourvue d'une toiture-terrasse.

La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par la prescription de règles qualitatives. L'article 9, précis et détaillé, impose le respect de l'architecture villageoise (matériaux, toiture, couleurs, éléments en saillie, traitement des devantures, des clôtures…).
Une palette est définie afin de respecter les coloris traditionnels du village. Cette palette a été considérablement enrichie avec le concours de l'architecte du patrimoine désigné par le Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du département du Var. Celui-ci a réalisé une étude poussée sur les coloris originels du vieux village (cf. infra, Annexes, Etude chromatique). La palette distingue désormais nettement trois parties du territoire communal où les couleurs sont adaptées aux objectifs du plan local d'urbanisme (le village ; les zones agricole et naturelle ; la zone agglomérée). Elle fait partie intégrante du règlement du plan local d'urbanisme révisé.
Les places de stationnement pour les commerces et activités de service ne sont pas réglementées dans la zone UA afin de favoriser l'implantation commerciale en centre-ville.
Une servitude d'alignement commercial dans le village ancien et ses extensions (zone UA stricte et secteur UAa de protection du centre historique) ainsi que dans le secteur UAc (hameau du Colombier) a été mise en place dans le plan local d'urbanisme, approuvé en 2018, avec l'objectif de maintenir une activité économique dans ces secteurs tout au long de l'année. Pour cela, est interdite toute transformation de surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectifs.
L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UA sauf dans le secteur UAc. Dans le secteur UAc, la limite de 50% d'emprise au sol, afin de maintenir l'intégration dans le paysage et l'organisation fonctionnelle d'un ensemble bâti déjà dense, et de ne pas augmenter le besoin de surface de stationnement.
L'ensemble des autres règles de la zone garantit le maintien de la morphologie du bâti et son intégration dans le paysage.
En outre, le règlement de la zone UA vise à préserver l'identité architecturale et paysagère du territoire. Il cherche à maintenir une densité urbaine maîtrisée, favoriser la cohérence architecturale et garantir un équilibre entre habitat, activités et cadre de vie.

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les constructions incompatibles avec le caractère de la zone ou générant des nuisances pour la santé, la sécurité ou la tranquillité publique sont interdites. Sont notamment interdits, les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, les autres hébergements non autorisés par l'article 2, l'industrie, les entrepôts, les cuisines dédiées à la vente en ligne. La restauration et les changements de destination des constructions vers du logement sont interdits dans le secteur UAc. Sont également interdits les exploitations du sous-sol, les terrains de camping, les implantations d'habitations légères de loisirs, les stationnements de caravanes ou résidences mobiles, les dépôts extérieurs nuisibles.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

Sont autorisés certaines installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants, ainsi que les affouillements justifiés techniquement, dans les limites des prescriptions environnementales et sécuritaires en vigueur. La rénovation et l'agrandissement d'hôtel sont autorisés dans le secteur UAb sous réserve du respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions à destination d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone UA.
Les constructions existantes et légales avant l'approbation du PLU peuvent être modifiées ou agrandies, si elles respectent les règles du règlement. Les changements de destination de ces constructions sont aussi autorisés, sauf pour les constructions abritant la destination « commerce et activité de service » et la sous-destination « bureau » situées au sein du secteur de protection du centre historique porté au règlement graphique, ou en zone UAc.
Les secteurs UAh et UAm prévoient des dispositions réglementaires spécifiques, n'autorisant que les constructions d'habitation pour UAh, et uniquement la démolition/reconstruction à l'identique en zone UAm (sans changement de destination possible).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des commerces est interdit dans le périmètre du village et dans le secteur du Colombier (UAc).
Dans le secteur UAh, les projets de logement doivent respecter une répartition équilibrée : 30 % en accession aidée, 30 % à prix maîtrisé, et 40 % en locatif social, avec une tolérance de ±5 %.

Article 4 : Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées soit en limite du domaine public, soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur le terrain ou en continuité de l'implantation des constructions sur les terrains contigus. Pour les opérations de rénovation (démolition-reconstruction) et d'agrandissement, il est toléré de déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies.
Au sein du secteur UAb, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à la RD61 et de de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
Au sein du secteur UAc, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m par rapport à la RD61 et de la RD93 et de 5m de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
Des dérogations sont possibles en cas de contraintes de terrain ou d'aménagement d'un bâti existant.

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit avec un recul de 2m (4 m en UAc), ou selon l'implantation préexistante sur la parcelle. Les servitudes de cour commune sont interdites. Des implantations différentes sont possibles dans les cas de réhabilitation ou extension de constructions anciennes.

Article 6 : Implantation entre constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée au sein de la zone UA.

Article 7 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone UA pour éviter toute contrainte au renouvellement urbain et l'optimisation du foncier, notamment au regard du caractère villageois de la zone, sauf dans le secteur UAc où elle est limitée à 50 % de la surface constructible d'assiette.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9m dans l'ensemble de la zone UA. Dans le sous-secteur UAb (à Orientation d'Aménagement et de Programmation en raison des spécificités et enjeux particuliers de renouvellement urbain), les conditions de mesure de la hauteur tiennent compte de la

configuration de ces lieux où sont localisés des hôtels existants détachés de l'urbanisme de rue classique en raison de leurs modalités d'implantation sur le relief, et de leur volume bâti. Le long de l'avenue Gustave Etienne, la hauteur est mesurée parallèlement au profil de la pente de la voie et ne peut excéder 4,5m (5m si toit végétalisé). Dans le secteur UAc, la hauteur ne peut excéder 7m (7,5m si toit plat), sauf surélévation en cohérence avec le bâti environnant. Dans le secteur UAm la hauteur des constructions existantes avant l'approbation du P.L.U. ne peut être augmentée. Et enfin, au sein du secteur UAh le dépassement ponctuel autorisé jusqu'à 2m pour intégration de parkings semi-enterrés est maintenu.

Article 9 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter une cohérence architecturale avec leur environnement, notamment par le choix des matériaux, des formes, des couleurs et des proportions. Toute demande d'autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions spécifiques si le projet porte atteinte à l'harmonie des lieux, aux paysages urbains ou naturels, ou au caractère patrimonial des secteurs concernés.

Les pastiches de styles étrangers ou régionaux sont proscrits, tout comme l'usage de matériaux ou de finitions inadaptés (imitation pierre, briques creuses apparentes, enduits non traditionnels, etc.). Dans les secteurs sensibles comme le centre historique, des règles précises encadrent les toitures, les façades, les volets et les menuiseries, afin de préserver les typologies traditionnelles et la continuité du tissu bâti. Les éléments techniques (climatiseurs, paraboles, extracteurs…) doivent être dissimulés, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être intégrés avec discrétion. Ces prescriptions visent à garantir une qualité architecturale durable, à valoriser le patrimoine local et à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur cadre urbain et paysager.

Article 10 : Stationnement

Au sein du secteur UAh, deux places de stationnement sont requises par logement et une place est requise par logements conventionnés.

Au sein du secteur UAc, une place de stationnement est requise par logement pour chaque 60 m^2 de surface de plancher, une place pour les activités artisanales ou industrielles pour 60 m^2 de surface et plancher et une place pour les commerces, bureaux et les autres activités secondaires et tertiaires pour 100 m^2 de surface commerciale, hors zone de stockage.

Article 11 : Espaces libres, boisés et plantations

Cet article définit les principes généraux permettant d'assurer la qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis, en veillant à leur intégration dans le contexte local et à la préservation des milieux naturels. Les aménagements doivent favoriser la perméabilité des sols, la végétalisation et la gestion écologique des eaux pluviales.

Les espaces libres doivent recevoir un traitement paysager adapté au climat méditerranéen, en privilégiant des essences peu consommatrices en eau. Les revêtements imperméables sont à éviter au profit de surfaces perméables comme les pavages non maçonnés ou la calade. Les plages de piscines doivent rester perméables sur au moins 60 % de leur surface, et toute artificialisation est strictement encadrée, notamment aux abords des cours d'eau.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m^2 doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les plantations doivent exclure les espèces exotiques envahissantes, telles que le mimosa ou l'eucalyptus, et intégrer ponctuellement des palmiers si ceux-ci s'insèrent harmonieusement dans le paysage traditionnel. Enfin, les arbres de grande taille doivent respecter des distances minimales vis-à-vis des voies pour garantir la sécurité et préserver les perspectives paysagères.

Article 12 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales

Aucune prescription n'est établie au sein de la zone UA, toutefois plusieurs recommandations sont émises afin que les bâtiments tendent à développer les principes concourant à optimiser leurs performances énergétiques et environnementales, afin de compenser et excéder les énergies consommées.

Article 13 : Accès et voirie

Les constructions doivent être accessibles par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules de sécurité, notamment ceux de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du service de collecte des déchets. Cette exigence ne s'applique pas au secteur UAa. Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas perturber la circulation générale ni compromettre la sécurité routière.

Les voies en impasse doivent être évitées autant que possible. Lorsqu'elles sont maintenues, elles doivent intégrer une aire de manœuvre permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour dans des conditions satisfaisantes. Ces prescriptions garantissent la sécurité, la fonctionnalité et la desserte efficace des constructions.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de communications électroniques lorsque ceux-ci existent. Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire, et tout rejet dans les réseaux pluviaux ou le milieu naturel est strictement interdit, sauf cas spécifiques encadrés par le schéma directeur. Les eaux pluviales doivent être gérées de manière séparée, sans être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les projets doivent également intégrer les équipements techniques nécessaires à l'interface entre espaces publics et privés (armoires électriques, télécommunications, transformateurs, locaux poubelles, etc.) dans le volume bâti. Les lignes électriques et de télécommunication doivent être enterrées, sauf impossibilité technique justifiée.

Enfin, les rejets industriels font l'objet d'une autorisation spécifique. Ces dispositions garantissent la viabilité des projets, leur bon raccordement aux réseaux essentiels et la préservation de la qualité environnementale et paysagère du site.

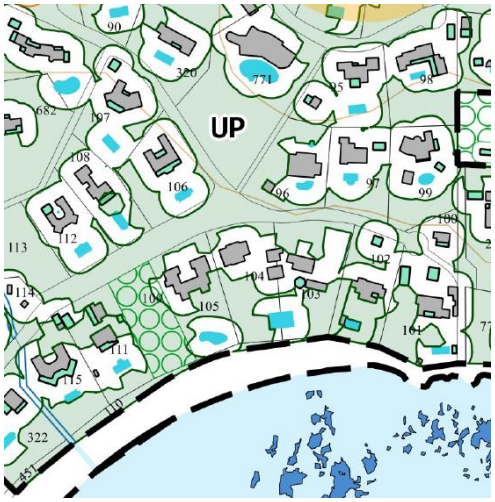
2. LA ZONE UJ

Zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré doit demeurer prédominant et les constructions particulièrement bien intégrées au paysage et à l'environnement. Cette zone recouvre les lotissements des quartiers de Tahiti, La Capilla, Pampelonne Salagrue et l'Escalet, urbanisés sous l'effet de la proximité du rivage, ainsi que des piémonts plus en relation avec le village de Ramatuelle ou l'agglomération tropézienne comme Le Colombier ou les Marres-Est. Les différents secteurs de la zone UJ font figure d'exceptions dans un territoire qui a, pour l'essentiel, conservé son paysage rural traditionnel. Qu'elles soient orientées vers la mer ou vers l'intérieur des terres, la discrétion de ces formes d'urbanisation diffuse, antérieures à la loi dite « Littoral », représente un enjeu fondamental pour le grand paysage. L'enjeu d'autant plus fort lorsque ces zones sont perceptibles depuis la mer ou depuis les routes départementales, axes de découverte du site inscrit de la Presqu'île de St-Tropez depuis la sortie de l'agglomération tropézienne.

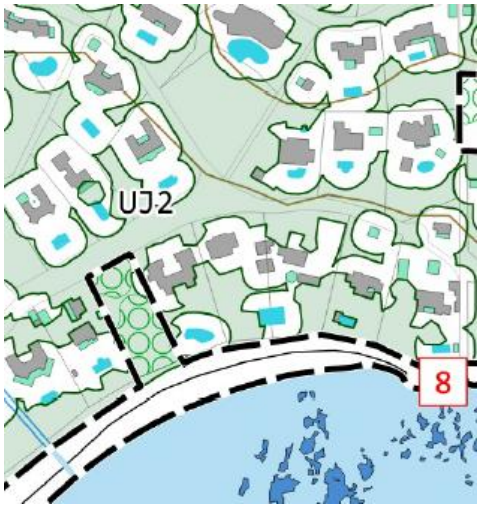
Le règlement de la zone UJ vise à préserver un aspect végétal prédominant en y évitant toute minéralisation du paysage par densification du bâti, qui doit demeurer discret. La zone couvre près de 294 ha et comprend différents secteurs correspondant à des densités originelles légèrement différentes :

- UJ1 et UJ2, secteurs pour l'essentiel lotis ;
- UJ3 qui recouvre une partie du quartier de Bonne Terrasse ;
- UJa de rénovation urbaine, correspondant à un village vacances créé à la fin des années 1970 ;
- UJb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière, les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne » et les « Jardins du Pinet ».

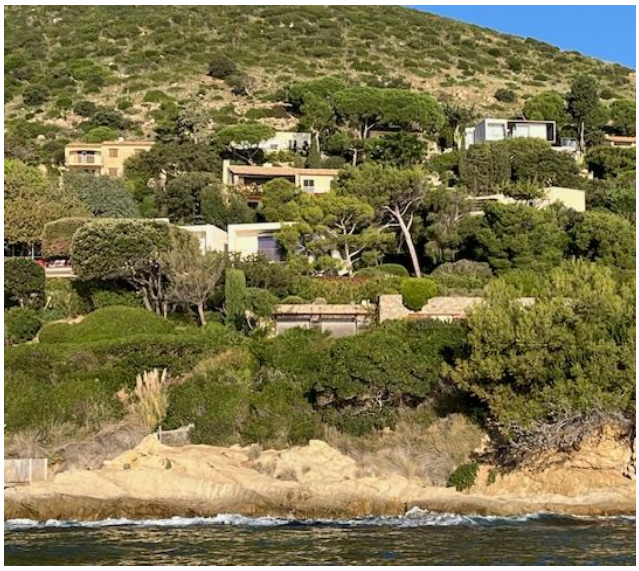
Les secteurs UJ1 et UJ2 correspondent à des ensembles bâtis paysagers aux caractéristiques similaires mais présentant des nuances de densité, de composition végétale et de forme urbaine, justifiant une différenciation réglementaire. L'urbanisation s'y présente aujourd'hui sous une forme agglomérée, regroupant des lotissements et des groupes d'habitations édifiés en ordre discontinu, essentiellement en maisons individuelles, mais denses.



PLU avant révision – Ancienne zone UP



PLU révisé - Règlement graphique zone UJ2



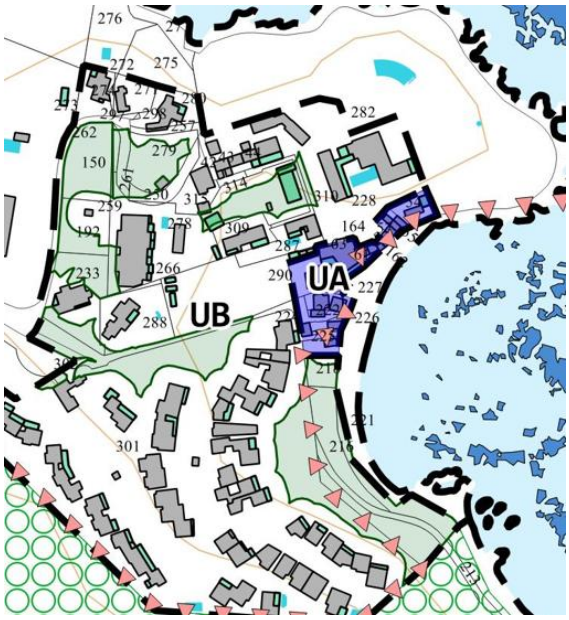
L'Escalet – zone UJ1



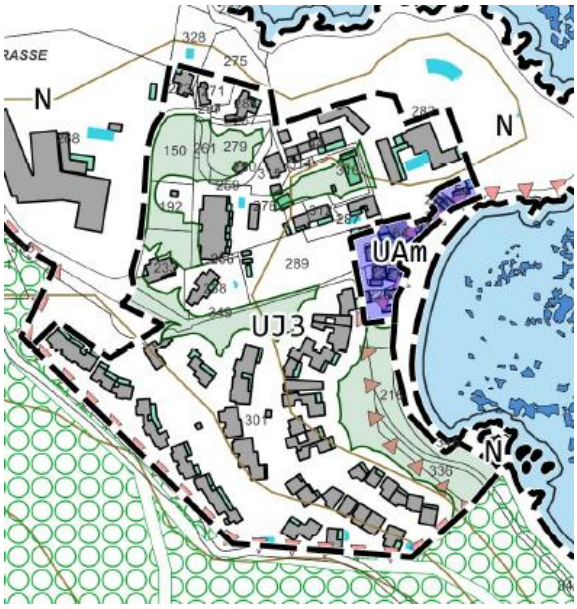
Le Pinet – zone UJ2

En secteur UJ1, les terrains avoisinent 1500 m^2 et l'ambiance urbaine est généralement plus marquée par les voiries, réseaux divers et clôtures peu discrètes. En secteur UJ2, les terrains sont généralement plus grands, aux environs de 3000 m^2, et cette densité légèrement moindre peut favoriser des ambiances moins urbaines. Ces quartiers, principalement voués à la résidence secondaire, ont pu autrefois accueillir quelques rares activités et services. Ces activités, à l'exception d'une agence immobilière, ont disparu au fil d'une résidentialisation accrue. L'espace résiduel y est peu important et la desserte satisfaisante. L'impact paysager du bâti, face à la mer ou aux autres espaces naturels du territoire communal, constitue un enjeu essentiel pour le territoire ramatuellois. Les secteurs UJ1 et UJ2 comprennent également les quartiers du Pinet, des Moulins et lotissements éponymes, Les Baraques, des Marres, le Jas d'Alexis et une partie du quartier aggloméré de l'Escalet. En secteur UJ1 comme dans l'ensemble de la zone UJ, orientée préférentiellement vers l'habitat, le changement de destination vers les sous-destinations « hôtel » et « restaurant » est interdit. Dans ces zones les constructions, individuelles, sont le plus souvent étagées sur des piémonts boisés. L'adaptation au relief et la bonne qualité du couvert végétal, sur des parcelles aux surfaces non négligeables, conditionnent l'insertion de ce bâti dans le grand paysage.

Le secteur UJ3 recouvre l'essentiel du quartier urbanisé de Bonne Terrasse, composé d'une copropriété de quelques dizaines de villas et ses équipements communs, quelques villas indépendantes, ainsi qu'un restaurant renommé.



PLU avant révision – Ancienne zone UB

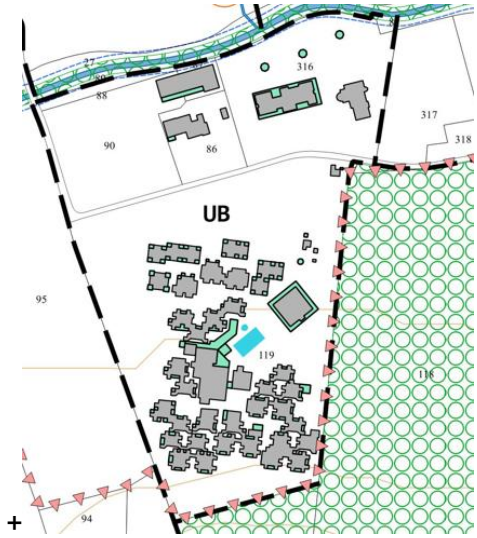


PLU révisé - Règlement graphique zone UJ3

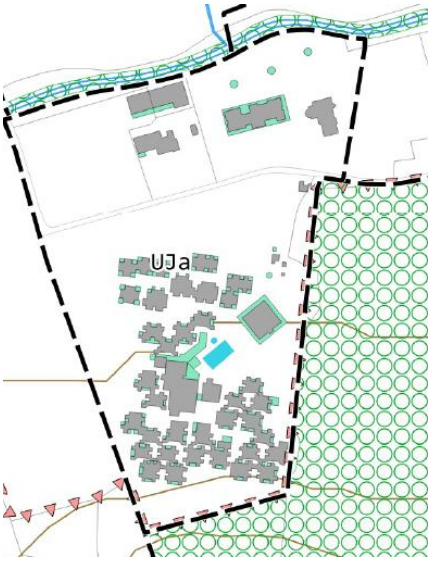




Le secteur UJa est un secteur résidentiel mixte d'habitat, de services et d'activités touristiques et de loisirs. Elle recouvre un secteur urbanisé composé d'un village de vacances de 800 lits, avec ses équipements de loisirs, piscine, salle de spectacle, centre de plongée, etc. ; le Centre Technique Municipal ; les locaux et installations du service municipal « Enfance-jeunesse », dont un « Accueil de Loisirs Sans Hébergement » pouvant recevoir une centaine d'enfants ; une crèche municipale d'une capacité actuelle de trente enfants.



PLU avant révision – Ancienne zone UB

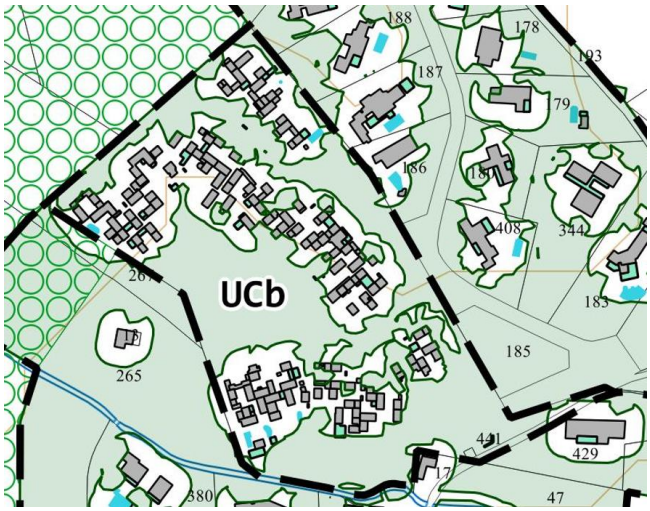


PLU révisé - Règlement graphique zone UJa

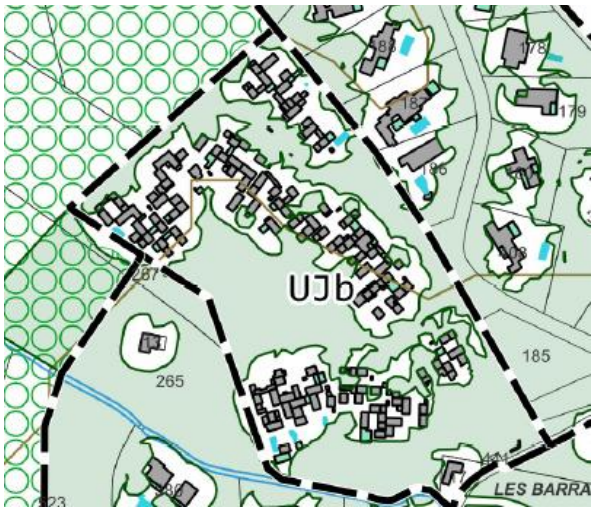




Le secteur UJb est spécifique aux copropriétés les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne » et les « Jardins du Pinet ». Ces trois ensembles de villas ou bastidons accolés présentent en effet une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière.



PLU avant révision – Ancienne zone UCb



PLU révisé - Règlement graphique zone UJB





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UJ***

Nouvellement créé dans le cadre de la présente procédure, le règlement de la zone UJ vise à préserver d'une façon générale le caractère arboré et discret des secteurs urbanisés de façon diffuse, et à conforter dans ces quartiers une part de nature qui leur assure divers services, notamment en termes d'adaptation au changement climatique : perméabilité des sols réduisant l'impact des pluies d'orages, prévention des îlots de chaleur, mais aussi contribution de la biodiversité à la qualité du paysage visuel, olfactif ou sonore. L'urbanisation y est strictement encadrée, avec pour objectif de limiter l'impact des constructions sur l'environnement et de maintenir une faible densité bâtie, dans le respect du paysage végétal dominant.

Le règlement a été défini de façon à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables concernant :

- La préservation de la qualité des espaces urbains en proposant une maitrise de la densification du bâti et le maintien des qualités paysagères des espaces urbanisés ;

- Le confortement du cadre de vie en maintenant et en protégeant les espaces de respiration, au profit de la « nature en ville » ;
- La protection des grands ensembles boisés en renforçant la cohérence paysagère des sites artificialisés et en contraignant leur étalement ;
- La préservation de la prédominance végétale des paysages urbains, notamment dans les espaces proches du rivage ;
- L'amélioration du confort et du bien-être des habitants à long terme, en anticipant notamment les conséquences du changement climatique ;
- L'engagement de la sobriété foncière en promouvant la ville durable, et en permettant notamment le développement des énergies renouvelables.

La zone UJ est une zone d'habitat diffus hérité de la période antérieure à la loi dite « Littoral ». Cette zone au paysage plus ou moins menacé par le mitage est essentiellement en espace proche du rivage et entièrement située dans le périmètre de la presqu'île de St-Tropez inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques au titre du code de l'environnement. La révision n°4 renforce la démarche de renouvellement urbain. De cette zone, principalement dans l'objectif d'en préserver le caractère résidentiel et paysager, tout en y organisant le maintien de certaines activités compatibles avec l'environnement local. Ainsi, seules sont autorisées les évolutions mesurées des constructions existantes et les nouvelles constructions sous réserve du respect de la loi littoral (pas d'extension de l'urbanisation) et d'une intégration au cadre environnemental préexistant.

Au-delà de la préservation de l'environnement, la réglementation de la zone UJ comporte des dispositions permettant au territoire communal de contribuer à prévenir l'aggravation du changement climatique et de s'adapter à un environnement climatique d'ores et déjà modifié. La zone UJ apparait comme la plus dynamique en termes de rénovation du bâti existant. De plus, il n'existe pas de référence architecturale ancienne dans ces zones, proches du rivage, éloignées des remparts protecteurs du village et longtemps exposées aux invasions ou razzias venues de la mer. Au contraire, ces zones traditionnellement inhabitées ont depuis le siècle dernier accueilli des formes architecturales relevant du pastiche ou résolument modernes, en rupture avec le modèle de la maison provençale typique et qui s'intégreront parfois à ce qui sera considéré comme un patrimoine bâti légué par le XX^{ème} siècle, à l'instar du hameau du Merlier ou du bâtiment qui abrite aujourd'hui le seul palace de la commune, au quartier de l'Escalet.

Dans la zone UJ, proche du rivage ou dominant la plaine agricole, le parti pris du plan local d'urbanisme est la discrétion du bâti et un rôle prédominant attribué dans le paysage à la couverture arborée. C'est pourquoi celle-ci fait l'objet d'une protection particulière. Les hauteurs des constructions sont limitées, avec un étage éventuellement possible sur 10% seulement de l'emprise au sol (20% en cas de construction à énergie positive), et même un secteur de servitude *non altius tollendi* ne permettant de construire qu'en rez-de-chaussée. Pour que cet encadrement des hauteurs soit efficace en matière d'insertion dans le paysage, le règlement définit des modalités de mesure des hauteurs qui permettent de contrôler l'adaptation des constructions au relief. Les annexes (bassin de piscine, local technique de la piscine, abri de jardin, abri à voiture, garage, terrasse) ont des emprises au sol spécifiques. Pour les opérations de rénovation (démolition-reconstruction) des constructions à usage d'habitation et de commerce ou d'activité de service, les reconstructions ne peuvent que rarement être à l'identique. En effet, elles doivent respecter les nouvelles règles volumétriques imposées pour la zone. Par ailleurs, une implantation différente de la nouvelle

construction sur une même unité foncière peut être autorisée si elle favorise une meilleure intégration dans le paysage ou l'environnement.

En parallèle des dispositions découlant de motifs paysagers, le règlement de la zone UJ y organise l'adaptation de l'habitat au changement climatique. Pour faciliter cette transition d'un habitat hérité des logiques du XXème siècle, le règlement comporte un faisceau de dispositions qui induisent des solutions nouvelles.

Le règlement impose, en cas de création ou de rénovation, la réalisation de bâtiments à énergie positive. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour tirer le maximum d'avantages de l'ensoleillement, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

Pour faciliter la conception de bâtiments plus performants, le règlement exclut les brise-soleils de l'emprise au sol. Le règlement permet en outre d'autoriser les surtoitures supportées par de simples poteaux. Les surtoitures ou toits-parasols ont pour objet d'éviter que les rayons du soleil n'atteignent directement, en saison chaude, les cinq faces d'un volume habité. Ainsi la lame d'air circulant qui sépare toiture et surtoiture, et l'ombre qui protège les façades durant l'été, facilitent la réalisation de bâtiments naturellement protecteurs et confortables qui n'ont besoin ni de climatisation, ni de chauffage.

De surcroît, le règlement permet d'autoriser l'aménagement de surfaces à vivre sur les toits terrasses. Il s'agit ici encore de faciliter l'adaptation de l'habitat au changement climatique en misant sur la créativité des architectes, qui sont invités à renouveler des pratiques traditionnelles en Provence comme autour de la Méditerranée. La terrasse habitée en toiture offre, en plus de la vue, les agréments d'un habitat de plein air, diurne et nocturne, naturellement aéré, avec un confort appréciable à certaines heures de la journée et particulièrement la nuit. En dehors de la servitude *non altius tollendi*, les toits-terrasses peuvent être abrités par des surtoitures discrètes, conjuguant ainsi deux modalités d'adaptation au changement climatique. La possibilité d'étages partiels est ouverte par le règlement pour faciliter la valorisation du toit-terrasse accessible. L'espace à vivre au-dessus du rez-de-chaussée peut rester, dans ces conditions, pratiquement invisible en vue frontale. Les projets en contradiction avec ce principe de discrétion ne pouvant être autorisés.

Cet ensemble de mesures, auxquelles s'ajoutent les orientations d'aménagement et de programmation, vise à accompagner davantage l'adaptation de la zone UJ au réchauffement climatique en favorisant une architecture plus performante et des volumes bâtis plus réduits. Le règlement de la zone UJ induit aussi un traitement paysager plus approprié des abords des constructions. D'une façon générale, le traitement paysager doit renforcer la robustesse de l'habitat face aux conséquences du changement climatique. Les jardins doivent faire appel à des espèces adaptées au climat méditerranéen, procurant de l'ombre et donc de la fraîcheur tout en minimisant le besoin d'arrosage. La part des sols perméables et libres de toute occupation est augmentée pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Ces sols sont en outre accueillants pour la flore et la petite faune sauvages. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites en raison du danger qu'elles représentent pour les végétaux indigènes.

S'agissant des activités hôtelières, la création d'hôtels nouveaux est interdite au vu des phénomènes de saturation des infrastructures, en particulier routières, et de surfréquentation des espaces naturels remarquables du littoral. La redynamisation de l'offre d'hébergement marchand existante, qui constitue un axe fort du projet d'aménagement et de développement durables, se traduit dans le règlement de la zone UJ,

par une possibilité d'agrandissement modéré nécessaire à l'allongement de la période d'exploitation durant l'année.

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les constructions incompatibles avec le caractère d'une zone résidentielle ou générant des nuisances pour la santé, la sécurité ou la tranquillité publique sont interdites dans la zone UJ : ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, autres activités secondaires ou tertiaire, exploitation du sous-sol, extraction de terre végétale, exhaussements de sol, exploitations agricoles, ... Sont également interdits les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

Peuvent être autorisées certaines installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des habitants, ainsi que les affouillements dans la limite du strict nécessaire à une construction autorisée, sous réserve des dispositions techniques et environnementales en vigueur. Seuls sont autorisés les agrandissements modérés, annexes ou modifications des constructions existantes avant l'approbation du PLU des destinations/sous-destinations « habitation » et « commerce et activités de service ». Les nouvelles constructions d'habitation sont autorisées en zones UJ1 et UJ2 uniquement sous réserve de bonne intégration et dans le respect de l'application de la loi littoral (pas d'extension de l'urbanisation). L'ensemble de ces évolutions peuvent être autorisées sous réserve du respect de l'intégration paysagère, de la cohérence avec l'architecture locale, et de la prise en compte des règles spécifiques à la zone (emprise, hauteur, implantation, etc.).

Article 3 : Mixité sociale

La mixité sociale n'est pas règlementée dans la zone UJ.

Article 4 : Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées, hormis dans les secteurs UJ3 et UJa, avec un recul de 25m par rapport à la RD93, de 10m par rapport à la RD61.3 et de 5m des limites des autres voies et emprises publiques existantes. Dans les secteurs UJ3 et UJa les constructions doivent être implantées avec un recul de 2m par rapport aux voies et emprises publiques existantes. Dans l'ensemble de la zone UJ, l'implantation d'un local poubelles en limite de voie ou d'emprise publique peut être autorisée uniquement pour les constructions à usage hôtelier.

Ces reculs sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers des voies, mais aussi pour l'entretien des voiries et réseaux divers.

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions dans la zone UJ, en dehors des secteurs UJ3 et UJa, doivent s'implanter avec un recul de 4m par rapport aux limites séparatives. Dans les secteurs UJ3 et UJa, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou avec un recul de 2m par rapport aux limites séparatives. Des implantations différentes sont possibles dans le cas de rénovation, restauration, aménagement et extension de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

Ces marges de recul favorisent des relations de voisinage apaisées.

Article 6 : Implantation entre constructions sur une même propriété

Les constructions annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque cela permet une meilleure intégration des projets dans leur environnement. L'objectif est de limiter le mitage des unités foncières dont la surface est importante.

Une disposition complémentaire est prévue concernant les abris (jardins et voitures) dans le secteur UJ1 afin de correspondre aux spécificités des quartiers de l'Escalet et de Pampelonne. Une distance minimale de 4m est à respecter entre ces abris afin d'éviter la constitution d'ensembles bâti d'annexes visuellement trop impactants.

Article 7 : Emprise au sol

L'emprise au sol est strictement limitée selon les sous-secteurs :

- UJ1 : 20 % de la surface du terrain, plafonnée à 450 m^2 par unité foncière,
- UJ2 : 14%, plafonnée à 450 m^2 par unité foncière,
- UJ3 : 40 %, plafonnée à 450 m^2 par unité foncière.

Ces dispositions sont les mêmes que dans le PLU de 2018.
Des annexes complémentaires peuvent être autorisées.
Sont notamment exclus de l'emprise au sol :

- Dans le cadre du principe d'accessibilité universelle, les rampes et ascenseurs,
- Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, les brise-soleils.
- Pour faciliter la valorisation des surfaces en sous-sols, qui évitent l'impact sur le paysage, les portes, rampes et escaliers d'accès ainsi que les cours anglaises.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UJ, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 3,5m pour au moins 90% de l'emprise de la construction principales et 6m pour au plus 10% de l'emprise au sol de la construction principale, 20% dans le cadre d'une construction à énergie positive. Dans les secteurs UJ3 et UJa la hauteur des constructions ne peux excéder 6m. Ces règles visent à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions afin de préserver le caractère de la zone. Une majoration de la hauteur à l'égout de 0,50 mètre peut être autorisée dans le cadre du développement des bâtiments à énergie positive, pour faciliter l'isolation renforcée en toiture.

Sont notamment exclus de la hauteur :

- Dans le cadre du principe d'accessibilité universelle, les ascenseurs,
- Pour faciliter la valorisation des surfaces en sous-sols, qui évitent l'impact sur le paysage, les portes, rampes et escaliers d'accès ainsi que les cours anglaises,

Article 9 : Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage végétal et architectural local. Les volumes doivent être simples et discrets, les matériaux naturels, les couleurs neutres et non brillantes. Les pastiches de styles étrangers, les matériaux imitatifs (pierre reconstituée, PVC brut, briques creuses) et les enduits non traditionnels sont proscrits. Les éléments techniques (climatiseurs, paraboles, extracteurs) doivent être dissimulés. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, comme les panneaux solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés avec discrétion et sans impact visuel depuis l'espace public.

Article 10 : Stationnement

Pour les logements, dans l'ensemble de la zone UJ hormis le secteur UJb, deux places de stationnement par logement sont requises, auxquelles s'ajoute 0,5 place pour les deux roues. Le système de places commandées est par ailleurs autorisé. Pour les hôtels, une place est requise par chambre, ainsi qu'une aire de manœuvre pour autocars à partir de 50 chambres. Pour les restaurants, une place est exigée pour chaque tranche de 4 m^2 de surface de salle.

Article 11 : Espaces libres, boisés et plantations

Cet article définit les principes généraux permettant d'assurer la qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis, en veillant à leur intégration dans le contexte local et à la préservation des milieux naturels. Sauf pour le cas des hôtels (où leur proportion est fixée à 40%), les surfaces libres non bâties doivent représenter au minimum 60 % de la superficie du terrain constructible en UJ1 70 % en UJ2, 50 % en UJ3 et UJa, et 60 % de la superficie du lot en UJb. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager en adéquation avec le climat méditerranéen, en favorisant les essences locales et peu consommatrices d'eau. L'usage de revêtements imperméables est proscrit, même s'ils sont dits drainants. Les sols doivent être traités en surfaces perméables comme les calades ou pavages non maçonnés. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m^2 doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les espèces végétales exotiques ou envahissantes sont interdites.

Article 12 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementales

Les constructions et agrandissements doivent viser un haut niveau de performance énergétique et environnementale, en s'appuyant sur des principes de réduction du besoin d'énergie, puis de production autonome d'énergie renouvelable pour le besoin résiduel.

En cas de rénovation et de nouvelle construction, le règlement impose de réaliser un bâtiment à énergie positive.

Article 13 : Accès et voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité de la circulation.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Il est rappelé que les constructions doivent disposer d'un raccordement aux réseaux existants de distribution d'eau potable, d'assainissement collectif et de communications électroniques. En cas d'impossibilité avérée, des solutions dérogatoires peuvent être mises en œuvre sous conditions strictes, notamment en matière de potabilité de l'eau et de conformité aux normes en vigueur pour l'assainissement individuel. La gestion des eaux pluviales doit permettre leur infiltration ou leur redirection vers des ouvrages adaptés, sans nuire à l'écoulement naturel ni provoquer de nuisances sur la voirie. L'évacuation dans les réseaux inappropriés, notamment les eaux usées dans les fossés ou réseaux pluviaux, ou les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, est strictement interdite. Le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est strictement interdit. Enfin, les réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être majoritairement enterrés pour garantir une intégration paysagère optimale, limitant au maximum les impacts visuels sur le site. Les

équipements techniques (armoires, transformateurs, compteurs, locaux de poubelles) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées sauf impossibilité technique. En ce cas, les supports doivent être en bois.

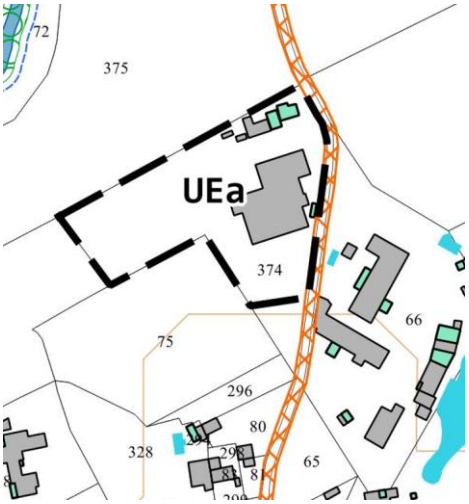
3. LA ZONE UE

La zone accueille des activités économiques ainsi que des logements ou hébergements particulièrement utiles à l'activité économique.

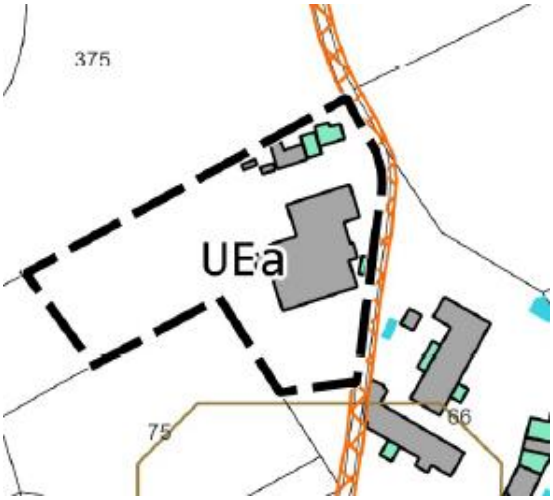
Elle couvre près de 2ha et comprend les secteurs :

- UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées au quartier des Tournels
- UEv adapté aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles permettant d'accompagner une évolution de la destination de l'immobilier existant à des fins d'intérêt général.

Le secteur UEa concerne la zone des « Tournels », destinée principalement à l'accueil d'activités commerciales, dans un cadre paysager maîtrisé.



PLU avant révision - Règlement graphique zone UEa

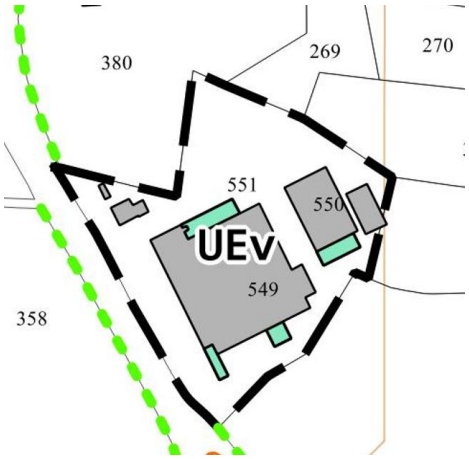


PLU révisé - Règlement graphique zone UEa

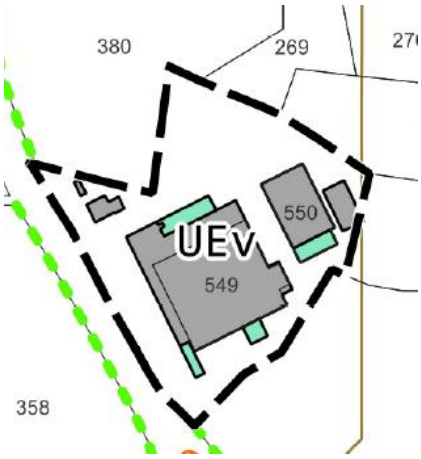




Le secteur UEv concerne la zone des « Boutinelles », en lien direct avec les activités de la cave coopérative**.** Il est spécifiquement adapté pour accompagner le maintien et l'évolution de ces activités viticoles, tout en permettant une éventuelle reconversion du bâti existant.



PLU avant révision - Règlement graphique zone UEv



PLU révisé - Règlement graphique zone UEv



- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlements de la zone UE***

Le règlement de la zone UE encadre les constructions situées principalement dans des secteurs d'activité économique Il vise à assurer une intégration des constructions dans leur environnement, à organiser l'urbanisation en cohérence avec les fonctions économiques que la zone assure au bénéfice de l'ensemble du territoire :

Secteur UEv : la cave coopérative de vinification qui permet à 70 vignerons de mutualiser les lourds investissements et les dépenses de fonctionnement indispensables pour assurer la vinification, la mise en bouteille et la commercialisation maîtrisée de la production d'environ 200 hectares de vignes, avec la récente création d'une filière de vinification certifiée « bio » ;

Secteur UEa : le supermarché qui dessert le grand camping des Tournels voisin (975 emplacements mais aussi une grande partie de la commune.

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités économiques à caractère industriel ou commercial. L'introduction d'une possibilité d'y créer des hébergements pour travailleurs saisonniers, au bénéfice des exploitations agricoles mais aussi de tous les secteurs d'activité

employant des travailleurs saisonniers, correspond à l'objectif inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables de répondre au besoin d'hébergements pour actifs, et notamment pour actifs saisonniers, prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants ou de terrains déjà artificialisés. Par ailleurs, la révision n°4 permet d'autoriser dans le secteur UEv des changements de destination ou agrandissements en lien avec une démarche de diversification des revenus de la cave coopérative dans le prolongement de son activité fondamentale.

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone ou générant des nuisances sont interdites. Plus précisément, sont interdites les constructions ne respectant pas la continuité architecturale du bâti existant, les logements et hébergements (hormis ceux spécifiquement autorisés sous conditions en article 2), les hôtels, les autres hébergements touristiques, les exploitations du sous-sol ou carrières, les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature susceptibles de nuire à l'environnement ou à la salubrité.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

En secteur UEa, les possibilités se concentrent vers les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » pleinement alignées avec les caractéristiques du secteur, avec une majoration possible des 150 m^2 de surface de plancher autorisé dans le cadre de la réalisation d'un hébergement destiné aux travailleurs saisonniers (+ 30 m^2).

Dans le secteur UEv, l'hébergement est également autorisé pour l'accueil de travailleurs saisonniers ainsi que les bureaux. En complément, la sous-destination « logement » est autorisée pour les besoins de la cave coopérative.

Certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous conditions de compatibilité avec l'environnement et la salubrité publique. Les affouillements sont également admis s'ils sont techniquement justifiés et nécessaires à un projet autorisé.

Article 3 : Mixité sociale

La mixité sociale n'est pas règlementée compte tenu du caractère économique de la zone.

Article 4 : Implantation par rapport aux voies et emprise publique

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 25m par rapport à la RD93 et de 5m des autres voies ou emprises publiques. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'extensions ou de rénovations de constructions existantes.

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres. Les servitudes de cour commune sont interdites. Des dérogations peuvent être admises en cas de travaux sur des constructions existantes antérieures au PLU.

Article 6 : Implantation entre constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée au sein de la zone UE.

Article 7 : Emprise au sol

Dans le secteur UEa, l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface constructible du terrain. Dans le secteur UEv, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UEa, la hauteur des constructions ne peut excéder 5m. Dans le secteur UEv, aucune hauteur maximale n'est fixée. Dans toute la zone, la construction d'un sous-sol est possible sous l'emprise du bâtiment principal, avec une hauteur maximale de 3 mètres. Une majoration ponctuelle de hauteur de 0,50 mètre peut être autorisée dans le cadre de la construction de bâtiments à énergie positive.

Article 9 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter l'intérêt architectural et paysager du site. Les projets peuvent être refusés ou soumis à prescription si leur architecture ou leur volumétrie nuit à l'environnement. Les pastiches architecturaux de styles étrangers sont interdits. Les installations techniques doivent être discrètes et intégrées. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie, etc.) sont autorisés s'ils sont intégrés de manière harmonieuse. Les coloris doivent respecter la palette définie en annexe. Les toitures doivent être simples, à deux pentes opposées de 35 % maximum, mais les toitures terrasses peuvent être admises.

Article 10 : Stationnement

Dans le secteur UEa, une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 15 m^2 de surface de plancher. Aucune autre norme n'est précisée pour les autres secteurs.

Article 11 : Stationnement

Les espaces boisés classés sont strictement protégés et tout projet susceptible de compromettre leur conservation est interdit. Les espaces libres non artificialisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les surfaces artificialisées doivent être réalisées avec des revêtements perméables, les matériaux drainants n'étant admis que dans des cas limités liés à des contraintes techniques. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m^2 doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Le règlement encourage également l'utilisation d'espèces végétales peu consommatrices en eau et résistantes à la sécheresse, tout en interdisant les espèces exotiques envahissantes afin de préserver la biodiversité locale et les paysages.

Article 12 : Obligations en matière de performance énergétique

Les dispositions générales s'appliquent. Les constructions doivent favoriser les énergies renouvelables, la performance énergétique et l'intégration bioclimatique. Des équipements pour véhicules électriques doivent être prévus dans les parcs de stationnement couverts ou sécurisés.

Article 13 : Accès et voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité de la circulation.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Il est rappelé que les constructions doivent disposer d'un raccordement aux réseaux existants de distribution d'eau potable, d'assainissement collectif et de communications électroniques. En cas d'impossibilité avérée, des solutions dérogatoires peuvent être mises en œuvre sous conditions strictes, notamment en matière de potabilité de l'eau et de conformité aux normes en vigueur pour l'assainissement individuel. La gestion des eaux pluviales doit permettre leur infiltration ou leur redirection vers des ouvrages adaptés, sans nuire à l'écoulement naturel ni provoquer de nuisances sur la voirie. L'évacuation dans les réseaux inappropriés, notamment les eaux usées dans les fossés ou réseaux pluviaux, ou les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, est strictement interdite. Le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est strictement interdit. Enfin, les réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être majoritairement enterrés pour garantir une intégration paysagère optimale, limitant au maximum les impacts visuels sur le site. Les équipements techniques (armoires, transformateurs, compteurs, locaux de poubelles) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées sauf impossibilité technique. En ce cas, les supports doivent être en bois.

D. Les choix relatifs aux zones agricoles

4. LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre près de 1 231 ha et comporte deux secteurs :

- Ai relatif au secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
- Ah relatif au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau traditionnel de type provençal. Le secteur comprend deux sous-secteurs : Ah1, Ah2.

Les zones agricoles sont généralement caractérisées par des terres cultivées, des pâturages, des forêts, et des espaces naturels, où les activités agricoles et les pratiques respectueuses de l'environnement sont encouragées. Les zones agricoles sont classées en fonction de la qualité des sols, de l'intérêt paysager, et des enjeux environnementaux, afin de garantir une gestion durable des ressources naturelles.

L'objectif des réglementations propres aux zones agricoles visent à préserver et développer les activités agricoles, forestières, et naturelles du territoire. Elles tendent à protéger les terres agricoles et les espaces naturels contre l'urbanisation, tout en soutenant les pratiques agricoles durables et la biodiversité.
La zone agricole de Ramatuelle est une des plus étendues dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale. Elle caractérise un territoire rural devenu exceptionnel sur la Côte d'Azur. Cette zone présente

un intérêt agricole avéré. Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des sols. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
La zone agricole couvre la plaine viticole Sud, les domaines et exploitations de la moitié Nord de la commune et les domaines qui assurent la présence de l'agriculture dans le site classé dit des Trois caps, aux abords des caps Taillat et Camarat.

La commune dans ses plans locaux d'urbanisme de 2006 et 2018 a fait le choix de conserver un espace agricole vaste et continu permettant d'affirmer une volonté communale d'ancrage de l'agriculture dans le territoire où l'espace agricole interstitiel lui-même joue un rôle économique et paysager (maîtrise de la densification du bâti, interface avec le littoral ou le site classé) non négligeable.

Le PLU révisé maintient les grands ensembles agricoles tout en proposant de légers ajustements développés précédemment.

La zone agricole se décline en plusieurs secteurs.

- La zone A correspond aux espaces agricoles sans spécificité.

- Deux secteurs correspondent à des vocations différenciées :

    - **Le secteur Ai** a été gagné sur la forêt, et toute construction y est interdite ;
    - **Le secteur Ah** se décline en périmètres de projet, sous-secteurs selon la définition des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non nécessaires mais seulement utiles à l'exploitation agricole. Le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de chaque secteur prescrivent que les constructions doivent y être organisées sous une forme compacte selon le principe du hameau traditionnel provençal. Ce secteur Ah comprend deux sous-secteurs : Ah1, Ah2.

L'étendue et la stabilité de la zone agricole traduisent l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables relatif à la valorisation et à l'encouragement de l'agriculture sur le territoire communal à travers une préservation et un développement durable des activités agricoles, tout en intégrant ces espaces dans une vision globale d'aménagement du territoire :

- Le renforcement de la place de l'agriculture en affirmant le principe d'une zonage agricole large et homogène ;
- Le confortement de l'activité agricole à travers une réglementation dédiée ;
- La poursuite de la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole en permettant, sous conditions, la diversification économique et l'installation de nouvelles exploitations agricoles ;
- Le développement de la restauration et de la valorisation du patrimoine bâti agricole remarquable en permettant la diversification des exploitations agricoles, notamment à travers les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

Evolution par rapport au PLU avant révision (2018)

La volonté de poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole se traduit par un maintien substantiel des zones agricoles. Plusieurs évolutions, relatives à la correction d'erreurs matérielles,

sont toutefois à relever dans le cadre de la présente révision, ce qui amène à une légère réduction des zones agricoles.

Les ajustements opérés proviennent d'une correction d'erreur matérielle qui avait entraîné le classement en zone agricole (secteur Ah) de 5,8 hectares de colline au quartier Val de Bois, sans valeur agronomique mais de ce fait automatiquement comptabilisés dans la surface de la zone agricole.

Plusieurs classements viennent compenser cette correction. Il s'agit notamment de l'intégration dans la zone agricole des Marres d'une parcelle anciennement classée en zone UP, ainsi que le basculement en zone agricole de plusieurs terrains précédemment classés en zone naturelle (NL) bien que dépendant du domaine agricole du Château Volterra. Ces évolutions permettent de tenir compte de l'occupation du sol en vigueur et de l'intérêt agronomique du sol, afin de soutenir l'économie agricole.

La surface totale des zones agricoles passe ainsi de 1 244,9 ha au sein du plan local d'urbanisme avant révision à 1 231,76 ha dans le plan local d'urbanisme révisé, soit une réduction de l'ordre de 13,14 hectares.

Au-delà de ces évolutions s'ajoutent la suppression des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : Ah2 (projet de fermes relais communaux, remplacées par une régie maraîchère) ; Ah3 du domaine de la Bouverie (projet réalisé) et Ah5 du domaine de la Tourraque (application de la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018). A noter également que le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du domaine des Pradugues est maintenu, évoluant du secteur Ah4 au secteur Ah2, pour accompagner la dynamique encore inachevée de l'exploitation.

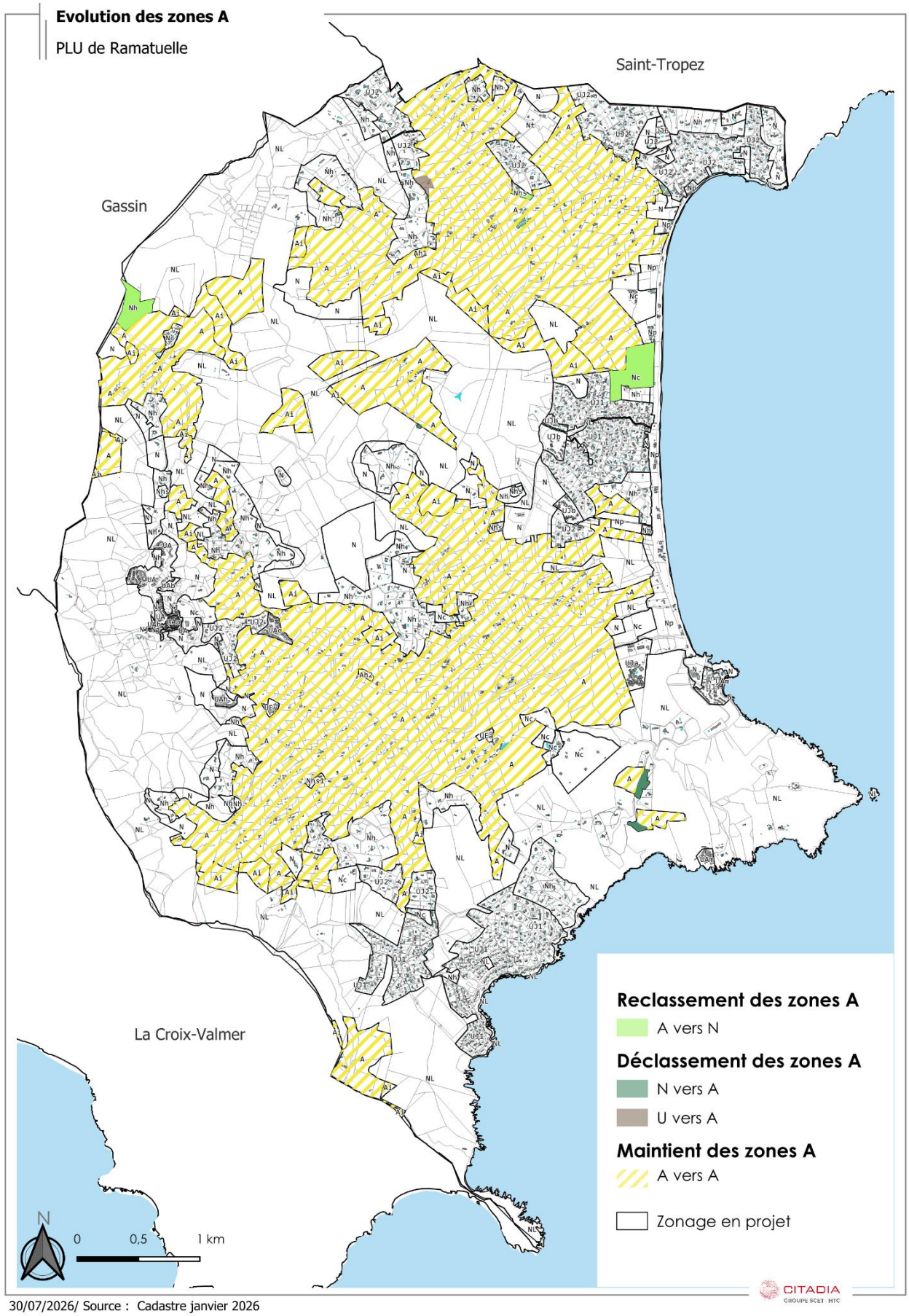
En outre le secteur à enjeu patrimonial Ap est supprimé au profit d'un reclassement en zone agricole (A), le projet étant réalisé.

La révision du PLU a entraîné plusieurs évolutions :

- Secteur Ah : rectification de l'erreur matérielle ayant conduit au classement du secteur Ah situé dans le lieu-dit du Val de Bois, au profit du secteur Nh.
- Suppression des sous-secteurs relatifs aux secteurs de taille et de capacité limitée anciennement classés Ah2, Ah3 et Ah5, et du sous-secteur Ap.

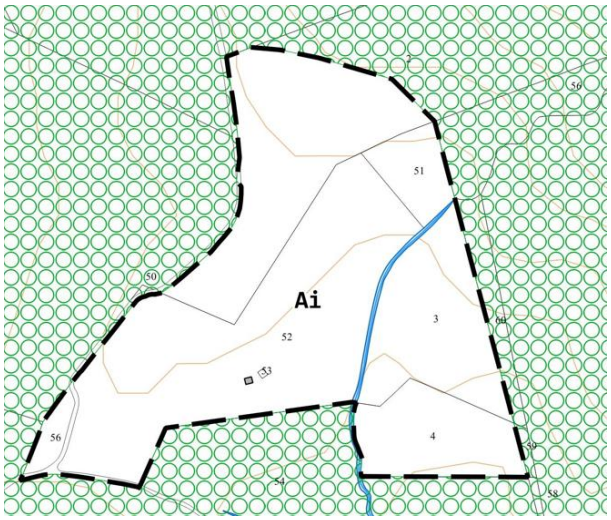
Dans le cadre de la présente révision, le secteur Ah compte donc désormais uniquement les sous-secteurs Ah1 (Château de Pampelonne – Domaine du Val de Rian) et Ah2 (Domaine de Pradugues).

Zones	Surface PLU avant révision (ha)	Surface PLU révisé (ha)
A	**1 139,72**	**1 143,96**
Ai	**96,91**	**86,53**
Ah	**8,16**	**1,27**
Ap	**0,10**	**0**

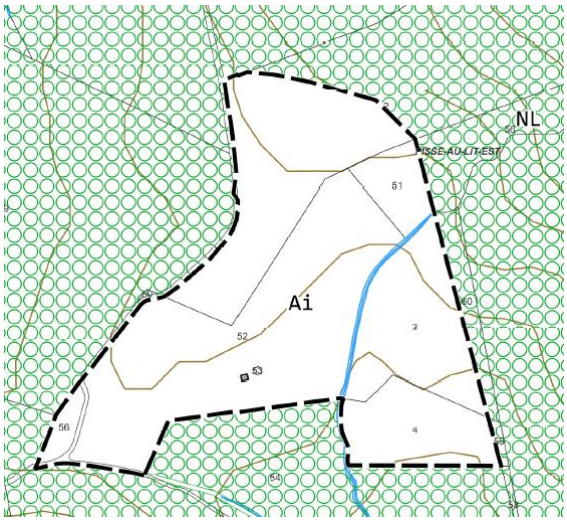


30/07/2026/ Source : Cadastre janvier 2026

Le secteur Ai est un secteur naturel gagné sur la forêt, dans lequel toute construction est strictement interdite afin de préserver les milieux et les équilibres écologiques**.**



PLU avant révision - Règlement graphique zone Ai



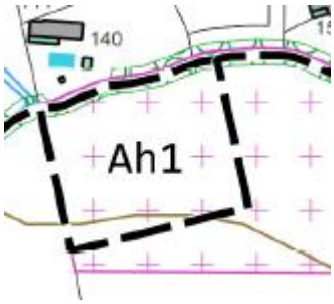
PLU révisé - Règlement graphique zone Ai



Le secteur Ah concerne des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), où la constructibilité est strictement encadrée et réservée à des projets non nécessaires à l'exploitation au sens de la jurisprudence mais en lien avec sa stratégie de diversification de ses activités. Dans ce secteur le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prescrivent que les constructions doivent être organisées sous la forme compacte du hameau traditionnel provençal. Le secteur se divise en deux sous-secteurs : Ah1 et Ah2 (anciennement classé Ah4). Les limites et la réglementation du secteur sont développées par la suite, dans le cadre des justifications qui lui sont dédiées.

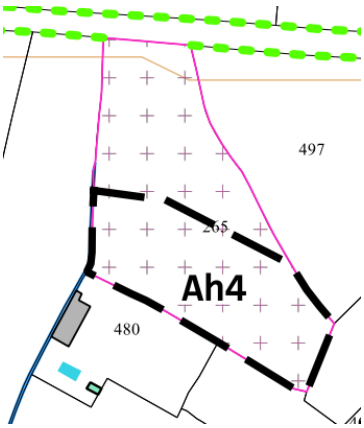


PLU avant révision – Règlement graphique secteur Ah1



PLAN LOCAL D'URBANISME révisé – Règlement graphique secteur Ah1





PLU avant révision - Règlement graphique secteur Ah2 (anciennement Ah4)



PLU révisé - Règlement graphique secteur Ah2





- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlements de la zone A***

Le règlement de la zone A ne permet aucune construction nouvelle à usage d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ai, même les constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation sont interdites. Ces dispositions correspondent aux objectifs de conforter la place de l'économie agricole face aux pressions foncières qui s'exercent sur le littoral de la Côte d'Azur, et de préserver le paysage rural.

Par ailleurs, les mesures adoptées en faveur de l'activité économique et de la création d'emplois dans la zone agricole ont pour objet de permettre, voire de favoriser :

- La diversification des activités des exploitations en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture, à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. La diversification de leurs activités permet aux exploitations d'être plus robustes face à certains aléas du marché national et international, en favorisant le développement de circuits locaux de commercialisation et en dynamisant l'effet de synergie avec l'économie touristique du territoire qui est recherché par le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme révisé ;
- Une gestion des constructions non agricoles, issues d'anciens zonages du plan d'occupation des sols ou antérieures, et désormais incluses dans la zone agricole (A), en permettant leur extension limitée à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m^2 et dans la limite d'une surface maximale de 250 m^2 de surface de plancher, dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel. Il convient toutefois de noter que, désormais, le pourcentage d'agrandissement se calcule sur la base de la surface autorisée par le permis de construire initial, sans que puissent être prises en compte les agrandissements successifs dont le bâtiment aurait déjà pu bénéficier dans la durée ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural par application des dispositions de l'article l.151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole. La reconversion du patrimoine rural existant, non occupé ou abandonné, facilite l'entretien par leurs propriétaires de bâtiments qui contribuent à la beauté des paysages ramatuellois

Les articles 9 (aspects extérieurs) et 11 (espaces libres) définissent les d. La végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole devant faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural de même qu'une hauteur maximale de 6 mètres fixée à l'article 10, exception faite des bâtiments agricoles techniques nécessitant une hauteur différente. Dans la zone agricole, le règlement du plan local d'urbanisme vise à maintenir l'organisation des volumes bâtis traditionnels pour préserver la cohérence du paysage rural. Or, les bâtiments agricoles anciens sont non seulement d'une simplicité qui les rend élégants, mais plutôt développés en hauteur pour tirer parti au maximum du travail de fondation effectué et épargner la terre arable.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation ne peuvent excéder 350 m^2 de Surface de plancher, disposition identique au PLU de 2018, tandis que la vente de produits de l'exploitant ne peut se faire qu'à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

Les activités d'agritourisme sont autorisées de manière encadrée.

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A toutes les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation agricole ou susceptibles de nuire à l'environnement, à la salubrité ou à la qualité paysagère. Sont notamment interdites les constructions d'habitation non liées à l'activité agricole, les exploitations agricoles ou forestières, les commerces et services, les équipements d'intérêt collectif et service public, les autres activités du secteurs secondaire ou tertiaire. Les exploitations du sous-sol, les carrières, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les installations sportives ou de loisir, les centrales photovoltaïques au sol, sont interdites.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

La zone A est destinée prioritairement à la préservation et à la mise en valeur des espaces agricoles, pastoraux et forestiers. Hors secteur Ai, seules sont autorisées, sous conditions strictes, les constructions et occupations du sol qui ne portent pas atteinte aux qualités paysagères du territoire comme les équipements directement liés à l'activité agricole, forestière ou pastorale : bâtiments d'exploitation, serres, dépôts, affouillements nécessaires, ainsi que certaines installations classées pour la protection de l'environnement. Sont également admises, sous réserve de justifications techniques et paysagères, les constructions à usage d'habitation lorsque la présence permanente sur l'exploitation est indispensable, dans la limite d'une seule par exploitation. Les activités d'agritourisme sont autorisées sous conditions que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production, d'intégration paysagère optimale et de respecter les dispositions légales en vigueur interdisant les constructions nouvelles dans les espaces proches du rivage.

Par ailleurs, des constructions ou installations à vocation de service public peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement du territoire et qu'elles respectent l'identité paysagère et agricole de la zone. Enfin, dans le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées, des projets liés à l'agritourisme ou à la valorisation du patrimoine agricole peuvent être envisagés, à condition de préserver les terres arables et d'adopter une organisation compacte du bâti sur le principe du hameau traditionnel.

Article 3 : Mixité sociale

La mixité sociale n'est pas réglementée dans la zone A, l'habitat y étant en principe interdit.

Article 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimale de 25m de l'axe de la RD93, 10m de l'axe de la RD61, et 5m des autres voies et emprises publiques. Ces dispositions permettent de concilier les impératifs de sécurité avec la préservation du cadre rural et agricole de la zone. Toutefois, des exceptions peuvent être accordées pour les agrandissements de constructions existantes ou en cas de contraintes particulières du terrain.

Certains linéaires de voies départementales sont identifiés comme sensibles du point de vue paysager. Depuis ces voies départementales à fort trafic, les linéaires à sensibilité paysagère permettent d'apprécier des parties emblématiques de la Presqu'île de St-Tropez, inscrite à l'inventaire national des sites pittoresques ou classée au titre du code de l'environnement. Afin de sauvegarder ces chefs d'œuvre naturels, un recul de 125 mètres depuis l'axe des routes départementales est imposé par le règlement aux constructions de plus de 1,20 mètre

de hauteur. Ce recul ne préjuge pas, naturellement, d'autres restrictions en faveur du paysage du site inscrit ou classé qui peuvent être opposées à un projet au titre des articles A9 et A11 relatifs aux aspects architecturaux et paysagers.

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ah, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives, assurant ainsi une distance suffisante pour éviter les conflits de voisinage et maintenir la qualité paysagère. Cette disposition permet de concilier les besoins fonctionnels des exploitations agricoles avec la préservation de l'harmonie et de la qualité des espaces ruraux.

Article 6 : Implantation entre constructions sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent être distantes de 20m au maximum. Une implantation différente peut toutefois être autorisée si elle permet une meilleure intégration paysagère, une préservation des milieux naturels ou répond à une contrainte technique particulière. Ces règles visent à éviter le mitage du terroir sous l'effet d'un éparpillement des constructions.

Article 7 : Emprise au sol

Le nombre d'annexes à une habitation pouvant être autorisées est réduit dans le cadre de la révision à une piscine, un abri de jardin, un pool-house et un abri à voitures. Les terrasses couvertes et surélevées de plus de 0,60 mètre sont limitées à 30 % de l'emprise de la construction principale existante, autorisée et projetée, sans dépasser 155 m^2 d'emprise totale de terrasse couverte.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m et à 3,50m pour les annexes. Les constructions agricoles peuvent déroger à ces hauteurs pour des raisons techniques justifiées. Cette règle est précisée dans le plan local d'urbanisme révisé qui traite également des profondeurs de bâtiments agricole, dont les paries souterraines présentent un intérêt d'autant plus significatif pour la vinification avec les effets du changement climatique et la recherche d'économies d'énergie.

Article 9 : Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage rural et respecter une architecture sobre et traditionnelle. Les matériaux doivent être naturels, les couleurs discrètes, et les volumes maîtrisés. Les installations techniques doivent être dissimulées, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés de manière harmonieuse dans l'environnement bâti ou paysager.

Ces dispositions visent à maintenir une cohérence visuelle et environnementale, tout en permettant une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage agraire.

Article 10 : Stationnement

Le stationnement n'est pas règlementé dans la zone A. Toutefois, tout stationnement doit être réalisé sur le terrain, hors de l'espace public, sans altérer le paysage ni l'usage agricole. Les surfaces de stationnement doivent être perméables et végétalisées autant que possible.

Article 11 : Espaces libres, boisés et plantations

Dans un souci de préservation de l'environnement, les constructions situées en zone agricole sont soumises à un certain nombre de règles destinées à protéger les paysages, les milieux boisés et la biodiversité locale. Toutefois, ces règles correspondent en fait à des pratiques usuelles du monde agricole : réduction et perméabilité des surfaces artificialisées, plantations doivent favoriser les espèces locales, sobres en eau et adaptées au climat méditerranéen, aires de stationnement intégrées dans le paysage naturel, etc.

Certaines règles sont plus contraignantes mais correspondent à l'intérêt de préserver l'image de marque du terroir, favorable à la valorisation des productions agricoles et à leur commercialisation directe : murs de soutènement respectant les caractéristiques d'intégration paysagère et interdiction des enrochements cyclopéens ; préservation de cônes de vue depuis les routes départementales et maîtrise des hauteurs de haies, etc. La perceptibilité du paysage agraire depuis l'espace public fait ainsi l'objet de dispositions particulières

Les cours d'eau et leurs abords bénéficient également d'une protection renforcée, interdisant toute artificialisation dans les zones de recul, et imposant des clôtures perméables à la faune – perméabilité qui toutefois ne s'applique pas aux dispositifs mis en œuvre par les agriculteurs pour assurer la protection des récoltes.

Article 12 : Obligations en matière de performance énergétique

Les bâtiments doivent respecter les prescriptions générales du PLU en matière de performance énergétique. Les constructions, extensions et rénovations doivent viser un haut niveau de performance énergétique et environnementale, en s'appuyant sur des principes de sobriété, d'efficacité et de production d'énergie renouvelable.

Article 13 : Accès et voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité de la circulation.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Il est rappelé que les constructions doivent disposer d'un raccordement aux réseaux existants de distribution d'eau potable, d'assainissement collectif et de communications électroniques. En cas d'impossibilité avérée, des solutions dérogatoires peuvent être mises en œuvre sous conditions strictes, notamment en matière de potabilité de l'eau et de conformité aux normes en vigueur pour l'assainissement individuel. La gestion des eaux pluviales doit permettre leur infiltration ou leur redirection vers des ouvrages adaptés, sans nuire à l'écoulement naturel ni provoquer de nuisances sur la voirie. L'évacuation dans les réseaux inappropriés, notamment les eaux usées dans les fossés ou réseaux pluviaux, ou les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, est strictement interdite. Le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est strictement interdit. Enfin, les réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être majoritairement enterrés pour garantir une intégration paysagère optimale, limitant au maximum les impacts visuels sur le site. Les équipements techniques (armoires, transformateurs, compteurs, locaux de poubelles) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées sauf impossibilité technique. En ce cas, les supports doivent être en bois.

Caractéristiques des principales dispositions du règlement du secteur Ah

Le secteur Ah comprend les deux secteurs de taille et de capacité limitée Ah1 et Ah2 situés en zone agricole.

Chacun des sous-secteurs Ah fait l'objet de prescriptions spéciales au sein du règlement écrit, qui sont complétées par une orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le code de l'urbanisme, le règlement précise dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Le règlement du PLU instaure une emprise au sol spécifique au secteur Ah. Quant aux règles de hauteur, elles obéissent à celles de la zone A classique où la hauteur est limitée à 6m sauf pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur ou une profondeur différente.

Ces secteurs doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'implantation du bâti, des accès et des espaces communs selon le principe d'organisation compacte des hameaux traditionnels en Provence, avec pour objectif d'éviter ou réduire la consommation de terre arable. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient en outre des haies isolant des parcelles à cultiver les espaces recevant du public.

Il est rappelé que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent de déroger aux règles du plan local d'urbanisme mais pas aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral, qui dans les espaces proches du rivage interdisent les constructions nouvelles entraînant une extension de l'urbanisation au sens de la jurisprudence.

Ah1- Le Château de Pampelonne

Contexte et choix de la délimitation :

Le secteur est situé dans la plaine Agricole du Val de Rian et en continuité de la zone Nh émaillée de constructions existantes du quartier des Marres. L'espace concerné par le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est boisé de longue date et son maintien en nature de boisement doit être mise en relation avec une moindre valeur agronomique du sol. Il présente cependant des enjeux environnementaux limités : espace boisé classé sur la partie Nord du secteur, le long du ruisseau de Rian pour en préserver la ripisylve nécessaire à la continuité écologique ; présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II sur la partie Sud.

L'implantation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées a pris en compte ces enjeux en se positionnant en dehors de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique et en continuité de la zone Nh mais en retrait du cours d'eau et de la Trame Verte et Bleue identifiée (prise en compte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation). La proximité des accès et des habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux sans grand impact sur le paysage. L'implantation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet d'installer le siège de l'exploitation sur un terrain à faible pente et sur des terres à moindres enjeux agricoles, tandis que les terres d'excellente aptitude à la culture demeurent en zone Agricole simple (A).

Un projet agricole qui répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables :

Le Domaine du Château de Pampelonne peut être considéré comme un élément à caractère patrimonial du terroir ramatuellois. C'est un domaine familial qui existe depuis 1850 environ. Pour faire face à un problème de succession qui menace la pérennité du siège d'exploitation actuel et de la capacité de vinification du domaine, le projet consiste en la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation indispensable pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme.

Le domaine comprend aujourd'hui 50 ha de vignes composées d'une diversité de cépages : 30% Grenache ; 23% Cinsault ; 12% Syrah ; 10% Carignan ; 10% Uni Blanc ; 5% Mourvèdre ; 5% Rolles ; 5% Tibourenc. La production est d'environ 2 200 hl, vendue en bouteille ou en vrac par le groupement des « *Maîtres vignerons de la presqu'île de St Tropez*. »

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du Château de Pampelonne permettra l'implantation de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole comme :

- un hangar pour tracteur afin d'éviter de traverser la route des plages passante et dangereuse ;
- une cave, en fonction de partages familiaux dans un avenir très proche.

Il permettra également l'implantation de la résidence principale du chef d'exploitation (bénéficiaire de l'AMEXA de la MSA). Cela permettra d'assurer une présence humaine pour lutter contre les attaques nocturnes des sangliers contre les cultures (jusqu'à -30% de récolte certaines années sur les parcelles à proximité du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). L'habitation est destinée à la résidence principale).

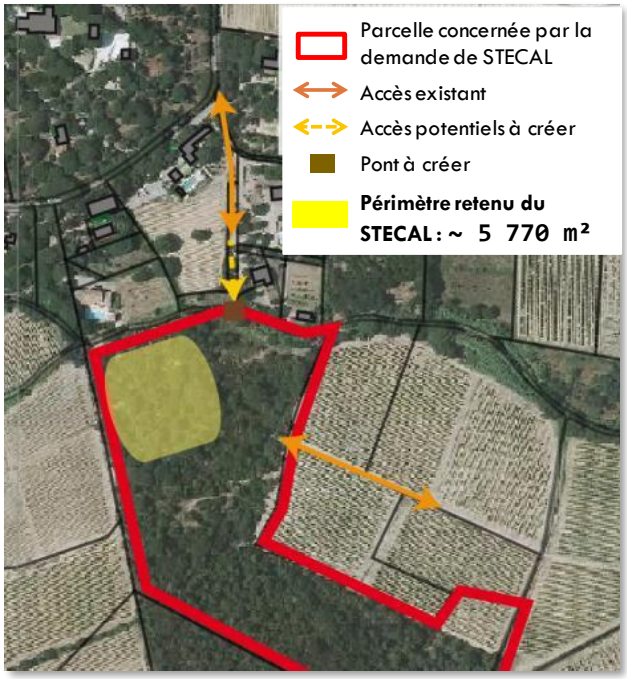
Ce projet agricole répond donc ainsi à deux des objectifs de la révision inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, renforcement de l'agriculture et diversification de l'économie.

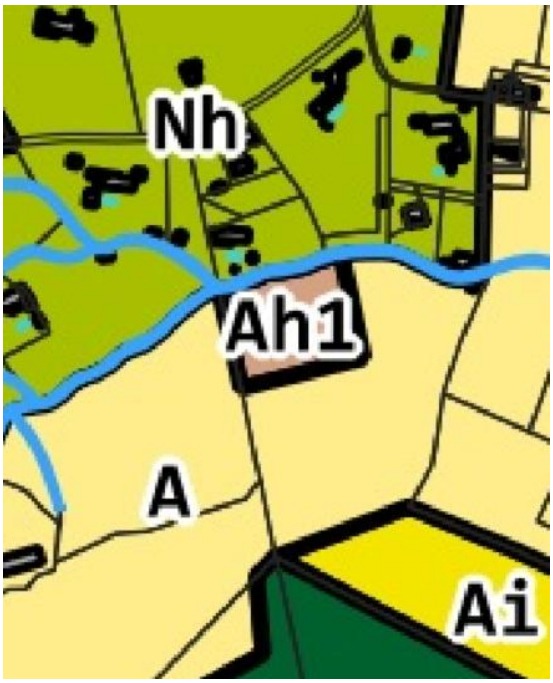
Le projet s'inscrit tout à la fois dans le cadre de la définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans celle du hameau nouveau intégré à l'environnement. A caractère agricole, le projet est conforme à la tradition régionale.

Sa dimension est limitée et en cohérence avec celle du domaine agricole à exploiter : avec une surface **de 5 770 m², ** la taille du STECAL de Pampelonne est bien en rapport avec :

- la surface agricole de l'exploitation : 1,15% des 50 ha de vignes du Domaine ;
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,05% de l'ensemble de la zone A ;
- la surface du territoire ramatuellois : 0,016% du territoire.

Sa capacité d'accueil limitée, avec une emprise au sol d'environ 1 200 m², est en relation avec les emprises bâties des hameaux anciens répertoriés dans le massif des Maures (cf. supra). Son implantation est parfaitement intégrée à l'environnement, sur le modèle des hameaux traditionnels. Les meilleures terres sont maintenues à l'état de culture, et le bâti regroupé sur les terres les sols les moins fertiles, incultes de longue date et occupés par un boisement. Des espaces communs relient les emprises à bâtir.





Ah2- Domaine les Pradugues

Contexte et choix de la délimitation :

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est situé dans la plaine agricole, au lieu-dit « Les Pradugues », sur une parcelle en friche depuis la fin du XX^{ème} siècle et dont la forme est désormais soulignée par un boisement assez dense de pins, sans enjeu écologique ni agricole particulier (aucun périmètre environnemental, aptitude des sols à la culturel moyenne). Il est directement desservi par la route départementale des Plages, la RD93, permettant un raccordement aisé aux différents réseaux. Le secteur s'inscrit à proximité d'habitations existantes : à moins de 50m de la maison principale et de la maison du terrain voisin. L'emplacement du secteur au Sud de la parcelle permet d'être en continuité du bâti existant et de ne pas consommer de l'espace agricole cultivé. Sa localisation au sein du boisement de pins le rend quasiment invisible et renforce la préservation des vues depuis la route des plages (retrait de 125m par rapport à la RD et préservation du boisement permettant l'intégration des constructions).

Un projet agricole qui répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables :

Le projet consiste à la création d'une cave particulière s'inscrivant dans la mise en valeur de la propriété familiale, détenue par une même famille depuis plus de 50 ans. Le Domaine viticole de près de 12ha de vignes (Cinsault, Grenache, Rolle, Cabernet, Mourvèdre, Syrah et Merlot) est entièrement exploité en direct. L'ensemble de ces terres et leur récolte étaient auparavant traités par la coopérative "Les Celliers de Ramatuelle". Le parti pris du projet est basé sur un engagement environnemental, à la fois pour la culture de la vigne (biodynamie) que pour la structure des futurs bâtiments avec une certification "verte" (type LEED-BREEAM). Toute la démarche consiste à s'intégrer au paysage tout en respectant l'empreinte écologique de la plaine de Ramatuelle. Ainsi, la propriété est en conversion à l'agriculture biologique pour 2017 et atteindra les principes de la biodynamie en 2018. L'objectif de production est aux alentours de 100 000 bouteilles de vin de haute qualité, dont 70 000 de rosé, 20 000 de rouge et 10 000 de blanc, sans aucun produit chimique.

Ainsi, sur une propriété d'un seul tenant de 11,5 hectares, le projet porte sur la création d'un siège d'exploitation comportant cave de vinification particulière, chais, hangars pour les machines agricoles, le

stockage de bouteilles et barriques, laboratoires, bureau administratif, logement pour le maître de chai et espace d'accueil et de vente.

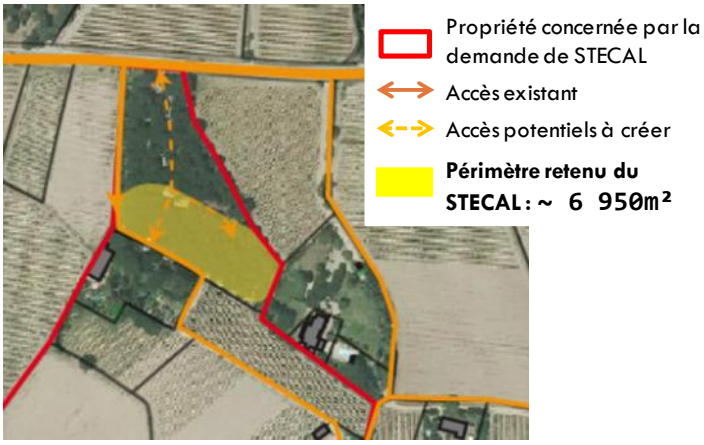
Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et de valoriser une agriculture de qualité (biologique).

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface **de 6 950 m², ** la taille du STECAL du domaine Les Pradugues est bien limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 4,88% des 14,24 ha de la propriété.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,05% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,02% du territoire

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 1200 m² dont 350 m² à vocation d'habitation, ce qui induit 83% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 5900 m².





E. Les choix relatifs aux zones naturelles

La zone N a pour objectif de préserver les espaces naturels, les paysages, la biodiversité, et de protéger les milieux sensibles. Toute occupation du sol doit y être compatible avec la vocation naturelle du secteur et ne pas compromettre ses équilibres écologiques.

Elle couvre près de 1 947,6 ha et se divise en sept secteurs :

- Un secteur Nh : terrains d'urbanisation diffuse existante,
- Le secteur Nh : comprend les deux sous-secteurs Nhs, correspondant à une activité hôtelière, et Nhs1 dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers,
- Un secteur Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible, comprenant un sous-secteur Ncs correspondant aux équipements communs du camping des Tournels,
- Un secteur Nj : secteur de jardins,
- Un secteur NL : espaces naturels remarquables du littoral, à protection renforcée,
- Un secteur Np : coïncide avec les limites du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et soumis aux seules dispositions spéciales énoncées par le Schéma annexé au plan local d'urbanisme,
- Un secteur Nt : espace de développement économique organisant le changement de destination d'un ancien château, ses dépendances et son parc.

Les zones N correspondent aux espaces dédiés à la protection et à la valorisation des écosystèmes et des paysages, en raison de leur importance écologique et environnementale. Elles englobent des milieux variés tels que les forêts, les zones humides, les prairies, et les espaces naturels remarquables, qui abritent une riche biodiversité et offrent des services écosystémiques essentiels comme la régulation des cycles de l'eau, la qualité de l'air, et la stabilité des sols. Ces zones jouent un rôle crucial dans la préservation des habitats naturels et la protection des espèces, contribuant ainsi à la résilience des territoires face aux changements climatiques et aux risques naturels.

La réglementation des zones naturelles vise à limiter les interventions humaines susceptibles de dégrader ces espaces. Les constructions y sont généralement interdites ou fortement régulées, sauf pour des aménagements légers nécessaires à la gestion écologique ou à des activités compatibles avec la protection de la nature, telles que les sentiers de randonnée ou les observatoires. Les zones naturelles sont souvent identifiées en fonction de critères précis, comme la richesse écologique, la présence d'espèces protégées, ou la qualité des paysages. Leur gestion s'inscrit dans une démarche de développement durable, visant à concilier la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles avec les besoins des communautés locales.

Les zones naturelles comportent plusieurs secteurs et sous-secteurs déclinés ainsi :

- Un secteur N correspondant aux zones naturelles N sans spécificité ;
- Un secteur Nh relatif aux terrains d'urbanisation diffuse existante ;
    - Un sous-secteur Nhs spécifique correspondant à une activité hôtelière ;
    - Un sous-secteur Nhs1 dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers ;
- Un secteur Nc relatif au secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible, comprenant un sous-secteur

- Un sous-secteur Ncs correspondant aux équipements communs du camping des Tournels.

- Un secteur Nj relatif aux secteurs de jardins ;
- Un secteur NL relatif aux espaces naturels remarquables du littoral, à protection renforcée ;
- Un secteur Np qui coïncide avec les limites du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et soumis aux seules dispositions spéciales énoncées par le Schéma annexé au plan local d'urbanisme.
- Un secteur Nt de développement économique organisant le changement de destination d'un ancien château, ses dépendances et son parc.

La zone N recouvre des espaces aux caractéristiques et aux enjeux différenciés :

- **La plage de Pampelonne**. Une des vitrines emblématiques de la presqu'île de St-Tropez, réputée pour son sable fin et la beauté de ses milieux naturels (milieux dunaire et marin) mais fortement fréquentée et à la valorisation économique intense.
  Le site a été réhabilité en application du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, document d'urbanisme approuvé par décret le 15 décembre 2015 et annexé au plan local d'urbanisme, auquel renvoie le règlement du plan local d'urbanisme.
- **Les caps Taillat et Camarat**. Le caractère remarquable de ces massifs forestiers littoraux est reconnu par des inventaires et protections réglementaires (une ZNIEFF, une proposition de Site d'Importance Communautaire et un site classé).
- **Les espaces forestiers** (les collines des Patapans, des Ayguiers, de Paillas en arrière-plan du village, les contreforts du plateau Pascati, …) prolongements du massif forestier des Maures, de grandes superficies et encore intacts, présentant une grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse, sont tout à la fois des éléments importants de la qualité du grand paysage et garants indispensables d'une biodiversité certaine.
- **Des boisements plus ponctuels** : dans les zones urbanisées, ces boisements assurent des fonctions déterminantes non seulement pour masquer le bâti vu depuis la mer ou depuis la terre, et pour la préservation d'éléments naturels d'intérêt significatif pour le caractère pittoresque du site inscrit de la Presqu'île de St-Tropez, mais aussi et de plus en plus pour l'adaptation des quartiers habités au changement climatique et pour la reconquête de la biodiversité en rétablissant des continuités écologiques à l'échelle du territoire : maîtrise de la densification et de la minéralisation ; prévention des îlots de chaleur ; transparence des zones urbaines à la flore et à la petite faune sauvage ave fonction d'abri pour celle-ci ; maintien de surfaces perméables favorisant l'absorption des pluies d'orages ; facilitation de la gestion hydraulique et environnementale des ruisseaux.

Les zones naturelles traduisent les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables :

- Préserver la qualité des vastes espaces naturels et des paysages ruraux auxquels ils contribuent ;
- Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques ;
- Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville » - En assurant le maintien de la végétalisation existante ou la renaturation pour lutter contre le réchauffement climatique et pour protéger la biodiversité
- Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau ;
- Protéger et gérer les sites littoraux en préservant la prédominance du paysage végétal notamment au sein des espaces proches du rivage ;

- Préserver le paysage maritime dans les espaces littoraux proches de la frange maritime ;
- Veilleur à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente ;
- Encadrer certains aménagements intégrés à l'environnement et nécessaires à l'accueil des activités de loisirs qui peuvent s'exercer dans les espaces naturels ;
- Permettre les activités agricoles et sylvo-pastorales ;

Evolution par rapport au plan local d'urbanisme avant révision (2018)

L'ambition communale de préservation de la qualité des vastes espaces naturels et des paysages, notamment maritimes et littoraux du territoire, se traduit par un élargissement des zones naturelles au sein du plan local d'urbanisme. La surface totale des zones naturelles gagne ainsi près de 46 ha, soit 2%, passant de 1 901,0 ha au sein du plan local d'urbanisme avant révision à 1 947,59 ha dans le plan local d'urbanisme révisé, avec une prédominance du secteur NL (1 395 ha). Plusieurs évolutions sont toutefois intégrées à la présente révision, avec de légers déclassements de l'ordre de 2,7 ha, compensés toutefois par plus de 46,59 ha d'espaces naturelles nouvellement créés.

Les déclassements opérés sont au profit de la zone urbaine et de la zone agricole. En effet, une légère portion (0,45 ha) de la zone naturelle, au village sur le terrain de l'hôtel Le Baou, a été intégrée au secteur UAb, en partie dédié à la rénovation urbaine de l'hôtel éponyme. Bien qu'il soit urbain en raison de sa localisation dans le périmètre du village tel que défini par le schéma de cohérence territoriale, le secteur UAb laisse une part significative au développement des espaces arborés. Son aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation dans laquelle plusieurs dispositions ont pour objet de conserver les boisements significatifs et la frange arborée à conforter en lisière de la rocade. A ce déclassement s'ajoute l'évolution des zones naturelles (2,1 ha) situées au sein du domaine du Château Volterra, qui intègrent la zone agricole voisine au vu de l'organisation du domaine.

Ces déclassements sont compensés par plusieurs extensions de la zone naturelle : passage en secteur Nh du secteur Ah du Val de Bois, et du secteur UCs situé au Sud du camping Kon TIKI, dans l'arrière-plage de Pampelonne, en raison de leur caractère paysager et de l'occupation des sols. A ces classements s'ajoutent l'évolution en zone naturelle de certains espaces inclus dans des zones urbaines : boisements littoraux aux alentours du cap Pinet, à l'intérieur des zones d'habitat du Pinet et de la Capilla ; boisement de la Garbine organisant une continuité écologique entre les quartiers urbanisés de St-Amé et de la Messardière (sur le territoire de St-Tropez) ; boisement formant écran entre la RD 93 et le quartier aggloméré de Salagrue, au centre de la baie de Pampelonne ; lit et abords du ruisseau de Pascati avec des surlargeurs naturelles en pas japonais à travers le lotissement « de la plage de Pampelonne », en espace proche du rivage et séparant la plage du massif forestier à l'Ouest ; parties éminentes et boisées du même lotissement ; ceinture verte séparant le quartier urbanisé de Bonne-Terrasse et la plage de Pampelonne au Nord ou le site classé du cap Camarat au Sud ; boisements dans les lotissements de la baie de Bonporteau, à l'Escalet. Leur classement en zone naturelle et leur couverture par la couche d'espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC) permettent de conforter la démarche de reconquête de la nature en ville, tout en assurant la préservation d'axes naturels à enjeux de circulation de la faune ou de la flore sauvages, tels que les vallons, et aussi de préservation de la sécurité et de la qualité de vie des habitants face aux effets du changement climatique en termes de pluies d'orages et de réchauffement de l'atmosphère.

A ces évolutions s'ajoute également le classement en secteur Nt, nouvellement créé, de la zone AUt du domaine de Saint-Amé, comprenant un ancien château, ses dépendances et son parc. Le secteur Nt vise le développement économique du secteur, à travers l'instauration de possibles changement de destination des bâtiments existants.

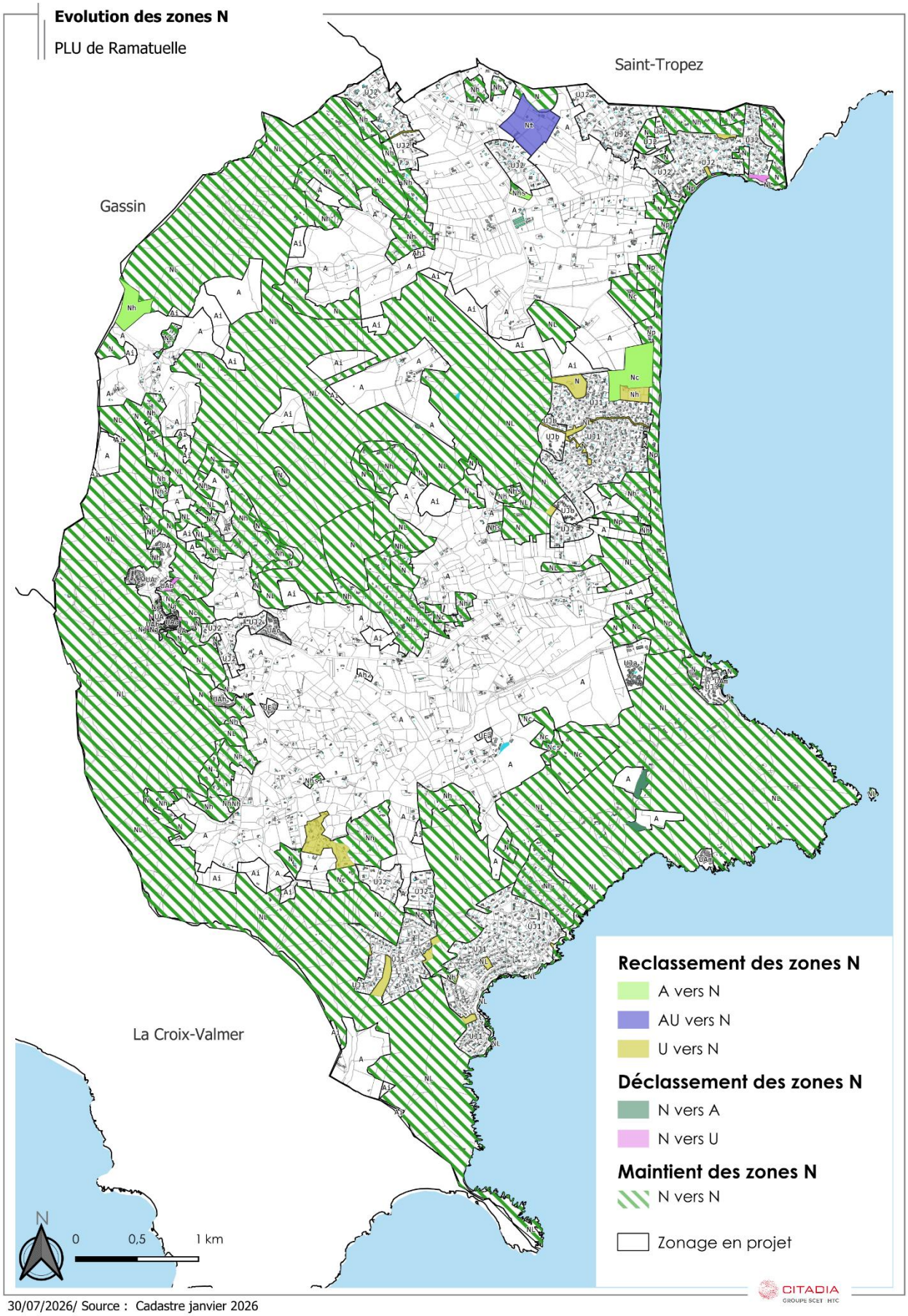
Le quartier Roumégou a par ailleurs été basculé en secteur Nh en cohérence avec sa situation hors secteur déjà urbanisé du SCoT ainsi que ses caractéristiques cohérentes avec les autres typologies d'habitat diffus avec forte présence végétale classées en secteur Nh.

En outre, plusieurs ajustements sont opérés au profit des secteurs Np et NL avec un élargissement de sa surface afin d'intégrer les secteurs sensibles à proximité de la plage de Pampelonne et les espaces de sensibilité environnementale comprenant des espaces boisés classés significatifs situés à proximité du littoral.

La révision du PLU a entraîné plusieurs évolutions :

- Zone UAa : agrandissement de la zone UAa au niveau du tissu bâti dense autour de l'impasse des Jardins ;
- Zone UAb : création d'un secteur par déclassement de la zone N dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le terrain de l'hôtel du Baou, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Zone N, extension par :
  - classement de l'ancien secteur UCs situé dans un espace proche du rivage au quartier de Salagrue,
  - classement de divers espaces interstitiels de l'ensemble des espaces urbains concernés par des espaces boisés classés dans des zones urbaines, telle la colline autour du château Charavel dans le lotissement de la plage de Pampelonne (cf. ci-dessus) ;
  - classement du quartier Roumégou en Nh.
- Zone AU : suppression de l'ancienne zone AUT et création en lieu et place du secteur Nt ;
- Zone A : extension de la zone agricole voisine du château Volterra avec Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Zone N : élargissement des secteurs Nh, NL et Np.

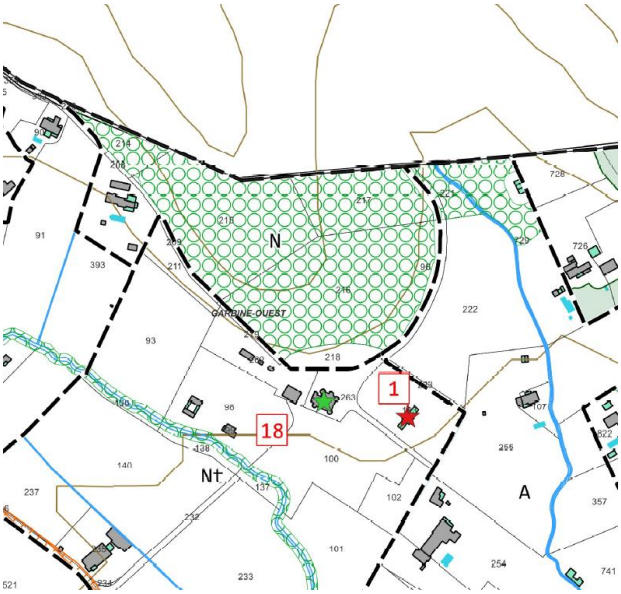
Zones	Surface PLU avant révision (ha)	Surface PLU révisé (ha)
N	**176,4**	**175,9**
Nh	**225,2**	**243**
Nc	**49,3**	**66**
Nj	**0,8**	**0,7**
NL	**1 393,3**	**1 394,02**
Np	**56**	**56,26**
Nt	**0**	**11,7**



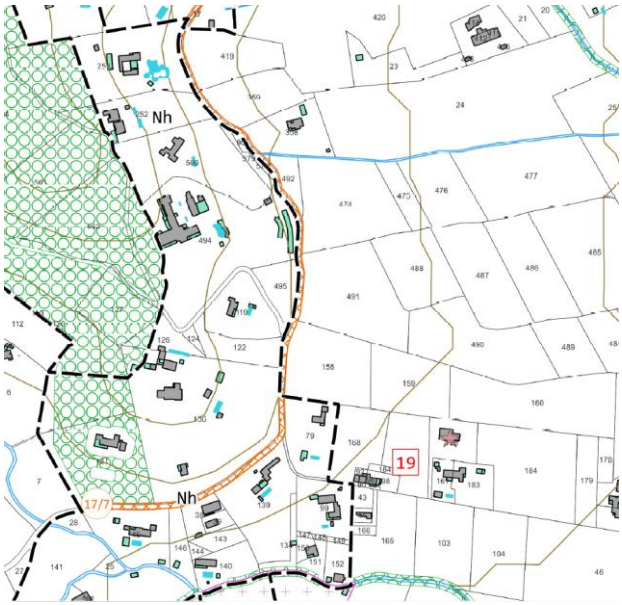
30/07/2026/ Source : Cadastre janvier 2026

5. LA ZONE N

La zone N générale regroupe les parties naturelles du territoire ne présentant pas de caractéristiques particulières.



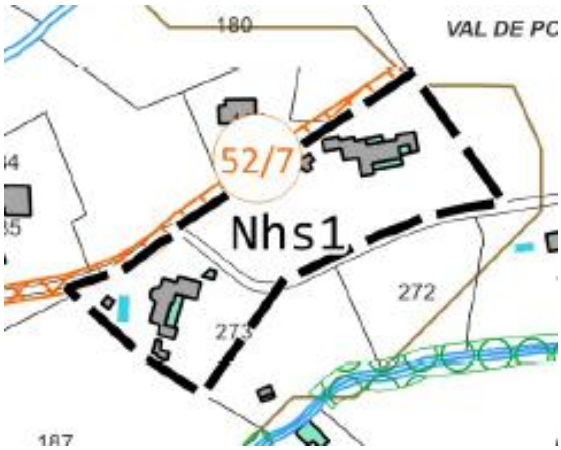
Le secteur Nh, le plus souvent au contact de la plaine agricole ou de massifs forestiers, est affecté par le mitage résultant de l'application du plan d'occupation des sols mais le bâti y est peu perceptible dans le paysage grâce à la préservation du couvert végétal autour des constructions.



Le secteur Nh comprend un **sous-secteur Nhs** qui correspond aux activités hôtelières. La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permet d'autoriser l'agrandissement de 15 % des hôtels existants (sur la base de leur permis de construire initial).



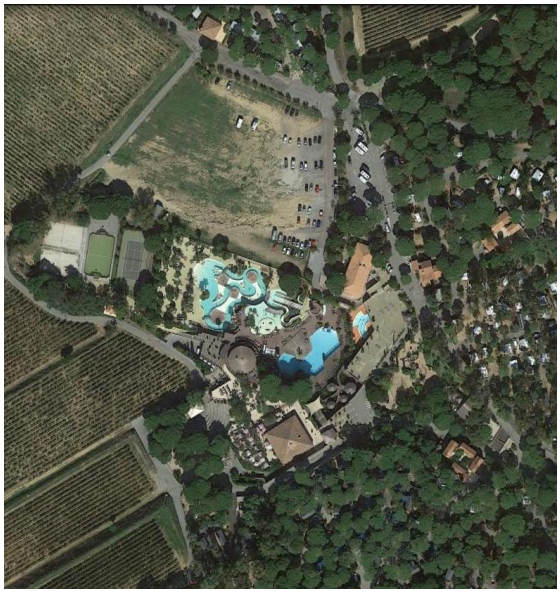
Le sous-secteur Nhs comprend lui-même **un sous-secteur Nhs1** pour le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit « *Hermès* - Filao », dans lequel seuls sont autorisés les agrandissements à vocation d'hébergement pour actifs saisonniers.

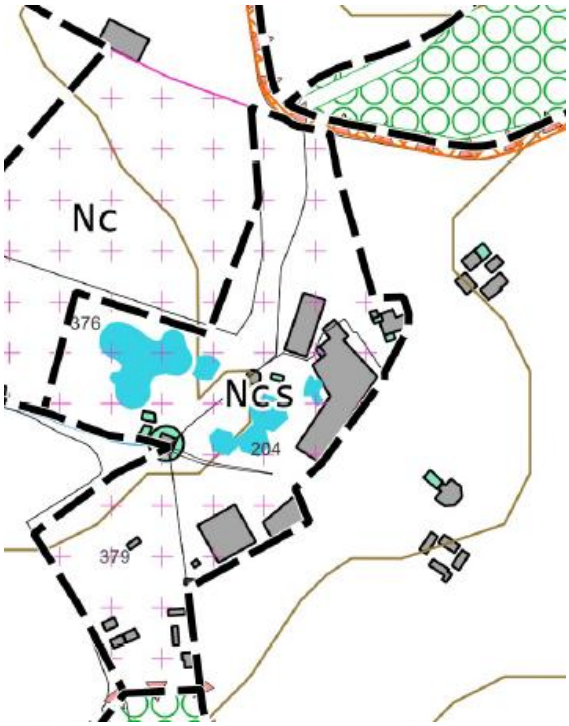


Le secteur Nc est une zone dédiée aux équipements culturels, de loisirs et aux hébergements de plein air, caractérisée par une occupation du sol réversible.



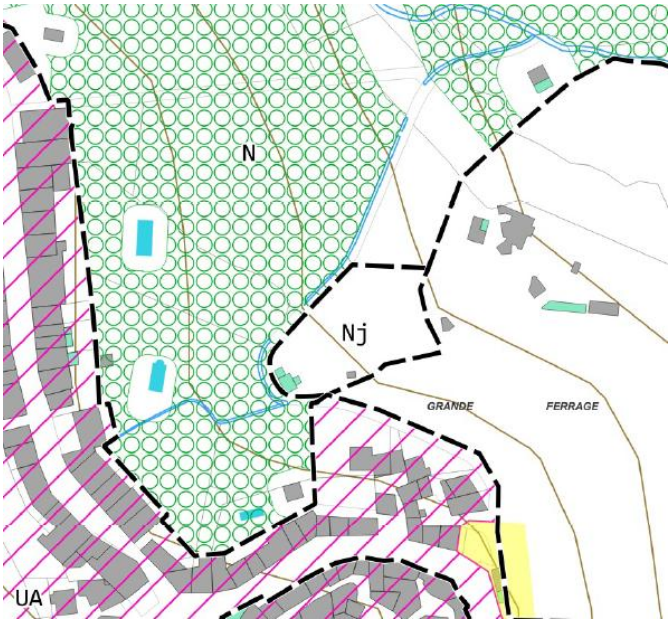
Ce secteur comprend un **sous-secteur Ncs,** qui regroupe les équipements de loisirs, bâtiments et logements de service d'un camping existant.





Le secteur Nj est une zone dédiée aux jardins particuliers. Ce secteur est composé de jardins potagers situés dans et en périphérie immédiate du village ancien. Dans ce secteur non bâti, seule est autorisée la construction d'abris de jardin dans la limite de 6 m^2 de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

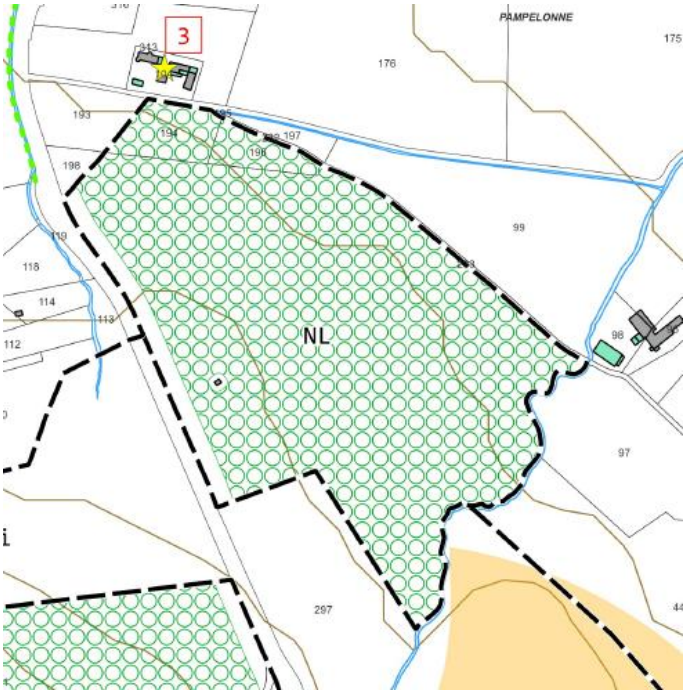




Le secteur NL correspond à des espaces naturels remarquables bénéficiant d'une protection renforcée. Il a pour vocation de préserver des milieux écologiques sensibles, des paysages d'exception ou des habitats rares, en limitant fortement toute forme d'intervention humaine afin de garantir leur intégrité et leur pérennité.



Photographie : Google Earth



Le secteur Np correspond aux limites définies par le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Il est exclusivement régi par les dispositions particulières énoncées dans ce Schéma, annexé au plan local d'urbanisme, afin d'assurer une gestion cohérente et adaptée de ce site emblématique, dans le respect de son équilibre naturel et paysager.

ATTENTION

Il est rappelé que le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne est un schéma et non un plan. Ses règles ne peuvent avoir la précision et l'intangibilité absolue des règles d'un plan local d'urbanisme.

D'une façon générale, les règles du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne organisent la transition d'un espace très vaste et traitent de grandes masses d'emprises au sol, de l'ordre de plusieurs milliers de mètres carrés. Ces règles ne peuvent s'appliquer avec une excessive précision ou rigidité qui dénaturerait l'esprit du schéma.

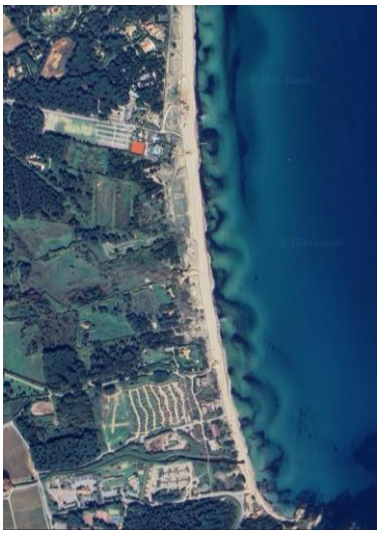
Par exemple, la proportion d'ombrières sur les terrasses des établissements de plage peut évoluer afin de mieux protéger le public du rayonnement solaire, dangereux pour la santé à certaines heures. Une telle interprétation de la règle est en effet parfaitement compatible avec l'objectif fondamental du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, qu'est l'adaptation au changement climatique.



PLU avant révision – Règlement graphique zone Np



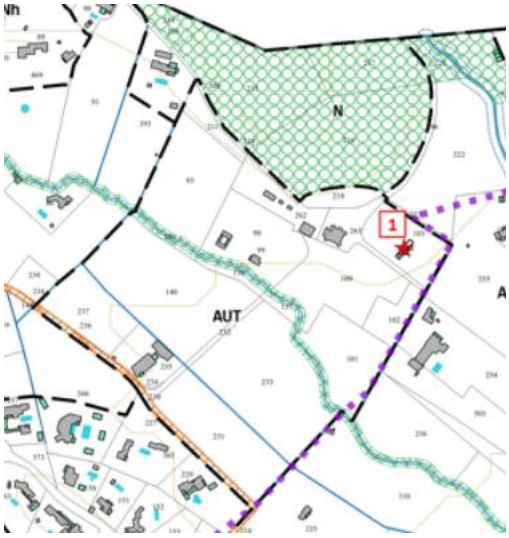
PLU révisé - Règlement graphique zone Np



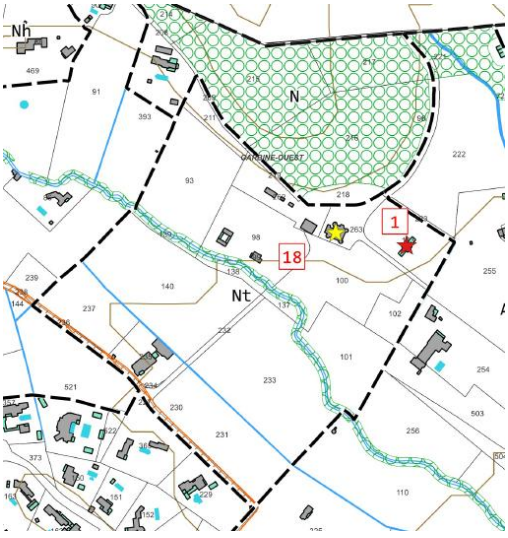


Le secteur Nt est une zone de développement économique intégrant un ancien château, ses dépendances ainsi que son parc. Ce secteur vise à valoriser ce patrimoine bâti et paysager en permettant d'autoriser un changement de destination afin d'accueillir des activités économiques compatibles avec le site, tout en assurant sa préservation et sa mise en valeur dans un cadre harmonieux. Ce changement dans le règlement découle de l'objectif de diversification économique inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables révisé :

- *Organiser un plus juste équilibre entre les activités et services de la saison touristique estivale et les activités consolidant des emplois toute l'année*
- *Diversifier l'économie en favorisant la création d'activités tertiaires (établissements de soins à la personne, autres activités tertiaires et non touristiques, ...)*
- *Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme « de plage » et peu consommatrices d'espace*



PLU avant révision – Ancienne zone AUT



PLU révisé - Règlement graphique zone Nt



- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlements de la zone N***

Le règlement de la zone N permet d'y accueillir un certain nombre d'activités économiques indépendantes du tourisme et de la saison estivale. Il s'agit des activités agricoles, forestières ou pastorales, dont les constructions à caractère technique peuvent, sous certaines conditions, être autorisées en zone N à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation. Il n'est pas inutile d'observer ici que les activités traditionnelles en milieu forestier sont reconnues pour le concours qu'elles apportent au maintien durable du couvert forestier, et à la biodiversité, si elles sont pratiquées de manière appropriée – par exemple en maintenant des milieux en mosaïque et des effets de lisières indispensables aux besoins d'espèces vivant entre deux milieux comme la tortue d'Hermann. Le plan local d'urbanisme révisé n'interdit pas de pratiquer une agriculture adaptée au potentiel agronomique des sols dans le secteur NL.

Par ailleurs, il n'est pas étonnant que le plan local d'urbanisme d'une commune touristique permette d'accueillir des activités économiques en zone naturelle, tant est fort le besoin des humains de se ressourcer au contact de la nature. C'est d'ailleurs précisément le fondement de la pratique du camping, dont les aménagements et installations pour l'essentiel réversibles se situent précisément, en zone naturelle (N), dans les secteurs Nc et Nhs.

Si le camping constitue une activité tout à la fois touristique et dépendante de la saison estivale, le plan local d'urbanisme révisé facilite néanmoins un meilleur étalement de la période d'exploitation de l'hôtellerie de plein air durant l'année, avec la création du secteur Ncs. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet en effet d'autoriser dans la zone N la réalisation de logements utiles à l'exploitation, mais aussi le changement de destination vers de l'hébergement touristique pour travailleurs saisonniers ainsi que la création d'installations aqualudiques couvertes et de différents bâtiments regroupés autour de cette attraction favorisant l'activité en dehors de la saison la plus chaude, et donc une évolution susceptible de créer des emplois plus pérennes (quartier des Tournels).

Avec le même objectif d'adaptabilité de l'économie, un sous-secteur Nhs, « secteur de taille et de capacité limitées » spécifique aux hôtels existants, est également créé dans la zone N.

Le PLU de 2006 autorisait un agrandissement de 30% pour les constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés. La création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil

Limitées (STECAL) a pour objet de maintenir la possibilité d'agrandissement modéré des hôtels existants, ramenée à 15% par cette révision. Ainsi, dans le but d'un renforcement de l'activité hôtelière, un sous-secteur Nhs spécifique (« STECAL hôtelier ») est créé afin de maintenir la règle du précédent PLU. Ce sous-secteur permet d'autoriser notamment les constructions de la sous-destination « hôtel ». Dans la mesure où le règlement ne permet pas d'autoriser une augmentation de la capacité d'hébergement touristique, les constructions nouvelles de la sous-destination « hôtel » ne peuvent que s'inscrire dans le cadre d'opérations d'agrandissement d'hôtels existants sous la forme de volumes séparés. Cette disposition répond à l'objectif du P.A.D.D. de rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie. Il s'agit ici de permettre à l'hôtellerie de compléter ses prestations en se dotant de salles de restauration, conférences et séminaires, salles de sport, ou autres espaces proposant à la clientèle des services nouveaux, favorables à une commercialisation plus efficace dans le temps de la capacité d'hébergement actuelle, qui est insuffisamment exploitée durant l'année. En d'autres termes, il s'agit avec le secteur Nhs d'aménager le temps plus que l'espace.

Le règlement de la zone N permet d'autoriser dans le secteur NL correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral divers aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par la fréquentation du public. Il est permis d'espérer qu'un tourisme doux, plus en relation avec l'environnement humain et naturel de la commune, encourage indirectement une certaine diversification des activités dans la commune en relation avec cette chalandise nouvelle (notamment dans les branches d'activités existantes de l'artisanat et de l'agriculture).

C'est une démarche comparable que le plan local d'urbanisme intègre en faveur de l'économie balnéaire. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne permet de concilier une activité économique avec la protection d'un espace naturel remarquable du littoral dans la mesure où cette économie concourt à satisfaire la vocation primordiale de toute plage naturelle définie par le code de l'environnement : l'usage libre et gratuit par le public. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et la zone Np du plan local d'urbanisme révisé ont pour objectifs de restituer à la plage, son cordon dunaire, ses abords immédiats, ses parcs de stationnement, ses bâtiments d'exploitation, une ambiance naturelle plus authentique.

Le plan local d'urbanisme doit ainsi permettre de rendre du même coup la plage plus agréable à fréquenter en dehors de l'été – dans des conditions plus respectueuses de son environnement naturel. Plus globalement, le plan local d'urbanisme permet d'accompagner l'essor de pratiques telles que la randonnée pédestre, équestre, ou le vélo. Ce sont là les ingrédients du développement, en dehors de la saison estivale, d'un tourisme plus doux dans le prolongement des objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation naturelle du secteur ou susceptibles d'en altérer l'équilibre écologique, la biodiversité, ou la qualité paysagère. Toutefois, l'article 1 renvoie à l'article 2 qui, selon les secteurs ou sous-secteurs, organise des

dispositions dérogatoires sous conditions au bénéfice de telle ou telle activité ou usage du sol adaptés aux caractéristiques du secteur ou sous-secteur.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

Dans l'ensemble de la zone N, seules certaines occupations, constructions et usages du sol sont autorisés sous conditions strictes afin de préserver les paysages, les milieux naturels et le caractère agricole ou forestier des lieux. Sont ainsi admises, sous conditions, les installations agricoles, les affouillements nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions à usage technique ou public si elles sont indispensables et bien intégrées, ainsi que les bâtiments liés à l'activité agricole ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation. Les extensions de constructions existantes sont également possibles dans des secteurs spécifiques (Nh, Nc, Nj, etc.), sous réserve de ne pas altérer l'environnement ni accroître le nombre de logements ou d'emplacements.

Des règles particulières s'appliquent à certains secteurs : dans le secteur Nh, seules les évolutions limitées de constructions légales sont permises ; dans le secteur Nhs, les hôtels peuvent évoluer sans augmenter leur capacité d'hébergement ; dans le secteur Nc, désormais, les campings doivent consacrer un minimum de 7 % de leurs emplacements à l'hébergement de travailleurs saisonniers et peuvent, avec la possibilité d'un changement de destination, consacrer la totalité de leurs emplacements à ce type d'hébergement à caractère social. Par ailleurs, certains bâtiments d'exploitation des campings peuvent bénéficier d'une autorisation de changement de destination pour y aménager des hébergements pour travailleurs saisonniers. Dans le secteur NL, seuls des aménagements légers, nécessaires à la gestion des espaces naturels, à la sécurité ou à l'exercice d'activités agricoles, sont permis, sous réserve de ne pas dénaturer les lieux.

Article 3 : Mixité sociale

La mixité sociale n'est pas réglementée compte tenu du caractère de la zone N.

Article 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 m par rapport à la RD93, de 10 m par rapport à la RD61, et de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N, en dehors du secteur Nhs, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 m par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions visent à équilibrer les besoins de développement avec la nécessité de protéger les espaces naturels.

Article 6 : Implantation entre constructions sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 20 mètres au maximum, sauf en cas de contraintes particulières ou pour des raisons de compacité visant à limiter l'impact écologique. Ces dispositions ont pour objet de prévenir le mitage du paysage par un éparpillement des constructions.

Article 7 : Emprise au sol

Le nombre d'annexes par construction principale et leur emprise au sol sont réduits dans le cadre de cette révision. L'objet de cette réduction est naturellement de diminuer la consommation de terre arable et de

limiter l'impact des constructions dans la zone N, qui est essentiellement naturelle. Seuls peuvent désormais être autorisés : les piscines (jusqu'à 80 m^2 plages comprises dans la limite de 4 % du terrain), leurs locaux techniques (15 m^2, à intégrer sous l'emprise de la piscine), les abris de jardin (12 m^2) et les abris pour voitures (40 m^2). Les terrasses couvertes et surélevées de plus de 0,60 mètre sont limitées à 30 % de l'emprise de la construction principale existante, autorisée et projetée, sans dépasser 155 m^2 d'emprise totale de terrasse couverte.

Dans le secteur Nhs, les extensions sont possibles dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante, sans augmenter la capacité hôtelière. Etant donné le besoin de fonctionnalité différent de celui des habitations individuelles dans le cas d'établissements recevant du public, des annexes plus importantes peuvent désormais être autorisées pour l'hôtellerie : piscine jusqu'à 150 m^2, local technique de 20 m^2, abri de jardin de 20 m^2, et abri à voitures en relation avec le besoin de l'hôtel. Les terrasses couvertes suivent la même règle que dans la zone N.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 6 m^2 (seule destination autorisée au sein de ce secteur).

Dans les secteurs Nhs1 et Ncs, les emprises maximales sont définies dans les documents d'aménagement correspondants.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans le secteur Nhs, Nhs1 et Nj la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 m. Dans le secteur NJ, la hauteur des constructions est limitée à 2m et à 6m dans les secteurs Nhs, Nhs1 et Ncs.

Article 9 : Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage rural et respecter une architecture sobre et traditionnelle. Les matériaux doivent être naturels, les couleurs discrètes, et les volumes maîtrisés. Les installations techniques doivent être dissimulées, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés de manière harmonieuse dans l'environnement bâti ou paysager.

Ces dispositions visent à préserver l'intégrité paysagère et écologique des zones naturelles tout en permettant un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement.

Article 10 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors de la voie publique et répondre aux besoins liés aux constructions. Il est exigé un minimum de 3 places de stationnement pour les premiers 100 m^2 de surface de plancher entamés, une place supplémentaire pour la tranche suivante, puis une place additionnelle pour chaque tranche de 50 m^2 de surface de plancher supplémentaire.

Article 11 : Espaces libres, boisés et plantations

Dans un souci constant de préservation de l'environnement, les constructions situés en zone naturelle sont soumises à des règles strictes destinées à protéger les paysages, les milieux boisés et la biodiversité locale. Toute intervention compromettant un espace boisé classé ou portant atteinte à un cône de vue protégé est interdite. La perceptibilité du paysage depuis l'espace public doit être intégralement préservée, y compris par la maîtrise des hauteurs de haies, des constructions et des aménagements. De même, les murs de

soutènement doivent respecter des caractéristiques d'intégration paysagère, notamment par l'usage de pierres sèches en harmonie avec le site, tandis que les enrochements cyclopéens sont proscrits.

Les surfaces artificialisées doivent, autant que possible, rester perméables et conçues dans le respect des contraintes environnementales. Les plantations doivent favoriser les espèces locales, sobres en eau et adaptées au climat méditerranéen. Les espèces exotiques ou envahissantes sont interdites, à l'exception de palmiers utilisés ponctuellement dans un projet paysager cohérent. Les cours d'eau et leurs abords bénéficient également d'une protection renforcée, interdisant toute artificialisation dans les zones de recul, et imposant des clôtures perméables à la faune. Enfin, les aménagements extérieurs, comme les aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, afin d'assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Article 12 : Obligations en matière de performance énergétique

Les bâtiments doivent respecter les prescriptions générales du PLU en matière de performance énergétique. Les constructions, extensions et rénovations doivent viser un haut niveau de performance énergétique et environnementale, en s'appuyant sur des principes de sobriété, d'efficacité et de production d'énergie renouvelable.

Article 13 : Accès et voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité de la circulation.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Il est rappelé que les constructions doivent disposer d'un raccordement aux réseaux existants de distribution d'eau potable, d'assainissement collectif et de communications électroniques. En cas d'impossibilité avérée, des solutions dérogatoires peuvent être mises en œuvre sous conditions strictes, notamment en matière de potabilité de l'eau et de conformité aux normes en vigueur pour l'assainissement individuel. La gestion des eaux pluviales doit permettre leur infiltration ou leur redirection vers des ouvrages adaptés, sans nuire à l'écoulement naturel ni provoquer de nuisances sur la voirie. L'évacuation dans les réseaux inappropriés, notamment les eaux usées dans les fossés ou réseaux pluviaux, ou les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, est strictement interdite. Le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est strictement interdit. Enfin, les réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être majoritairement enterrés pour garantir une intégration paysagère optimale, limitant au maximum les impacts visuels sur le site. Les équipements techniques (armoires, transformateurs, compteurs, locaux de poubelles) doivent être intégrés dans le volume bâti. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées sauf impossibilité technique. En ce cas, les supports doivent être en bois.

- ***Caractéristiques des principales dispositions du règlements du secteur Nhs et son sous-secteur Nhs1***

Un sous-secteur Nhs, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées spécifique aux hôtels existants

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nhs, peuvent être autorisés les constructions de la sous-destination « hôtel » et leurs évolutions, sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- De ne pas augmenter la capacité d'hébergement hôtelier ;
- En cas d'agrandissement en volume séparé, que les constructions 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 ;
- Du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le sous-secteur Nhs comprend lui-même **un sous-secteur Nhs1** pour le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit « Hermès – Filao », dans lequel seules sont autorisées les extensions à vocation d'habitation pour actifs saisonniers, à condition :

- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Qu'elles soient destinées à l'accueil de travailleurs saisonniers ;
- Dans la limite de 250 m^2 d'emprises au sol supplémentaires, réalisées sous la forme d'agrandissement ;
- Du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le sous-secteur Nhs1, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré une forme compacte sur le principe des hameaux traditionnels en Provence.

Justification de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « Nhs » dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel. Pour cela, l'aménagement des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « Nhs » se limite aux abords immédiats des constructions existantes : un tampon de 30 m autour des constructions est délimité puis ajusté au regard de la topographie, des espaces boisés à préserver, de l'occupation actuelle du sol et du parcellaire.

Le sous-secteur Nhs est limité :

- En nombre : seulement 6 périmètres sur le territoire communal ;
- En surface (4,5 hectares) :
  - 1-les Moulins : ~ 7 200 m^2
  - 2-les Bouis : ~ 7 150 m^2
  - 3-les Sellettes : ~ 6 830 m^2
  - 4-la Bastide de Ramatuelle : ~ 6 700 m^2
  - 5-la Vigne de Ramatuelle : ~7 385 m^2
  - 6-la ferme d'Hermès : ~ 7 500 m^2
- En proportion :
  - par rapport à la surface du secteur Nh : 2%
  - par rapport à la zone Naturelle : 0,23%
  - par rapport au territoire ramatuellois : 0,13%.

- En capacité d'accueil : la capacité d'accueil y est limitée à un agrandissement modéré de 15% maximum de l'emprise au sol existante et sans augmentation de la capacité d'hébergement. Les agrandissements en volumes séparés sont autorisés pour les hôtels.

▪ *Caractéristiques des principales dispositions du règlements du secteur Nc et son sous-secteur Ncs*

C'est un secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air et d'équipements publics, qui correspond pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date. Il permet l'organisation de l'accueil du public (hébergement et stationnement) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel et rural mais limitrophes de sites sensibles (littoral ou bordures du site classé). Ce secteur est réparti sur l'arrière de la plage de Pampelonne, aux quartiers des Tournels, du Jas d'Alexis, de Roumégou et de la Rouillère.

Les activités et éventuelles constructions autorisées ne doivent donc porter qu'une atteinte mesurée à la qualité du paysage alentour.

En outre, les autorisations délivrées dans ce secteur ne peuvent avoir pour objet, selon le règlement du plan local d'urbanisme, que des modifications de campings existants.

Par ailleurs, le secteur Nc peut désormais accueillir des hébergements pour travailleurs saisonniers dans les campings existants :

- 7 % au minimum des emplacements doivent être consacrés à l'hébergement des travailleurs saisonniers (obligation qui s'imposera pour la délivrance de toute autorisation de modification de la structure d'un camping ou de tout autre changement par rapport au permis d'aménagement initial) ;
- La possibilité :
    - de changer la destination des bâtiments d'exploitation afin d'y héberger des travailleurs saisonniers ;
    - de porter à 100 % la part d'emplacements destinés à l'hébergement des travailleurs saisonniers, avec en ce cas la possibilité ouverte par le règlement d'autoriser un changement de destination du camping.

Cette évolution du règlement va dans le sens d'une décroissance de la capacité d'hébergement touristique des campings existants, face notamment à des phénomènes de surfréquentation des espaces naturels déjà marqués en été. Elle répond à plusieurs objectifs énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durables :

- Rééquilibrer le parc de logement en favorisant la création de logements pour les actifs y compris les travailleurs saisonniers prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants ou de terrains déjà artificialisés en favorisant la réalisation de logements diversifiés en corrélation avec la taille et les besoins des ménages ;
- Rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie ;
- Préserver les espaces naturels remarquables.

Un sous-secteur Ncs, spécifique au fonctionnement du camping des Tournels

Afin de permettre une restructuration et une meilleure intégration paysagère des aires de stationnement ainsi que des bâtiments de réception et de loisirs du camping des Tournels, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée est créé dans ce secteur (Ncs) et circonscrit au périmètre regroupant déjà des constructions. La surface du sous-secteur Ncs (2,4 ha), est limitée au regard de la surface totale du secteur Nc (4% sur les 60 ha environ), mais également au regard de la surface de la zone N (0,12%), et bien plus encore au regard de la superficie du territoire communal (0,07%). La capacité d'accueil du sous-secteur est également limitée puisque seule peut y être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme : 30% maximum de l'emprise au sol existante.

Justification de la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ncs dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire

La délimitation du secteur Ncs se limite à un espace circonscrit autour des bâtiments et équipements de loisirs du camping, déjà existants et perceptibles depuis le village. Le stationnement des nombreux véhicules de la clientèle de ce camping de 975 emplacements représente en lui-même un enjeu spécifique d'intégration au paysage. L'occasion d'une restructuration et d'un complément des équipements et services existants pourra être saisie, grâce à la mise en place dans le plan local d'urbanisme révisé d'Orientations d'Aménagement et de Programmation plus large que le secteur Ncs, englobant ce dernier mais aussi le terrain dédié au stationnement, pour améliorer sensiblement l'intégration de l'ensemble dans le grand paysage perçu depuis le village avec, en fond, le site classé du cap Camarat.

Le sous-secteur Ncs vise à regrouper les constructions et installations liées directement au fonctionnement du camping des Tournels, en s'inspirant du principe du hameau intégré à l'environnement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur ont précisément pour objectif de garantir une intégration optimale de ces constructions et installations dans le paysage rural alentours, et plus largement dans le grand paysage tel qu'il est perçu depuis le village ancien notamment au voisinage du site classé du cap Camarat sur lequel se détache le camping : préservation des arbres existants, conservation de la trame viaire agricole et création de haies à la façon des haies typiques du paysage agraire, végétalisation des aires de stationnement, etc.

IV. Les choix relatifs aux annexes réglementaires

Le règlement du PLU comporte 9 annexes qui sont présentes au sein du volume 2 du présent document.

Ainsi les dispositions générales et particulières de chacune des zones sont augmentées des 9 annexes suivantes, partie intégrante et donc à caractère opposable du règlement :

- Annexe 1 : Protection du patrimoine

Le plan local d'urbanisme de 2006 avait identifié 11 éléments du patrimoine bâti de la commune, qu'il avait inventorié sur le document graphique du règlement. Ces 11 éléments sont maintenus dans le plan local d'urbanisme révisé.

Le plan local d'urbanisme révisé maintient également l'inventaire du patrimoine architectural intra-muros du village établi dans le plan local d'urbanisme avant révision, par le service Patrimoine de la communauté de communes.

Le Règlement écrit impose la préservation des éléments intégrés en annexe : tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Ces éléments sont davantage développés ci-avant dans les justifications relatives aux dispositions générales (article DG14).

- Annexe 2 : Sites ou vestiges archéologiques

L'annexe n°2 établit un cadre réglementaire visant à protéger le patrimoine archéologique lors de projets de construction. Cette disposition permet de refuser une autorisation de construire ou de l'accorder sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions envisagées risquent de compromettre la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques.

Cette mesure s'appuie sur la loi du 27 septembre 1941, qui régit les fouilles archéologiques, et vise à prévenir les découvertes fortuites de vestiges lors des terrassements, ce qui pourrait entraîner des interventions tardives et coûteuses du Service Régional de l'Archéologie. Pour éviter de telles situations, il est fortement recommandé aux maîtres d'ouvrage de consulter la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et le Service Régional de l'Archéologie dès les premières esquisses de leurs projets. Cette démarche préventive permet de réaliser des sondages archéologiques pour évaluer l'importance des vestiges et de prendre les mesures nécessaires pour concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de la conservation du patrimoine.

Le plan local d'urbanisme révisé intègre une zone de présomption de prescription archéologique, définie par l'arrêté préfectoral n°83112-2003 du 5 novembre 2003, dans le quartier du Fond du Plan. Dans cette zone, tous les dossiers de demande d'urbanisme doivent être transmis à la direction régionale des affaires culturelles pour que des mesures d'archéologie préventive soient prescrites conformément au code du patrimoine.

En dehors de cette zone, les autorités compétentes peuvent saisir le préfet de région si elles estiment que le projet pourrait affecter des vestiges archéologiques. De plus, les porteurs de projets peuvent eux-mêmes saisir le préfet de région avant de déposer leur demande d'autorisation pour évaluer la nécessité de prescriptions archéologiques.

Enfin, toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être immédiatement signalée à la direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, ce qui entraînera l'application du Code du patrimoine. Cette déclaration préalable est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces dispositions visent à assurer une protection efficace du patrimoine archéologique tout en permettant un développement urbain maîtrisé, conformément aux exigences légales en vigueur.

- Annexe 3 : Définition des installations et dépôts

L'annexe n°3 définit explicitement la liste des installations et des dépôts interdits (visés à l'article 1 des dispositions particulières de chacune des zones) afin de préserver l'ordre, la salubrité publique et le cadre de

vie des habitants. Ces dernières comprennent les installations servant d'abri pour l'habitation, telles que les véhicules désaffectés, les caravanes (sauf si elles sont garées sur le terrain de la résidence principale de leur propriétaire) et les abris précaires. Les dépôts de matériaux et déchets, comme les ferrailles, pneus usés, ordures, véhicules désaffectés, gravats, et autres, sont également prohibés, sauf s'ils sont temporaires et liés à une activité agricole. De plus, les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes d'engins motorisés, ainsi que les dépôts ou expositions en plein air de meubles, objets divers, plantes et arbres en pot proposés à la vente, sont interdits.

Cette annexe vise à identifier précisément les installations et dépôts interdits au sein des dispositions du règlement écrit. Ces dispositions tendent à éviter les pollutions de toutes catégories, visuelles, chimiques, sonores, etc., du site de la Presqu'île de St-Tropez, inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques ou classé au titre du code de l'environnement pour la qualité de ses paysages et de son environnement naturel.

- Annexe 4 : Conditions de mesure de la hauteur des constructions

Les conditions de mesure des hauteurs ne sont pas un détail anodin. Elles ont façonné les paysages de Ramatuelle toute son efficacité depuis la publication de son premier plan d'occupation des sols le 27 juin 1986. Dans ce paysage tout à la fois très sensible, protégé par le code de l'environnement pour son caractère pittoresque, et marqué par son caractère collinaire, le Règlement vise à adapter l'architecture au relief. Plutôt que de s'avachir le long d'une pente, en exagérant l'impact visuel lointain sur le grand paysage comme on le déplore un peu partout sur le littoral, les volumes bâtis à Ramatuelle doivent s'étirer le long des courbes de niveau et minimiser leur impact frontal. C'est en perpétuant ce principe que le Règlement a pour objectif de limiter l'impact des constructions dans le paysage en encadrant leur hauteur et leur altimétrie. Pour ce faire, les conditions de mesure des hauteurs doivent être parfaitement définies et maîtrisées par tous les usagers du plan local d'urbanisme.

L'article n°8 des dispositions particulières de chacune des zones vise à encadrer la hauteur des constructions en fonction du caractère de la zone concernée et des orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Des hauteurs de façades plus élevées augmenteraient la visibilité d'un bâtiment dans le paysage. Des volumes séparés mais trop rapprochés sur un terrain en pente et induisant une forte visibilité globale s'exposent ainsi à des refus en raison de leur impact sur le paysage.

L'annexe n°4 vise à définir un socle commun à la réglementation des hauteurs en établissant les conditions de mesure des hauteurs des constructions, afin de garantir le respect des normes d'urbanisme et d'intégrer les contraintes environnementales, notamment en zone inondable.

Pour pouvoir apprécier le respect des règles de hauteur, un plan altimétrique détaillé du terrain naturel avant travaux est nécessaire.

La hauteur des constructions est mesurée au droit des façades, y compris celles en retrait d'orientation identique ou similaire. D'orientation similaire signifie que la hauteur d'une façade d'orientation opposée n'est pas prise en compte. En règle générale, la hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus bas de la construction au niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures à pente ou à terrasse.

Pour les agrandissements accolés à une construction existante, la hauteur est mesurée indépendamment par rapport à la construction initiale, tout en respectant les mêmes conditions de calcul de la hauteur. En zone

inondable, la hauteur est mesurée depuis le point le plus bas de la construction réhaussé de 0,40 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux, ou de 1,40 mètre au-dessus de la côte NGF du terrain naturel, afin de mieux intégrer le risque d'inondation.

Les différences de niveau ne doivent pas dépasser 2,50 mètres entre le faîtage et l'égout de la toiture pour les toitures à pente, et 0,50 mètre entre le sommet de l'acrotère et l'égout de la toiture pour les toitures à terrasse. Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées, seuls peuvent être édifiés les toitures et ouvrages techniques indispensables, dont le volume est limité par un plan incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal, ainsi que les cheminées dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

L'annexe n°4 prévoit également des règles dérogatoires pour certains éléments qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions. Ainsi, ne sont pas inclus dans ce calcul les ouvrages et éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (comme les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques), et autres superstructures, avec une hauteur maximale de 1,50 mètre pour les rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite. Cette dérogation s'applique également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise. Elle n'exonère pas, bien évidemment, d'un effort d'intégration paysagère ni d'harmonie architecturale.

Pour faciliter l'exploitation des sous-sols, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux, mais aussi leurs entrées de garage et leurs rampes d'accès, leurs entrées piétonnes et cours anglaises limitées à l'éclairement de fenêtres sont également exclus du calcul de la hauteur. Pour les constructions situées en zones inondables, une hauteur majorée de 0,40 mètre maximum est admise pour s'adapter à la gestion du risque, à condition de respecter une transparence hydraulique ou une réhausse du premier plancher par rapport à la côte des plus hautes eaux ou de la côte NGF du terrain naturel.

Les cheminées, les murs de soutènement enterrés dans la continuité des façades, ainsi que les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants, sont également exclus du calcul de la hauteur.

Enfin, les équipements publics, y compris les ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que ceux liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, bénéficient de cette dérogation. Les superstructures sont également exclues dans la limite de 2,20 mètres de hauteur, à l'exception des cheminées (3,50 mètres pour les locaux d'ascenseur et 1,50 mètre pour les rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite). Toutefois, la hauteur des antennes relais de téléphonie mobile, objets industriels particulièrement disgracieux et que la concurrence entre opérateurs à tendance à multiplier, est limitée à 13 mères afin de faciliter leur intégration dans le site de la Presqu'Île de St-Tropez et de préserver le caractère pittoresque de ses paysages ruraux.

Ces dispositions visent à assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement tout en respectant les contraintes techniques et environnementales.

- Annexe 5 : Annexe à la zone A - Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaires à son activité

Au sein des zones agricole et naturelle, l'édification de nouvelles constructions nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières peut être autorisée dans certaines conditions. De plus, certaines

évolutions de constructions existantes peuvent être autorisées à la condition que ces constructions soient nécessaires à une exploitation agricole. Pour ce faire, l'annexe n°5 propose une identification précise des exploitations agricoles en cohérence avec les dispositions du code rural.

Une exploitation agricole, en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, doit disposer d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) et justifier d'une réalité et d'une viabilité économique. La SMA est fixée par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2016 et l'arrêté ministériel du 18 septembre 2015 pour les productions hors sol. Alternativement, l'exploitation peut avoir obtenu une Dotation Jeune Agriculteur (DJA) dans le cadre de l'installation. Pour les exploitations dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de SMA définie, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole doivent être au moins égaux à 1,5 SMIC annuel net.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer d'une surface minimale d'assujettissement (SMA) pondérée, c'est-à-dire un calcul pondéré des surfaces minimales d'assujettissement de tous les ateliers réalisés, dont le total doit être égal à 1 SMA (100 %). Les activités d'agritourisme et de diversification, telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, peuvent être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire et qu'elles aient pour support l'exploitation.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit être apportée dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme pour rendre possible leur instruction Le projet agricole doit y être clairement précisé, ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition. Des documents spécifiques doivent être fournis pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à sa définition règlementaire.

> *Parmi les exemples de pièces à fournir, on trouve une attestation de l'assureur des agriculteurs professionnels, la Mutualité Sociale Agricole, justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, un avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, un justificatif de viabilité économique sur 5 ans, un relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, un relevé du casier viticole, une déclaration de récolte, des factures, une convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage), une note de présentation, un plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, une description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, un relevé de propriété, une liste du matériel/véhicules, et les cartes grises des engins agricoles.*

- Annexe 6 : Etude chromatique et palette couleurs

Dans le but de renforcer l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et/ou paysager et de respecter les teintes traditionnelles de l'architecture provençale, des palettes chromatiques de couleurs à respecter pour les teintes des façades ont été étudiées et sont intégrées au règlement écrit du PLU en annexe deux palettes de couleurs à respecter pour le centre ancien ainsi que pour le reste du territoire (Règlement - annexe n°6). Le rendu sur papier des palettes chromatiques annexées au règlement écrit souffre toutefois des défauts liés à la plus ou moins grande fidélité des encres et du travail des imprimantes. Il est d'autant plus important d'en expliquer expressément la logique (Annexe 2 du présent Rapport de présentation).

La commune a plus particulièrement sollicité le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Var pour l'élaboration d'une charte chromatique spécifique au centre ancien. Il en est ressorti que les teintes traditionnelles du village, dont on retrouve encore des traces, ont tendance à se perdre au fil des

ravalements modernes, sans nuance et à base de produits industrialisés tendant à la monochromie et à la monotonie. Pour la palette du village, il s'agit donc de préserver la gradation qui distinguait traditionnellement les différentes facettes du bourg en les adaptant aux caractéristiques et aux usages du lieu. D'une façon générale, Ramatuelle est un village d'enduits, qui protégeaient les habitations des entrées humides auxquelles le village très exposé au vent d'Est était confronté. La teinte grise dorée des façades extérieures au village, dont celles qui en constituaient autrefois les remparts, résulte de la couleur des matériaux pris sur le site lui-même (sable, pierre) puis grisés et foncés sous l'effet des embruns. A l'intérieur des rues les façades, exposées au regard des passants et des chalands, étaient plus soignées, avec une application régulière de teintes pastel. A l'intérieur des remparts, les ruelles peu accessibles à la lumière et relativement sombres étaient égayées par une recherche de couleurs plus vives, à base d'ocres, rouges, jaunes, … Mais il est essentiel que ces couleurs soient d'origine naturelle et appliquées dans les règles de l'art du badigeon à la chaux. C'est ce que traduisent les trois secteurs délimités par la palette pour le village ancien. Le raisonnement doit être appliqué avec des nuances pour le reste de la zone UA, où les hameaux comme c'était le plus souvent le cas traditionnellement en-dehors du village, empruntent plutôt leurs couleurs aux matériaux du site, ce qui favorise l'intégration de ces formes d'urbanisations encore assez denses à leur environnement urbanisé ou naturel. Il peut exister des exceptions, mais elles doivent être justifiées.

Pour toutes les zones à l'exception de la zone UA, il est distingué deux sous-ensembles de paysages.

D'une part, le sous-ensemble à caractère agricole. Il s'agit d'espaces où le bâti présente un caractère patrimonial, soit en lui-même, soit par sa relation avec le paysage agraire environnant. Un objectif de discrétion s'appliquera, mais il sera complété d'une nécessaire harmonie avec les tonalités du bâti agricole traditionnel. Le plus souvent, ces tonalités traditionnelles sont celles du sol ou de la roche locale.

D'autre part, le sous-ensemble constitué des secteurs sans enjeu patrimonial, lotissements et zones urbaines littorales, bâti dispersé en forêt dans les années précédant la loi « Littoral ». Seront privilégiées les couleurs permettant de rendre le plus discret possible ce bâti dont la visibilité ne peut qu'aggraver l'impact du mitage, et donc dégrader l'aspect général du grand paysage, essentiellement verdoyant. Il s'agira de couleurs en harmonie avec celle de la roche lorsqu'elle est apparente.

- Annexe 7 : Les bâtiments agricoles remarquables bénéficiant d'un changement de destination

Dans la zone agricole ou naturelle existent des bâtiments à caractère patrimonial. Il s'agit de bâtiments anciens, emblématiques de l'architecture vernaculaire dont ils constituent des expressions particulièrement abouties et pittoresques. Ces éléments du paysage agraire ont été répertoriés par une architecte du patrimoine dans la perspective d'assurer leur sauvegarde. Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du plan local d'urbanisme révisé. Le règlement de la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme révisé prévoit à leur égard deux dispositions liées et complémentaires :

- La possibilité d'autoriser leur changement de destination, pour la création de logement ou d'activité, de façon à rendre à ces bâtiments une utilité économique qui permette d'en retirer une recette susceptible d'en financer la restauration et l'entretien ;
- L'obligation en contrepartie d'en pérenniser l'aspect originel, en respectant pour tous travaux affectant l'enveloppe bâtie une fiche prescriptive annexée au Règlement du plan local d'urbanisme. Ces dispositions concourent à préserver la qualité de paysages aujourd'hui naturels en apparence mais autrefois exploités dans le cadre d'une économie rurale alors quasi autarcique.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine agricole bâti inventorié sont :

- Des fiches patrimoniales descriptives comprenant les préconisations de mise en valeur et/ou de préservation sont établies pour chaque bâtiment et ses abords et annexées au règlement écrit.
- Des prescriptions générales qualitatives communes à tous les bâtiments identifiés.
- À condition de respecter les prescriptions énoncées par leurs fiches architecturales et paysagères et de ne pas porter atteinte à l'économie agricole, des travaux ayant pour objet le changement de destination de ces bâtiments peuvent être autorisés.

Les bâtiments agricoles situés en zone agricole et naturelle, n'ayant pas un caractère patrimonial, bénéficiant d'un changement de destination

Dans le cadre de la présente révision, le bâti agricole patrimonial est complété par un ensemble de bâtiments non-patrimoniaux pouvant toutefois faire également l'objet d'un changement de destination. L'identification de ces bâtiments résulte de la concertation, au cours de laquelle certains projets de réutilisation de constructions existantes en concordance avec les objectifs du plan local d'urbanisme révisé ont été pris en compte par la révision.

Le plan local d'urbanisme révisé intègre trois bâtiments, sans caractère patrimonial, pouvant également faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments font toutefois l'objet d'une fiche au sein de l'annexe n°7. Il s'agit de plusieurs dépendances situées au sein du domaine du château Volterra, d'une ancienne forge dans le secteur de Beauqui et d'ancien bâtiment agricole, plus utilisé, au sein de l'exploitation de la Tourraque.

A contrario des bâtiments à caractère patrimonial, les changements de destinations de ces bâtiments ayant perdu leur caractère agricole peuvent être autorisés sans disposition renforcée, bien que des fiches soient mises à disposition afin de renforcer, à l'occasion des travaux nécessaires au changement de destination, la qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti existant.

- Annexe 8 : Espèces Exotiques Envahissantes

Le plan local d'urbanisme révisé vise à prévenir la prolifération des espèces exotiques envahissantes sur le territoire, en accord avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

L'annexe n°8 met ainsi met en lumière les impacts significatifs des espèces exotiques végétales envahissantes (EVEE) sur la santé humaine, l'environnement, la biodiversité, ainsi que sur l'économie et les activités humaines. Ces espèces peuvent provoquer des allergies, dermatites, et brûlures cutanées, tout en déstabilisant les espèces indigènes et en modifiant les écosystèmes, ce qui menace la biodiversité locale. Elles peuvent également réduire les rendements agricoles et engendrer des coûts importants de lutte, perturbant ainsi certaines activités industrielles et de loisirs.

Leur prolifération est favorisée par des caractéristiques biologiques leur permettant de se reproduire rapidement, l'absence de prédateurs naturels, et des habitats souvent perturbés, révélant des dysfonctionnements préalables des écosystèmes.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), une stratégie régionale a été élaborée depuis 2014 par les Conservatoires botaniques nationaux alpin (CBNA) et méditerranéen (CBNMed), mandatés par la DREAL et le Conseil régional SUD, pour créer et actualiser une liste d'espèces végétales exotiques envahissantes et

potentiellement envahissantes. Cette stratégie repose sur la mobilisation de tous les acteurs du paysage et du jardinage.

Au titre du présent règlement, tout auteur de projet et tous travaux d'aménagement paysager doivent exclure ces espèces de leurs aménagements en consultant au préalable la liste à jour disponible auprès des Conservatoires botaniques nationaux et sur la plate-forme spécialisée www.invmed.fr. Ces dispositions visent à prévenir la propagation des espèces exotiques envahissantes et à protéger la biodiversité locale, la santé humaine, et les activités économiques de la région.

- Annexe 9 : Forêt publique relevant du régime forestier

La forêt appartenant à la commune de Gassin, qui occupe environ 23 ha sur la commune de Ramatuelle, relève du régime forestier et est gérée par l'ONF. Le règlement rappelle ce mode de gestion ainsi que les dispositions relatives aux coupes et autres autorisations.

V. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (orientations d'aménagement et de programmation dites "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (dites "thématiques").

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle des orientations déclinées dans le projet d'aménagement et de développement durables, en conformité avec la législation en vigueur.

Dans un rapport de compatibilité, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont applicables sont précisés dans le règlement graphique.

Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des Orientations d'Aménagement et de Programmation ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics... (liste non exhaustive).

Le plan local d'urbanisme révisé de Ramatuelle compte huit orientations d'aménagement et de programmation distinctes, dont sept sectorielles, qui portent sur des secteurs précis du territoire communal, à savoir le domaine du « Val de Rian », le domaine « Les Pradugues », le camping les Tournels, le domaine « Hermès et Filao », l'hôtel « Château Camarat » et le secteur de renouvellement urbain des hôtels « Le Baou » et « l'Ecurie de Castellas ». Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique vient compléter ces dernières à l'échelle du territoire et son PLU. Elle porte sur la transition écologique et la protection des espaces naturels présents dans le tissu urbain.

Ainsi sur le territoire de Ramatuelle, deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation existent dans le plan local d'urbanisme révisé, pour un total de six orientations d'aménagement et de programmation :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » ;
  - Secteur n°1 : Domaine du Val de Rian
  - Secteur n°2 : Domaine « Les Pradugues »
  - Secteur n°3 : Camping les Tournels

  - Secteur n°4 : Secteur de Hermès et Filao
  - Secteur n°5 : Hôtel Le Baou
  - Secteur n°6 : Hôtel de l'Ecurie du Castellas
  - Secteur n°7 : Château Camarat
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « thématique » :
  - Transition écologique.

Conformément au code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

En outre, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser des principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments

<u>Les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux objectifs suivants, en accord avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables :</u>

- La redynamisation de 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 ;
- La poursuite de la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole en accroissant encore la démarche de reconquête des friches, 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 conciliant fonctionnalité technique et protection du paysage ;
- La réponse au besoin des travailleurs saisonniers par une offre d'hébergement par restructuration et agrandissement de bâtiments existants ;
- L'intégration de la sobriété énergétique et les enjeux de l'énergie décarbonée permettant de renforcer et mettre en cohérence les actions en matière de décarbonation territoriale ;
- L'organisation des conditions d'une reconquête de la biodiversité par des dispositions complémentaires, en renforçant notamment la Trame Verte et Bleue ;
- L'accompagnement à l'adaptation du territoire au réchauffement climatique à travers notamment la prévention des ilots de chaleur par la promotion de la végétation ;

- Le soutien de la pratique des écomobilités et modes de déplacement doux à travers notamment un maillage des différents quartiers en infrastructures adaptées.

D'une manière générale, le plan local d'urbanisme révisé comprend plusieurs orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) liés à l'activité agricole. La commune a choisi de définir ces Orientations d'Aménagements en raison des enjeux spécifiques de ces secteurs. Il s'agit ici de concilier la mise en œuvre de deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont dépend le succès de l'économie locale aussi bien que la qualité de vie de la population. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées permettent de déroger aux règles de la zone agricole (A) pour accompagner des initiatives en termes de mise en marché des productions et de diversification des activités favorable à l'économie des exploitations. Mais la commune a souhaité canaliser les projets de telle sorte qu'ils adoptent les principes d'économie de l'espace et d'intégration à l'environnement des hameaux traditionnels. L'objectif, in fine, est de minimiser la consommation de terre arable, et de restructurer dans ce sens des espaces déjà urbanisés en zone agricole, ou de veiller, dans un des cas, à ce que le projet corresponde bien à un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Il s'agit par ailleurs de ménager des écrans végétaux suffisants et bien intégrés au paysage pour séparer les parties de sièges d'exploitation accueillant du public et celles où se pratiquent des opérations culturales auxquelles le public ne doit pas être exposé - tels les traitements phytosanitaires.

Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL pourront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel.

A cette fin, des règles de hauteur, d'implantation permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont définies dans le Règlement du PLU. C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le Règlement exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes et des proportions ainsi qu'un aspect d'architecture rurale traditionnelle. Mais au-delà des règles générales du secteur Ah, l'établissement d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de définir un principe d'aménagement précis et adapté à chaque Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée, et de garantir pour chacun d'eux l'adoption d'une forme compacte selon le principe d'un hameau agricole traditionnel de la Provence.

Pour cela, les principes d'aménagement de chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation précisent selon les secteurs :

- La localisation des espaces communs qui devront être, le plus souvent, perméables et paysagés ;
- Les accès, généralement soulignés par des alignements d'arbres en référence aux entrées des anciens hameaux agricoles marquant le paysage viticole horizontal par ces lignes verticales ;
- Les stationnements qui devront être perméables, paysagers et traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant et masquer ainsi les véhicules ;
- L'alignement du bâti autour des espaces communs ;
- L'implantation des constructions dans les secteurs à moindre enjeu en raison de la topographie, des accès, des nuisances, etc. ;

- Les arbres, boisements, ripisylves, haies agricoles à préserver ou à planter pour intégrer le site au grand paysage ;
- Les distances de recul par rapport aux limites séparatives, voies, pour des raisons d'harmonie d'ensemble et d'utilisation économe du sol.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine du Val de Rian »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Domaine du Val de Rian » s'inscrit dans un projet de développement du domaine viticole au Château de Pampelonne, au sein d'un secteur à fort caractère paysager, situé en continuité du quartier des Marres et en lien direct avec le domaine viticole du Château de Pampelonne.

Le Domaine de Château de Pampelonne peut être considéré comme un élément à caractère patrimonial du terroir ramatuellois. C'est un domaine familial qui existe depuis 1850 environ. Pour faire face à un problème de succession qui menace la pérennité du siège d'exploitation actuel et de la capacité de vinification du domaine, le projet consiste en la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation indispensable pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme.

Le domaine comprend aujourd'hui 50 ha de vignes composées d'une diversité de cépages : 30% Grenache ; 23% Cinsault ; 12% Syrah ; 10% Carignan ; 10% Uni Blanc ; 5% Mourvèdre ; 5% Rolles ; 5% Tibourenc. La production est d'environ 2 200 hl, vendue en bouteille ou en vrac par le groupement des « Maîtres vignerons de la presqu'île de St Tropez. »

L'orientation d'aménagement de programmation du Val de Rian permettra l'implantation de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole comme :

- un hangar pour tracteur afin d'éviter de traverser la route des plages passante et dangereuse ;
- une cave, en fonction de partages familiaux.

Le site concerné est localisé dans la plaine agricole du Val de Rian, accessible par une voie rurale connectée à la route des Plages (RD93), cheminant à travers le vignoble. L'espace visé, aujourd'hui entièrement boisé et bordé au nord par le Ruisseau de Rian, s'insère dans un paysage de grande qualité, marqué par une continuité agricole et naturelle qu'il convient de préserver et de valoriser.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, comprenant les bâtiments nécessaires à l'activité viticole ainsi qu'un logement lié à l'exploitation. Ce projet s'appuie sur les potentialités du site : proximité des réseaux via le quartier des Marres, topographie adaptée, et valorisation de sols à faible valeur agronomique, permettant de préserver les terres agricoles les plus fertiles.

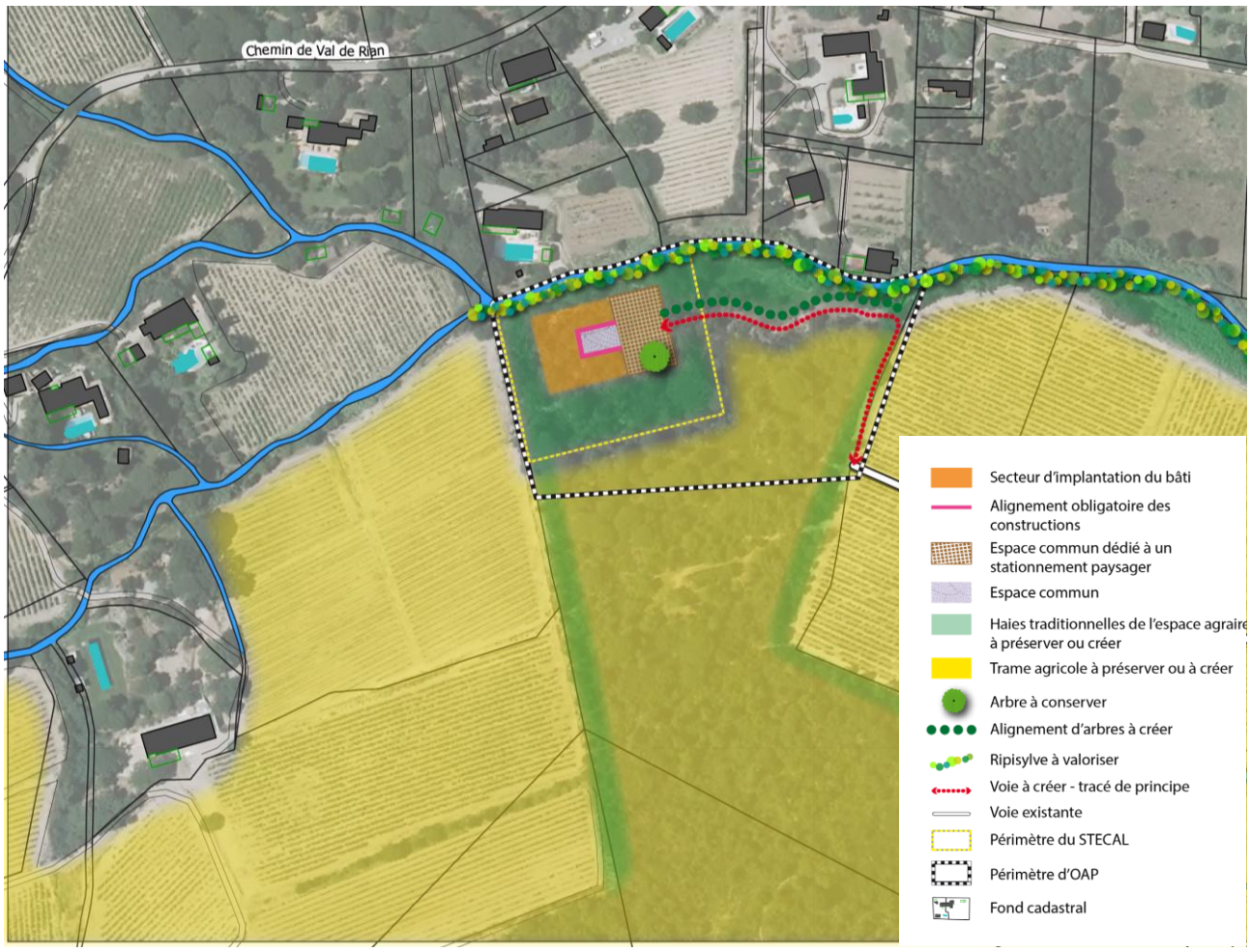
L'implantation du bâti prendra la forme d'un hameau agricole intégré au boisement existant, autour d'un espace commun central. Les constructions, à l'image de l'architecture rurale traditionnelle, devront présenter une volumétrie simple, s'intégrer discrètement dans le paysage et privilégier des matériaux sobres, notamment le bois brut non peint. Aucun remblai ne sera autorisé afin de respecter le profil naturel du terrain.

Un espace commun arboré, dédié au stationnement, sera aménagé à l'est du site. Cet espace, perméable et traité en sol naturel stabilisé, permettra une insertion douce dans le paysage. L'accès sera assuré par la voie existante, prolongée et paysagée par un alignement d'essences locales, jusqu'à une aire de retournement.

La qualité environnementale constitue un enjeu majeur de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le projet prévoit la conservation et la valorisation du boisement existant autour de la zone bâtie, formant une interface arborée avec les parcelles agricoles avoisinantes. Une haie champêtre composée d'essences indigènes renforcera cette transition, tandis que la ripisylve le long du Ruisseau de Rian, classée en Espace Boisé Classé (EBC), sera intégralement préservée et, si nécessaire, renforcée pour consolider la trame écologique. Ces objectifs de préservation visent notamment à tenir compte de la présence potentielle d'espèces animales à enjeu comme la Tortue d'Hermann. Dans le cas où certains espaces feraient l'objet d'une obligation légale de débroussaillement, il s'agira de se référer aux préconisations en faveur de la Tortue d'Hermann du CEN de PACA, annexées au PLU. Il conviendra également de se référer et mettre en œuvre les mesures spécifiques définies dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU dans le but d'assurer l'absence d'incidence significative, et tout particulièrement vis-à-vis de la Tortue d'Hermann.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine du Val de Rian » concilie ainsi valorisation agricole, sobriété foncière, intégration paysagère et performance environnementale et accompagne la structuration d'une activité agricole pérenne.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Domaine du Val de Rian vient renforcer l'orientation 1 « *Renforcer la place de l'agriculture* » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est particulièrement l'objectif 2 « *Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale* » qui favorise les extensions et les créations des sièges d'exploitations agricoles.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine les Pradugues »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Pradugues » s'inscrit dans une volonté de valorisation du patrimoine agricole local, en conciliant activité viticole, développement économique et intégration paysagère. Ce projet vise à redonner vie à une friche agricole par la création d'un siège d'exploitation viticole, tout en préservant le caractère naturel du site et sa vocation agricole.

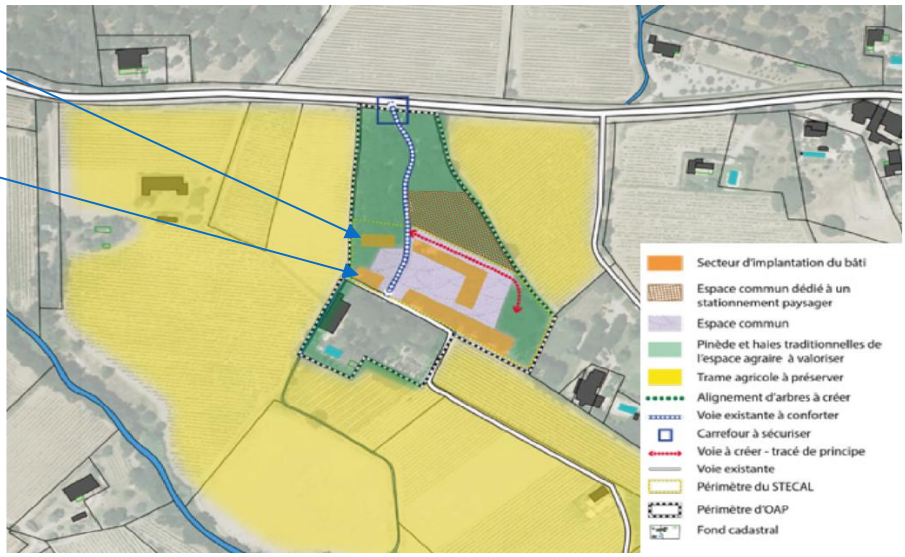
Situé au cœur de la plaine agricole, au lieu-dit « Les Pradugues », le secteur est aujourd'hui caractérisé par son boisement relativement dense de pins au sein duquel a été intégré un nouveau siège d'exploitation en application du plan local d'urbanisme révisé en 2018. À proximité immédiate de deux habitations existantes, les nouveaux bâtiments en sont particulièrement discrets du fait de l'écran végétal et l'ombre procurés par les fûts et la frondaison des pins.

Le site bénéficie d'un accès direct aux réseaux via la RD93, sans contrainte environnementale majeure (absence de périmètres protégés, d'espaces boisés classés ou de corridors écologiques à préserver).

Le projet consiste à compléter les bâtiments existants de façon à poursuivre le développement d'une cave particulière s'inscrivant dans la mise en valeur de la propriété familiale, détenue par une même famille depuis plus de 50 ans. Le Domaine viticole de près de 12ha de vignes (Cinsault, Grenache, Rolle, Cabernet, Mourvèdre, Syrah et Merlot) est entièrement exploité en propre. L'ensemble de ces terres et leur récolte étaient auparavant traités par la coopérative "Les Celliers de Ramatuelle". Le parti pris du projet est basé sur un engagement environnemental, à la fois pour la culture de la vigne (biodynamie) et pour la structure des nouveaux bâtiments avec une certification "verte" (type LEED-BREEAM) et une production d'électricité d'origine solaire. Toute la démarche consiste à s'intégrer au paysage tout en respectant l'empreinte écologique de la plaine de Ramatuelle. Ainsi, la propriété a obtenu la certification « agriculture biologique » et atteint les principes de la biodynamie en 2018. L'objectif de production est aux alentours de 100 000 bouteilles de vin de haute qualité, dont 70 000 de rosé, 20 000 de rouge et 10 000 de blanc, sans aucun produit chimique.

L'implantation des deux constructions supplémentaires (1 et 2).

Leur localisation vise à regrouper les constructions à l'écart de la route départementale, limitant l'impact visuel et facilitant leur intégration dans le paysage agricole. La qualité environnementale du projet repose principalement sur la conservation du boisement existant de pins Parasols, qui constitue un élément essentiel d'intégration paysagère. Cette pinède crée une transition douce entre la RD93, le domaine et les vignes. Enfin, dans une logique de développement durable, l'intégration de panneaux photovoltaïques sur les toitures pourra être complétée.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Domaine correspond à l'orientation 1 « *Renforcer la place de l'agriculture* » du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et particulièrement l'objectif 2 « *Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale* » qui favorise les créations et les extensions des sièges d'exploitations agricoles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Camping les Tournels »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Camping Les Tournels » vise à optimiser l'utilisation du foncier et à dynamiser l'attrait du camping plus longtemps durant l'année. Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable. En retenant la clientèle dans le périmètre du camping, les équipements de loisir développés dans le secteur contribuent à maîtriser la fréquentation des espaces naturels tout en améliorant la valorisation de la capacité d'hébergement existante.

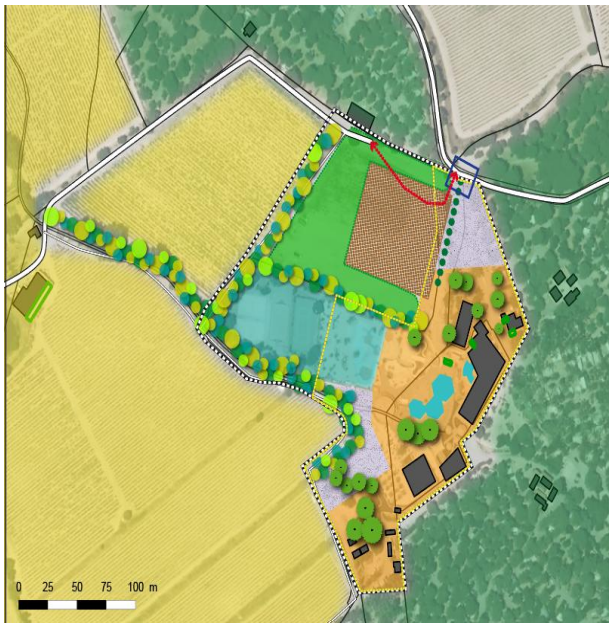
Dans le panorama perçu depuis le village perché de Ramatuelle, le camping des « Tournels » se détache sur le fond du site classé dit « des Trois Caps Méridionaux de la presqu'ile de St-Tropez, leur arrière-pays, le domaine public maritime ». L'enjeu dans ce secteur est d'accompagner le projet de diversification de l'entreprise, qui vise à mieux étaler son activité durant l'année, pour rendre ce projet compatible avec la préservation du paysage qui l'environne. Le choix retenu pour établir les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur correspond à deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « Assurer la diversité économique et l'emploi permanent » (Orientation n°1) et « Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains. » In fine, l'objectif de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation est de parvenir à une meilleure réponse au besoin identifiée par le diagnostic en termes d'emploi permanent, tout en améliorant l'intégration à l'environnement du camping existant, aujourd'hui relativement impactant pour ce qui concerne sa partie basse où sont regroupés les bâtiments, installations et aires de stationnement. Le Secteur de Taille et de Capacité Limitées et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définis en fonction de cette problématique.

Ainsi, les aménagements paysagers ont été plus particulièrement étudiés pour réduire l'impact actuel et futur sur le grand paysage et sur le paysage agricole proche, et notamment :

- la conservation autant que possible des arbres existants, particulièrement les essences locales préexistantes au camping et qui favorisent son intégration au paysage agraire traditionnel ;

- le confortement des haies traditionnelles existantes le long de l'aire de stationnement et de la piscine du camping pour créer un écran végétal permettant d'occulter ces équipements impactant aujourd'hui le panorama depuis le village. Le confortement de ces haies permet également de créer une interface arborée entre le camping qui accueille un nombreux public et l'espace viticole où se pratiquent les opérations de culture, en particulier les traitements phytosanitaires, dans le but de créer une séparation plus marquée entre ces deux espaces économiques aux contraintes divergentes;

- la plantation du parking et son organisation parallèlement aux courbes de niveau dans le but de masquer les véhicules



ainsi que son traitement naturel par un sol en terre stabilisée de façon qu'il se fonde dans le paysage environnant ;

- la mise en valeur d'un alignement d'arbres à l'entrée du camping conférant un traitement paysagé plus qualitatif à cet espace d'accueil ;

- un traitement approprié des éclairages afin de réduire le plus possible l'impact sur le paysage et la pollution du ciel nocturne.



L'autre enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est de veiller à ce que l'implantation du bâti soit organisée de façon à restructurer l'espace urbanisé préexistant. Il s'agit d'obtenir l'économie d'espace qui caractérise les hameaux traditionnels.

Pour cela :

- Les constructions devront être regroupées autour installations, équipements et constructions existant déjà à l'entrée du camping,
- le maillage viaire qui organisera les flux induits par l'espace d'accueil du camping et les accès devront être sécurisés, mais s'inspirer des revêtements et caractéristiques de la trame viaire agricole existante à conserver autant que possible,
- des espaces communs structureront le hameau ainsi formé et la circulation interne.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient ainsi renforcer l'orientation 2 « Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux » du PADD en conforte l'objectif 1 « S'appuyer sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune ».

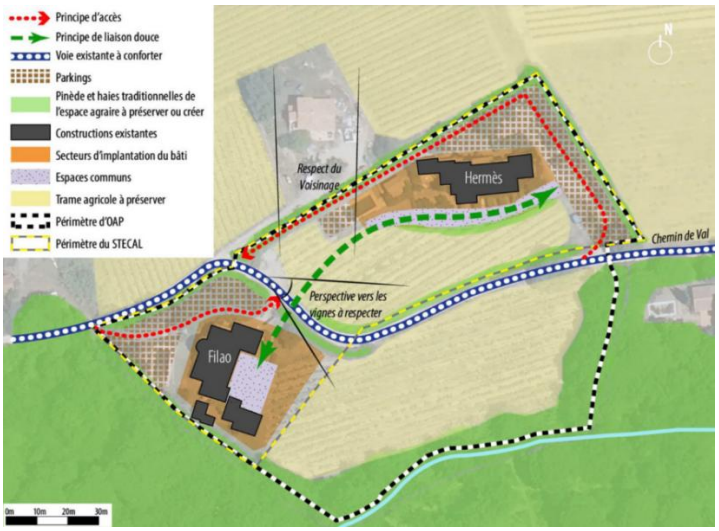
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine Hermès et Filao »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Domaine Hermès et Filao » a pour objectif d'optimiser la capacité d'hébergement des travailleurs saisonniers tout en préservant l'équilibre paysager et agricole de la plaine du Val de Pons. Situé au sud-ouest de la commune de Ramatuelle, à près de 3 km du village, le secteur s'étend sur environ 7 500 m^2, dans un cadre agricole, entre ripisylve, vignes, et paysage ouvert. Déjà marqué par deux bâtiments, dont celui de l'ancien hôtel « La ferme d'Hermès », dédiés à l'hébergement des travailleurs saisonniers, le secteur présente un potentiel de valorisation du bâti existant sans porter atteinte aux caractéristiques naturelles ou agricoles du site.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient renforcer l'orientation 1 *« Poursuivre la politique communale du logement »* du PADD en favorisant la création de logement pour les travailleurs saisonniers prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation organise la possibilité d'agrandissements modérés du bâti, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaire répartie entre les constructions existantes. Ces évolutions devront préserver le style architectural provençal, en s'inspirant des typologies de bastide ou de corps de ferme. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation autorise également une recomposition ou une rénovation partielle des bâtiments, à condition de respecter les façades emblématiques de l'ancien hôtel de la « Ferme d'Hermès ».

Concernant l'accessibilité, les accès sont assurés par le chemin rural n°11, qui fait l'objet d'un emplacement réservé destiné au recalibrage nécessaire pour faciliter la circulation sur le chemin. Des espaces de stationnement paysagers et perméables seront intégrés au projet, avec une capacité adaptée aux besoins du site.



Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation encourage le recours aux mobilités douces (vélos à assistance électrique, navettes collectives), via l'aménagement d'infrastructures internes adaptées et la mise à disposition d'emplacements sécurisés pour les vélos.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Hostellerie du Baou »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Hostellerie du Baou » accompagne une opération de renouvellement urbain qui doit se traduire par la rénovation de l'hôtel Le Baou, à l'entrée Nord du village de Ramatuelle, entre la rocade et la route départementale n°61 (avenue Gustave Etienne). L'objectif est de soutenir la rénovation de l'hôtel de façon à obtenir une meilleure intégration à l'environnement et autant que possible une meilleure intégration à l'économie du village grâce à une plus ample période d'exploitation contribuant à la dynamique touristique annuelle du village.

Implanté sur une unité foncière de moins de 9 000 m² (parcelle AY 656), l'hôtel Le Baou exploite depuis 1963 un établissement touristique de 40 chambres. Face à la vétusté croissante des infrastructures, la réhabilitation du site s'impose pour garantir sa pérennité économique et renforcer l'attractivité de Ramatuelle en dehors de la seule saison estivale.

La redynamisation sociale et économique du village de Ramatuelle est inscrite comme l'un des objectifs prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La régénération du principal équipement d'accueil touristique doit contribuer à l'atteinte de cet objectif, avec une exploitation à l'année accueillant un flux clientèle bénéfique pour le tissu économique villageois. L'hôtelier s'engage également à investir dans le parc d'habitat ancien du village pour y loger une partie de son personnel (salariés à l'année) et contribuer ainsi à la vie locale.

La rénovation permettra de remettre en valeur une friche touristique d'autant moins bienvenue qu'elle se situe au village, espace disponible particulièrement rare sur le territoire littoral de Ramatuelle pour que la commune puisse répondre au besoin d'emploi de sa population. Le nouvel équipement hôtelier élargira son offre de prestations touristiques en direction du soin, du bienêtre et du développement personnel (spas, relaxions, méditations) avec en perspective l'apport en prestations de services pour les professionnels de ces activités dans le bassin d'emploi communal.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation organise le réaménagement du site de l'hôtel Le Baou de façon à valoriser la trame bleue autour du vallon qui longe le terrain en ménageant mieux ses abords par le recul de la construction, le retrait des clôtures de propriété et l'instauration de zones en défends pour servir d'abri et de couloir de circulation à la petite faune.

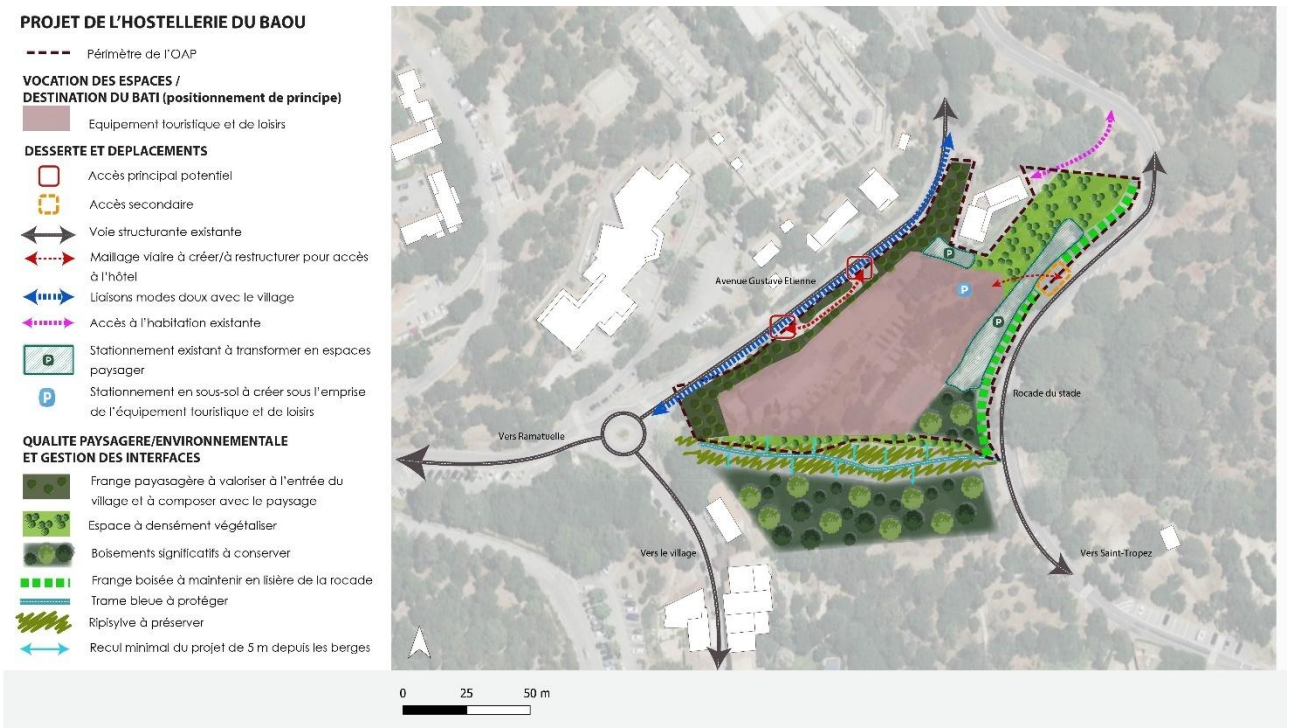
De plus, le paysage sera requalifié avec l'effacement des stationnements aériens le long de l'avenue Gustave Etienne ainsi qu'en contrebas de l'unité foncière, le remplacement des espèces exotiques envahissantes ou les végétaux de faible intérêt qui forment la lisière du terrain côté rocade,

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre ainsi ce projet de requalification architecturale et paysagère, en imposant une intégration harmonieuse à la topographie du site et une amélioration des perceptions depuis la RD61. Une attention particulière est portée à la dissimulation du stationnement, au bénéfice d'une entrée de village paysagère plus qualitative. Par ailleurs, l'aménagement devra respecter un polygone d'implantation, permettant un recul suffisant de la construction par rapport à l'avenue Gustave Etienne de façon à organiser une liaison piétonne attractive entre l'hôtel et le cœur du village.

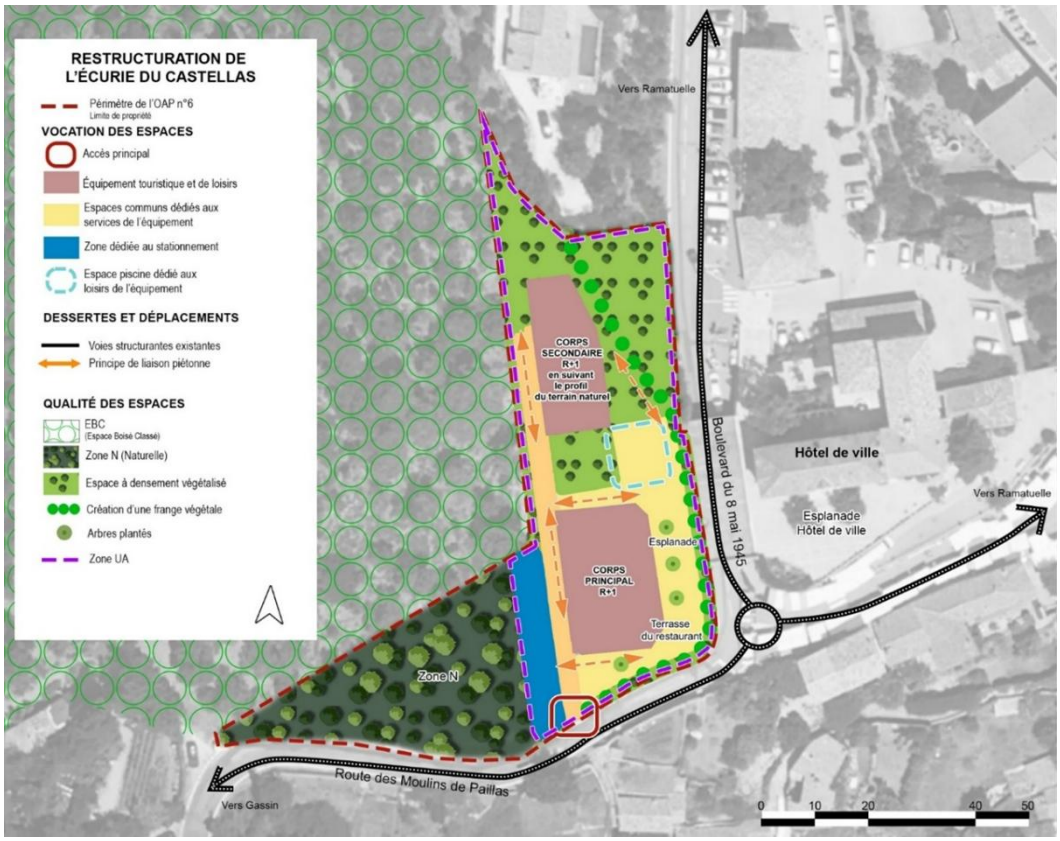
L'ensemble du projet devra viser une performance environnementale exemplaire : construction bioclimatique (été comme hiver), recours aux énergies renouvelables pour une forte part d'autoconsommation. L'objectif est de tendre vers un bâtiment à énergie positive (BEPOS).

Enfin, le projet devra porter une réflexion pour réduire l'impact sonore de la rocade de contournement. L'aménagement de dispositifs anti-bruit intégrés dans le paysage (murs végétalisés, murets en restanques) permettra de préserver le confort des clients de l'hôtel sans altérer l'esthétique du site où préexistent des murets de soutènement de restanques.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit l'orientation 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (objectif 2) : « *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)*» du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en confirmant la différenciation du territoire en faveur de son dynamisme économique à travers la rénovation de l'offre hôtelière.



L'orientation d'Aménagement et de Programmation « L'hôtel l'Ecurie du Castellas »



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Hôtel l'Écurie du Castellas » concerne un site stratégique situé à l'entrée du village de Ramatuelle, à proximité immédiate de la place de l'Ormeau et de l'Hôtel de Ville.

Le site accueille aujourd'hui un ensemble bâti comprenant un hôtel, un restaurant, des logements, un parking ainsi qu'un garage. L'état de vétusté des constructions existantes, leur inadaptation aux normes actuelles et l'absence d'intérêt patrimonial particulier justifient une opération globale de requalification et de renouvellement urbain, dans l'intérêt du site inscrit du village ancien.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise ainsi à encadrer un projet de démolition, reconstruction et agrandissement de l'établissement, en veillant à une insertion harmonieuse dans son environnement. En effet, le projet prend en compte la position dominante du site et son rôle dans la perception de l'entrée de village. Il prévoit une organisation du bâti, en retrait du boulevard du 8 mai 1945, une architecture traditionnelle et une hauteur limitée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vient renforcer l'orientation 2 *Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale »* du PADD en régénérant l'un des équipements d'accueil touristique du village.

Une attention particulière est portée à la qualité des espaces communs et des cheminements, essentiellement piétons. Le parking existant est maintenu mais requalifié et végétalisé afin de réduire son impact paysager et limiter l'empreinte de la voiture à l'échelle du site. Le projet privilégie également la valorisation des matériaux issus des terrassements, notamment par le réemploi des pierres pour la réalisation de murs de soutènement en pierres sèches.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Hôtel l'Écurie du Castellas » permet ainsi d'accompagner une opération de renouvellement urbain qualitative au sein du village, conciliant attractivité touristique et intégration architecturale et paysagère. Elle traduit les orientations du PADD en faveur du dynamisme économique, de la valorisation du centre ancien et d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'identité de Ramatuelle.

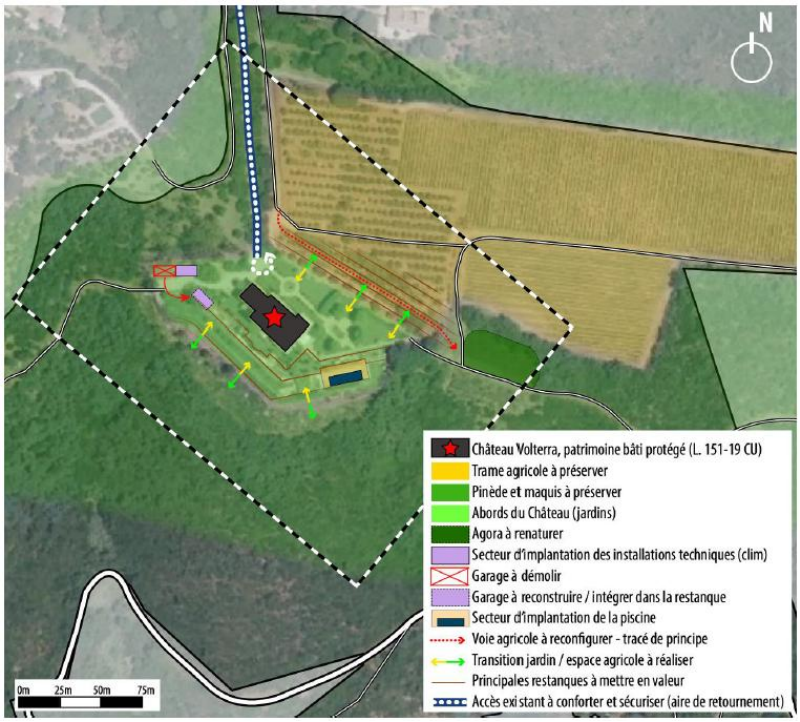
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Château Volterra »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Château Volterra » est situé au sud-est de Ramatuelle, au sein du Site Classé des Trois Caps Méridionaux. Implanté en position dominante face à la mer, le Château Volterra s'inscrit dans un paysage de grande valeur paysagère et patrimoniale, associant boisements, vignes, oliviers et terrasses en restanques qui structurent le relief et lui confèrent sa stature remarquable.

Construit à la fin du XIXe siècle, le Château Volterra présente une architecture et des proportions exceptionnelles qui justifient sa protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. L'OAP a pour objectif principal d'encadrer l'évolution du château et de ses abords, en permettant les aménagements strictement nécessaires à son fonctionnement et à sa conservation (installations techniques, garage, piscine, locaux annexes), sans création de surface de plancher supplémentaire.

Cette OAP vise à garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative. Les aménagements devront respecter le relief existant, limiter les terrassements et figer ou réduire les surfaces artificialisées lorsque cela est possible. Les restanques emblématiques devront être conservées et valorisées, tandis que les transitions entre espaces agricoles, jardins et massifs naturels devront être traitées avec soin.

L'OAP prévoit également la conservation et la valorisation des arbres et alignements remarquables, et la limitation de l'impact des clôtures grâce à des dispositifs discrets, de type « parc à mouton », respectant la faune et la réglementation locale. Le maillage viaire existant sera conservé, avec des adaptations mineures pour garantir l'accès des secours et améliorer les circulations internes sans compromettre l'intégrité paysagère.



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Château Volterra » permet ainsi de concilier protection patrimoniale, qualité paysagère et adaptation fonctionnelle du site.

Elle traduit les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en faveur de la préservation du patrimoine bâti et remarque ainsi que sa restauration.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Transition écologique »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « transition écologique » est une initiative stratégique visant à intégrer la nature dans le tissu urbain, tout en répondant aux défis environnementaux et sociaux contemporains. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans une démarche globale de développement durable, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'articule autour de plusieurs axes principaux :

- Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- Les milieux boisés et forestiers ;
- La protection des zones humides ;
- La préservation et le renforcement de la « nature en ville » ;
- La gestion de la trame noire ;
- L'adaptation au changement climatiques ;
- Le paysage et le cadre de vie ;
- La transition énergétique ;
- Le développement des modes actifs.

Concernant le premier axe, l'objectif vise à identifier, à préserver et à valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du territoire pour maintenir la continuité écologique et favoriser la mobilité des espèces. Ramatuelle dispose de zones naturelles riches en biodiversité et variées, depuis les caps Camarat et Taillat jusqu'à des zones humides et des forêts aux essences diverses. La préservation de ces espaces est essentielle pour maintenir l'équilibre écologique et paysager de la commune.

Le deuxième axe tend à davantage protéger et gérer spécifiquement les milieux forestiers, en favorisant la sanctuarisation des forêts et en évitant la fragmentation du territoire. Les forêts de Ramatuelle, composées de conifères et de feuillus, jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité et la lutte contre le changement climatique. La gestion durable de ces espaces est nécessaire pour maintenir leur fonction écologique et paysagère. Ces orientations vont de pair avec l'augmentation substantielle des zones naturelles du territoire, dans le cadre de la présente révision.

La protection des zones humides est également un axe clé de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « transition écologique ». Elle vise à identifier et protéger ces zones, en limitant les obstacles aux écoulements et en favorisant la gestion écologique des berges, en cohérence avec les dispositions générales et particulières du règlement écrit et de ses annexes. Les zones humides de Ramatuelle, telles que les ripisylves et les prairies, sont essentielles pour la régulation des eaux, en limitant les écoulements et les débordements, et la préservation de la biodiversité, en constituant de véritables corridors traversants le territoire. Leur protection est cruciale pour maintenir les services écosystémiques qu'elles fournissent.

L'intégration de la nature en ville s'inscrit également pleinement dans les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de programmation. En parallèle de l'instauration de nouvelles réglementations, notamment en lien avec la création de la zone UJ, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à maintenir et développer la nature dans les espaces urbanisés, en favorisant les espaces verts, les toits végétalisés et les murs végétalisés. La nature en ville contribue à améliorer la qualité de vie

des habitants et pour ce faire, notamment, favorise l'adaptation des quartiers habités au changement climatique lutter contre les îlots de chaleur urbains, qui constitue un axe fort du projet du territoire.

Outre les orientations visant à sanctuariser les trames vertes et bleues du territoire, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « transition écologique » comprend un axe, à part entière, en ce qui concerne la trame noire. La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par l'obscurité nécessaire à l'usage normal de ces espaces par la faune sauvage. L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation réside dans la volonté de limiter la pollution lumineuse pour préserver la biodiversité et la qualité du paysage nocturne. Par la préservation de son littoral, et son urbanisation limité, la commune constitue un véritable sanctuaire nocturne pour la faune et la flore, qu'il est nécessaire de préserver à l'échelle du territoire élargi, en évitant, autant que faire se peut les effets nocifs de la lumière artificielle sur les milieux.

La transition écologique et l'adaptation du territoire au changement climatique constituent une composante déterminante du plan local d'urbanisme. A ce titre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique promeut le développement des constructions bioclimatiques, la récupération des eaux de pluie et la réutilisation des eaux grises pour s'adapter aux effets de la hausse générale des températures. Ramatuelle, comme d'autres communes méditerranéennes, est confrontée à des défis climatiques tels que les canicules, les sécheresses et les incendies de forêt. L'adaptation au changement climatique apparait comme une nécessité pour assurer la résilience du territoire et perpétuer la qualité de vie de ses habitants.

Au-delà des enjeux climatiques, la préservation des paysages de Ramatuelle est une ambition forte portée par le projet d'aménagement et de développement durables. Le paysage de Ramatuelle, avec ses collines boisées et son littoral, est un atout majeur pour la qualité de vie et l'économie locale, portée par le tourisme et la villégiature. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique vise ainsi à la mise en place de prescriptions et de recommandations fortes afin de maintenir la qualité paysagère du territoire, nécessaire à l'attractivité communale.

A travers son plan local d'urbanisme révisé, la commune entend également réduire drastiquement la consommation énergétique des constructions, nouvellement créées et existantes, tout en favorisant la production d'énergie renouvelable. Toujours dans le but d'accentuer la résilience du territoire face au changement climatique, la commune entend diminuer son empreinte carbone, en contribuant, à son échelle aux efforts communs. Plusieurs prescriptions et recommandations sont ainsi formulées pour limiter les consommations d'énergies et le recours aux énergies fossiles. Ces orientations précisent et complètent ainsi les prescrites par le règlement du plan local d'urbanisme révisé.

Dans la même ambition de réduction de l'empreinte carbone du territoire notamment, l'orientation d'aménagement et de programmation accompagne également le territoire et ses habitants dans le développement des modes actifs. En relation avec une économie locale dépendante du tourisme, les activités saisonnières induisent de nombreuses problématiques en matière de déplacement. La pression croissante exercée par les flux automobiles engendre une multitude de nuisances, qu'elles soient sonores ou liées à la pollution atmosphérique. Ainsi, afin de réduire ces phénomènes et les congestions potentielles des infrastructures routières, la commune entend développer le recours des habitants aux modes actifs, en portant une réflexion sur la place et l'usage de la voiture dans les aménagements.

En conclusion, l'orientation d'aménagement et de programmation « transition écologique », s'inscrit dans une démarche de développement durable et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en accord avec les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Ses aspirations visent ainsi à concilier le développement urbain avec la protection de l'environnement et la promotion d'une économie locale diversifiée au sein d'un territoire résilient, face aux enjeux contemporains et de demain. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « transition écologique », conjuguant prescriptions et recommandations, apparait comme nécessaire à l'adaptation du territoire face aux défis climatiques et environnementaux. En-cela, l'ensemble des prescriptions et recommandations formulées en complément des dispositions réglementaire du plan local d'urbanisme révisé vise à préserver la qualité de vie des Ramatuellois, tout en confortant l'attractivité du territoire.

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 avant révision		PLU révisé		Evolution
Zones	**Surfaces en ha**	**Zones**	**Surfaces en ha**	**Surfaces en ha**
A	**1244,9**	**A**	**1231,8**	**-13,1**
A	1139,7	A	1143,9	
Ah	5,8			
Ah1	0,6	Ah1	0,6	
Ah2	0,4	Ah2	0,7	
Ah3	0,6			
Ah4	0,7			
Ah5	0,1			
Ai	96,9	Ai	86,6	
Ap	0,1			
AUs	**11,9**	**AUs**	**0,0**	**-11,9**
AUT	11,9			
N	**1901,0**	**N**	**1947,1**	**46,1**
N	176,4	N	175,9	
Nc	46,9	Nc	63,6	
Ncs	2,4	Ncs	2,4	
Nh	221,4	Nh	237,8	
Nhs	3,0	Nhs	4,3	
Nhs1	0,8	Nhs1	0,8	
Nj	0,8	Nj	0,7	
NL	1393,3	NL	1393,6	
Np	56,0	Np	56,3	
		Nt	11,7	
U	**340,9**	**U**	**319,8**	**-21,1**
UA	14,6	UA	13,5	
UAa	0,9	UAa	1,2	
		UAb	1,1	
UAc	2,9	UAc	2,9	
UAh	2,3	UAh	2,2	
UAm	1,9	UAm	2,1	
UB	13,3	UEa	1,0	
UC	155,3	UEv	1,2	
UCb	6,6	UJ1	146,7	
UCs	2,7	UJ2	123,2	
UEa	1,0	UJ3	5,2	
UEv	1,2	UJa	8,1	
UP	134,2	UJb	11,4	
UPb	2,6			
UPh	1,4			
Total	**3498,7**	**Total**	**3498,7**	

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 avant révision :

PLU avant révision		PLU révisé		Evolution
Zones	**Surfaces en ha**	**Zones**	**Surfaces en ha**	**Surfaces en ha**
A	**1244,9**	**A**	**1231,8**	**-13,1**
AUs	**11,9**	**AUs**	**0,0**	**-11,9**
N	**1901,0**	**N**	**1947,1**	**46,1**
U	**340,9**	**U**	**319,8**	**-21,1**

Les zones naturelles (N) enregistrent une augmentation notable d'environ 46,59 hectares, principalement due :

- Au reclassement de la zone à urbaniser (AU) de Saint-Amé (11,91 hectares) en zone naturelle (Nt).
- Au reclassement de parties de zones urbaines en zone naturelle, ce qui entraîne une légère diminution de la surface des zones urbaines (U) de l'ordre de 21,56 hectares, traduction de l'Orientation 2 : « Préserver le paysage et le cadre de vie », objectif 2 : « Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville » ;
- A une correction d'erreur matérielle qui avait entraîné le classement en zone agricole (secteur Ah) de 5,8 hectares de colline au quartier Val de Bois reclassés en zone naturelle (Nh). La zone agricole (A) subit quant à elle une réduction correspondante, compensée par une extension autour du domaine dépendant du château Volterra.
- Au passage du quartier Roumégou de la zone UJ à la zone Nh.

EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les Espaces Boisés maintenus représentent 1395 ha répartis en 11 secteurs différents, dont 610 hectares au centre de la commune, composé des secteurs Val de bois – Val de Rian - Plateau de Pascati.

Les Espaces Boisés créés couvrent près de 22 ha. Ils sont en totalité identifiés comme étant des EBC dits significatifs (L.121-27). Ces classements sont motivés en majorité par la création d'espaces boisés classés sur le cordon dunaire de la plage de Pampelonne (12,95 hectares).

Au total, près de 50 ha d'Espaces Boisés du PLU avant révision ont été qualifiés de significatifs, notamment au sein du plateau de Pascati et au quartier des Ayguiers.

Les Espaces Boisés supprimés représentent une superficie de 23,9 ha, dont près de 15,5 ha d'espaces boisés classés dits significatifs :

- Voies de circulation et tampon de 10 mètres, au sein des espaces boisés classés ordinaires, et de 5 mètres au sein des espaces boisés classés significatifs, autour des constructions existantes, permettant une meilleure prise en compte du vécu par les habitants d'habitat en forêt, ;
- Rétablissement de cultures sur des friches autrefois cultivées en vigne (Château Camarat) ;
- Création d'un réservoir d'eau potable par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez (Les Ayguiers) ;
- Agrandissement d'un local de gestion du lotissement (Association Syndicale Libre des Propriétaires du Domaine de l'Escalet).

Au village, les Espaces Boisés supprimés sont non significatifs :

- Création d'un parking communal souterrain (boisement non significatif) ;
- Rénovation de l'hôtel Le Baou (boisement non significatif).

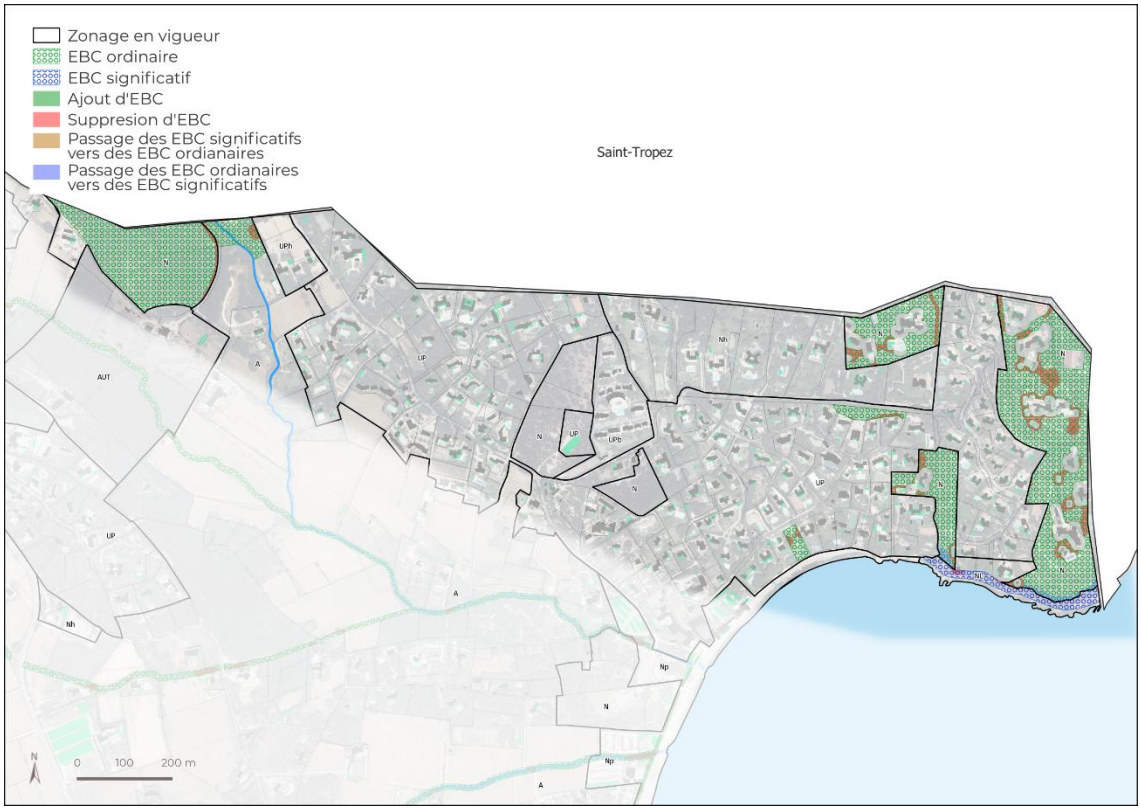
Entre l'arrêt et l'approbation, un Espace Boisé Classé a été ajouté, d'une superficie de 8 900 m^2 environ.
De plus, il est rappelé que le classement du cordon dunaire en espace boisé classé est justifié par le potentiel naturel de cet écosystème remarquable, où une dune peut évoluer vers un boisement significatif. En revanche, classer les prairies d'arrière-plage serait préjudiciable, car cela favoriserait la prolifération du pin parasol, nuirait aux espèces végétales rares ayant besoin d'ensoleillement et compromettrait les missions du Conservatoire du littoral, y compris la réintroduction d'activités agricoles.

Secteur	PLU avant révision		PLU révisé	
	Ordinaire	Significatif	Ordinaire	Significatif
EBC 1 : Pinet-Garbine	15 ha	**0,7 ha**	13,1 ha	**0,9 ha**
EBC 2 : Ruisseau de Beauqui et de Tahiti	8,7 ha	**0 ha**	7,6 ha	**0,5 ha**
EBC 3.1 : Val de Bois et val de Rian	2,8 ha	**164,4 ha**	2,2 ha	**164 ha**
RBC 3.2 : Plateau de Pascati et les Ayguiers	81,7 ha	**373,3 ha**	42,8 ha	**408,2 ha**
EBC 4 : Vallon de la Rouillère	2,7 ha	**0 ha**	2,7 ha	**0 ha**
EBC 5 : Plaine Agricole – Ruisseau de l'Oumède	10,8 ha	**0,3 ha**	9,8 ha	**0,3 ha**
EBC 6.1 : Le village et ses abords	13,9 ha	**134,4 ha**	13,3 ha	**134,4 ha**
EBC 6.2 : Le col de Collebasse	14,9 ha	**118,8 ha**	7,7 ha	**126,5 ha**
EBC 7 : Les vallons de l'Escalet et de la Tourraque	12,7 ha	**98,2 ha**	9,9 ha	**100,5 ha**
EBC 8 : Le Cap Taillat – Escalet Sud	0,6 ha	**85,3 ha**	0 ha	**85,6 ha**
EBC 9 : Le Piémont Nord du site des Trois Caps	3 ha	**127,6 ha**	1,2 ha	**129,4 ha**
EBC 10 : La pointe de Moussure-Cap Camarat	0,1 ha	**194,7 ha**	0 ha	**190,6 ha**
EBC 11.1 : Pampelonne centre et Pascati	4,4 ha	**0 ha**	2,6 ha	**1,3 ha**
EBC 11.2 : Anse Pampelonne	0,4 ha	**0 ha**	0,3 ha	**12,8 ha**
Total	171,7 ha	**1297,7 ha**	113,2 ha	**1355,2 ha**
	1 469,5 ha		**1 468,3 ha**	

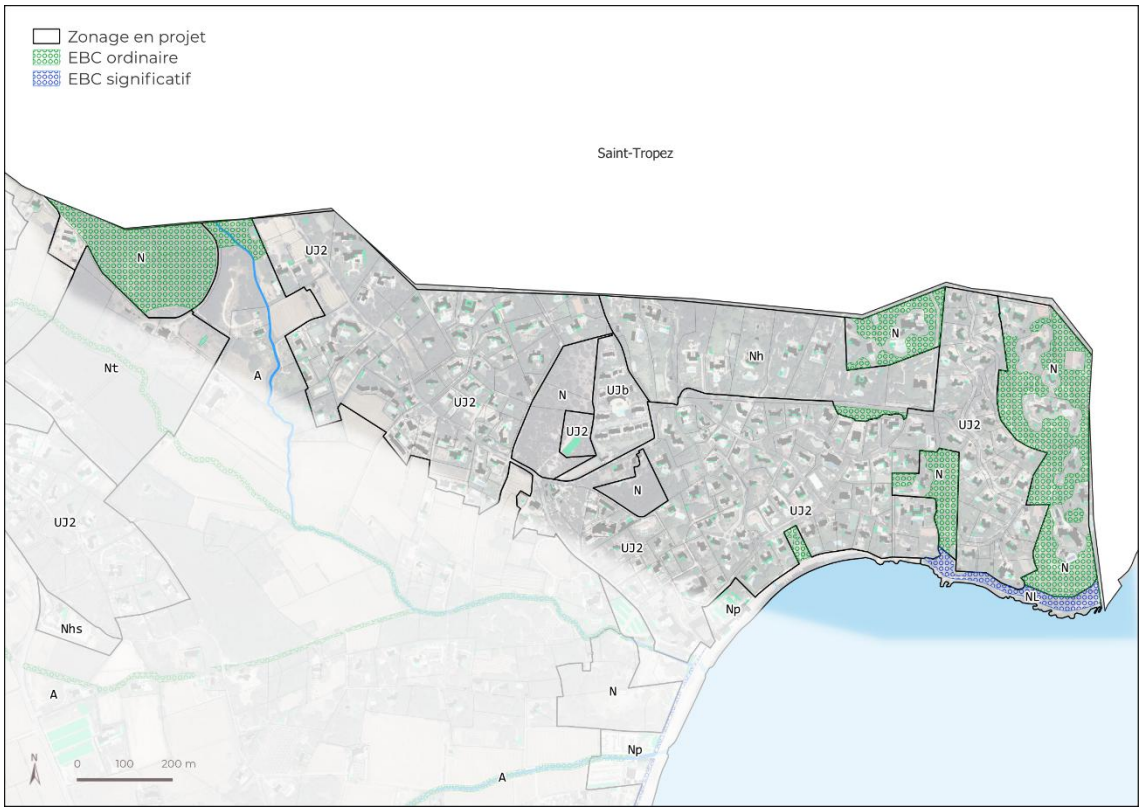
Note : le tableau récapitulatif ne tient pas compte de l'évolution entre l'arrêt et l'approbation, le secteur modifié n'appartenant pas à un des 11 secteurs répertoriés.

Zoom sur les évolutions par secteur d'espaces boisés classés :

Secteur Pinet-Garbine

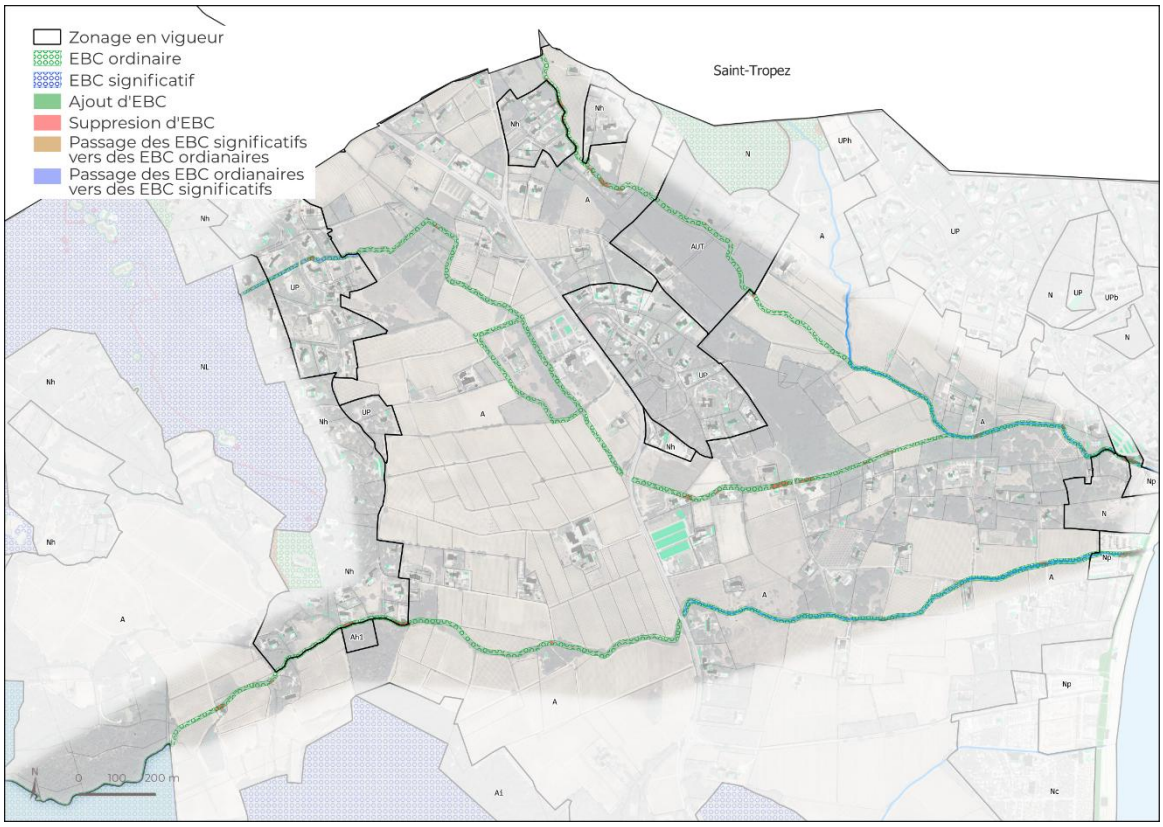


PLU avant révision

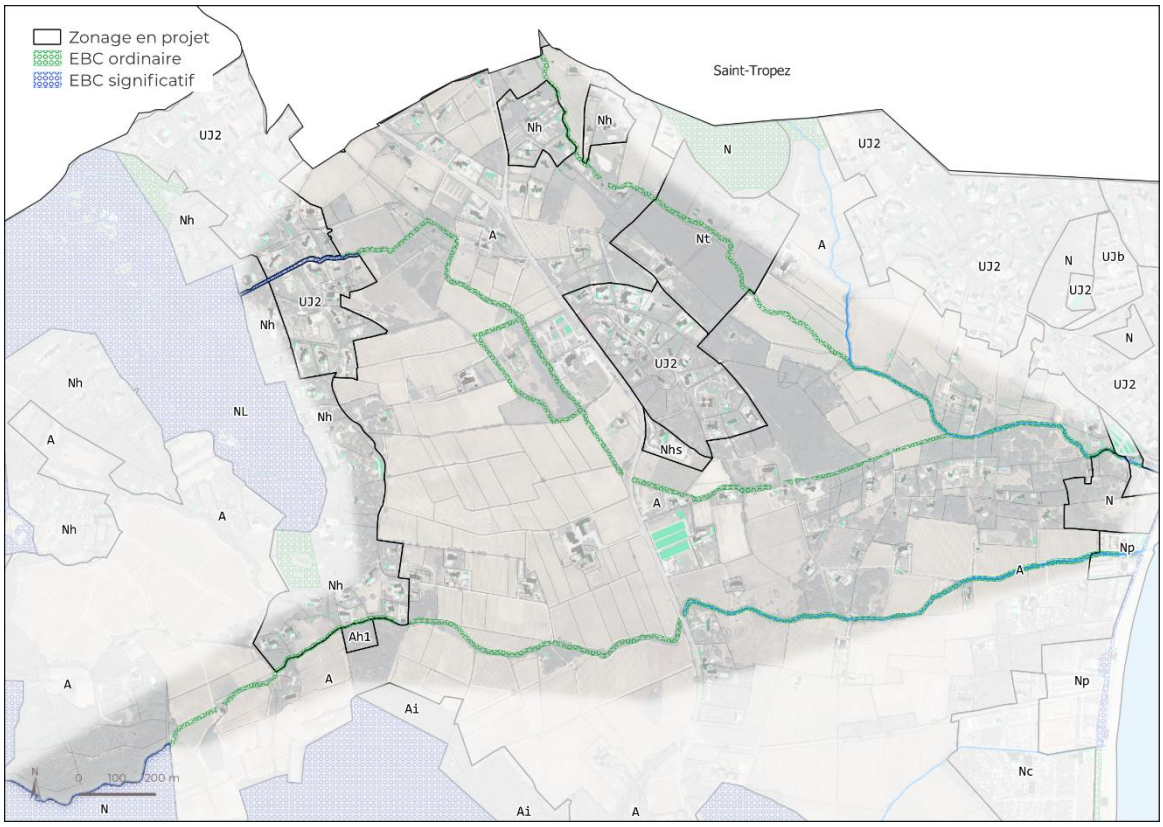


PLU révisé

Secteur Ruisseau de Beauqui et de Tahiti

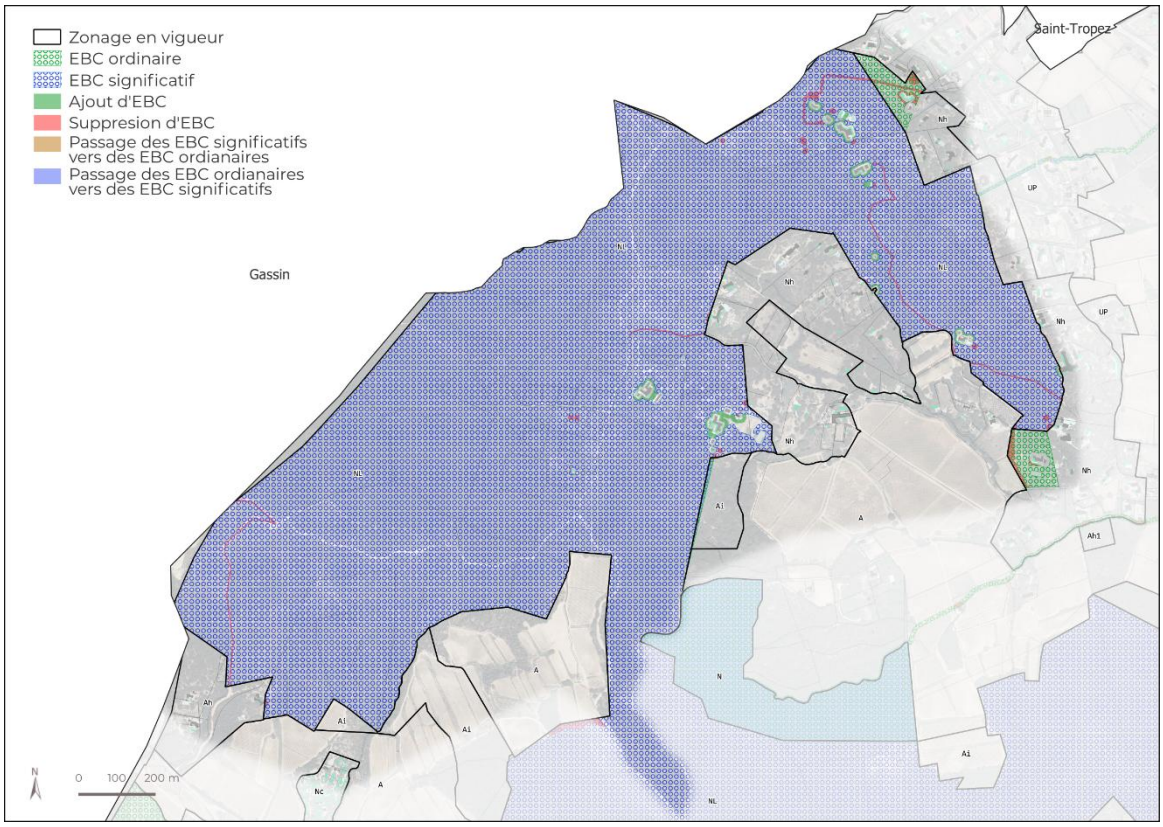


PLU avant révision

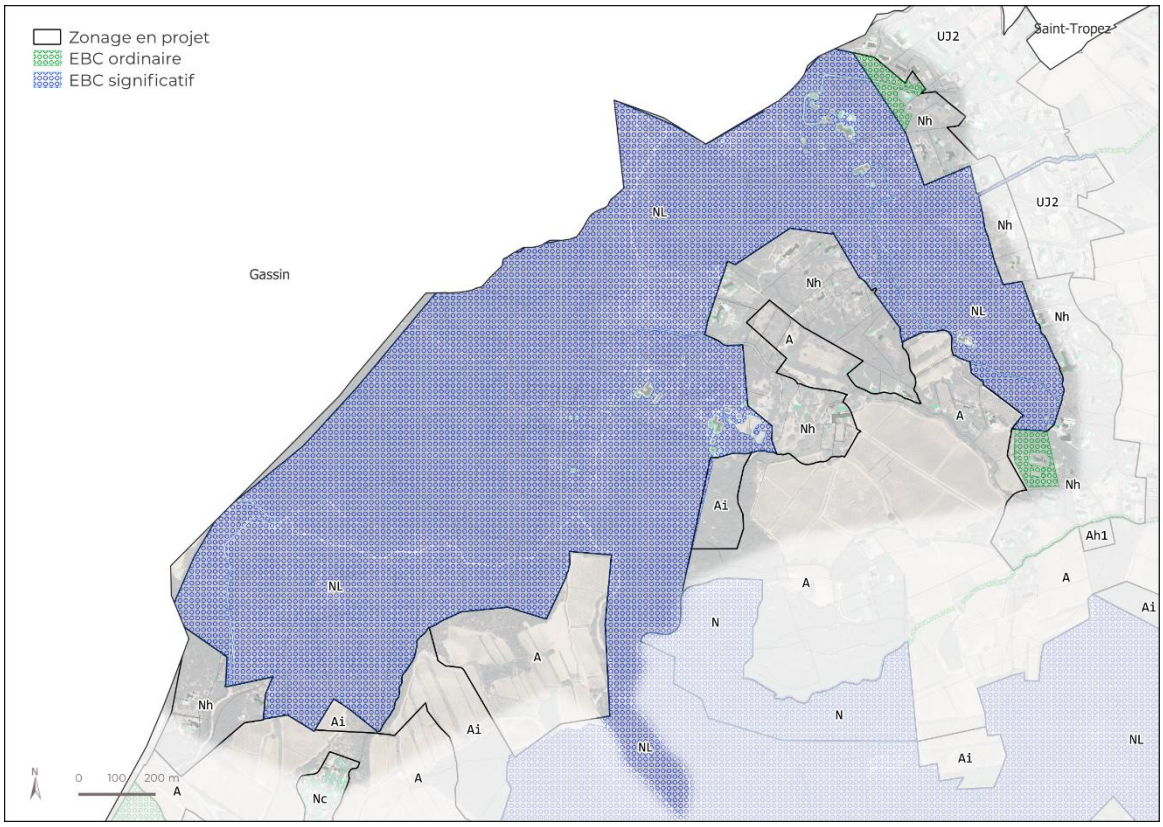


PLU révisé

Secteur Le Val de Bois et Val de Rian

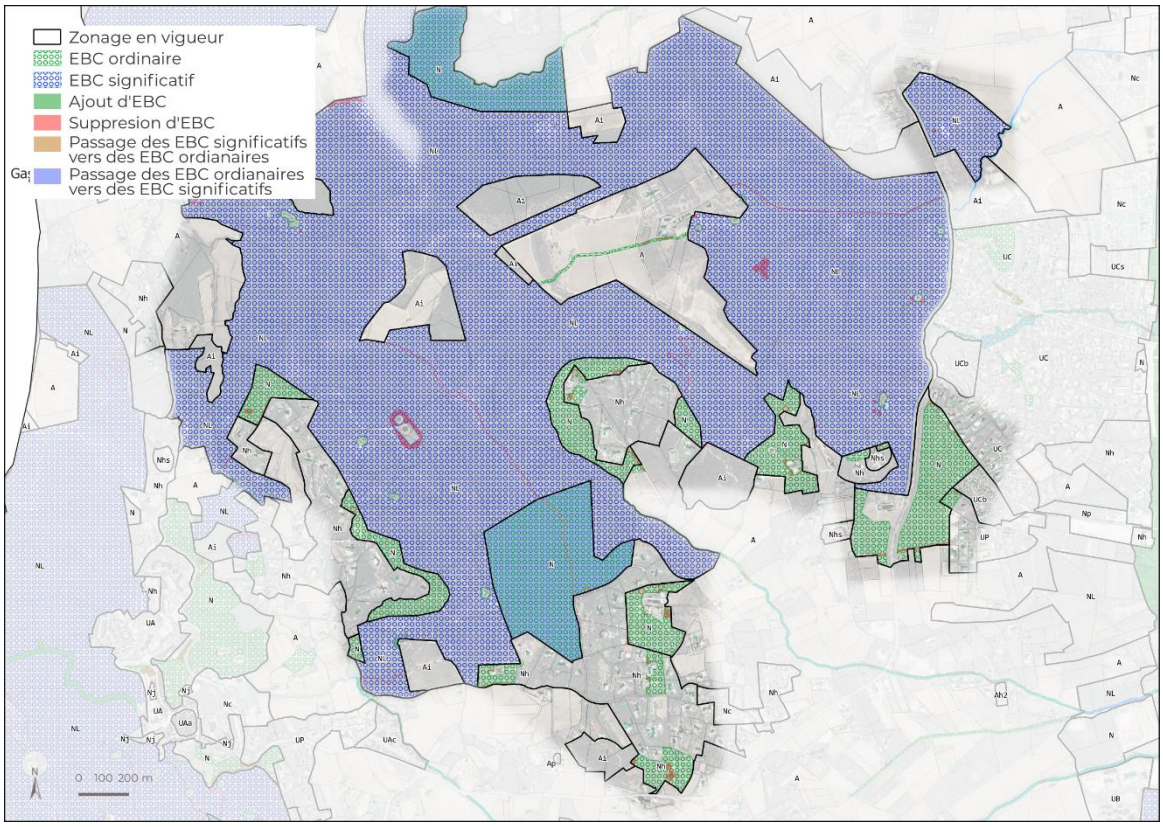


PLU avant révision

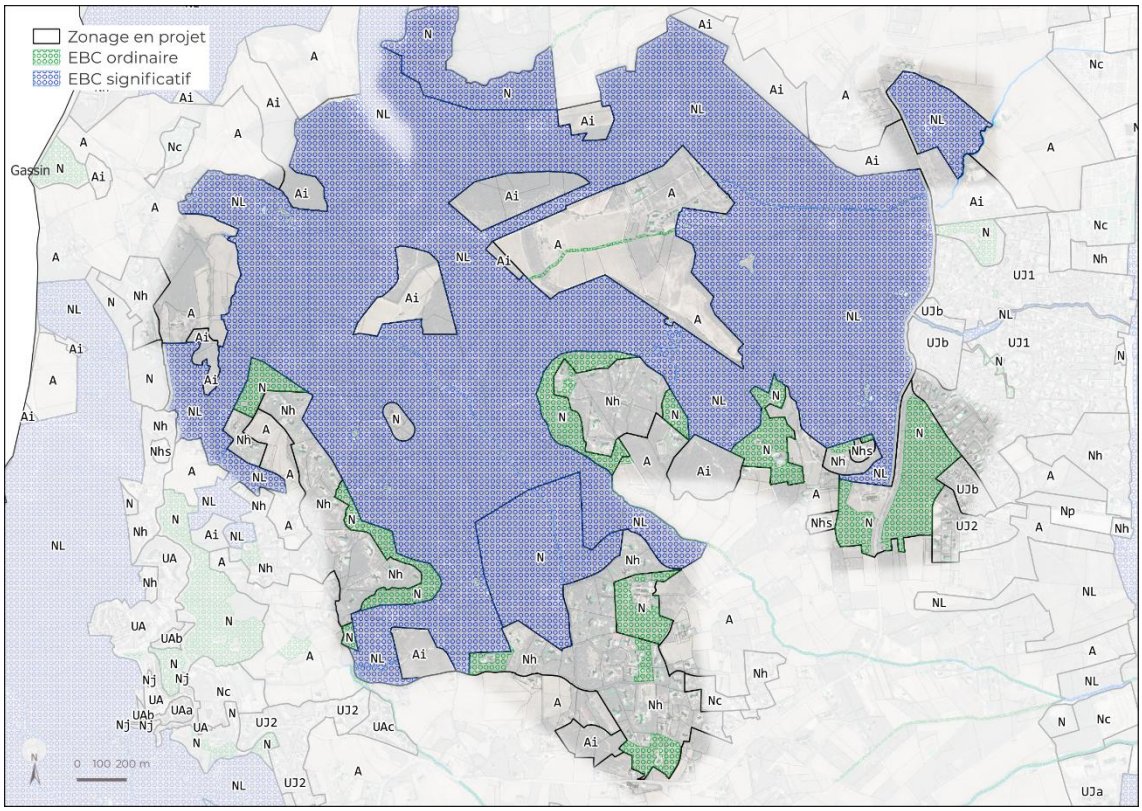


PLU révisé

Secteur de Pascati - les Ayguiers

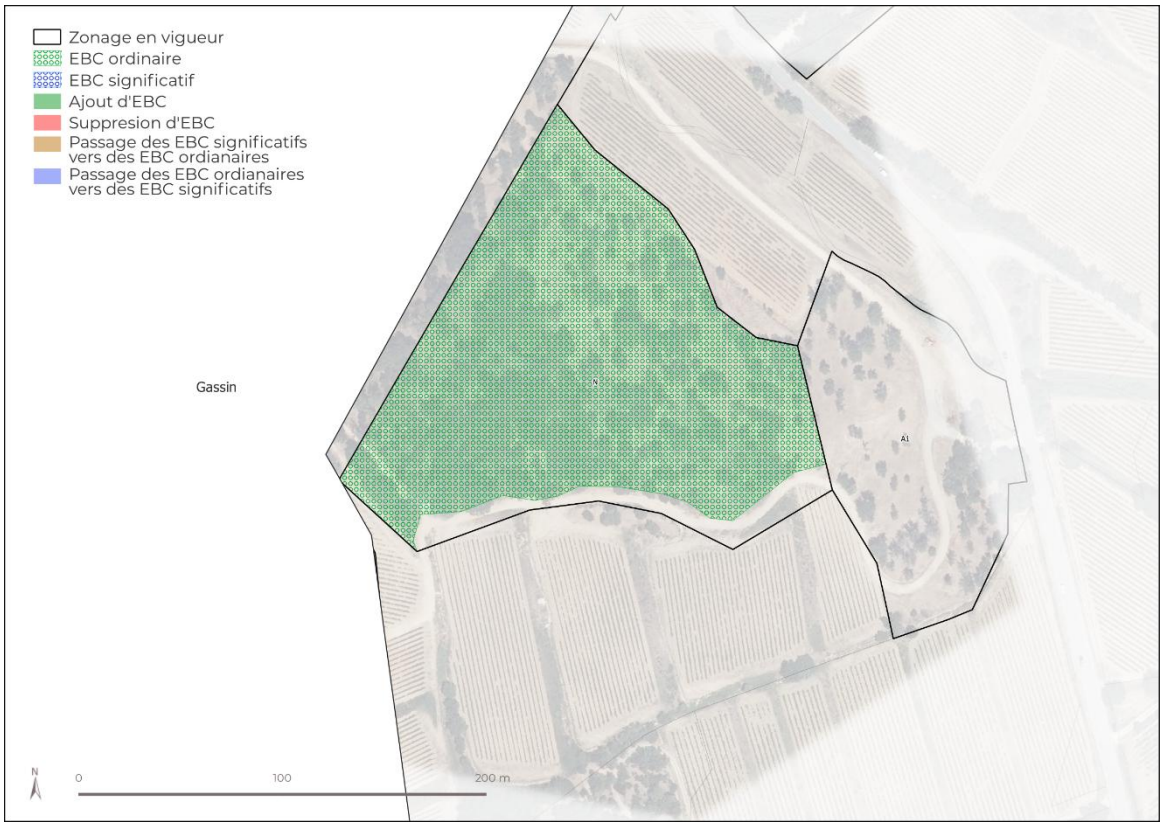


PLU avant révision



PLU révisé

Secteur Vallon de la Rouillère

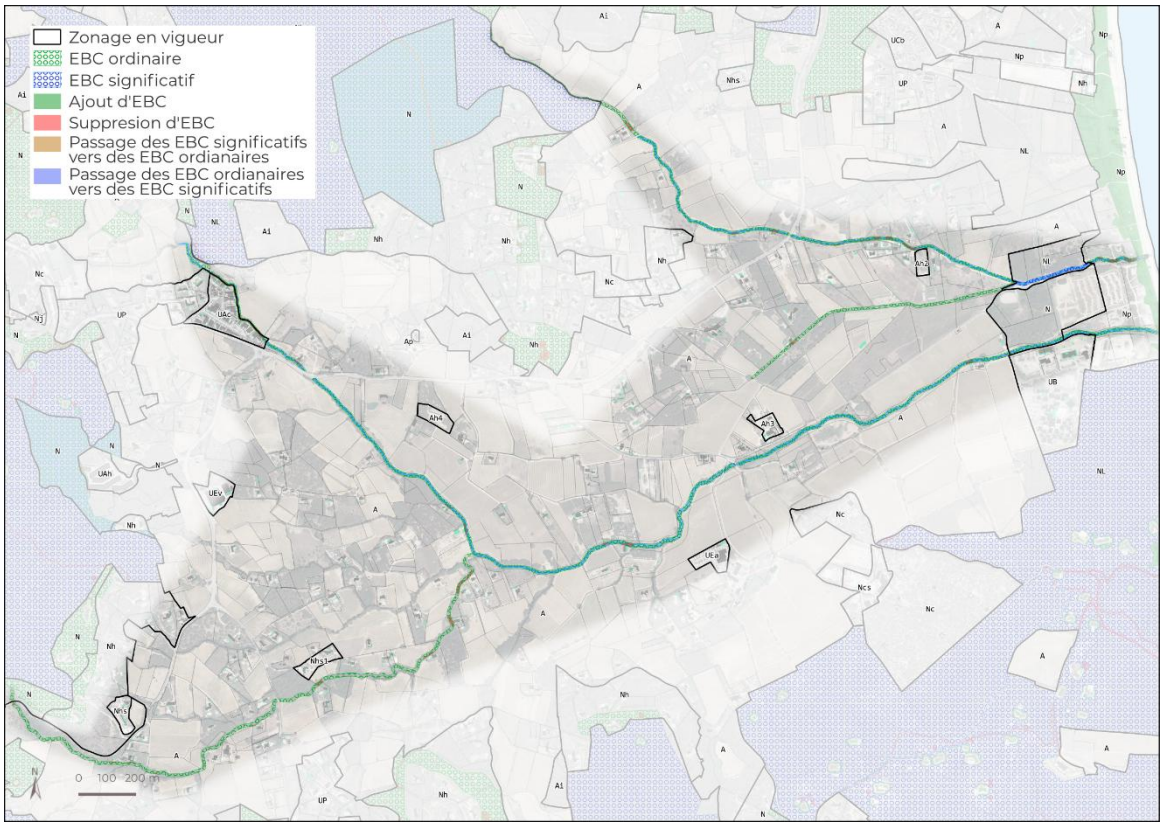


PLU avant révision

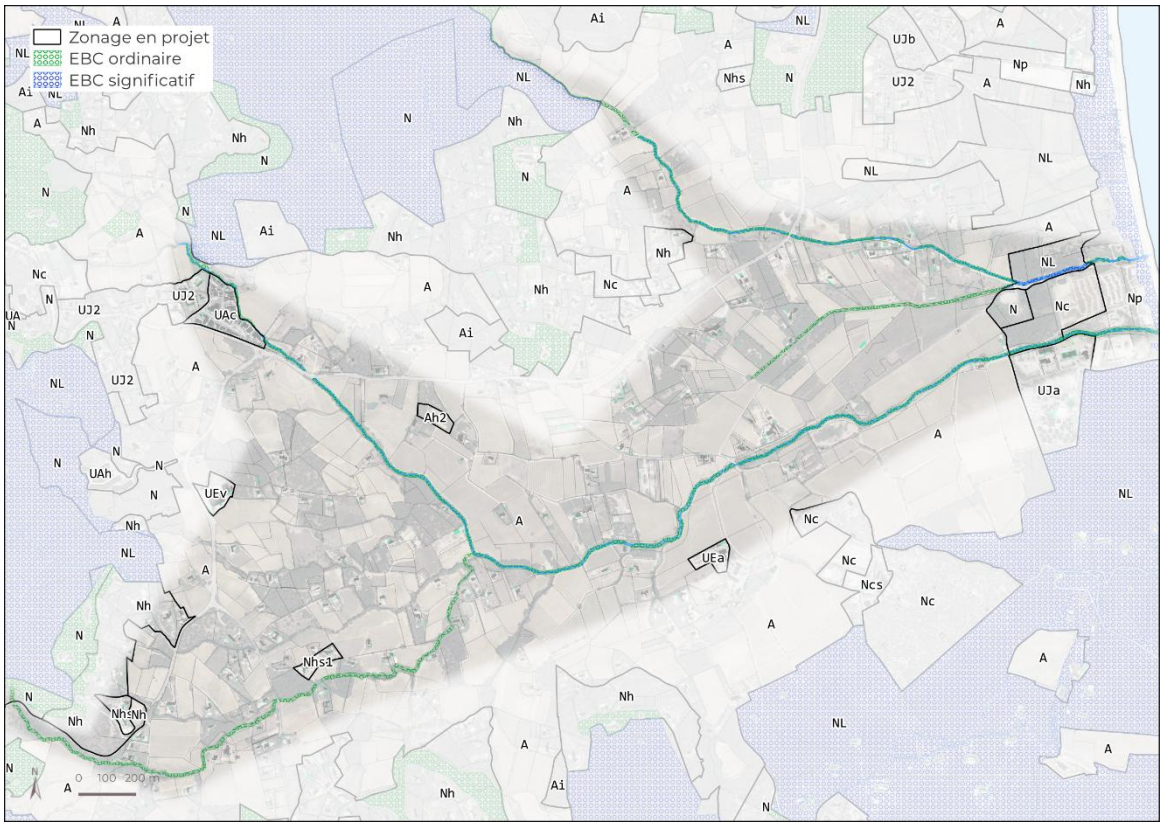


PLU révisé

Secteur la Plaine Agricole – Ruisseau de l'Oumède

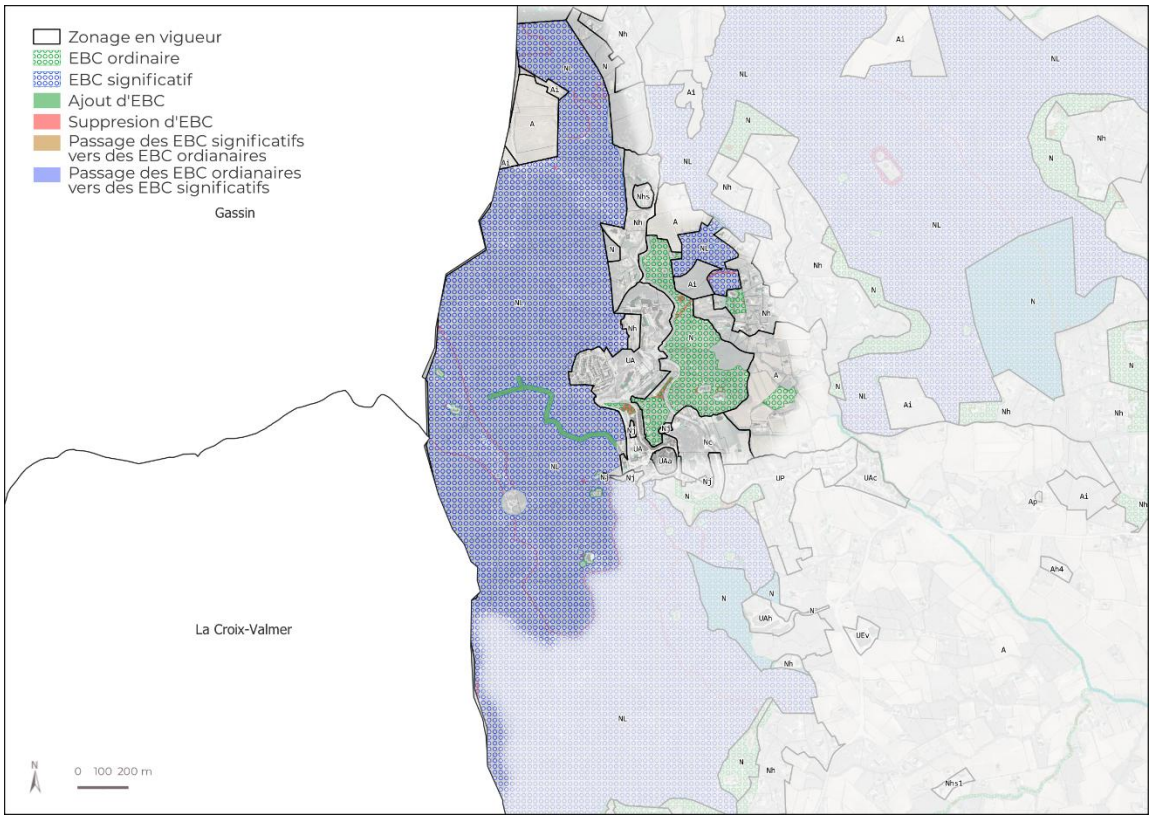


PLU avant révision

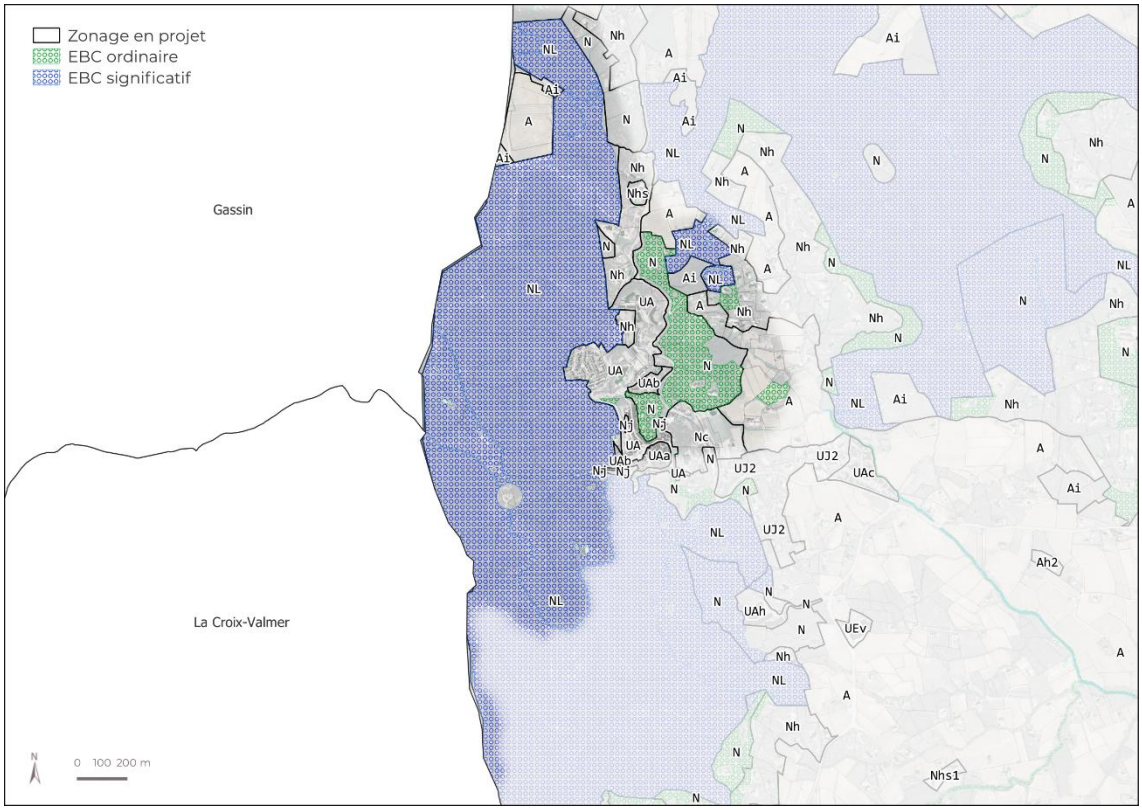


PLU révisé

Secteur le village de Ramatuelle et ses abords

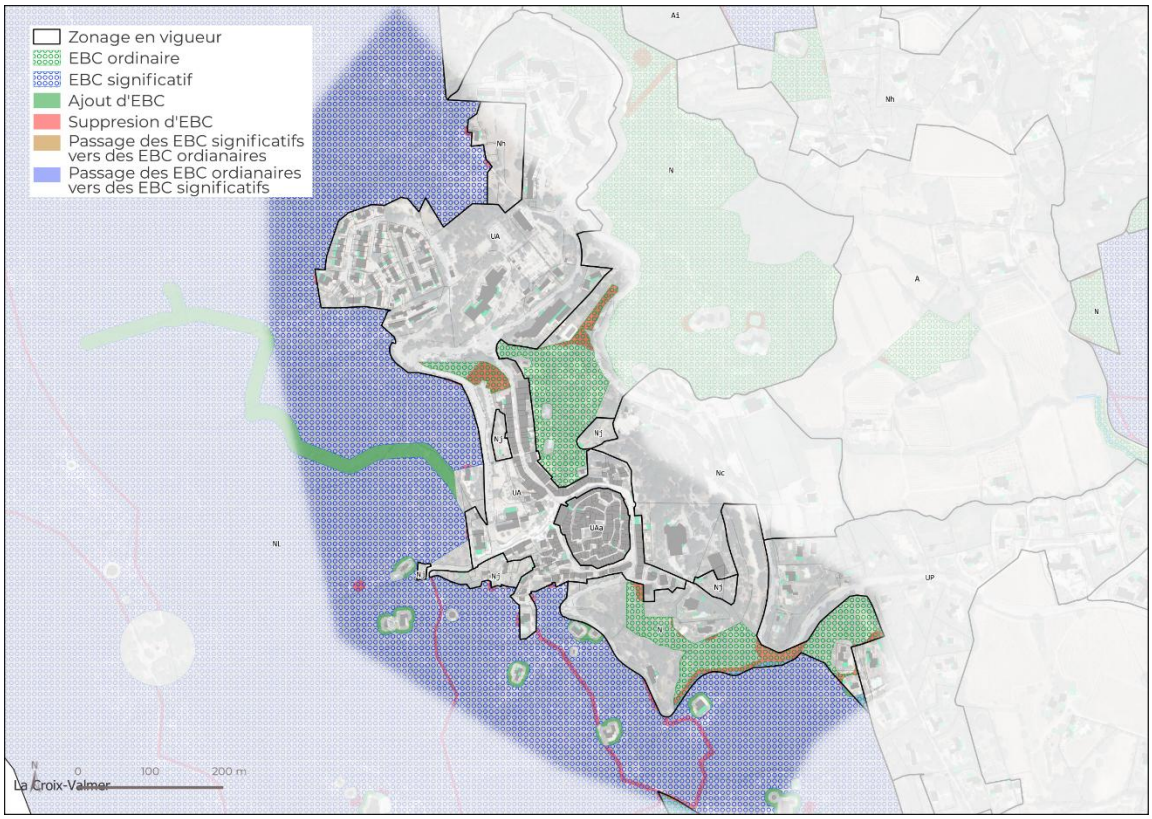


PLU avant révision

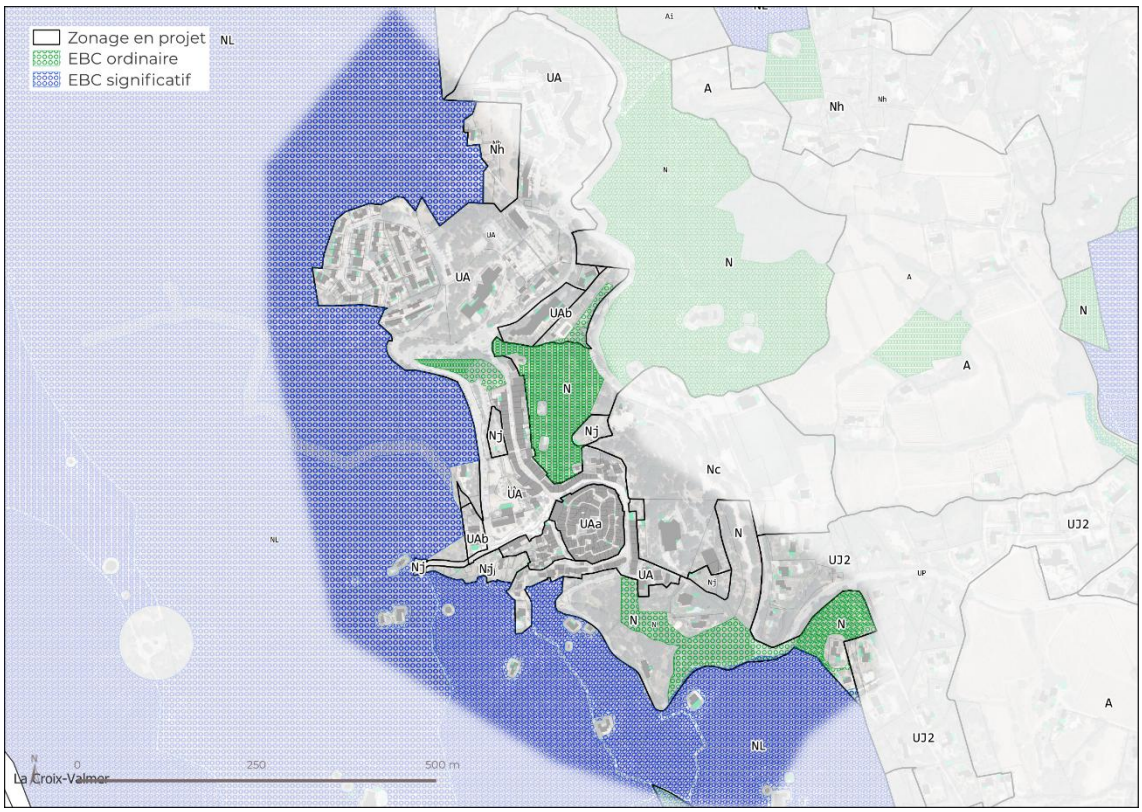


PLU révisé

Zoom sur le centre ancien

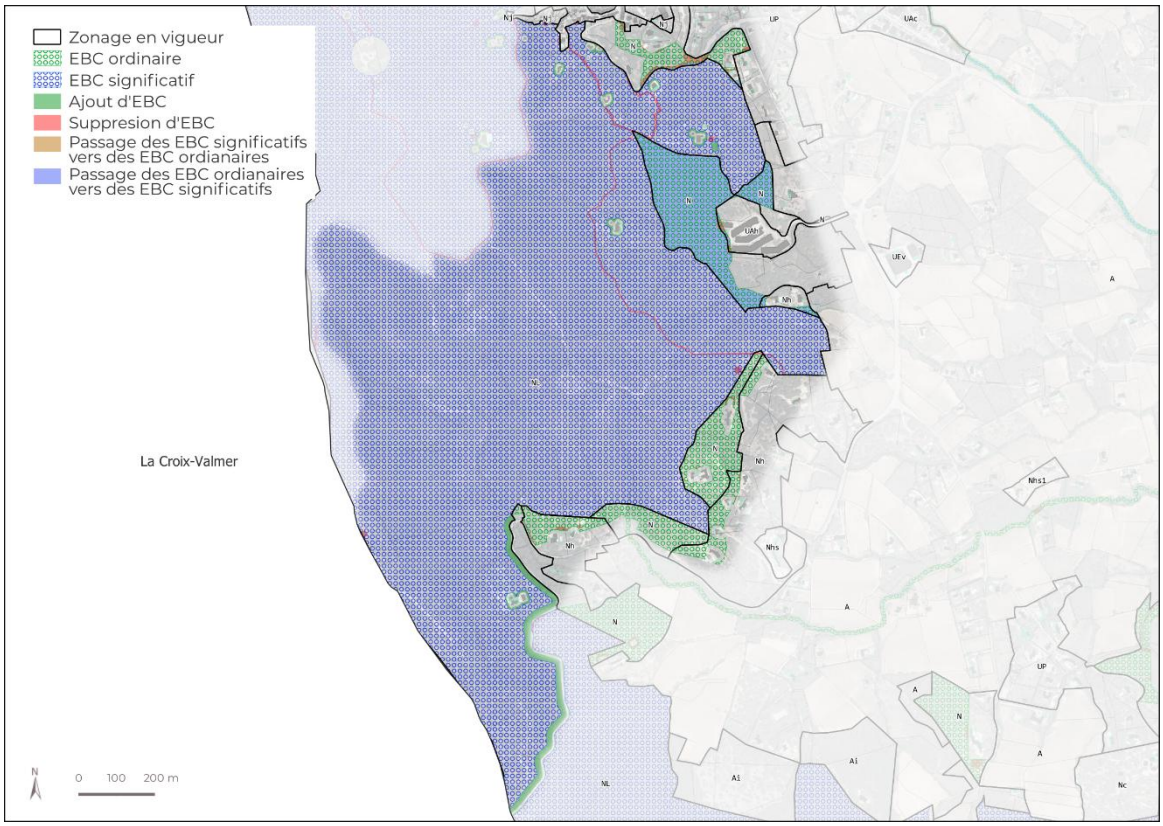


PLU avant révision

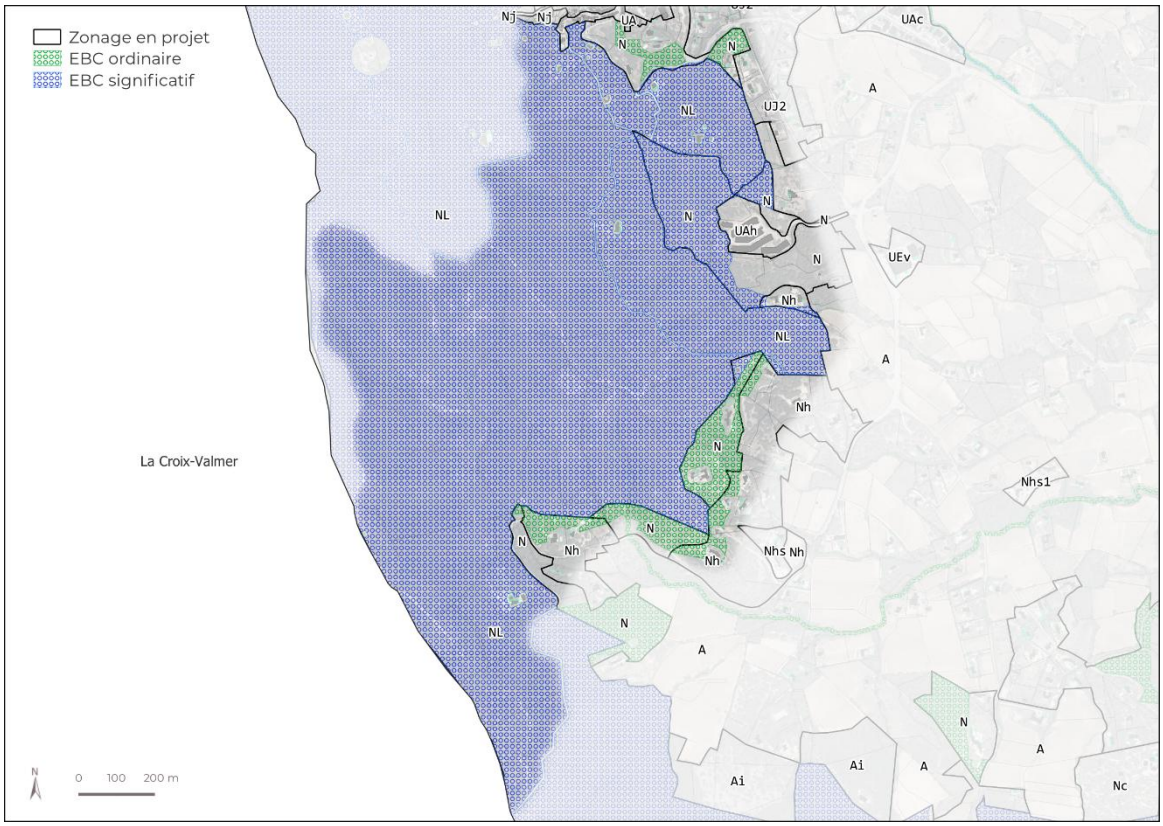


PLU révisé

Secteur le col de Collebasse

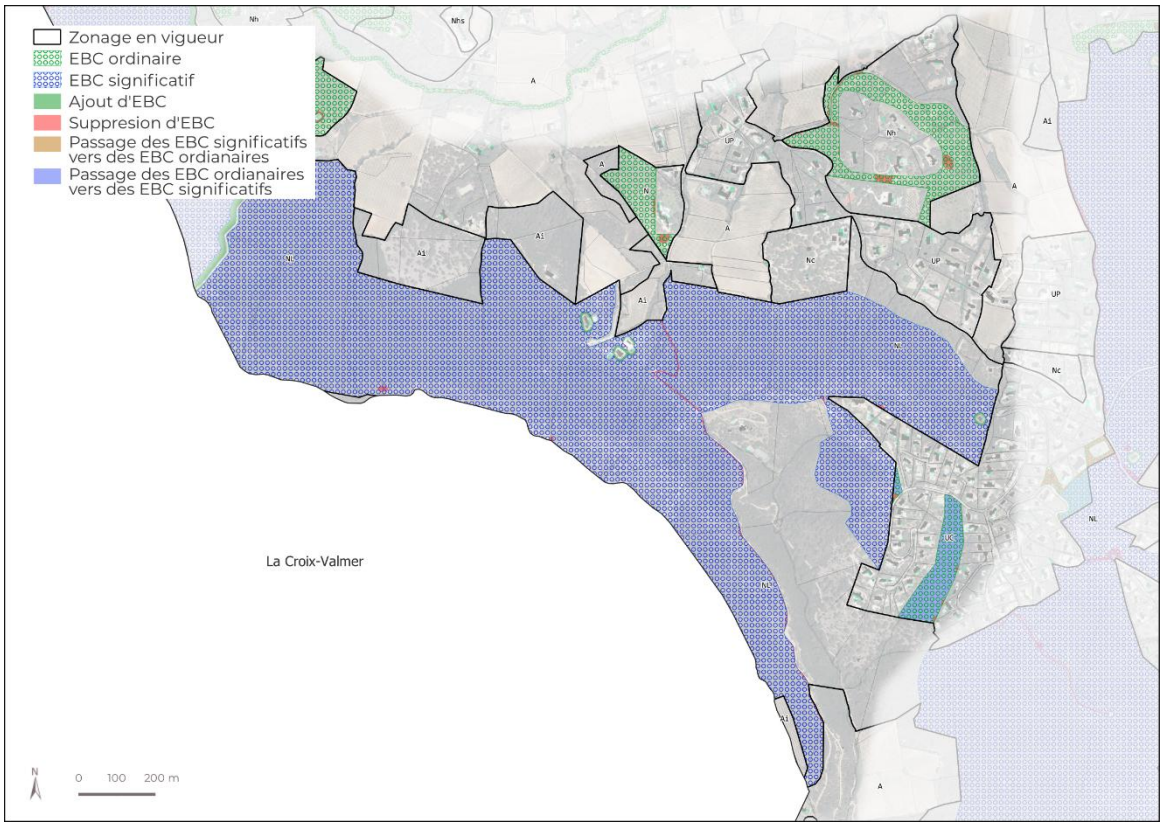


PLU avant révision

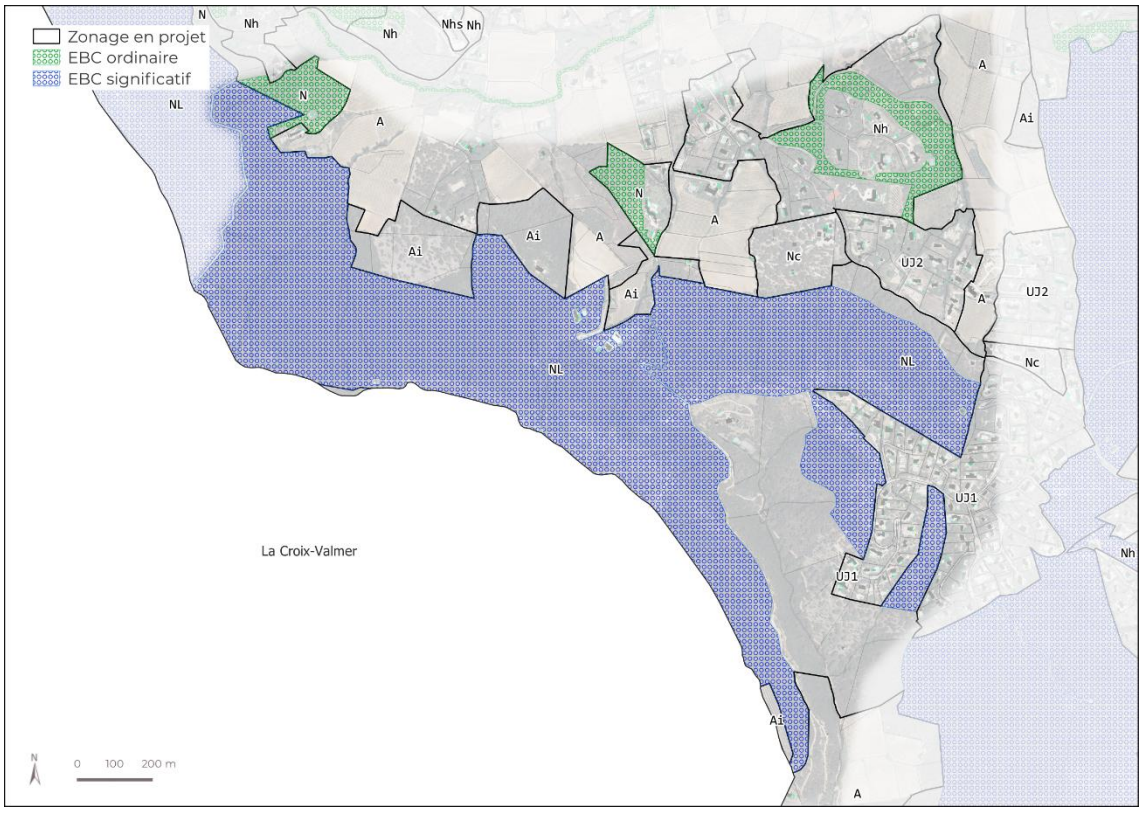


PLU révisé

Secteur les Vallons de l'Escalet et de la Tourraque

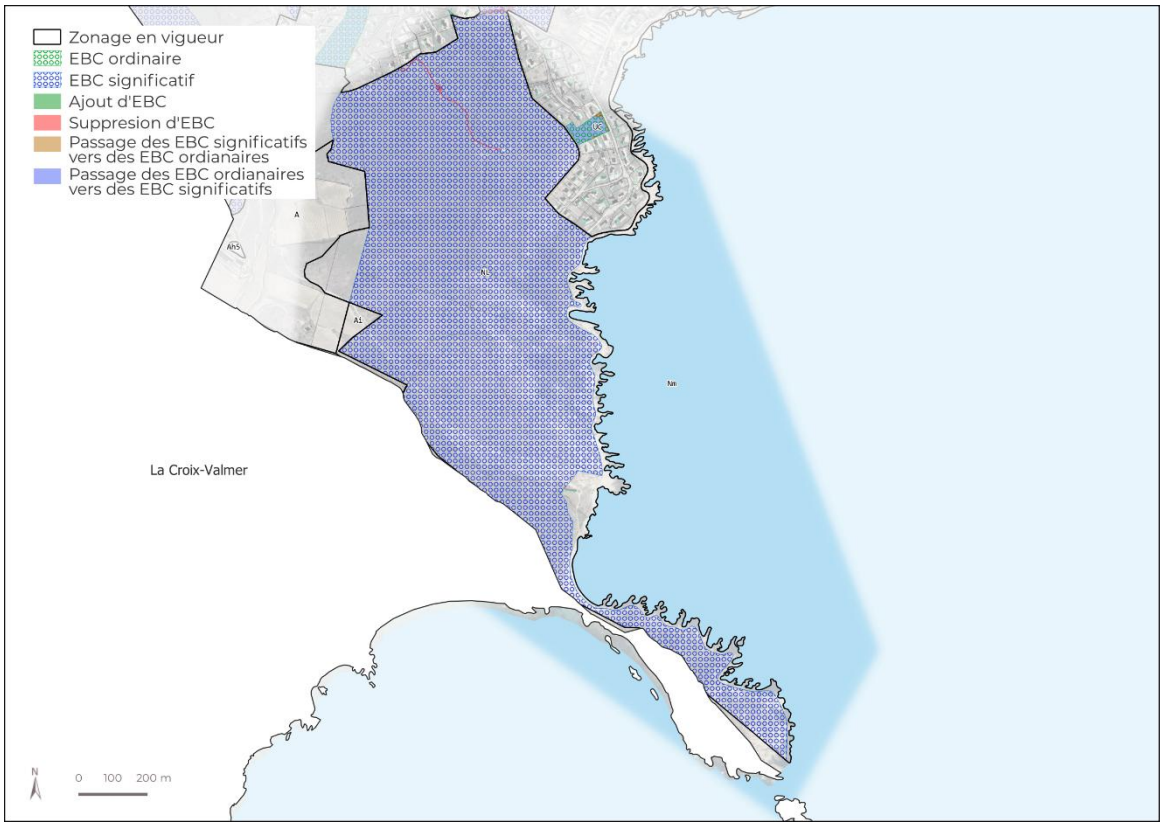


PLU avant révision

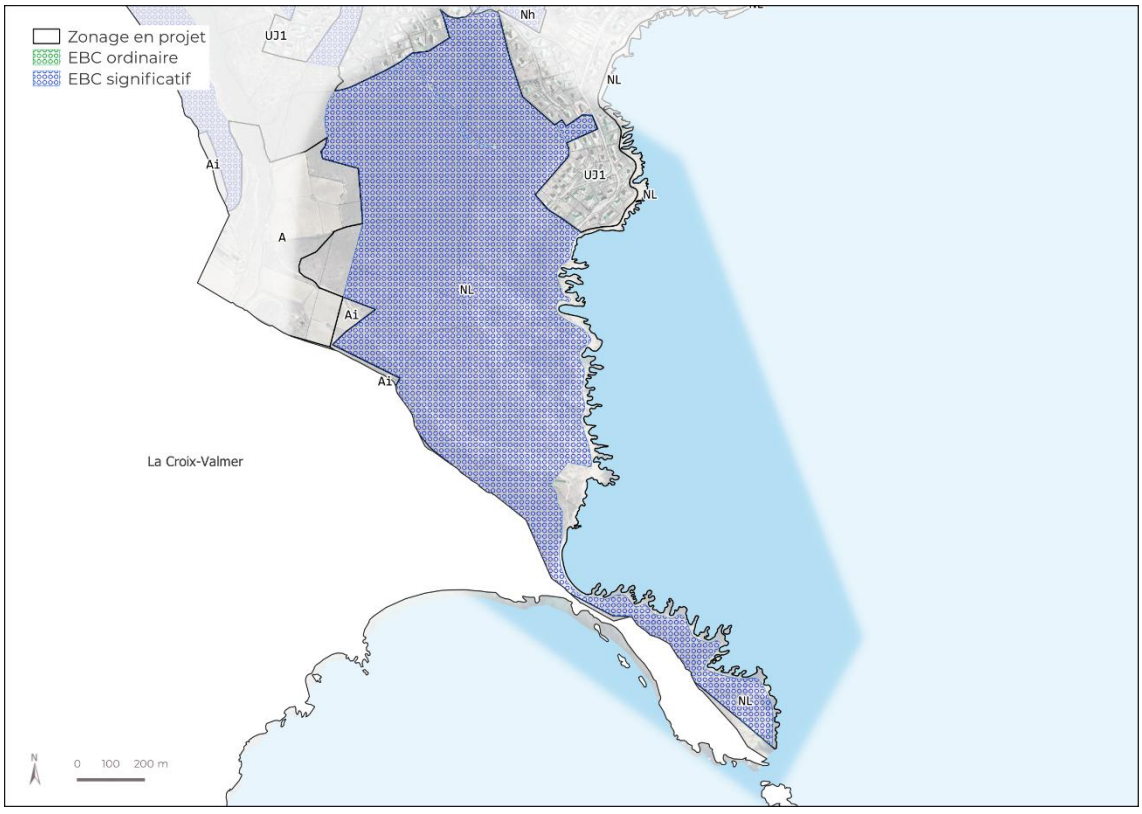


PLU révisé

Secteur le Cap Taillat – Escalet Sud

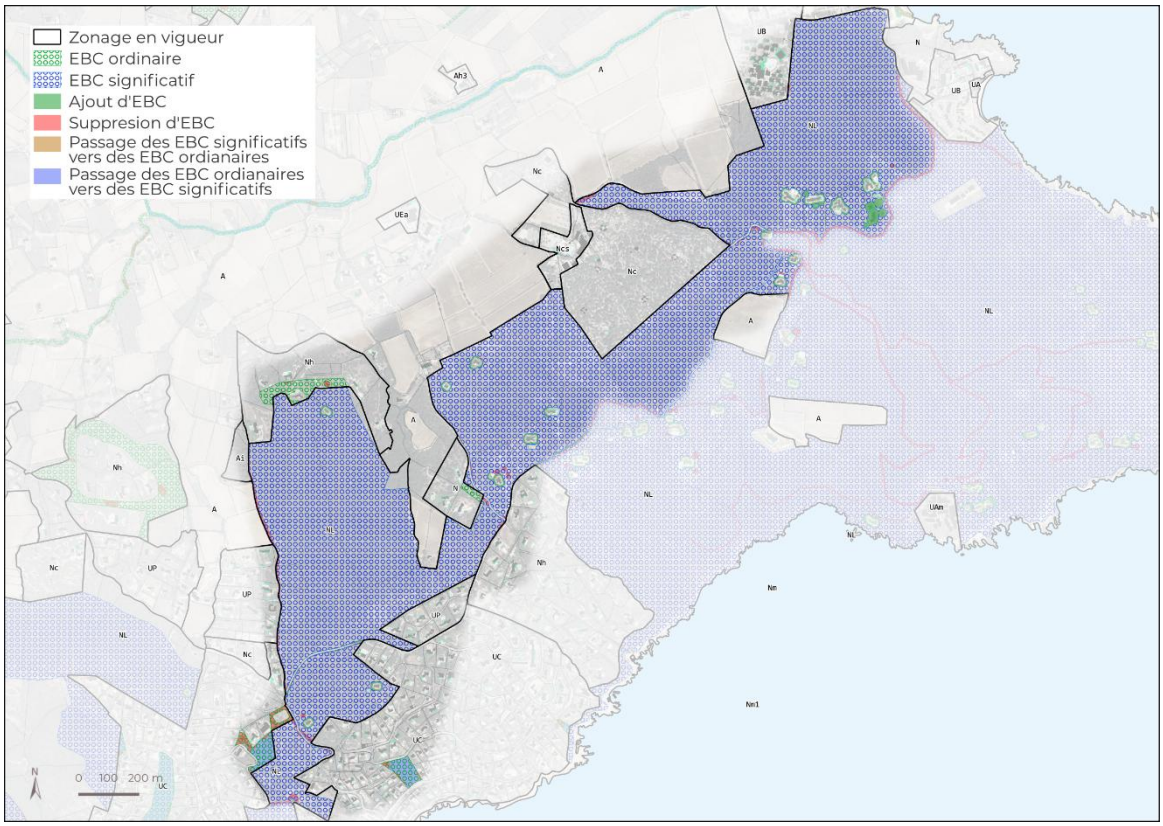


PLU avant révision

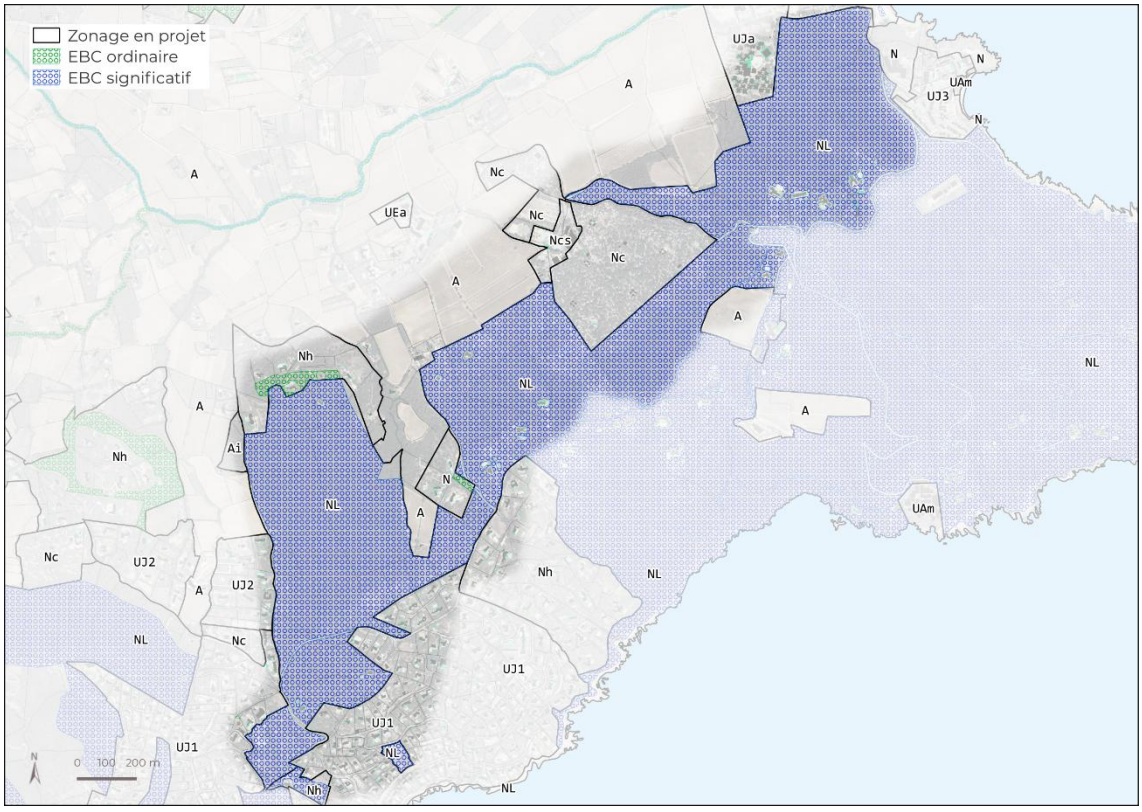


PLU révisé

Secteur le versant nord du site des Trois Caps

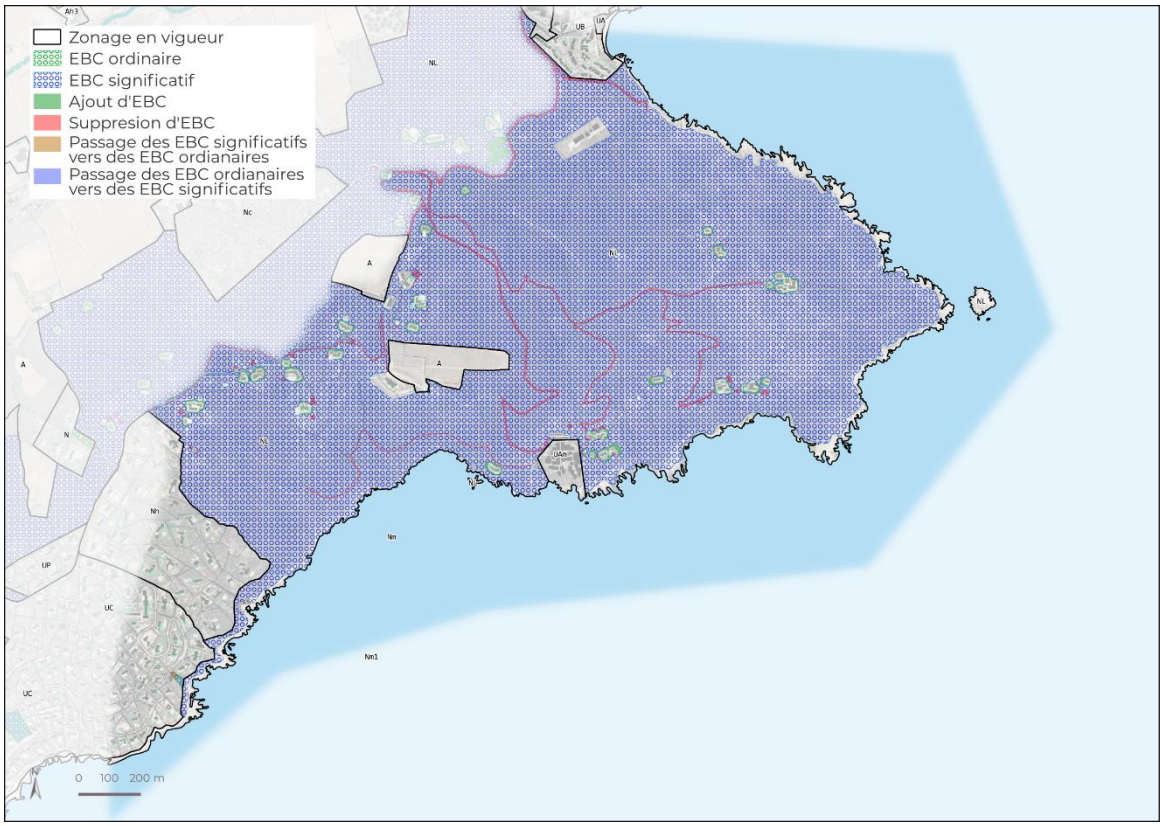


PLU avant révision

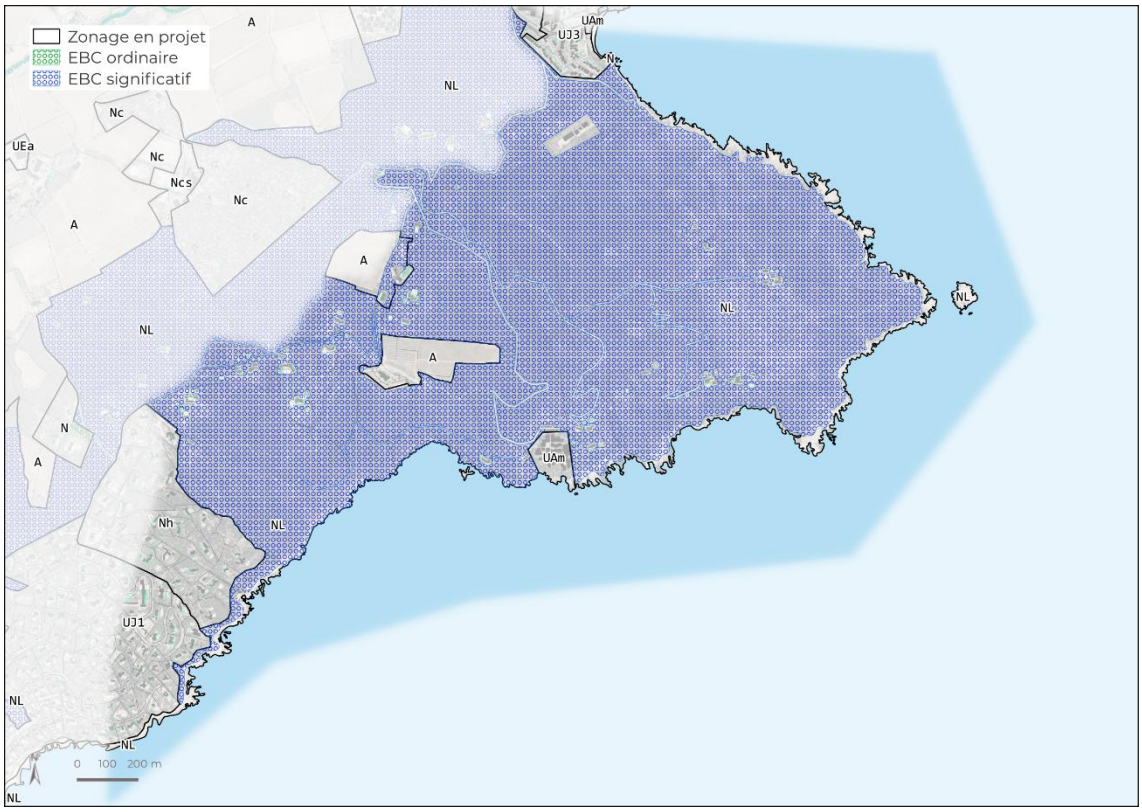


PLU révisé

Secteur la pointe de Moussure-Cap Camarat

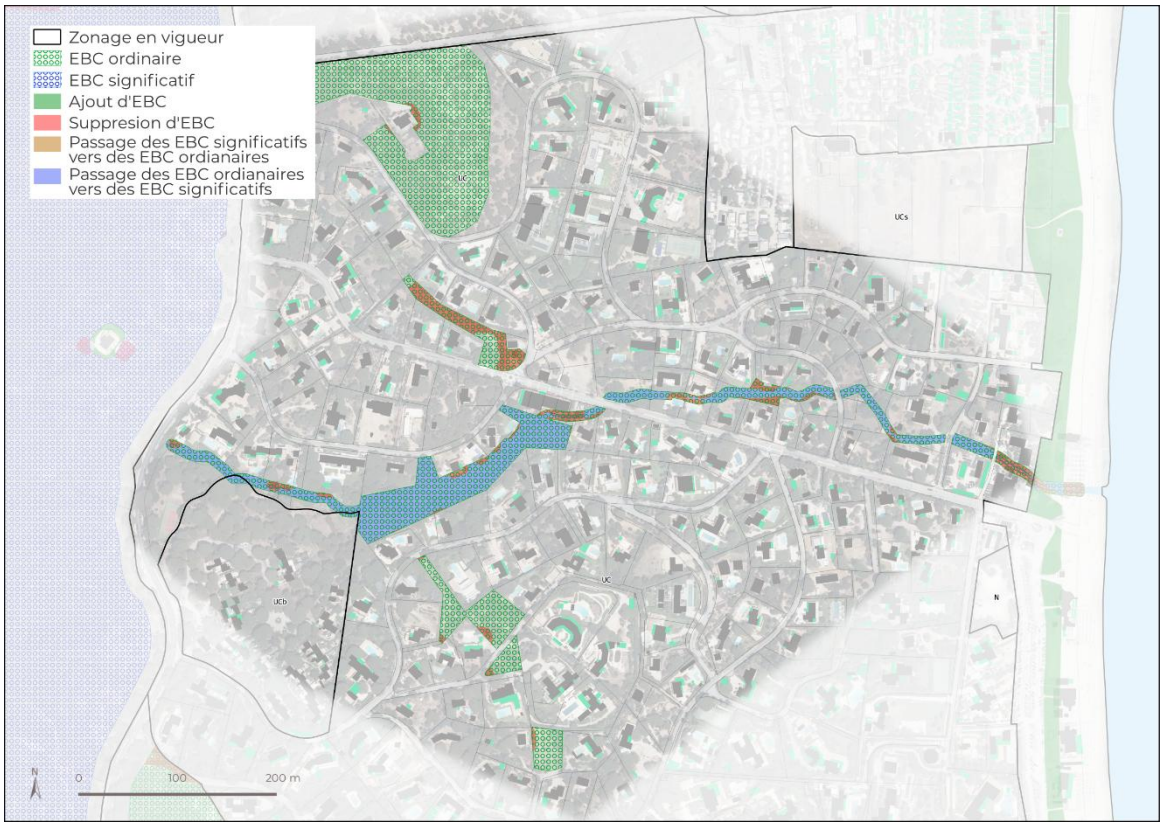


PLU avant révision



PLU révisé

Secteur l'Anse de Pampelonne et le ruisseau Pascati

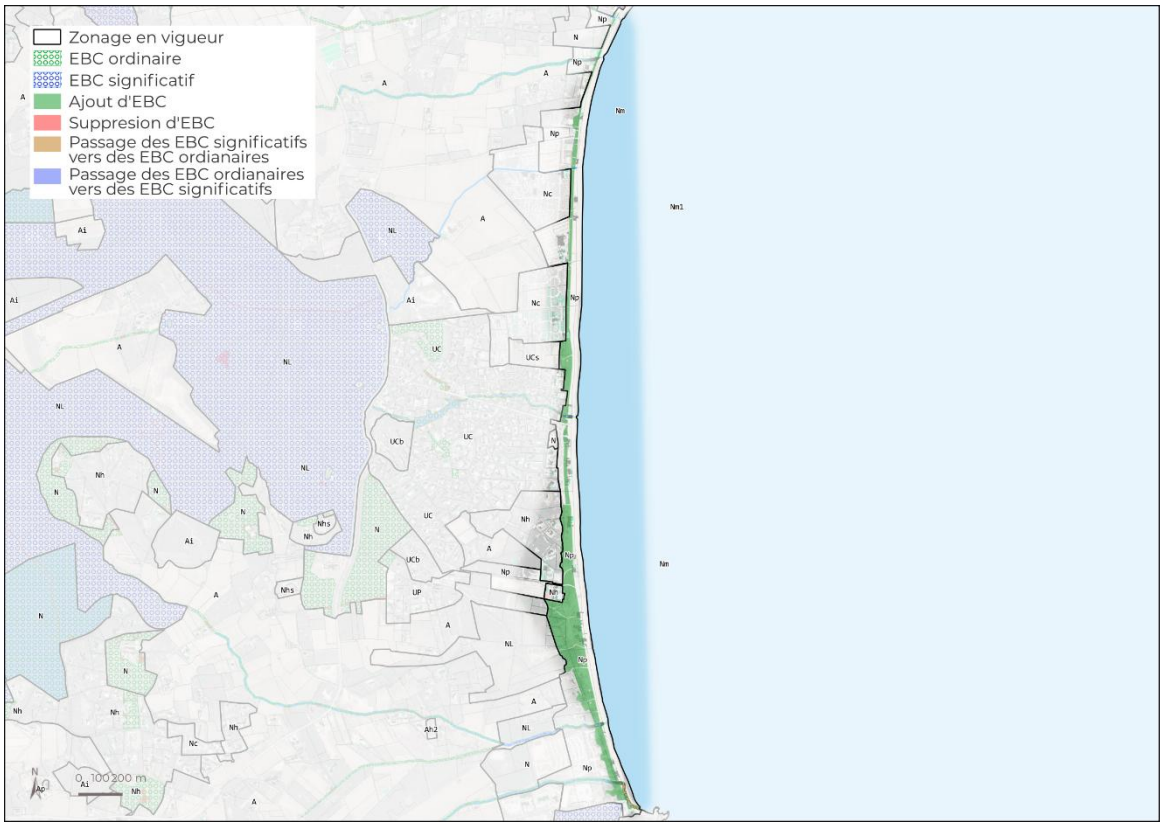


PLU avant révision

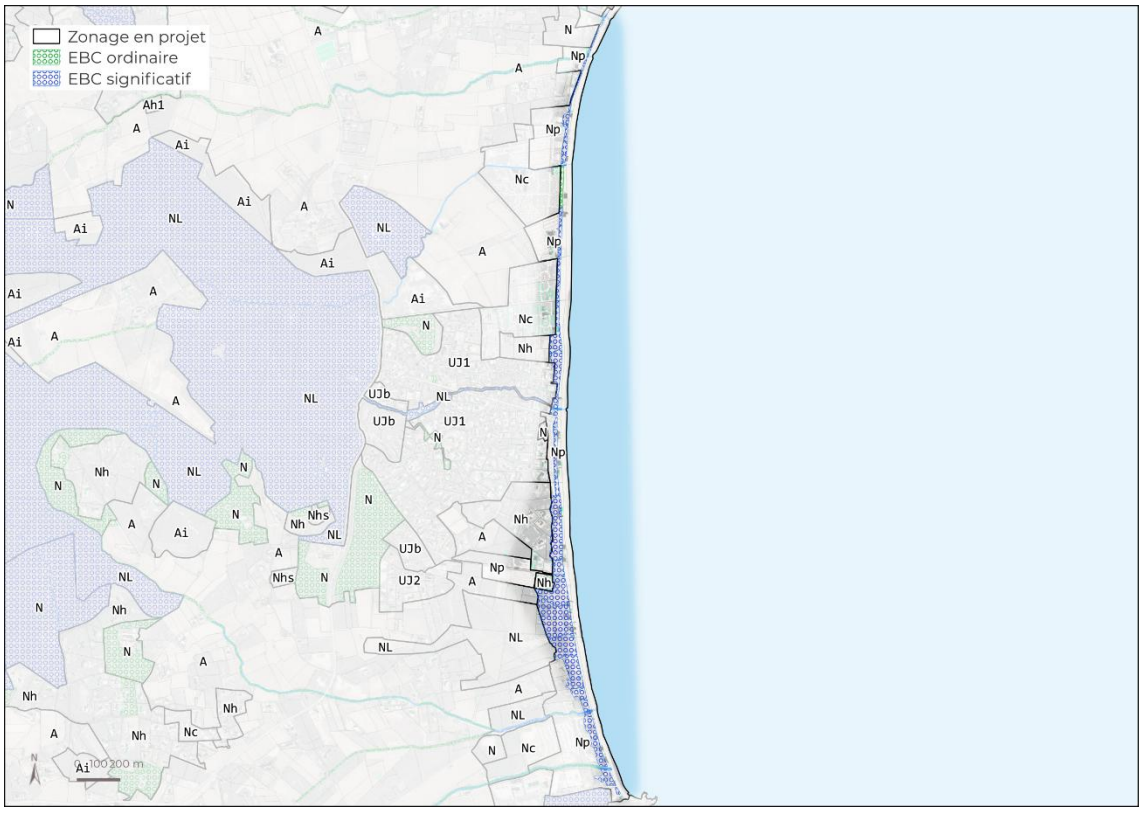


PLU révisé

Secteur l'Anse de Pampelonne et son cordon dunaire



PLU avant révision



PLU révisé



Modification des Espaces Boisés Classés entre l'arrêt et l'approbation du PLU : en aplat vert : l'ajout depuis l'arrêt. En rouge, la suppression de l'EBC, par rapport au PLU avant révision.

Partie 2 : Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs

Au titre de l'évaluation environnementale, le plan local d'urbanisme doit décrire « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ». La notion de compatibilité implique une non-contrariété avec les normes supérieures, alors que la notion de prise en compte signifie « ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs des normes supérieures ».

Conformément aux dispositions des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent :

- Être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les Plans de Déplacements Urbains, et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes ;
- Prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Dans le cas présent, les documents cadres en vigueur à considérer dans le plan local d'urbanisme de Ramatuelle sont les suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Provence Alpes Côte d'Azur : le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de St-Tropez : le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations générales et les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- Le Plan Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022 – 2027 : le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

I. La compatibilité avec la loi Littoral

Commune littorale, Ramatuelle entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral reprise dans les articles L.121-1 à L.121-50 du Code de l'Urbanisme.

La loi dite « Littoral » prévoit différents dispositifs pour assurer la protection du patrimoine et des paysages :

- Maîtrise de l'urbanisation du territoire des communes littorales :
  - Interdiction de toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées ;
  - Extension de l'urbanisation seulement en continuité avec les villages et agglomérations existantes, interdite dans les coupures d'urbanisation et limitée dans les espaces proches du rivage.
- Protection stricte des espaces et des milieux naturels les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral :
  - Obligation de protéger les espaces naturels remarquables (en pratique, la loi contraint les communes à déclarer ces espaces inconstructibles).
- Élaboration de schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), avec une obligation de compatibilité des plans locaux d'urbanisme.

Pour être compatible avec l'ensemble des dispositions issues de la loi d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral, le plan local d'urbanisme de Ramatuelle doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

L'application de la loi dite « Littoral » : compatibilité du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec : "les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, le programme local de l'habitat, les dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes" ; et doivent prendre en compte "les plans climat-énergie territoriaux".

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de St-Tropez, dont la révision n°1 a été approuvée le 02 octobre 2019 et la modification n°1 le 21 juin 2023, inclut le territoire de Ramatuelle. Le plan local d'urbanisme de la commune se doit donc d'être compatible avec le schéma de cohérence territoriale et n'a plus normalement à justifier sa compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs au schéma de cohérence territoriale, cités par l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme, tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, les chartes mais aussi la loi Littoral. Le projet de révision n°2 du schéma de cohérence territoriale, prescrite le 20 décembre 2022, a été arrêté le 09 avril 2025. Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle est justifié au regard des objectifs du schéma de cohérence territoriale de St-Tropez à la fois pour sa version en vigueur (modification n°2) et pour sa version arrêtée (révision n°2).

A noter que la cour administrative d'appel de Marseille a annulé la délimitation des espaces proches du rivage du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint-Tropez part un arrêt du 18 décembre 2025.

Le communiqué de presse mentionne que « La cour administrative d'appel de Marseille, à la différence du tribunal administratif « considère en particulier que les auteurs du SCOT ont commis une erreur de droit (…) en incluant dans les espaces proches du rivage des secteurs trop éloignés de la côte. »

En outre, en ce qui concerne la loi Littoral et ses diverses composantes législatives, le schéma de cohérence territoriale délimite les espaces auxquels s'appliquent des dispositions légales avec lesquelles il appartient aux plans locaux d'urbanisme des communes d'être compatibles. Le schéma de cohérence territoriale :

- Définit les espaces naturels remarquables à protéger ;
- Définit des coupures d'urbanisation ;
- Délimite la bande littorale inconstructible des 100 m depuis la ligne des plus hautes eaux ;
- Délimite les espaces proches du rivage et les extensions limitées de l'urbanisation ;
- Définit le périmètre des agglomérations et villages existants.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme définit à l'échelle de la commune des zones et leurs règlements qui, tous, sont compatibles avec les espaces définis par le Schéma de Cohérence Territoriale à l'échelle de la communauté de communes et avec les différentes dispositions légales qui leur sont applicables.

L'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme "doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation".

Notion de coupure d'urbanisation :

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

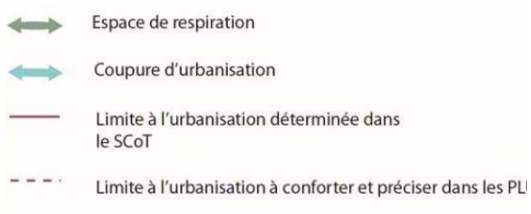
Une coupure d'urbanisation répond donc à des critères généraux :

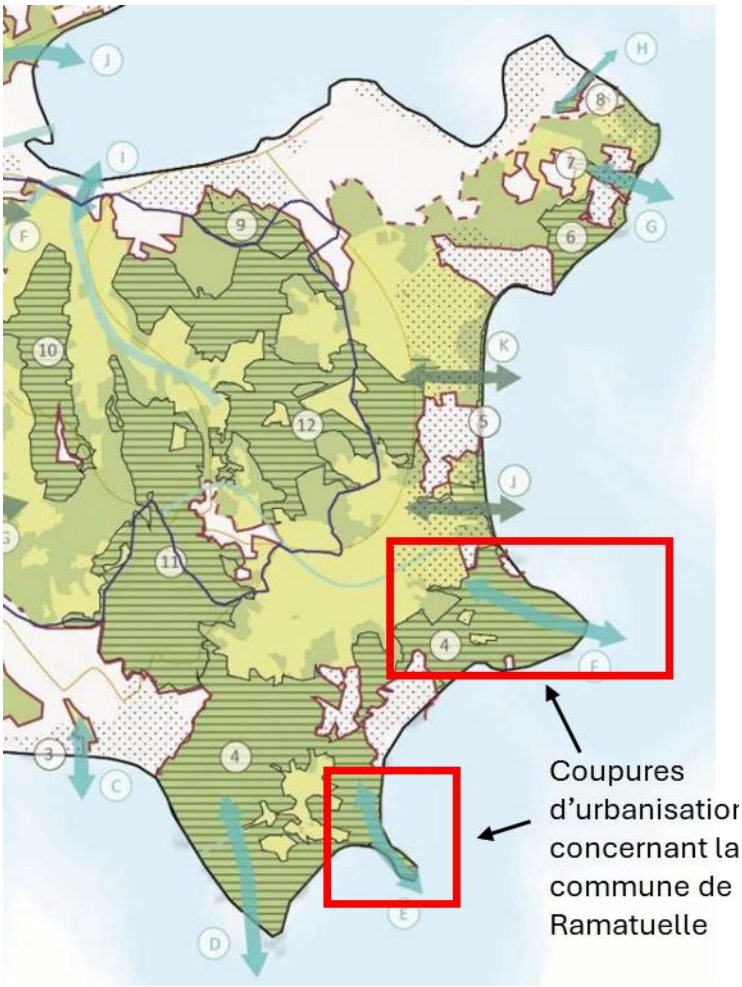
- l'homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

Les coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez :

Le schéma de cohérence territoriale du Golfe de 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.

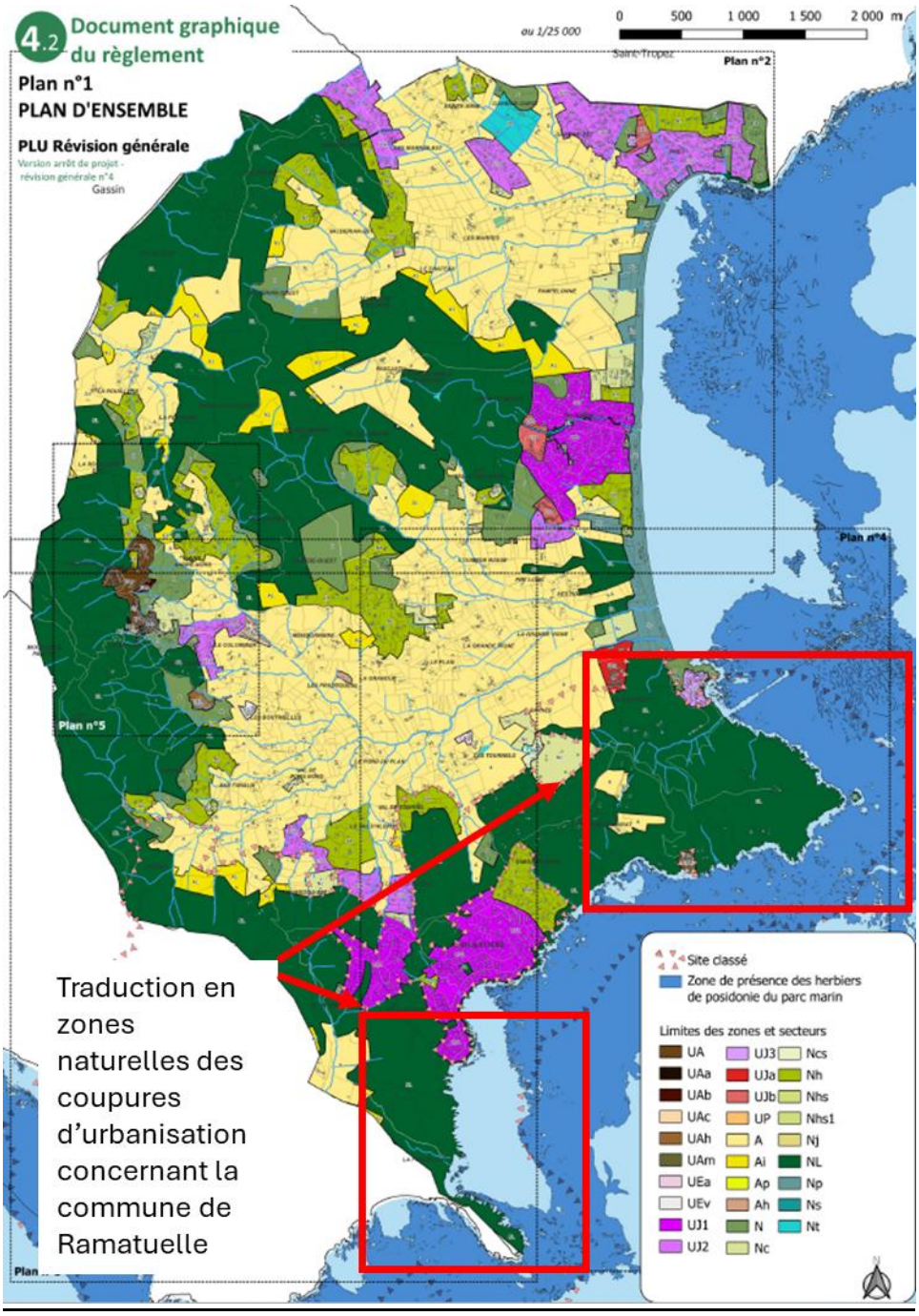
Les coupures d'urbanisation du schéma de cohérence territoriale sont désignées de manière schématique par des symboles. Il appartient aux communes de traduire précisément ces coupures d'urbanisation par un zonage adéquat dans leur Plan Local d'Urbanisme :





Traduction des coupures d'urbanisation du schéma de cohérence territoriale sur le territoire de Ramatuelle

Les coupures d'urbanisation au titre de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme sont classées dans le plan local d'urbanisme de Ramatuelle en zone naturelle, pour l'essentiel en secteur naturel NL inconstructible au titre d'espace naturel remarquable du littoral.



La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructible

Selon l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, "En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique. Le plan local d'urbanisme peut

porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient." La bande littorale des 100 mètres peut être portée à plus de cent mètres par décision de la commune.

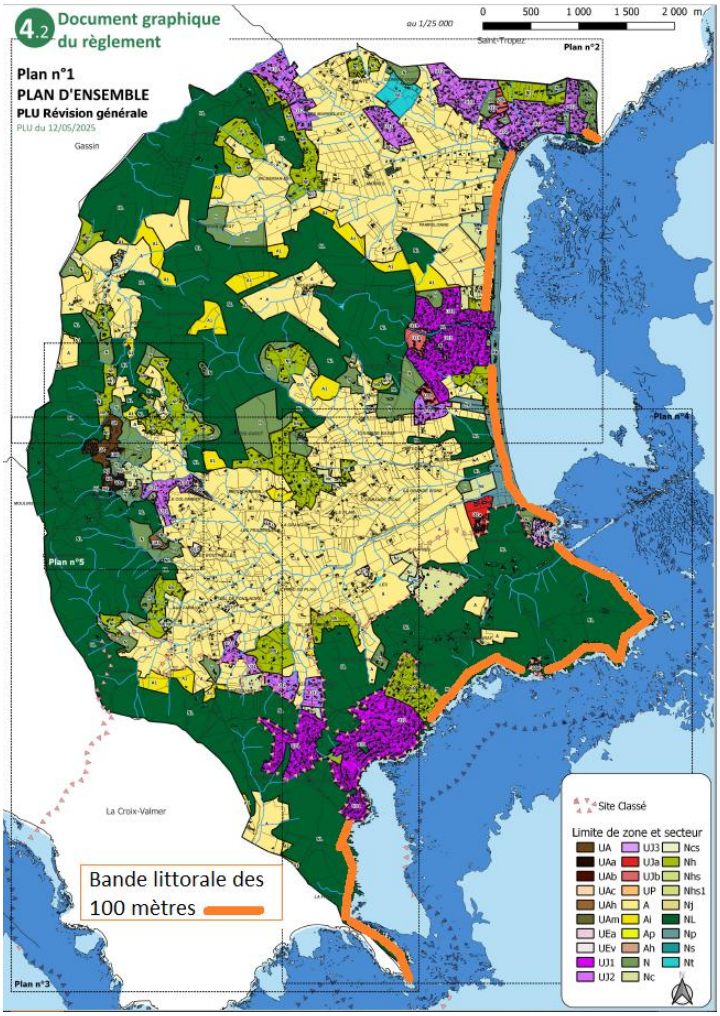
Détermination de la bande littorale de 100 mètres sur le territoire de Ramatuelle

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport au rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés. Pour fixer la bande littorale de 100 mètres, il est indispensable de disposer de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. En l'absence de cette limite et en cas de contentieux, c'est par le biais d'une expertise que le juge en décidera. Cependant, le code de l'urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande de cent mètres sur le document graphique réglementaire du plan local d'urbanisme. Une cartographie indicative est intégrée dans le rapport de présentation permettant d'identifier les espaces urbanisés et l'application de la règle des 100 mètres.

Sur le territoire de Ramatuelle, la bande n'a pas été portée à plus de cent mètres. Elle est calculée à partir de la limite des plus hautes eaux connue de 1889.

Le règlement écrit rappelle l'application de cette disposition qui s'impose de fait aux autorisations d'urbanisme en application du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, la bande Littorale inconstructible de 100m s'applique en dehors des espaces urbanisés. Les espaces urbanisés sont des "espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré, un quartier en continuité avec le reste de la ville ou du village". Ainsi, les lotissements de Bonne Terrasse, de l'Escalet et Le Merlier sont considérés comme des espaces urbanisés et sont donc exclus de la bande de 100m.

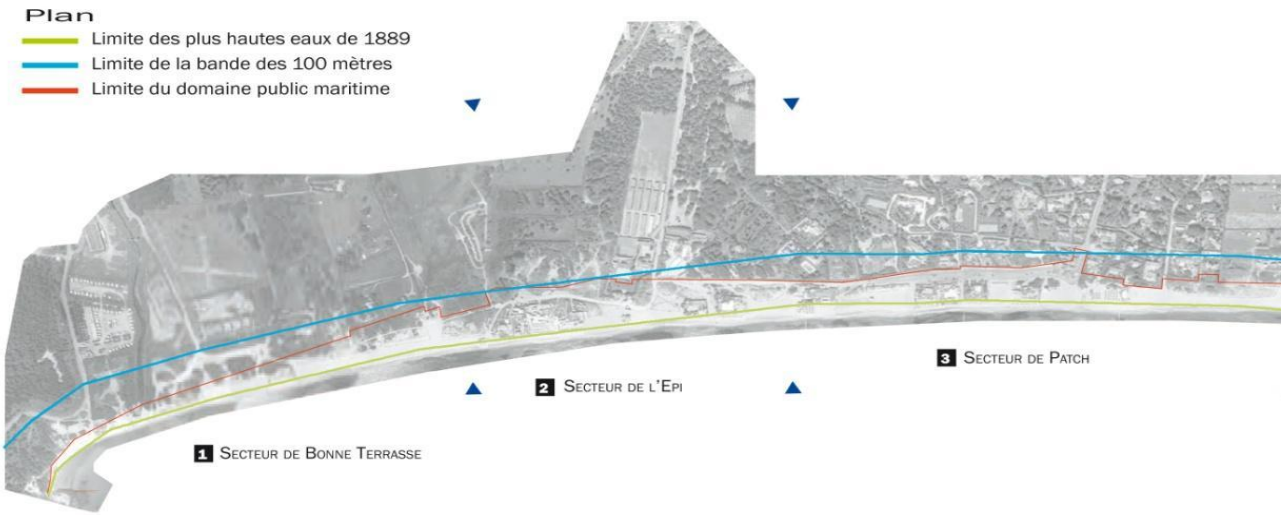


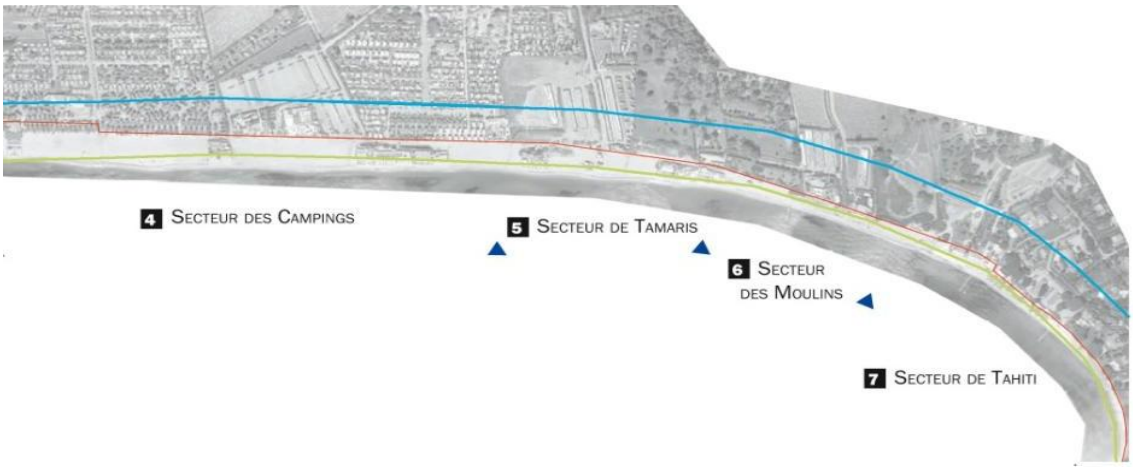
La plage de Pampelonne est actuellement un secteur occupé par les bâtiments d'exploitation du service public balnéaire et diverses constructions ou installations liées à l'activité touristique dont la plage et ses abords étaient déjà le siège avant la loi du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

> *L'article R.121-7 du code de l'urbanisme précise que : « Le schéma d'Aménagement mentionné à l'article L121-28 du code de l'urbanisme. [...] Détermine, dans la bande des cent mètres mentionnée à l'article L. 121-16, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L. 121-1 et suivants, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site. ... ».*

Le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a pour objet de réduire les nuisances liées à la présence de ces constructions et installations dans la bande des 100 mètres et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime. Il a permis de reconstituer le cordon dunaire et de le mettre en protection ; de supprimer la totalité des constructions et installations non démontables présentes sur la plage et d'en reconstruire une partie plus en recul par rapport au rivage afin éviter les destructions et les phénomènes d'érosion lors des tempêtes ; d'enfouir les différents réseaux ; de paysager les parcs de stationnement publics ; d'amorcer le développement d'itinéraires de déplacements doux. Les dispositions mises en œuvre à travers le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé par décret du 15 décembre 2015 dérogent à toutes les dispositions.

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, approuvé le 15 décembre 2015, qui déroge à l'ensemble des disposition issues de la loi dite « Littoral », permet ainsi de faire exception à la règle d'inconstructibilité dans la bande de 100 m au niveau de la plage et l'arrière-plage de Pampelonne" (cf. carte ci-après).





Source : Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne - périmètre opérationnel

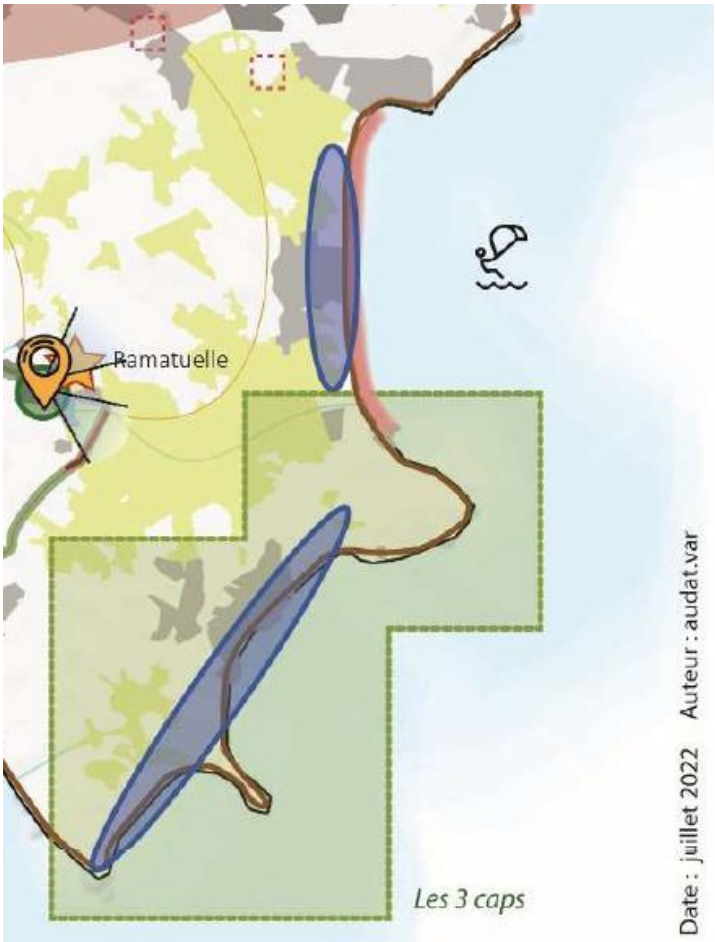
Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale qui qualifie le site de la plage de Pampelonne de :

- « Secteur d'accueil du tourisme balnéaire

- « Secteur touristique à valoriser

- « Potentiel touristique des activités nautiques





L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'identification des « espaces proches du rivage » requiert un double effort d'analyse, du littoral d'une part en tant qu'entité géographique, et de l'intention du législateur qui a approuvé la loi d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. Ainsi que cela ressort des débats parlementaires, cette loi d'aménagement et de mise en valeur, au moins autant que de protection, a eu pour objectif de mettre de l'ordre sur le littoral et de stopper le gaspillage des Espaces Proches du Rivage au bénéfice d'utilisations diverses qui, toutes, recherchaient les avantages, voire le confort procuré par la proximité du rivage, mais qui toutes, en pratique, n'avaient pas autant besoin de cette proximité. Les dispositions du code de l'urbanisme soulagent les Espaces Proches du Rivage du gros de cette pression en canalisant vers l'intérieur des terres une extension de l'urbanisation qui, sur le territoire d'une commune littorale, ne peut avoir lieu qu'« en profondeur ». L'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage doit être limitée, et les seuls usages admis par définition sont ceux qui sont liés à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. La proximité étant ainsi clairement une notion pratique, elle se mesure comme dans tout calcul logistique en temps de parcours, ce qui marginalise le critère visibilité car la vitesse de déplacement de la lumière rend ce critère à peu près toujours inopérant en logistique.

Suivant cette logique, la jurisprudence comme les documents d'urbanisme les mieux fondés aboutissent normalement à une détermination des Espaces Proches du Rivage qui rejoint peu ou prou le principe de la ville du quart d'heure : tout service urbain est proche lorsque l'habitant peut l'atteindre en moins d'un quart d'heure de marche. Il en est de même pour l'atteinte du rivage. C'est ce que démontre l'histoire de l'urbanisation qui permet d'apprécier l'influence exercée par la proximité du rivage sur un territoire littoral déterminé, avec, comme dans un théâtre, des places de moins en moins privilégiées au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la scène, jusqu'au pigeonnier depuis lequel la vue est imprenable mais les avantages et le tarif bien réduits.

Ce mécanisme géographique fonctionne parfaitement pour le territoire de Ramatuelle. A un quart d'heure de marche du rivage, entre le début des années 1920 et la fin des années 1970, ont été créés l'essentiel des lotissements, copropriétés et campings de Ramatuelle, depuis le cap du Pinet dans la baie de Pampelonne, au Nord, jusqu'à la pointe Canadel, au Sud : lotissements de La Capilla et Cap Tahiti, campings La Toison d'Or et Kon Tiki, lotissement « de la plage de Pampelonne » au quartier Salagrue, « Village de Pêcheurs » du quartier de Bonne-Terrasse, village du Merlier, lotissement de l'Escalet équipé de « garages à bateaux ». Une telle localisation à moins de 1000 mètres du rivage, systématique dans l'espace comme dans le temps sur une période de plus de cinquante ans, n'est évidemment pas le fait du hasard.

En outre, la justification des choix du schéma de cohérence territoriale du Golfe de Saint-Tropez (rapport de présentation – Tome 5 du SCoT modifié le 21 juin 2023) mentionne la méthode de détermination des espaces proches du rivage :

> *« Pour la notion de distance au rivage, le DOO fait référence à une distance de l'ordre du kilomètre. L'histoire de l'urbanisation du Golfe de Saint-Tropez au cours du 20ème 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 laquelle l'intérêt de construire semblait nettement moins marqué notamment sur les secteurs de relief sans vue directe sur la mer. Au-delà de cette bande d'un kilomètre il peut donc être convenu que l'attrait du rivage n'était plus effectif et marque donc une limite à l'ambiance maritime et à l'intérêt de la proximité de la mer. En revanche, dans*

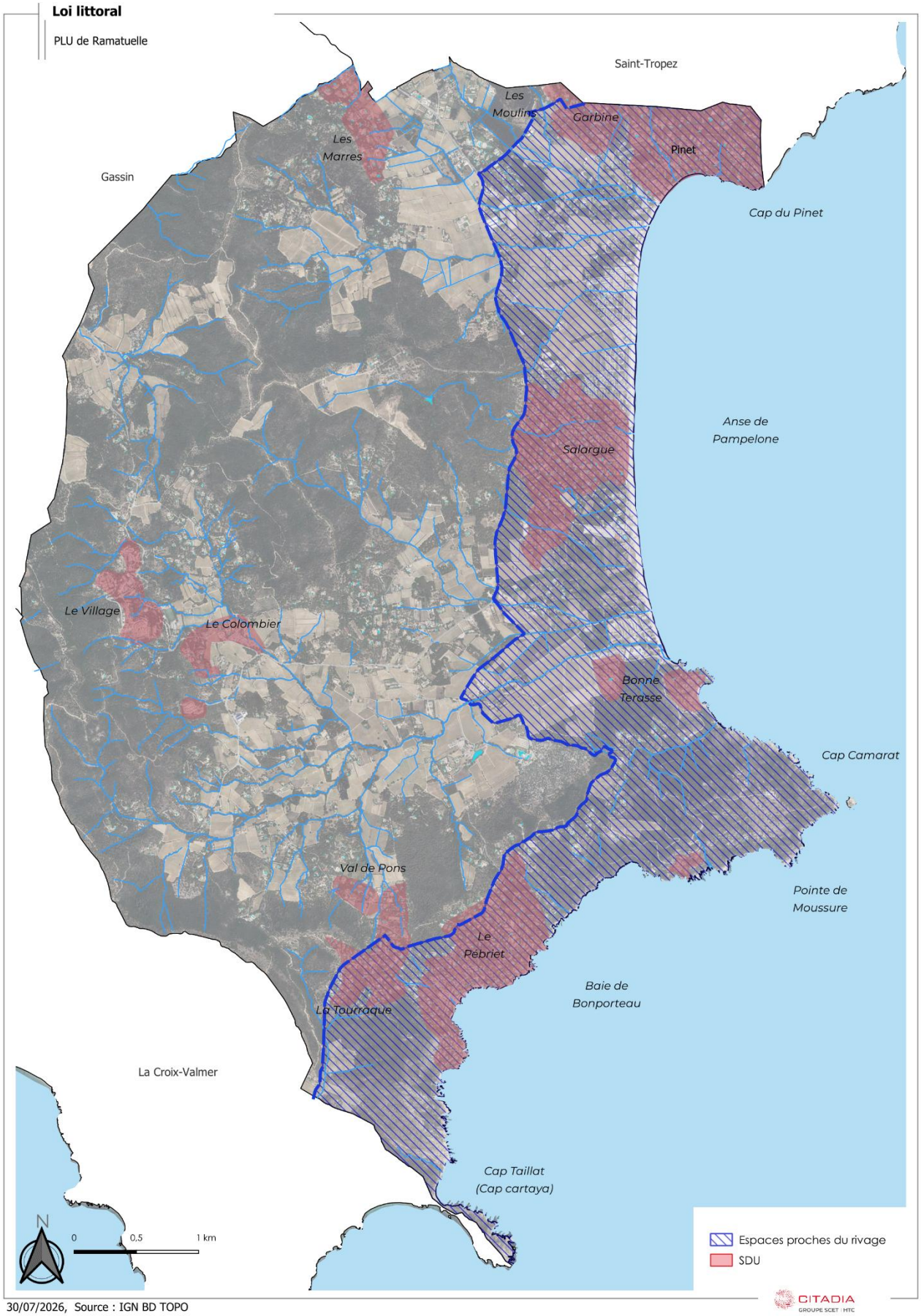
le cas de reliefs marqués, la vue sur mer a été un facteur de l'extension significative de l'urbanisation des versants. Cette distance du kilomètre constitue le mètre étalon pour analyser de manière comparative les deux autres critères suivants et déterminer le positionnement relatif de la limite des espaces proches du rivage. »

La délimitation des espaces proches du rivage au sein du PLU (carte ci-après) rejoint ce principe.

L'extension de l'urbanisation peut se produire de différentes manières :

- Par une règlementation qui ne peut qu'étendre en surface les agglomérations et villages existants. Il s'agit alors du renforcement progressif de l'urbanisation des quartiers périphériques d'une agglomération ou d'un village,
- Par la production d'une urbanisation qui se construit en volume au sein d'un espace déjà urbanisé mais avec des conditions de densité - hauteur et/ou emprise au sol des constructions nouvelles - nettement supérieures à celles du tissu urbain existant. L'extension de l'urbanisation consiste alors dans la modification substantielle des caractéristiques d'un quartier.

Selon l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée, dans le 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 compatibles avec celles d'un Schéma de mise en valeur de la mer. »


Loi littoral
PLU de Ramatuelle
Saint-Tropez
Les Moulins
Garbine
Pinet
Les Marres
Gassin
Cap du Pinet
Anse de Pampelone
Salargue
Le Village
Le Colombier
Bonne Terasse
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
Espaces proches du rivage
SDU
30/07/2026, Source : IGN BD TOPO
CITADIA
GROUPE SCET | HTC

Le plan local d'urbanisme ne permet aucune extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Qu'ils se trouvent situés dans les espaces proches du rivage ou en-dehors, le règlement issu de la révision n°4 du plan local d'urbanisme ne permet qu'une densification limitée de tels espaces. La révision n°4 renforce par ailleurs le pôle villageois, ce qui est compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Les agrandissements de constructions existantes légalement édifiées sont limités à 30 % de l'emprise au sol sur la base du permis de construire initial. Il n'est pas prévu de création de siège d'exploitation agricole ni de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dans les Espaces Proches du Rivage. La seule opération d'aménagement pouvant être autorisée, sous condition d'une intégration optimale à l'environnement, consiste dans la relocalisation par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez du centre de tri et de valorisation des déchets existant au quartier de Bonne-Terrasse. Cette déchèterie intercommunale, proche du rivage et au contact de l'écosystème du fleuve Le Gros Vallat, est identifiée comme un point noir paysager et environnemental par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, qui prescrit sa relocalisation. Celle-ci doit prendre en compte un faisceau de paramètres qui comprend l'invisibilité dans le grand paysage du site inscrit de la Presqu'Île de St-Tropez ; l'exclusion de l'aire des vins d'appellation d'origine protégée ; une desserte existante et conséquente par les voiries et réseaux divers et notamment une route capable de recevoir un trafic de véhicules de fort tonnage. L'enceinte de la déchèterie actuelle inclut une surface artificialisée d'environ 8000 mètres carrés, qui devrait être réduite à moins de 5000 mètres carrés dans le cadre de la relocalisation. Pour les espaces proches du rivage, le bilan du déplacement sera donc tout à la fois neutre ou bénéficiaire du point de vue de la consommation d'espace non urbanisé et de l'impact sur un milieu naturel, en l'occurrence humide. Pour le territoire plus global du bassin de vie, le projet est indispensable à la canalisation du flux de déchets, notamment les encombrants et le très fort tonnage de déchets verts résultant de l'application des obligations légales de débroussaillement et de l'entretien de très nombreux jardins. La déchèterie intercommunale permet d'éviter une forte pression sur l'environnement de la Presqu'Île de St-Tropez, tant en termes de risque d'incendie et de pollution pour les forêts et autres milieux naturels où seraient abandonnés les déchets, que pour la qualité de l'air si les pratiques d'incinération des déchets verts à l'air libre venaient de nouveau à se développer.

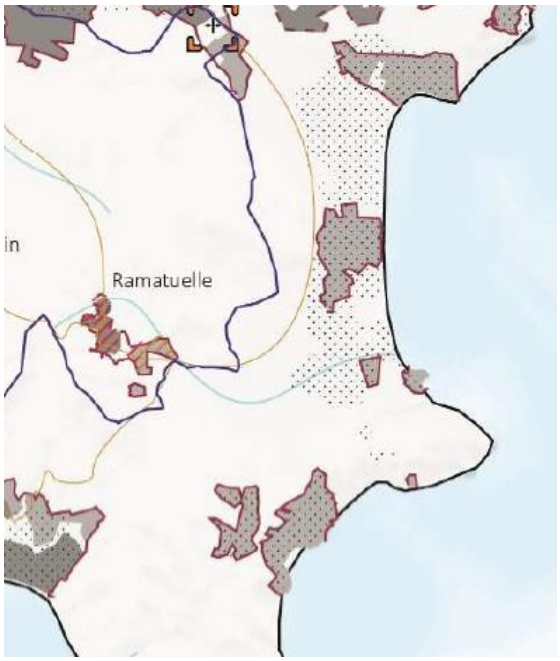
L'urbanisation en continuité du village et secteurs déjà urbanisés (hors espaces proches du rivage)

Conformément à l'article L121-8 et suivants du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. A travers cette législation, la Loi Littoral, transposée dans le code de l'urbanisme, entend interdire les constructions isolées en rase campagne. La Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018, a même supprimé la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et créé la notion des «secteurs déjà urbanisés (SDU) ». Dans ces 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.

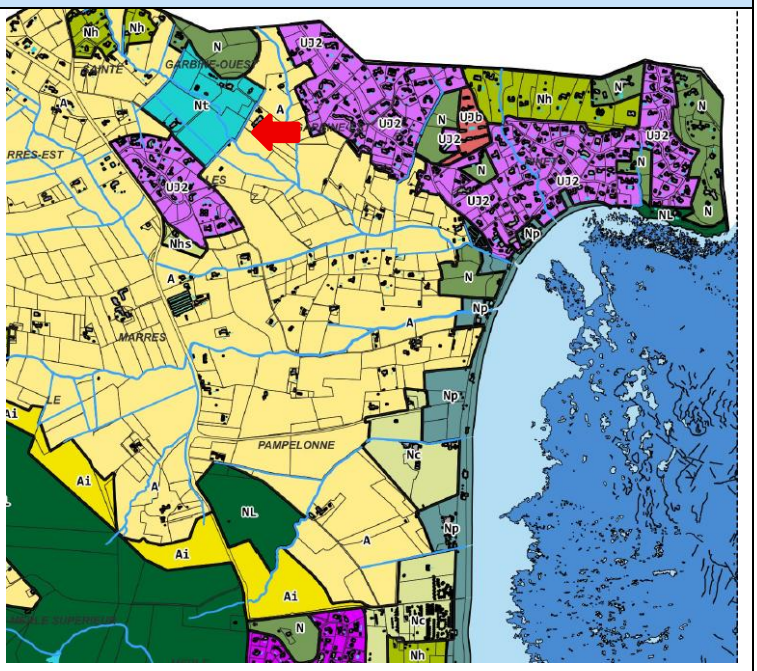
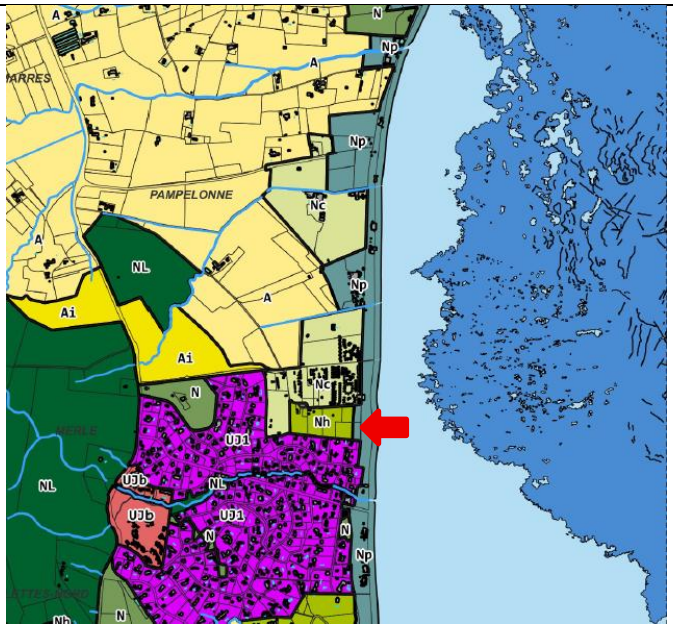
Le schéma de cohérence territoriale délimite les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés :



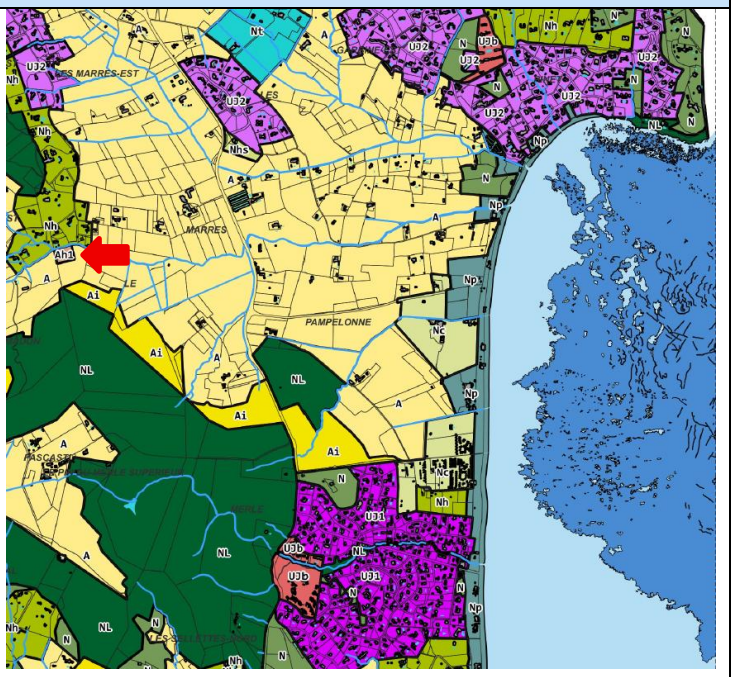


Le plan local d'urbanisme révisé ne permet d'autoriser **aucune opération qualifiable d'extension de l'urbanisation** qui ne serait pas en continuité avec le village (I), à l'exception de projets agricoles qui ne se situent pas dans les Espaces Proches du Rivage (II).

I. Suppression des possibilités d'extension de l'urbanisation sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement désormais interdits par le code de l'urbanisme :

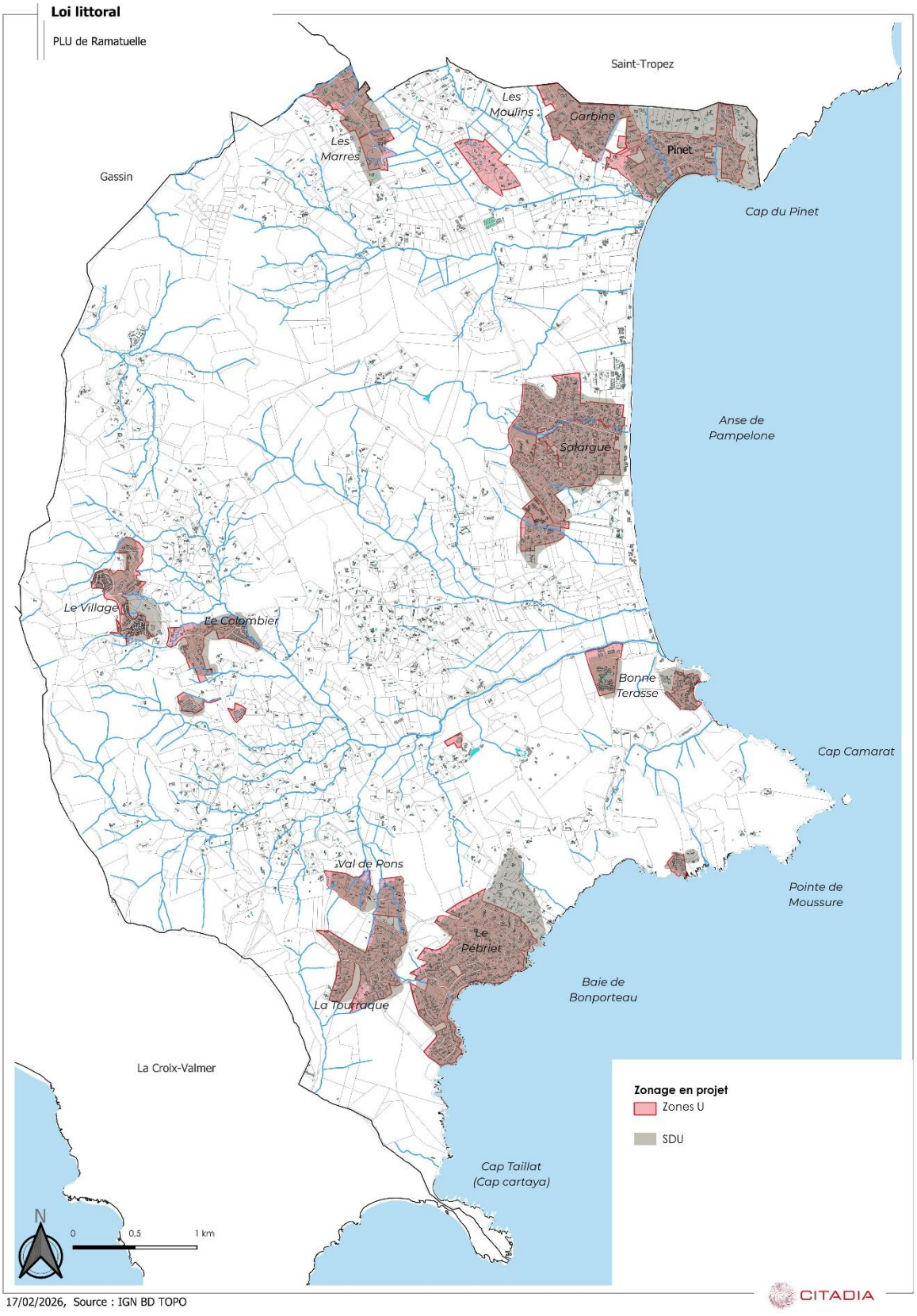
Plan local d'urbanisme avant révision	***Plan local d'urbanisme révisé***
Zone à urbaniser (AUT) de Saint-Amé : une extension à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs déjà prévue dans le plan local d'urbanisme de 2006 et maintenue par la révision de 2018	 *Reclassement en zone naturelle Nt où seuls peuvent être autorisés les changements de destination des constructions existantes.*
Secteur UCs : une extension de l'urbanisation destinée à l'hébergement des travailleurs saisonniers ;	 *Reclassement en zone naturelle Nh où seuls peuvent être autorisés les agrandissements modérés des constructions existantes.*

II. Encadrement des projets d'extension de l'urbanisation à caractère agricole et qui ne se situent pas dans les Espaces Proches du Rivage (II)

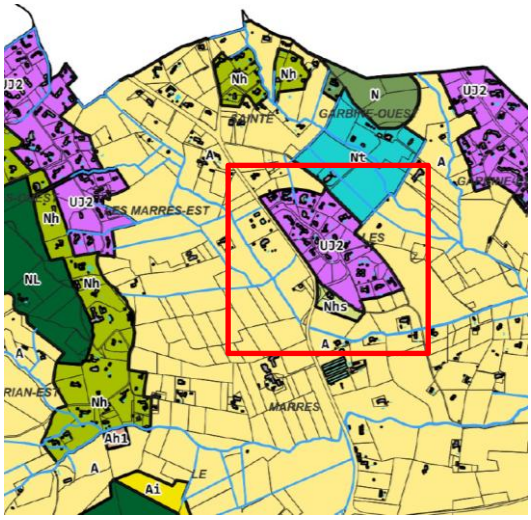
Plan local d'urbanisme avant révision	***Plan local d'urbanisme révisé***
Secteur AH : création d'un nouveau siège d'exploitation au quartier de Val de Rian	 *Maintien de la possibilité encadrée par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées et une Orientation d'Aménagement et de Programmation canalisant le projet vers la forme compacte du hameau en Provence traditionnellement bien intégrée à son environnement.*

III. Encadrement strict de la constructibilité au sein des Espaces Déjà Urbanisés (SDU)

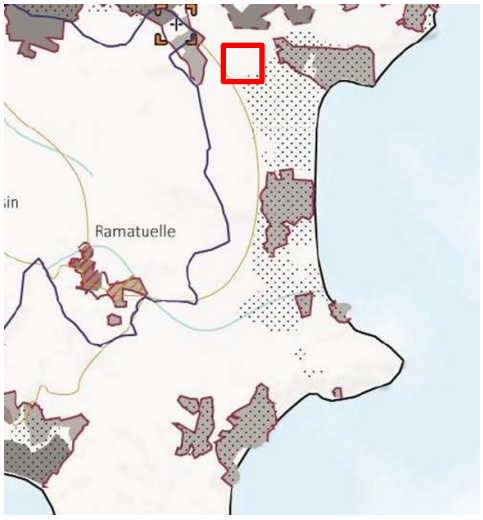
Les zones urbaines s'inscrivent en quasi-totalité dans le périmètre du village et dans les secteurs déjà urbanisés identifiés dans l'atlas cartographique du schéma de cohérence territoriale.



Un seul secteur, le lotissement des Moulins, semble sortir du recensement formalisé au sein du SCoT :

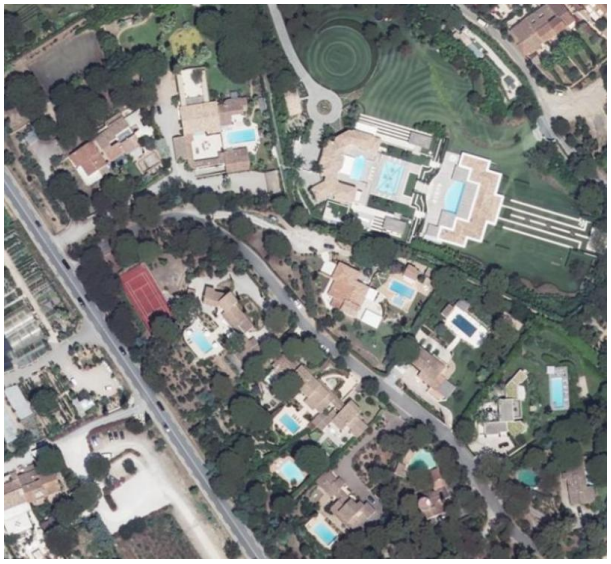


Extrait du PLU révisé



Extrait de l'atlas du SCoT

Pour autant, le règlement du PLU ne peut que tirer les conséquences de l'occupation réelle du sol. Le plan local d'urbanisme s'inscrit ainsi avec le schéma de cohérence territoriale dans un rapport de compatibilité auquel ne contrevient donc pas ce classement en zone urbaine du lotissement des Moulins.



Ce classement se justifie par :

- Les caractéristiques paysagères de ce quartier fortement artificialisé : présence de murs maçonnés, piscines, terrain de tennis, linéaires importants d'accès, espaces de stationnement…
- Un règlement très contraint pour cette typologie de zone urbaine (UJ2) : pas d'extension de l'urbanisation et dispositions réglementaires contraignantes.

Les évolutions des espaces déjà urbanisés

Plusieurs zones sont concernées par des secteurs déjà urbanisés : UAh, UAm, UJa, UJb, UJ1, UJ2.

Les prescriptions réglementaires de ces zones permettent d'assurer une compatibilité avec les dispositions de la loi littoral, précisées par la loi Elan du 23 novembre 2018.

En effet, comme le détaille le tableau ci-après, les seules installations et constructions autorisées dans les secteurs déjà urbanisés (classés en zone urbaine) sont nécessaires à l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et à l'implantation de services publics. Les dispositions réglementaires associées sont strictes.

Zone / secteur	Typologie du secteur	Modalités d'application
UAh	Hameau des Combes Jauffret (hors espace proche du rivage)	Seules les constructions de la destination « habitation » sont autorisées.
UAm	Hameau du Merlier et au secteur de Bonne-Terrasse	Seule la démolition/reconstruction à l'identique est autorisée, sans changement de destination.
UJ1 et UJ2	Secteur résidentiel ancien d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré demeure prédominant	Sont autorisées les constructions de la destination « habitat » sous réserve de bonne intégration et dans le respect de l'application de la loi littoral (pas d'extension de l'urbanisation). Ces constructions sont encadrées par des dispositions d'emprise au sol et de pleine terre adaptées aux caractéristiques des zones UJ1 et 2. Pour les destinations « hôtels » et « artisanat et commerces de détails » , seul l'agrandissement encadré est autorisé.
UJ3	Secteur résidentiel ancien d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré demeure prédominant	Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes des destinations « habitat », et « commerce et activités de service ». Ces évolutions sont encadrées avec des pourcentages d'emprise au sol variant en fonction des secteurs et destinations des constructions. Seul le secteur UJa, pour la sous-destination « autres hébergements touristiques », autorise les nouvelles constructions et la rénovation, correspondant à l'usage du secteur, et sous réserve d'une intégration paysagère optimale.
UJa	UJa : Secteur de rénovation urbaine correspondant à un village vacances ancien	
UJb	Ujb : Secteur de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière : les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne » et les « Jardins du Pinet»	

En complément, il est à noter que les dispositions d'emprises au sol et de pleine-terre contraignent fortement la densification de ces différents secteurs :

- UJ1 : 20% d'emprise au sol maximum et 450m^2 / 60% de surfaces libres.
- UJ2 : 14% d'emprise au sol maximum et 450m^2 / 70% de surfaces libres.
- UJ3 : 40% d'emprise au sol maximum et 450m^2 / 50% de surfaces libres.
- UJa : 30% d'agrandissement / pas de nouvelles constructions / 50% de surfaces libres
- Ujb : 30% d'agrandissement / pas de nouvelles constructions / 60% de surfaces libres

De ce fait, les dispositions réglementaires prévues permettent uniquement de simples opérations de constructions, de modifiant pas de manière importante les caractéristiques des quartiers en augmentant sensiblement la densité des constructions.

Concernant les évolutions des constructions existantes d'hébergements touristiques et d'hôtels, celles-ci peuvent être autorisées au sein des secteurs déjà urbanisés en rapport avec les jurisprudences et doctrines récentes.

Pour la DGALN via le « FLASH DGALN n°05-2020 », l'hébergement au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme inclut les activités hôtelières ». Cette position est confirmée par la commission mixte paritaire réunie au sénat le 19 septembre 2018 « les constructions et installations pouvant être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU doivent contribuer à améliorer l'offre non plus seulement de logement, mais de logement ou d'hébergement », ce qui « ouvre donc la porte à d'éventuelles activités hôtelières ».

Les annexes

Le Glossaire du règlement définit les annexes en se basant sur les dernières jurisprudences du Conseil d'Etat en la matière : « 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. ». Le Glossaire précise en outre que « l'annexe est cependant distincte de la construction principale avec laquelle elle ne se confond pas. ». Ainsi, la réalisation d'annexes dans ces conditions ne peut pas être assimilable à une extension de l'urbanisation.

Afin de s'inscrire en cohérence avec le principe de non-extension de l'urbanisation tout en veillant aux enjeux d'intégration paysagère, le règlement limite la distance entre annexe et construction principale à 20m.

D'une façon générale, le règlement de la zone agricole permet d'autoriser la création de nouveaux sièges d'exploitation sur des terrains situés en dehors des espaces proches du rivage, ce qui est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et compatible avec celles du schéma de cohérence territoriale.

Les quelques autres projets de développement que le plan local d'urbanisme révisé permet d'autoriser sur la commune (hébergement de travailleurs saisonniers, confortement de la coopérative viticole, agrandissements hôteliers, régie maraichère, etc.), dont plusieurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, concernent des projets d'agrandissements de constructions existantes, ou des changements de destination, en tous les cas de simples opérations de construction qui ne constituent pas des extensions de l'urbanisation.

La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables

Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à protéger au titre de l'article L.121-23 du C.U. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.121-5 du C.U.

Notion d'espace naturel remarquable du littoral

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme précise que

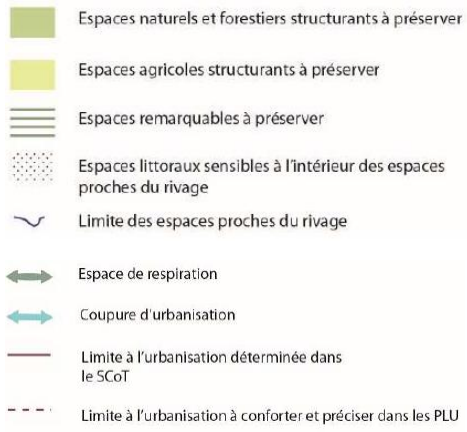
> *« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*
> *Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »*

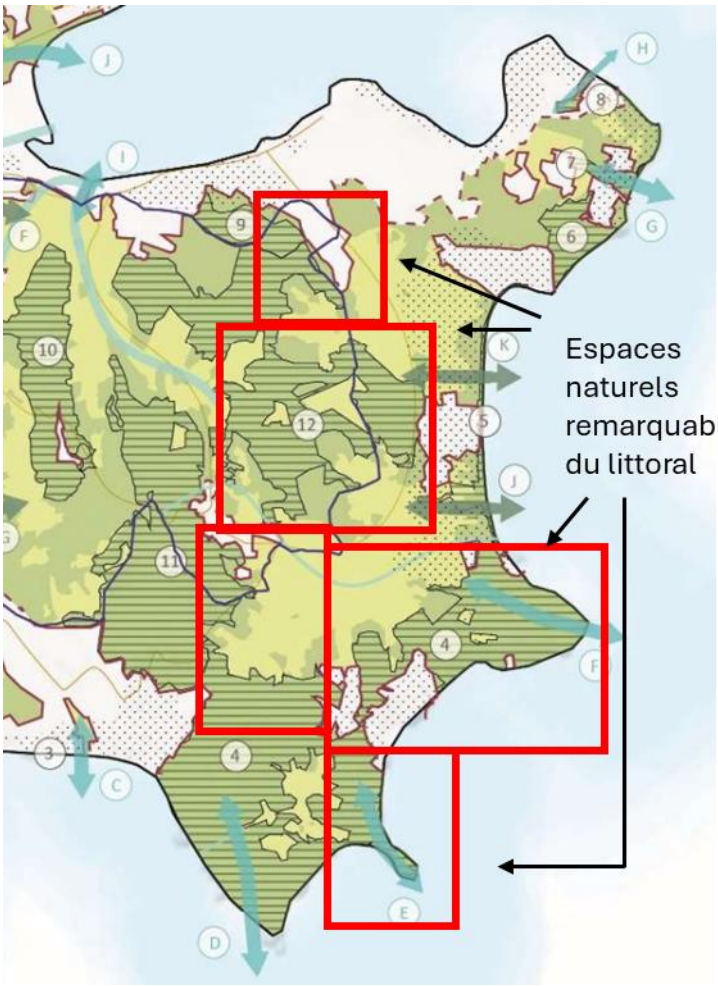
Selon le décret R.121-4 du code de l'urbanisme :

> *« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*
> *1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
> *2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
> *3° Les îlots inhabités ;*
> *4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
> *5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
> *6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
> *7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;*
> *8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.*
> *Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »*

C'est le décret R.121-5 du code de l'urbanisme qui précise la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers susceptibles d'être autorisés au titre de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale délimite les espaces naturels remarquables du littoral de façon schématique, à l'échelle du bassin de vie, en laissant le soin au plan local d'urbanisme de traduire cette délimitation dans le zonage à la parcelle et le règlement afférent :





La définition des espaces naturels remarquables nécessite donc un examen à une échelle plus précise, afin d'écarter les espaces qui ont perdu leur caractère naturel ou ne présentant pas (ou plus) les qualités qui leur confèrent un caractère remarquable au sens de l'article L121-23 du code de l'urbanisme issu du dispositif exigeant de la loi d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral du 23 janvier 1986. A l'échelle du territoire communal, un travail d'analyse à la parcelle a donc permis d'exclure des espaces naturels remarquables présumés au titre du schéma de cohérence territoriale tous les espaces ayant perdu leur caractère naturel ou ne présentant pas un caractère remarquable en relation avec les exigences qualitatives décrites par les parties législative et règlementaire du code de l'urbanisme. C'est le cas par exemple de certains espaces affectés par différentes formes d'artificialisation ou dénués d'intérêt écologique.

Secteurs du Schéma de Cohérence Territoriale à l'intérieur desquels les Espaces Naturels Remarquables du littoral sont à délimiter à l'échelle du territoire de Ramatuelle :



A l'échelle du territoire communal la délimitation des espaces naturel remarquable du littoral a été effectuée à partir d'un travail d'inventaire basé sur le croisement des critères suivants :

- Être situé dans les secteurs identifiés par le schéma de cohérence territoriale comme des espaces naturels remarquables potentiels,
- Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points 1) à 8) de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme,

- Présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que « site ou paysage remarquables ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou nécessaire pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique ».

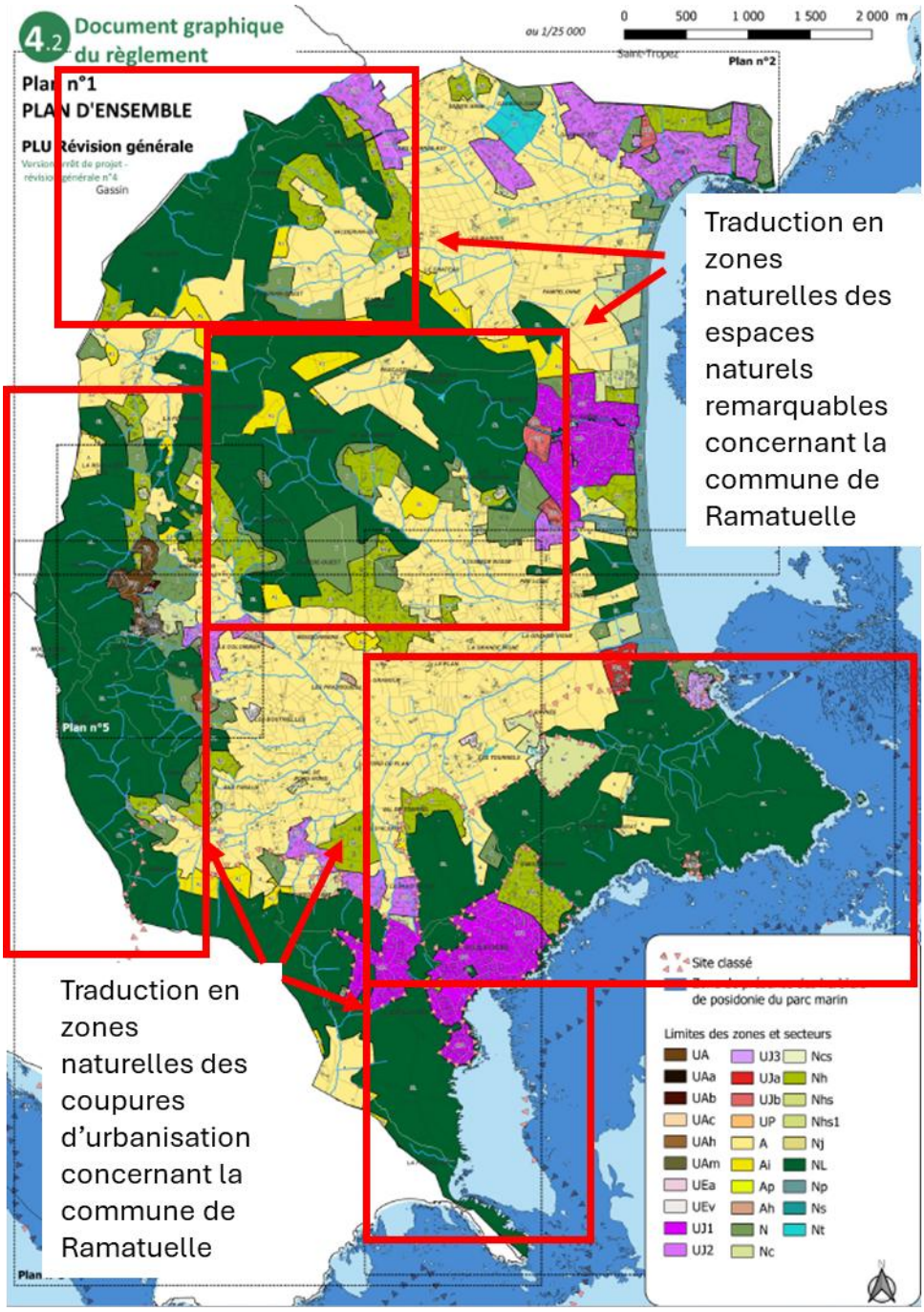
Ont été inventoriés, dans le périmètre identifié par le schéma de cohérence territoriale comme recélant des espaces naturels remarquables potentiels, les espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme :

- La plage de Pampelonne et son cordon dunaire (Conseil d'État du 13.11.2002), aussi identifiés par le schéma de cohérence territoriale et par le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne. Ce sont précisément les secteurs délimités par le Schéma d'Aménagement approuvé par décret du 15 décembre 2015 qui sont utilisés pour délimiter les espaces Naturels Remarquables de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire ;
- Les forêts et zones boisées situées à la fois dans les espaces proches du rivage et dans les secteurs identifiés par le schéma de cohérence territoriale comme des espaces naturels remarquables potentiels. Ces espaces boisés sont situés au Sud du territoire, dans les parties naturelles du site classé dit « des Trois Caps », à Ramatuelle sur les caps Camarat et Taillat ; deux espaces boisés supplémentaires ont été retenus comme espaces naturels remarquables à l'extrémité du Cap Pinet et au Nord du lotissement de Pampelonne. Ils constituent en effet dans les Espaces Proches du Rivage des espaces boisés à protéger en raison de leur valeur paysagère ;
- Les milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales, le plus souvent qualifiés par le Museum d'Histoire Naturelle de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, telle la chênaie mixte de la presqu'Île de St-Tropez qui occupe le centre du territoire communal, assez en arrière du rivage, et les propriétés du département en qualité d'espaces naturels sensibles ;
- Les îlots inhabités, présents principalement sur le littoral Sud de la commune entre le Cap Camarat et le Cap Taillat, dont les principaux sont le rocher des Portes et la Roche Fouras au droit du cap Camarat et roche dite cap Cartaya au droit du cap Taillat. Ce sont de petits rochers inhabités par l'Homme mais prisés par l'avifaune sauvage, outre la végétation spécifique capable de résister dans ces milieux très rudes ;
- Enfin, les milieux marins recélant notamment l'herbier de Posidonies, délimité par l'Observatoire Marin (cf. carte ci-dessous et page suivante) ont également été pris en compte. Cet herbier est considéré dans "L'inventaire biologique et analyse écologique des habitats marins patrimoniaux du site Natura 2000 Corniche Varoise" comme un habitat prioritaire qui abrite des espèces patrimoniales et protégées, dont la grande nacre Pinna nobilis, rencontrée régulièrement sur le site. Étant donné le rôle essentiel joué par cet habitat à l'échelle de la Méditerranée, sa conservation apparaît comme un enjeu très fort. A noter que la zone de mouillage et d'équipements légers de la baie de Pampelonne, mise en œuvre en 2025 en application du document d'objectifs du site Natura 2000 dit « de la Corniche varoise », correspond bien à une catégorie d'aménagements légers destinés à canaliser la fréquentation d'un espace naturel remarquable, évoqués par l'article L121-25 susvisé du code de l'urbanisme.

L'inventaire des espaces naturels remarquables a par ailleurs intégré les espaces remarquables pour leur caractère paysager. Pour ce faire, la cartographie des Espaces Naturels d'Intérêt Paysager définie par le Département du Var dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a été exploitée. Là encore, cet inventaire est resté limité au secteur défini par le schéma de cohérence territoriale comme

recélant des espaces naturels remarquables potentiels. Enfin, la délimitation s'est conclue par un travail d'adaptation des limites tenant compte de l'occupation réelle des sols.

Au terme de cet inventaire, la cartographie du plan local d'urbanisme, dont les secteurs NL et Np de la zone naturelle englobent les espaces naturels remarquables du littoral, est la suivante :



Le règlement du secteur NL ne permet d'autoriser que les aménagements légers spécifiés pour ce type d'espace par le code de l'urbanisme, tandis que le règlement de la zone Np renvoie aux dispositions du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, lui-même compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Ainsi le plan local d'urbanisme est-il compatible avec le schéma de cohérence territoriale en ce qui concerne l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces naturels remarquables du littoral.

Les ensembles boisés significatifs

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme des communes littorales de classer en espaces boisés à conserver ou à créer, en plus des espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté (« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations »), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du littoral.

En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés « classiques ».

Le plan local d'urbanisme de Ramatuelle distingue donc deux types d'Espaces Boisés Classés (EBC) :

- *les Espaces Boisés Significatifs classés au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, qui correspondent aux espaces boisés inclus dans les espaces naturels remarquables du littoral ci-dessus définis au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme et classés en zone Naturelle Littorale (NL) ou dans le périmètre du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ;*
- *les Espaces Boisés ordinaires seulement classés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*

Le plan local d'urbanisme révisé maintient l'ensemble des ensembles boisés significatifs du littoral au sens de l'article L121-27 et les étend aux secteurs suivants :

- Le cordon dunaire de la plage de Pampelonne, dont la dynamique naturelle doit produire à terme la partie de dune fixée par une végétation arborescente, dite « d'une noire » ;

- Des secteurs forestiers aux quartiers des Aiguiers et de l'Oumède, parties sommitales de versants collinaires qui, de par leur étendue, leur perceptibilité et leur état vierge de toute construction, contribuent à la beauté du grand paysage ;

- De secteurs boisés au quartier de l'Escalet qui, dans des espaces proches du rivage, dans le périmètre du parc national de Port-Cros et pour partie dans celui du site classé des Trois Caps, contribuent tout à la fois au soutien de la biodiversité en offrant à la flore et à la petite faune sauvages des abris au sein de la zone urbanisée (UJ), et au maintien de la prédominance arborée de versants collinaires au contact du site classé.

II. Les documents avec lesquels le plan local d'urbanisme doit être compatible

A. Le Schéma Régional d'Aménagement d'Egalité des Territoires (SRADDET) Provence Alpes Côte d'Azur

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Provence Alpes Côte d'Azur.

Ligne directrice 1 – Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Objectif 5 – Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique ▪ Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des Zones d'activités économiques existantes (ZAE) ▪ Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain ▪ Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	*La commune de Ramatuelle n'est pas concernée par cet objectif. La commune n'est pas identifiée comme une centralité à l'échelle de la Région.*
Objectif 10 – Améliorer la résilience du territoire face aux risque et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau ▪ S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale en : o Intégrant la solidarité amont/aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau o Optimisant l'utilisation des ressources locales, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques ▪ Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels ▪ Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation	*La commune est soumise à divers risques naturels (feux de forêt, inondation, mouvements de terrain, etc.) et aux nuisances sonores. L'état initial du plan local d'urbanisme rappelle l'existence de ces risques et son règlement met en œuvre des mesures pour limiter la constructibilité dans les espaces qui y sont soumis.* *L'imperméabilisation des sols est par ailleurs limitée à travers des dispositions sur les espaces libres qui doivent être traités avec un revêtement végétal adapté au climat. Les surfaces artificialisées doivent par ailleurs être au maximum perméables.*
Objectif 11 – Déployer des opérations d'aménagement exemplaires ▪ Définir pour les opérations d'aménagement et de construction de orientations et des objectifs ▪ Définir pour les opérations de rénovation du bâti des critères de performance énergétique atteignant le niveau réglementaire BBC Énergétique rénovation ou	*L'exemplarité en matière de performance environnementale est encouragée dans un certain nombre de dispositions du plan local d'urbanisme :* *- Protections solaires exclues de l'emprise au sol ; possibilité d'autoriser les surtoitures ou toitures parasols ; obligation de*

le niveau passif et de performance environnementale dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti	*réaliser des Bâtiments à Energie Positive en cas de rénovation ; interdiction des végétaux inadaptés à la sècheresse.* *- Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique intégrant les principes directeurs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires, en portant une attention particulière à la conception paysagère (préservation des continuités écologiques, etc.) et urbaine, ainsi qu'à la sensibilisation et à l'exemplarité environnementale (réutilisation des déchets issus des projets, etc.).*
Objectif 12 – Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27% en 2030 et de 50% en 2050 par rapport à 2012 ▪ Favoriser le développement de solutions énergétiques en réseaux (de chaleur, de froid…), en privilégiant les énergies renouvelables et de récupérations. ▪ Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques ▪ Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50 % du parc de logement ancien (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires.	*Le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme définit des objectifs en matière de transition énergétique et de mobilité durable.* *Ces objectifs sont traduits règlementairement via le règlement écrit du plan local d'urbanisme (en volume 1 et annexes), mais aussi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « transition écologique » et son volet énergétique.*
Objectif 14 – Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides ▪ Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques ▪ Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme révisé, dans son Axe 4, Orientation 2 « Engager le territoire dans la transition environnementale », affiche pour ambition d'assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources, et particulièrement la ressource en eau en limitant les besoins en eau potable et en veillant à l'utilisation rationnelle de celle-ci.* *Le plan local d'urbanisme s'assure de la disponibilité de la ressource par un scénario de développement très maitrisé.* *NB. : les sources d'approvisionnement en eau potable ne sont pas situées sur la commune. C'est la communauté de communes du Golfe de St-Tropez qui a la charge de s'assurer de la protection des sources d'alimentation en eau potable et de développer la Réutilisation des Eaux usées Traitées, ressource stratégique pour l'économie de l'eau dans un territoire touristique très fréquenté en saison sèche.* *Les ripisylves, les cours d'eau et les zones humides de Ramatuelle (au nombre de 5) sont protégés des pollutions et mésusages par des dispositions réglementaires spécifiques, et classés en zone naturelle. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « transition écologique » prévoit par ailleurs des dispositions pour la protection de ces zones. Le plan local d'urbanisme est pour ces raisons compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et ses objectifs.*

Objectif 15 – Préserver la biodiversité et les fonctionnalités économiques des milieux terrestres, littoral et marin ▪ Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion : o Définir des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité o Déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités écologiques	*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable consacre un axe à la préservation de la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains, assurant ainsi à la protection des sites naturels et littoraux du territoire. À travers son orientation 2, « Préserver le paysage et le cadre de vie », issue de l'axe 3, le PADD vise également à créer des espaces de respiration et à renforcer la nature en ville, en assurant le maintien de la végétalisation existante ou par des démarches de renaturation.* *Les zones A et N identifiées au plan local d'urbanisme garantissent un maintien des continuités écologiques à l'échelle du territoire.* *L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « transition écologique » prévoit en complément des dispositions de protection des corridors écologiques.*
Objectif 16 – Favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt ▪ Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques	*Le plan local d'urbanisme définit précisément dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'objectif de « Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs », notamment en préservant les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes, tout en permettant la culture des espaces agricoles jouant le rôle de coupure de combustible.*
Objectif 18 – Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires ▪ Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés	*Un Projet Alimentaire Territorial a été adopté par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez et labellisé de niveau 2 par le ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire. En application du plan local d'urbanisme de 2018, la commune a créé une régie maraîchère dans l'arrière – plage de Pampelonne, dont les sols et la nappe phréatique sont les plus propices à cette production. Le permis de construire d'une ferme pédagogique a été délivré et les enfants de groupes scolaires de la commune ou des communes environnantes participent déjà à des visites des cultures, tandis que la cuisine scolaire alimentée en légumes et fruits bio, frais et de proximité promeut la qualité diététique et gastronomique auprès des jeunes usagers et de leurs parents grâce à un effort de qualité gastronomique.* *Le plan local d'urbanisme se fixe des objectifs dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment à travers* *l'objectif 3 « Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole », de l'Orientation 1 de l'Axe 1, qui ambitionne de :* • *Accroitre encore la démarche de reconquête des friches, d'une alimentation en circuit court, de soutien à la création de nouvelles exploitations agricoles,* • *Favoriser l'intégration de l'agriculture à la destination nature, santé et bien-être.* *La commune s'efforce de convaincre la communauté de communes du Golfe de St-Tropez de l'intérêt de développer sur certaines friches les cultures maraîchères grâce à la production d'eau d'irrigation non conventionnelle à partir de la Réutilisation des Eaux usées Traitées.*
Objectif 19 – Augmenter la production d'énergie électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050 ▪ Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération du territoire en développant les	*A son échelle le plan local d'urbanisme se fixe des objectifs dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment au travers de l'objectif 2 « Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage » de l'orientation 2 de l'axe 4 :* • *En permettant le développement de dispositifs individuels de production d'énergie ;*

équipements de pilotage énergétique intelligents et de stockage ▪ Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents, en mettant en œuvre des mesures ▪ Pour le développement de parcs photovoltaïques, favoriser prioritairement la mobilisation de surfaces disponibles sur du foncier artificialisé, en évitant l'implantation de ces derniers sur des espaces naturels et agricoles.	• *En permettant le développement des ombrières photovoltaïques en particulier dans les zones de stationnements ou les secteurs à vocation économique ;* • *En permettant la mobilisation des toitures et notamment celles des bâtiments publics pour la production d'énergie renouvelable ;* • *En favorisant l'installation chez les particuliers de bornes de recharge à énergie solaire pour les véhicules équipés d'une motorisation électrique.* *Le règlement favorise l'installation de dispositifs produisant de l'énergie renouvelable, comme les panneaux solaires. Il impose aussi des critères pour les nouvelles constructions de grande taille, comme intégrer des systèmes énergétiques durables sur au moins 30 % des toitures. De plus, des solutions visant la transition énergétique, comme les bâtiments à énergie positive, sont encouragées, voire obligatoires en cas de rénovation dans la zone UJ.* *Les règles varient en fonction des zones et des contraintes patrimoniales ou techniques. Toutefois, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique encourage la conception de bâtiments à énergie positive dans toutes les zones (BEPOS), d'abord par une conception architecturale et des matériaux bien adaptés au changement climatique, puis grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres systèmes de production locale.*
Objectif 21 – Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : - L'environnement sonore, - La pollution atmosphérique, - Les sites et sols pollués, - Les rayonnements non-ionisants. En ce sens, identifier les secteurs où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.	*L'état initial de l'environnement identifie sur le territoire les différentes nuisances sonores et la qualité de l'air.* *L'essentiel de la menace pour la santé réside dans les pollutions chimiques et sonores engendrées notamment par les déplacements routiers et en hélicoptère.* *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à soutenir la production agricole de qualité « bio », et le règlement du plan local d'urbanisme révisé accompagne les initiatives en ce sens de la profession agricole.* *Par ailleurs, le règlement du plan local d'urbanisme révisé ne permet pas la réalisation d'hélistations et l'exploitation d'hélistations commerciales sur le territoire communal encore rural afin d'y éviter la croissance des déplacements en hélicoptère, les plus polluants et exerçant sur le littoral une pression qui n'a étonnamment été reconnue par le législateur que pour la seule zone de montagne*.
Objectif 22 – Contribuer au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités ▪ Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local ▪ Mettre en œuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les transports collectifs et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité.	*A son échelle, le plan local d'urbanisme révisé amorce la mise en place d'un réseau de mobilités douces sur l'ensemble de son territoire, objectif qui figure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au travers de l'Orientation 2 : « Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux » de l'Axe 2 :* • *Améliorer le maillage inter quartiers notamment en modes doux et mobilités électriques tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal :* ○ *En améliorant les traitements de voiries, tout en maintenant des gabarits limités ;* ○ *En aménageant des bandes cyclables et un réseau de cheminements doux prioritairement à partir des chemins ruraux et sentiers existants ;*

	○ *En soutenant les modes de déplacement doux à travers le maillage des différents quartiers à l'instar de la voie verte programmée en application du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne ;* ○ *En équipant la commune pour la recharge de véhicules électriques.* *Cet objectif se traduit dans les Emplacements réservés dont quelques-uns, prolongeant dans l'arrière-plage le caractère innovant et audacieux du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, sont réorientés vers l'usage exclusif des piétons et cyclistes.*
Ligne directrice 2 – Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Objectif 36 – Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées ▪ Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie ▪ Viser un développement commercial respectant l'équilibre centre/périphérie et maîtrisant la consommation d'espace et en cohérence avec les territoires limitrophes	Le plan local d'urbanisme ambitionne de renforcer le rôle de chef-lieu du village et de soutenir sa redynamisation. Cette ambition se traduit dans l'Axe 1 « *Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation », les moyens énoncés étant d'y « poursuivre la politique communale d'équipements publics ; développer le logement permanent ; soutenir l'économie désaisonnalisée. »* Le plan local d'urbanisme ne prévoit aucune extension de l'urbanisation en-dehors du village.
Objectif 37 – Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville ▪ Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique	À travers son Orientation 2, « Préserver le paysage et le cadre de vie », inscrite dans l'Axe 3, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ambitionne de créer des espaces de respiration et de renforcer la nature en ville, en veillant au maintien de la végétalisation existante ou par des actions de renaturation favorables à l'adaptation au changement climatique. Cette orientation est concrétisée dans le Règlement par l'insertion de secteurs de zone naturelle dans les zones urbaines, par une augmentation du coefficient de biotope dans les terrains bâtis des zones urbaines (proportion d'espaces libres en zone UJ), et par les prescriptions et recommandations en faveur de la nature en ville dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition écologique ».
Objectif 47 – Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace ▪ Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestier à l'horizon 2030. La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher. ▪ Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : ○ Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation répondant aux critères existants ;	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne prévoit pas d'ouvrir de nouveaux espaces naturels ou agricoles à l'urbanisation mais, tout au contraire, de maitriser la densification du bâti dans les zones urbanisées en priorisant une urbanisation plus structurée et mieux intégrée au paysage. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe comme objectif de limitation de la consommation foncière un plafond annuel de l'ordre de 0,48 hectare pour l'ensemble du territoire communal. Dans son Règlement, le plan local d'urbanisme révisé préserve, les espaces agricoles et naturels du territoire, et interdit les constructions nouvelles, hormis les opérations de rénovation, dans les zones urbaines situées à l'écart du village.

○ Diversité et densification adaptée des formes urbaines ; ○ Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville ; ○ Préservation des sites Natura 2000 ; ○ Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route	L'opération de renouvellement urbain portant sur une friche touristique dans le secteur UAb a précisément pour objectif de requalifier l'entrée du village.
Objectif 49 – Préserver le potentiel de production agricole régional ▪ Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030 ; ▪ Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants : ○ Potentiel agronomique ou valeur économique ; ○ Potentiel d'agriculture urbaine et périurbaine ; ○ Cultures identitaires ; ○ Productions labellisées ; ○ Espaces pastoraux. Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait du potentiel agricole une priorité du parti d'aménagement du territoire communal. Son Orientation 1 de l'Axe 1 prévoit de « *Renforcer la place de l'agriculture* », plusieurs Objectifs déclinant ensuite les modalités de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles : • Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables • Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale • Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole • Favoriser la restauration et la valorisation du patrimoine bâti agricole remarquable 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 avant révision. La zone agricole (A) est stable. Les sols agricoles ayant une valeur agronomique sont protégés par la zone agricole, qui est inconstructible. Les exceptions à cette règle sont réduites par le plan local d'urbanisme révisé qui diminue le nombre et l'emprise au sol des annexes susceptibles d'être autorisées au bénéfice des constructions non agricoles préexistantes au règlement. Par ailleurs, le règlement du plan local d'urbanisme permet d'autoriser la création de sièges d'exploitation ainsi que la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières tant en zone agricole qu'en zone forestière.
Objectif 50 – Décliner la Trame Verte et Bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitants dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire ▪ Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame vert et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ; ▪ Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées. Cette règle s'applique notamment aux :	L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les sensibilités écologiques du territoire ainsi que les différents périmètres de connaissance, de protection ou de gestion environnementale du milieu qui existent sur le territoire communal (site Natura 2000 ; Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques ; propriétés du Conservatoire du littoral ; Plan National d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann ; Parc National ; zones humides identifiées ; Espace Naturel Sensible du Département). A partir de ce premier réseau, de la délimitation des espaces naturels remarquables et de l'identification des ressources du paysage en termes de liaisonnement des réservoirs de biodiversité a été élaborée la Trame verte et bleue à l'échelle locale selon les principes de la Trame Verte et Bleue régionale.

○ Sous-trame forestière ; ○ Sous-trame des milieux semi-ouverts ; ○ Sous-trame des milieux ouverts ; ○ Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes ; ○ Sous-trame du littoral. ▪ Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides. ▪ Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologiques, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés.	En plus de la protection règlementaire des cours d'eau ou ruisseaux contre les pollutions et usages néfastes à leur fonctionnent, du classement en zone naturelle des ripisylves et autres zones humides, des secteurs de zone naturelle ont été intégrés dans la zone urbaine et le coefficient de biotope y a été augmenté pour plus de transparence des espaces urbanisés à la petite faune et à la flore sauvages. Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition écologique » prévoit des dispositions en faveur de la nature en ville.
Ligne directrice 3 – Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants	
Objectif 52 – Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale ▪ Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace	Le plan local d'urbanisme repose sur un objectif de croissance démographique de 0,03% par an en moyenne, en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale du Golfe de St-Tropez qui ne désigne pas le village comme une centralité structurante du territoire intercommunal.
Objectif 59 – Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits ▪ Consacrer au minimum 50 % de la production totale de logements du territoire de projet à une offre de logement abordable à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.	L'Orientation 1 « *Poursuivre la politique communale du logement* » de l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, intègre le besoin de rééquilibrer le parc de logement en faveur de la résidence principale accessible à tous. Pour atteindre cet objectif, le plan local d'urbanisme confirme la politique communale du logement orientée vers la réaffectation à la résidence principale du bâti existant au village et dans ses extensions par acquisitions et renforcement du parc communal de logements locatifs, réduit un espace boisé classé sur une propriété communale située dans le périmètre du village et qui permettra la réalisation de logements en corrélation avec la taille et les besoins des ménages. Le règlement prévoit par ailleurs le maintien de logements abordables dans le hameau des Combes-Jauffret (secteur UAh). En complément, la commune étudie la possibilité de mise en place de mesures fiscales afin de soutenir la location à titre de résidence principale.

La présente révision du plan local d'urbanisme met en œuvre à l'échelle de la commune les dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

B. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de St-Tropez

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Son Rapport de présentation doit donc justifier de cette compatibilité.

Le territoire de Ramatuelle est inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de St-Tropez, qui comprend les 12 communes constituant la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez.

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de St-Tropez s'étend sur 430 km^2 et accueille une population de plus de 58 500 habitants permanents. La révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de St-Tropez a été approuvée par délibération le 2 octobre 2019. **Le schéma de cohérence territoriale a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 juin 2023** qui a porté sur l'application de certaines dispositions de la loi dite « Littoral » et notamment la délimitation et le traitement des Espaces Proches du Rivage.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs stratégiques concentre et synthétise le parti d'aménagement du schéma de cohérence territoriale en vigueur.

Document d'Orientations et d'Objectifs stratégiques	Traduction au sein du plan local d'urbanisme révisé
Axe 1 – Transmettre un territoire d'exception	
Orientation : Conforter les grands équilibres actuels du territoire	
1. Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers comme grand cadre paysager et attractif du Golfe 2. Conforter les espaces à valeur spécifique de la loi Littoral 3. Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du Golfe de St-Tropez	Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du plan local d'urbanisme de Ramatuelle a pour objectif de préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains, en cohérence avec les enjeux et orientations définis dans le schéma de cohérence territoriale. À travers les Orientations 2 et 3 de son Axe 3, intitulées « *Préserver le paysage et le cadre de vie* » et « Protéger et gérer les sites littoraux », le Projet d'Aménagement et de Développement Durable décline un faisceau d'Objectifs qui fondent le **Règlement** du plan local d'urbanisme : « Maitriser la densification du bâti dans les zones urbanisées, et préserver leurs qualités paysagères » ; « Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville » » ; « Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs » ; « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal » ; «Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente » ; « Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage » ; «Préserver le paysage maritime dans les espaces littoraux proches de la frange maritime », etc. Chacun de ces Objectifs trouve sa traduction dans la partie règlementaire du plan local d'urbanisme.
Orientation : Lutter contre les continuums urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords de routes	
4. Préserver les espaces de respiration entre les agglomérations existantes 5. Contenir l'urbanisation linéaire le long des infrastructures de déplacements	Dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, l'un des Objectifs de l'Orientation 1 : « *Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique* » de l'Axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de conforter le caractère rural de la commune. Par ailleurs, l'Orientation 2 « *Préserver le paysage et le cadre de vie* » de l'axe 3 du PADD affirme renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du

6. Améliorer la qualité paysagère et fonctionnelle de toutes les entrées de ville et de territoire, et les penser comme des vitrines	territoire communal ». Cette orientation a également pour objectif de créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville ». **Dans le Règlement :** • Les zones agricoles et naturelles sont inconstructibles ; • Les exceptions à cette inconstructibilité en faveur des projets agricoles sont encadrées par des règles qualitatives ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation ; • Les négoces de végétaux en pots ou en jauge et autres meubles divers, sont interdits dans les zones agricole et naturelle ; • Le projet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre l'opération de renouvellement urbain (classée en UAb, secteur en partie dédié à la rénovation de l'hôtel Le Baou) a notamment pour objectif une amélioration du paysage à l'entrée du village.
Orientation : Maîtriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager	
7. Identifier et délimiter les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial 8. (+26) Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage. « *Les documents d'urbanisme mobilisent l'ensemble des outils à leur disposition pour contenir la capacité d'accueil de ces espaces du fait de leurs qualités architecturales, urbaines et paysagères. Ils maitrisent notamment les divisions parcellaires et limitent les extensions des constructions existantes.* »	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 3 : « *Protéger et gérer les sites littoraux* » a pour Objectif 2 : « *Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage.* » Le **Règlement :** • Ne permet d'autoriser aucune extension de l'urbanisation, y compris dans les Espaces Proches du Rivage et les espaces littoraux sensibles désignés par l'Objectif 8 du schéma de cohérence territoriale modifié ; • Maîtrise la densification de l'urbanisation diffuse dans les zones urbaines situées à l'écart du village, notamment les Espaces Proches du Rivage : constructions nouvelles interdites hormis les opérations de rénovation ; agrandissement des constructions existantes limité à 30% de l'emprise au sol autorisée par le permis de construire initial ; limitation des niveaux aériens à un rez-de-chaussée. Dans la double mesure où les sous-sols sont sans incidences paysagères, et où les hauteurs sont limitées à 3,50 mètres, la prise en compte de l'emprise au sol comme base d'agrandissement, suivant la logique de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, plutôt que de la surface de plancher (qui exonèrerait d'incidence paysagère des surfaces bâtis significatives, dont les garages) comme l'indique l'Objectif 26 du Schéma, n'apparaît pas comme un facteur d'incompatibilité avec le Schéma. Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : • ont pour objectifs d'accompagner le développement économique tout en confortant, voire en améliorant la qualité paysagère de sites sensibles (abords de routes départementales ou de site classé, covisibilité avec le village, etc.).
Orientation : Préserver strictement le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité principaux	
9. Délimiter les réservoirs de biodiversité principaux 10. Encadrer les activités et les usages au sein des réservoirs de biodiversité principaux	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables,** la commune de Ramatuelle consacre un axe spécifique à la préservation de la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains. Plus précisément, l'orientation 4, intitulée « *Préserver et valoriser la trame verte et bleue* », comporte l'Objectif 1 : « *Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques*. » Par ailleurs, l'Orientation 3 « *Protéger et gérer les sites littoraux* » vise à instaurer une gestion

	responsable et durable de la plage de Pampelonne et de ses environs, avec une attention particulière portée à la protection des milieux naturels. **Le règlement** • Délimite et protège les réservoirs de biodiversité principaux, classés en zone naturelle inconstructible (secteurs NL ou Np) ; • Dans ces espaces, seules peuvent être autorisés des activités compatibles ou favorables à la préservation de la biodiversité (activités agricoles, pastorales ou forestières produisant des milieux en mosaïque). La plupart de ces espaces naturels remarquables du littoral sont couverts par la couche « espaces boisés classés à conserver ou à créer » de type « significatifs » (cf. ci-dessus, justification du périmètre des espaces boisés classés à conserver ou à créer). • L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition écologique » prévoit des prescriptions en faveur des corridors écologiques terrestres et aquatiques identifiés par le schéma de cohérence territoriale.
Orientation : Préserver les perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires	
11. Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires 12. Encadrer les activités et les usages au sein des réservoirs de biodiversité secondaires terrestres	*L'état initial de l'environnement dressé par le schéma de cohérence territoriale sur le territoire du Golfe de St-Tropez relève la présence importante de réservoirs de biodiversité secondaires dans le Nord du territoire du schéma, au niveau du massif et de la plaine des Maures notamment. La partie Sud du territoire couvert par le schéma est quant à elle un peu plus pauvre en réservoirs de biodiversité.* *Si la commune de Ramatuelle est, de fait, moins directement concernée par cette orientation, ses espaces naturels font l'objet de protections renforcées compatibles avec tout objectif de préservation de la biodiversité. Ainsi, le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne protège les espaces naturels d'arrière-plage au contact du cordon dunaire. L'arrière-plage dans son ensemble est inconstructible. La commune a par ailleurs passé une convention d'intervention foncière avec le Conservatoire du littoral afin d'organiser l'acquisition puis la gestion environnementale des terrains de l'arrière-plage Sud constituant un réservoir de biodiversité à enjeux forts.*
Orientation : Préserver les capacités de déplacement des espèces au sein des corridors écologiques stratégiques	
13. Conforter et restaurer des corridors écologiques fonctionnels terrestres et aquatiques 14. Encadrer les activités et les usages au sein des espaces de corridors écologiques 15. Reconquérir les profils naturels des cours d'eau aménagés en faveur de l'écologie aquatique	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables** Plusieurs des objectifs de l'Orientation 4 visent à « *Préserver et valoriser la trame verte et bleue* » : - L'Objectif 1 vise à renforcer la place de la nature dans les quartiers urbanisés pour améliorer la perméabilité de ces espaces pour la faune et la flore. - L'Objectif 2 vise à préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau, en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé. **Le règlement** • Identifie les corridors écologiques fonctionnels et les protège par un classement en zone naturelle et des Espaces boisés classés à conserver ou à créer (ex. : liaison entre la plage de Pampelonne et le massif forestier par le ruisseau de Pascati à travers le lotissement de la plage de Pampelonne ; liaison entre les réservoirs biologiques des caps Camarat et Taillat entre les parties Est et Ouest du lotissement de l'Escalet) ;

	• Encadre les activités et aménagements dans le lit ruisseaux ou à leurs environs, afin de prévenir pollutions et obstructions à l'écoulement naturel des eaux de pluie. • L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition écologique » prévoit des prescriptions et recommandations en faveur des corridors écologiques terrestres et aquatiques identifiés par le plan local d'urbanisme et le schéma de cohérence territoriale.
Orientation : Développer des actions coordonnées en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature en milieu urbain	
16. Lutter contre les espèces envahissantes 17. Raisonner l'éclairage nocturne afin de limiter la pollution et la fragmentation lumineuse 18. Requalifier les cours d'eau et les vallons dans leur traversée urbaine 19. Agir contre les pièges pour la petite faune	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** L'Orientation 3 prévoit de « *Préserver le paysage et le cadre de vie* » a notamment pour Objectif de créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville. » **Le règlement :** • Insère des secteurs de zone naturelle et des espaces boisés classés à conserver ou à créer dans les zones urbaines, telles celles des quartiers de Salagrue ou de l'Escalet pour protéger les ruisseaux et terrains non bâtis afin de favoriser leur requalification en faveur de la nature en ville ; • Assure le maintien de la végétalisation existante ou la renaturation pour lutter contre le réchauffement climatique et pour protéger la biodiversité ; • Interdit les plantes non endémiques, non adaptées au climat méditerranéen, et exotiques envahissantes ou potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc. ; • Prescrit des clôtures perméables à la petite faune et interdit les dispositifs pouvant lui occasionner des blessures lors du franchissement ; • La Disposition Générale n°15 traite de la protection de la trame noire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « transition écologique » y consacre également un développement.
Axe 2 – Organiser et gérer un bassin de vie de proximité	
Orientation : Conforter la hiérarchie urbaine des 12 villes et villages du Golfe	
20. Consolider les pôles majeurs dans leur capacité à structurer et animer durablement le bassin de vie du Golfe de St-Tropez 21. Renforcer les pôles d'équilibre dans leur capacité à soutenir les pôles majeurs dans l'animation du territoire à l'année 22. Dynamiser les pôles de proximité à l'année	*Le village de Ramatuelle compte parmi les six pôles de proximité définis par le schéma de cohérence territoriale : sur le littoral, les centres-villages du Rayol-Canadel, Ramatuelle, La Croix-Valmer.* **Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** *L'Axe 1, Orientation 2, Objectif 1 prévoit de « Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation » et pour ce faire d'y : « Poursuivre la politique communale d'équipements publics ; Développer le logement permanent ; Soutenir l'économie désaisonnalisée.* **Le règlement :** - *Crée un secteur UAb de renouvellement urbain, notamment afin d'accompagner entre autres la rénovation d'une friche urbaine, l'ancien hôtel Le Baou ;* - *Réduit un espace boisé classé pour permettre la réalisation d'un parking souterrain (afin de rendre sa place au piéton et renforcer le rôle de forum du village) et une douzaine de logements.*
Orientation : Construire une politique globale d'aménagement visant le renforcement des centres des villes et des villages	
23. Déterminer les centres des villes et villages comme espaces stratégiques d'actions coordonnées	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** Axe 1 « Assurer la diversité économique et l'emploi permanent » : l'Orientation 2 « *Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale* » a pour Objectif 1 : « *Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation - Poursuivre la politique communale*

24. Contenir le développement des polarités périphériques tout en garantissant l'amélioration de leur fonctionnement	*d'équipements publics ; - Développer le logement permanent ; Soutenir l'économie désaisonnalisée* » ; Objectif 2 : « *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)* » ; Objectif 3 : « *Favoriser au village la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités ; Mobiliser le bâti existant notamment au village pour la localisation d'activités économiques.* » **Le règlement :** • Classe en zone UA le village, identifié comme secteur à caractère central d'habitat, de services et d'activités. • Crée dans la zone UA le secteur UAb dédié à une opération de renouvellement urbain axée sur la friche touristique de l'hôtel Le Baou et l'hôtel de l'écurie du Castellas ; • Déclasse une partie d'espaces boisés classés pour permettre la réalisation d'une opération de développement urbain (parking souterrain, prolongement de la rue Georges-Clemenceau). • Protège les activités économiques en rez-de-chaussée, qui ne peuvent changer de destination pour du logement ; • Fige le périmètre des autres zones urbaines et y limite la densification.
Orientation : Contenir la dynamique expansive de développement urbain	
25. Maitriser l'artificialisation des sols en réduisant de près de 60% la dynamique de consommation d'espace à l'échelle du Golfe 26. Définir les modalités d'accueil du développement par extension et renouvellement urbain 27. Reconstituer des limites claires à l'urbanisation à tenir sur le long terme 28. Optimiser le foncier pour garantir une production suffisante de résidences principales et lutter contre l'étalement urbain 29. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière pour répondre aux besoins de développement	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :** Axe 1 « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* ». Orientation 2 : « *poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale* ». Objectif 3 : « *Favoriser au village la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités en orientant le bâti existant dans le village ou sa périphérie, lorsqu'il s'y prête, vers l'accueil d'activités existantes ou nouvelles, notamment par l'exercice du droit de préemption.* » Axe 2 « *Favoriser la mixité sociale et urbaine* » ; l'Orientation 1 « *Poursuivre la politique communale de logement* » a pour Objectif 2 : « *Rééquilibrer le parc de logement en priorisant la réutilisation de bâtis existants ou de terrains déjà artificialisés ; en orientant le bâti existant dans le village ou sa périphérie vers le logement permanent, notamment par l'exercice du droit de préemption.* » Axe 3 « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* » : l'Orientation 2 : « *Préserver le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 1 « *En-dehors du village, maitriser la densification du bâti dans les zones urbanisées, et préserver leurs qualités paysagères.* » L'Orientation 3 : « *Protéger et gérer les sites littoraux* » a pour Objectif 2 : « *Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage.* » Le **Règlement :** • Ne permet d'autoriser aucune extension de l'urbanisation, y compris dans les Espaces Proches du Rivage et les espaces littoraux sensibles désignés par l'Objectif 8 du schéma de cohérence territoriale modifié ; • Maîtrise la densification de l'urbanisation diffuse dans les zones urbaines situées à l'écart du village, notamment les Espaces Proches du Rivage : constructions nouvelles interdites hormis les opérations de rénovation ; agrandissement des constructions existantes limité à 30% de l'emprise au sol autorisée par le permis de construire initial ; limitation des niveaux aériens à un rez-de-chaussée. Dans la double mesure où les sous-sols sont sans incidences paysagères, et où les hauteurs sont limitées à 3,50 mètres, la prise en compte de l'emprise au sol comme base d'agrandissement, suivant la logique de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, plutôt que de la surface de plancher (qui exonèrerait d'incidence paysagère des surfaces bâtis significatives, dont les

	garages) comme l'indique l'Objectif 26 du Schéma, n'apparaît pas comme un facteur d'incompatibilité avec le Schéma. • Protège les zones agricoles et naturelles ayant une valeur agronomique ou écologique par des zones et secteurs spécifiques inconstructibles (zone agricole A, secteur Ai ; zone naturelle N, secteurs NL, Np) ; • Fige le périmètre des zones urbaines en dehors du village et y limite la densification. Le règlement identifie plusieurs zone U dans lesquelles il est possible de densifier l'urbanisation existante.
Orientation : Assurer une production minimale de résidences principales pour répondre aux besoins du Golfe	
30. Ajuster la production des résidences principales en fonction du niveau de l'armature urbaine 31. Objectif 32. Répondre aux besoins spécifiques par une programmation de logement adapté 32. Déterminer des sites préférentiels pour l'accueil des résidences principales 33. Développer une stratégie d'intervention publique	**<u>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :</u>** Axe 2 « Favoriser la mixité sociale et urbaine ». L'Orientation 1 « *Poursuivre la politique communale de logement* » a pour Objectif 1 de « *rééquilibrer la démographie en favorisant l'installation des jeunes ménages* ; en attirant les couples avec enfants ». Objectif 2 « *Rééquilibrer le parc de logement* en orientant le bâti existant dans le village ou sa périphérie vers le logement permanent, notamment par l'exercice du droit de préemption ; en favorisant la création de logements pour les actifs y compris les travailleurs saisonniers prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants ou de terrains déjà artificialisés ; en favorisant la réalisation de logements diversifiés en corrélation avec la taille et les besoins des ménages. » **Le règlement :** • Déclasse une partie d'espaces boisés classés pour permettre la réalisation d'une opération de développement urbain sur une propriété communale (parking souterrain, prolongement de la rue George-Clemenceau). **En complément :** • La commune étudie la possibilité de mise en place de mesures fiscales afin de soutenir la location à titre de résidence principale.
Orientation : Proposer une offre de transports collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire	
34. Inscrire la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez comme chef de file de la mobilité et des transports sur le territoire 35. Construire une offre de transports en commun attractive pour les déplacements internes au Golfe et adaptée à la saisonnalité 36. Faciliter le passage d'un réseau à l'autre par l'aménagement de pôles d'échanges 37. Développer la coopération entre les différents acteurs de la mobilité pour doper l'intermodalité	*La compétence Transport collectif relève de la Région ou de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez. Toutefois, certaines dispositions du plan local d'urbanisme favorisent le développement des transports collectifs.* **<u>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :</u>** Axe 2 : « Favoriser la mixité sociale et urbaine ». L'Orientation 2 : « *Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux* » a pour Objectif 3 d' « *Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien en améliorant les aménagements qui favorisent les transports collectifs.* » **Le règlement :** • Instaure des secteurs dédiés à l'hébergement des travailleurs saisonniers qui en les regroupant facilitent leurs déplacements en transports collectifs (Nc et sous-secteurs) ; • Intègre les dispositions du Schéma d'aménagement de Pampelonne qui permet d'autoriser la réalisation de pontons dédiés au transport collectif maritime.
Orientation : Compléter et hiérarchiser le réseau viaire pour améliorer l'accessibilité du territoire depuis l'A8 et rendre possible le déploiement d'un système de transport en commun performant	

38. Hiérarchiser le réseau viaire pour un partage équilibré entre tous les modes	*La commune n'est pas en mesure d'améliorer l'accessibilité du territoire depuis l'autoroute A8 et rendre possible le déploiement d'un système de transport en commun performant à travers les dispositions de son plan local d'urbanisme.*
Orientation : Faire du Golfe un territoire accessible et praticable en modes actifs	
39. Poursuivre l'aménagement de « l'Etoile cyclable » du Golfe comme cadre structurant d'intervention	*La compétence Transport/Mobilité relève de la Région ou de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez. Toutefois, certaines dispositions du plan local d'urbanisme favorisent le développement du réseau de pistes cyclables.* **Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 2 : « *Favoriser la mixité sociale et urbaine* ». L'Orientation 2 « *Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux* » a pour Objectif 2 : « *Améliorer le maillage inter quartiers notamment en modes doux et mobilités électriques tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal* » ; Objectif 3 : « *Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien en mettant en œuvre les dispositions du Schéma d'aménagement de Pampelonne qui prévoient notamment de soutenir le développement des alternatives à la voiture individuelle et notamment les modes doux de déplacement pour l'accès à la plage.* » **Les emplacements réservés :** • Intègrent la création d'itinéraires cyclables entre la route départementale n°93 dite « *Route des plages* » et la plage de Pampelonne.
Axe 3 – Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses	
Orientation : Renforcer la connexion du Golfe de St-Tropez avec l'espace régional	
40. Fluidifier l'accessibilité routière entre les pôles attractifs du territoire et les grandes portes d'entrées 41. Connecter le territoire à l'extérieur par un réseau interurbain renforcé 42. Organiser la desserte aérienne du territoire tout en limitant les nuisances 43. Renforcer la connexion numérique du territoire comme facteur d'attractivité, et de construction d'un territoire « intelligent »	*La compétence Transport/Mobilité/Réseau numérique relève de la Région ou de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez. Toutefois, certaines dispositions du plan local d'urbanisme favorisent la connexion du territoire communautaire avec l'espace régional dans des conditions satisfaisantes.* **Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 2 : « Favoriser la mixité sociale et urbaine ». L'Orientation 2, intitulée « *Développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux* » a pour Objectif 4 : « *Favoriser la desserte performante de communication numérique.* » Axe 4 : « Ménager un environnement favorable à la santé ». L'Orientation 1 : « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques* » qui prévoit de « *prévenir les phénomènes d'émergence sonore en maitrisant les sources de pollutions sonores particulières* » (nuisances qualifiables de pollution) ; « *encadrer les usages du sol présentant des risques particuliers, et notamment les risques liés à la croissance des déplacements en hélicoptère.* » **Le règlement :** • Prescrit que les constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent (articles 14) ; • Interdit les hélistations et l'exploitation d'hélistations commerciales.
Orientation : Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une politique touristique combinant le littoral et le rétro littoral	
44. Confirmer le potentiel économique des plages et du littoral 45. Requalifier l'espace cœur de Golfe comme la vitrine majeure du rayonnement touristique	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 1 : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.* » L'Orientation 2 « *Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale* » a pour Objectif 2 : « *Confirmer la différenciation du territoire communal en faveur de son dynamisme économique* » et pour cela « *Diversifier l'économie et l'offre touristique en privilégiant le tourisme durable complémentaire aux*

46. Révéler, valoriser le potentiel touristique du massif des Maures 47. Préserver les capacités d'hébergement marchand et tendre vers un renouvellement qualitatif du parc hôtelier et de l'offre de service 48. Développer une stratégie d'évènementiel à l'échelle intercommunale	*activités touristiques de haute saison estivale, et en favorisant la synergie avec l'agriculture biologique* » et « *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)* » ; Objectif 4 « *Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne au-delà de la saison estivale.* » **Le règlement :** • Intègre les dispositions du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui prescrivent de restituer à la plage une ambiance naturelle de nouveau remarquable et de préserver la plage de la pollution sonore, en particulier celle des hélicoptères ; • Crée au village un secteur UAb et une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'encadrer le renouvellement qualitatif de l'hôtel Le Baou.
Orientation : Affirmer des « produits » touristiques à l'échelle globale du territoire pour une valorisation touristique à l'année	
49. Conforter le potentiel des itinéraires touristiques autour de la mise en découverte du territoire 50. Renforcer le potentiel touristique des panoramas du Golfe 51. Créer un maillage d'itinéraires de randonnée interconnectés entre le littoral et le massif des Maures 52. Créer un réseau de lieux culturels et patrimoniaux, renforcer l'offre muséale et de loisirs	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 1 : « *Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique* » a pour Objectif 1 : « *Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure en protégeant le tissu urbain homogène remarquable ; en préservant la qualité du panorama visible depuis le village.* » Objectif 2 : « *Favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration en identifiant et recensant le patrimoine remarquable notamment rural ; en instaurant une réglementation de protection et de préservation spécifique.* » Objectif 3 : « *Conforter le caractère rural de la commune en préservant les sites historiques et archéologiques qui enseignent l'histoire de la commune.* » **Le règlement :** • Protège par leur classement en zones inconstructibles, agricole (A) et naturelle (NL et Np) les espaces naturels remarquables du site de la Presqu'île de St-Tropez inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques et en partie classé au titre du code de l'environnement, et notamment les panoramas perçus depuis le village ou le phare de Camarat ; • Protège par des règles spécifiques le patrimoine architectural et culturel inventorié en annexe du règlement.
Orientation : Créer les conditions favorables à l'émergence et au renforcement des coopérations économiques régionales	
53. Formaliser une stratégie de développement économique à l'échelle du Golfe 54. Faire du site du pôle technologique de Gassin un espace vitrine régional	*La commune de Ramatuelle n'est pas directement concernée par cette orientation.*
Orientation : Réaffirmer le rôle de cœurs de villes et des villages dans l'armature économique et commerciale territoriale	
55. Définir des périmètres de centralité comme échelle de référence pour coordonner les actions publiques et privées en	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** Axe 1 « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.* » L'Orientation 2 « *Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale* » a pour Objectif 1 : « *Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation - Poursuivre la politique communale d'équipements publics ; - Développer le logement permanent ; Soutenir l'économie*

faveur du développement économique, commercial et artisanal 56. Renforcer l'attractivité économique et commerciale des centralités	*désaisonnalisée* » ; Objectif 2 : « *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)* » ; Objectif 3 : « *Favoriser au village la diversité du commerce de proximité et l'implantation de nouvelles activités ; Mobiliser le bâti existant notamment au village pour la localisation d'activités économiques.* » **Le règlement :** • Classe en zone UA le village, identifié comme secteur à caractère central d'habitat, de services et d'activités. • Crée dans la zone UA le secteur UAb dédié à une opération de renouvellement urbain axée sur la friche touristique de l'hôtel Le Baou et l'hôtel de l'écurie du Castellas ; • Déclasse une partie d'espaces boisés classés pour permettre la réalisation d'une opération de développement urbain (parking souterrain, prolongement de la rue George-Clemenceau). • Protège les activités économiques en rez-de-chaussée, qui ne peuvent changer de destination pour du logement ; • Fige le périmètre des autres zones urbaines et y limite la densification.
Orientation : Réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités au sein d'un réseau de 11 zones d'activités économiques	
57. Affirmer la lisibilité des 11 espaces d'activités économiques dédiés par la définition de vocations prioritaires 58. Conforter la vocation économique des espaces d'activités économiques 59. Mobiliser du foncier économique nouveau par renouvellement et agrandissement des espaces d'activités 60. Renforcer l'attractivité et la qualité des espaces d'activités économiques	*La commune de Ramatuelle n'est pas directement concernée par cette orientation.*
Orientation : Définir une stratégie d'accueil des activités commerciales et artisanales à l'échelle du SCoT	
61. Consolider l'armature urbaine par une stratégie d'accueil différenciée du commerce 62. Contenir le développement des zones commerciales périphériques	*La commune de Ramatuelle n'est pas directement concernée par cette orientation.*
Orientation : Construire un projet agricole de territoire ancré sur les nouvelles valeurs agricoles (proximité, qualité, environnement)	
63. Construire des diagnostics agricoles de territoire sur chacun des 7 secteurs. 64. Soutenir la diversification des filières au profit du déploiement des circuits courts	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 1 : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.* » L'orientation 1 « *Renforcer la place de l'agriculture* » a pour Objectif 1 d' « *Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables.* » Objectif 2 : « *Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale.* » Objectif 3 : « *Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole objectif de poursuivre la politique de soutien*

et la constitution d'un projet alimentaire de territoire 65. Soutenir l'accès au foncier des agriculteurs et favoriser l'essor des exploitations agricoles	*au renouveau de l'économie agricole du territoire* » ; au développement d' « *une alimentation en circuit court, (…) à la création de nouvelles exploitations agricoles,* » et en favorisant« *l'intégration de l'agriculture à la destination nature, santé et bien-être.* » **Le règlement :** • Protège les sols agricoles et forestiers e les classant dans de vastes zones agricole (A) et naturelle (NL, Np) inconstructibles ; • Permet d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, et dans certains cas seulement utiles à une commercialisation efficace en circuit court ainsi qu'à la diversification des revenus de l'exploitation.
Orientation : Définir un cadre général pour assurer et accompagner le développement des exploitations agricoles	
66. Réserver le foncier agricole aux usages agricoles 67. Clarifier les conditions de constructibilité des espaces agricoles 68. Construire une ou des filières de formation	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 1 : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.* » L'orientation 1 « *Renforcer la place de l'agriculture* » a pour Objectif 1 d' « *Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables.* » Objectif 2 : « *Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale.* » Objectif 3 : « *Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole objectif de poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole du territoire* » ; au développement d'« *une alimentation en circuit court, (…) à la création de nouvelles exploitations agricoles,* » et en favorisant« *l'intégration de l'agriculture à la destination nature, santé et bien-être.* » **Le règlement :** • Protège les sols agricoles et forestiers e les classant dans de vastes zones agricole (A) et naturelle (NL, Np) inconstructibles.
Axe 4 – Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale	
Orientation : Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique en agissant sur le renouvellement des espaces déjà urbanisés et des pratiques individuelles de déplacement	
69. Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments 70. Améliorer le confort thermique estival en redonnant une nouvelle place à la nature en ville 71. Apaiser le cœur des centralités par un nouveau partage de la voirie au profit des modes actifs 72. Encourager le développement des mobilités électriques pour diminuer les consommations de produits pétroliers et améliorer la qualité de l'air 73. Définir des plans d'actions coordonnées avec les principaux générateurs de déplacements	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé* ». L'Orientation 2 : « *Engager le territoire dans la transition environnementale* » a pour Objectif 1 : « *Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources en prenant en compte l'urgence climatique dans les règles du plan local d'urbanisme et leur application ; en limitant les besoins en eau potable et veiller à l'utilisation rationnelle de l'eau, particulièrement pour l'entretien des jardins et espaces verts ; en limitant les besoins énergétiques du territoire en permettant la réhabilitation énergétique des bâtiments et en misant sur le bioclimatisme ou les bâtiments à énergie positive ainsi qu'en créant les équipements et infrastructures nécessaires au développement des déplacements doux.* » Objectif 2 : « *Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage* ». Objectif 3 : « *Promouvoir la ville durable en accompagnant plus fortement l'adaptation du territoire au réchauffement du climat à travers l'instauration de nouvelles règles favorisant une architecture et un urbanisme bioclimatiques ; en promouvant la prévention des ilots de chaleur par une forte végétalisation des espaces.* » Axe 2 : « *Favoriser la mixité sociale et urbaine* ». L'Orientation 2 : *développer et améliorer les équipements publics et les modes de déplacement doux* » a pour Objectif 2 : « *Améliorer le maillage inter quartiers notamment en modes doux et mobilités électriques tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal en aménageant des bandes cyclables et un réseau de cheminements doux prioritairement à partir des chemins ruraux et sentiers existants ; en soutenant les modes de déplacement doux à travers le maillage des différents quartiers à l'instar de la voie verte programmée en application du Schéma*

	d'Aménagement de la Plage de Pampelonne ; en équipant la commune pour la recharge de véhicules électriques.» **<u>Le règlement :</u>** • Dans toutes les zones, les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs"), voire à énergie positive, sont préconisés (articles 12). Le règlement de la zone UJ, prescrit la réalisation de Bâtiment à Energie Positive en cas de rénovation d'un bâtiment existant ; augmente le coefficient d'espaces libres et végétalisés ; réduit le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ; introduit des secteurs de zone naturelle protégée (NL) ; • Au sein des zones UA, UJ, UE, A et N, impose que les stationnements soient équipés pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides ; • L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Transition écologique comporte des Prescriptions et Recommandations en matière de transition énergétique.
Orientation : Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur	
74. Reconstituer de la mixité fonctionnelle au sein des centralités 75. Généraliser les approches bioclimatiques pour la réalisation des constructions neuves 76. Améliorer la performance énergétique des opérations neuves 77. Améliorer la performance environnementale des opérations neuves 78. Promouvoir un urbanisme compatible avec la pratique des modes actifs en développant le stationnement des vélos et en assurant la perméabilité piétonne et cyclable des opérations d'aménagements	*Le plan local d'urbanisme révisé ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.*
Orientation : Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau	
79. Poursuivre une gestion équilibrée entre les différentes ressources 80. Développer une prospective autour du déploiement de valorisation de nouvelles ressources 81. Développer une stratégie globale d'économie d'eau sur le territoire 82. Poursuivre l'amélioration de la qualité de la ressource en eau	**<u>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :</u>** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé.* » L'Orientation 2 « *Engager le territoire dans la transition environnementale* » a pour Objectif 1 : « *Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources en limitant les besoins en eau potable et veiller à l'utilisation rationnelle de l'eau, particulièrement pour l'entretien des jardins et espaces verts.* » **<u>Le règlement :</u>** • Comporte une disposition générale n° 10 (DG10) dédiée à la « Prise *en compte du risque de pénurie d'eau* » qui interdit l'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen et recommande l'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation.
Orientation : Couvrir 25 % des besoins énergétiques du territoire par la production d'énergie renouvelable et de récupération à horizon 2030	

83. Renforcer la connaissance sur les potentialités énergétiques du territoire 84. Accroitre la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments 85. Encadrer la production d'énergie photovoltaïque au sol 86. Développer une stratégie de substitution à l'électricité pour répondre aux besoins de chauffage et de rafraichissement 87. Organiser la valorisation énergétique des déchets du Golfe de St-Tropez	Se référer ci-dessus à la compatibilité justifiée du plan local d'urbanisme avec l'Orientation du schéma de cohérence territoriale : « *Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique.* »
Orientation : Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire	
88. Valoriser toutes les ressources minérales du territoire 89. Conforter une structuration locale de la gestion des déchets articulée sur le pôle de la Mole 90. Développer la filière bois à partir des potentialités du massif des Maures	*La compétence Collecte et traitement des déchets relève de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez. Toutefois, certaines dispositions du plan local d'urbanisme favorisent l'atteinte des objectifs du schéma de cohérence territoriale en matière d'économie circulaire.* **Le règlement :** • La disposition générale n° 23 (DG23) dédiée aux Dispositions applicables aux exhaussements et affouillements du sol qui prescrit que « les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé devront être utilisés en priorité » pour la réalisation de restanques. • Les articles 11 prescrivent que les murs de soutènement sont réalisés « *en pierres sèches (non maçonnées)* », ce qui favorise la réutilisation sur place des pierres produites par les terrassements de terrains rocheux ; • Les prescriptions ou recommandations relatives à la réalisation de Bâtiment à Energie Positive sont favorables à la réutilisation des déblais de terrassements en tant que matériau de construction en terre crue stabilisée pour leur propriétés thermiques et hygrométriques ; • Les constructions nécessaires aux exploitations forestières, ainsi qu'à la réalisation du projet de déchèterie de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez, peuvent être autorisées en application du règlement de la zone N.
Orientation : Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels	
91. Améliorer la connaissance sur l'évolution prévisible du risque inondation 92. Coordonner le développement territorial en cohérence avec l'avancement des travaux de réduction de la vulnérabilité et les politiques de préventions 93. Renaturer le fonctionnement des bassins versants pour réduire le risque inondation 94. Limiter l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation des sols dans les opérations neuves pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et utiliser des	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :** Axe 4 : « Ménager un environnement favorable à la santé ». L'Orientation 1 « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques l'accent sur la prise en compte de l'aléa inondation dans les zones urbaines et à urbaniser ; Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et conséquences du changement climatique ; 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 ; Promouvoir la végétalisation des espaces pour améliorer le confort urbain et limiter les îlots de chaleur ; Favoriser l'adaptation de l'architecture aux réchauffement climatique et permettre le confort d'été dans les bâtiments.* » Objectif 2 : « *Prendre en compte le risque incendie de forêt dans le développement urbain ; Stopper l'urbanisation diffuse, source d'aggravation du risque d'incendie de forêt ; Favoriser l'agro-sylvo-pastoralisme dans les espaces forestiers pour jouer le rôle de coupures de combustible ; Éviter les constructions isolées et planifier les*

techniques alternatives de gestion 95. Encadrer le développement des secteurs en zone potentiellement à risque	*aménagements et équipements nécessaires aux accès et services de secours ; Poursuivre les actions du Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagements Forestiers et l'application de la législation sur le débroussaillement obligatoire.* » Objectif 3 : « *Prendre en compte l'aléa inondation dans les zones urbaines et à urbaniser ; Éviter l'urbanisation dans les zones présumées à risque ; Prendre en compte le risque de submersion marine progressive ; Maîtriser l'urbanisation près des cours d'eau ; Gérer les eaux de ruissellement et limiter l'imperméabilisation des sols.* » **Le règlement :** • Comporte des dispositions particulières dédiées à la prévention des risques naturels ; • Classe en zones agricole ou naturelle inconstructibles l'essentiel du territoire communal.
Orientation : Composer avec le risque incendie	
96. Réinvestir durablement le massif des Maures à travers l'élaboration d'un plan global de gestion et de valorisation 97. Sécuriser les interfaces habitats-forêts 98. Lutter contre la progression des incendies au sein des espaces d'urbanisation aérée	Se référer ci-dessus à la compatibilité justifiée du plan local d'urbanisme avec l'Orientation du schéma de cohérence territoriale : « *Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels.* »
Orientation : Réduire la vulnérabilité des activités littorales et maritimes actuellement présentes sur le territoire	
99. Affiner les connaissances sur l'évolution prévisible du trait de côte et l'accroissement du risque de submersion marine 100. Planifier une stratégie d'intervention à court terme de protection du littoral vis-à-vis de l'érosion 101. Préserver des capacités d'adaptation pour organiser un probable recul stratégique à terme	Se référer ci-dessus à la compatibilité justifiée du plan local d'urbanisme avec l'Orientation du schéma de cohérence territoriale : « *Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels.* »

La compatibilité du plan local d'urbanisme révisé est établie par rapport au Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur, approuvé en 2019 et modifié en 2023.

La révision n°2 du plan local d'urbanisme a tenu compte de la révision n°2, opérée en parallèle, du Schéma de Cohérence Territoriale prescrite le 22 décembre 2022 et dont le projet a été arrêté le 09 avril 2025. Le plan local d'urbanisme révisé reste ainsi compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de St-Tropez après sa révision n°2, dont le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 9 avril 2025. La révision n°2 approfondit les fondements du schéma de cohérence territoriale en vigueur, déjà axé sur la notion de territoire d'exception à transmettre aux générations futures. Pour ce qui concerne le territoire de Ramatuelle, cette évolution du schéma de cohérence territoriale dans le sens du développement durable et ses compléments ont plutôt pour effet de renforcer la compatibilité entre plan local d'urbanisme

et schéma. La qualité de vie et le soutien à l'économie à travers la protection de l'environnement naturel, de l'espace agricole et des caractéristiques d'un territoire rural constituent en effet depuis déjà quelques décennies le parti d'aménagement adopté par la commune, qui se traduit dans les évolutions du schéma de cohérence territoriale.

Le plan local d'urbanisme révisé satisfait ainsi l'exigence de compatibilité avec le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté dans la perspective de sa révision n°2. Les justifications développées plus haut détaillent les raisons pour lesquelles il y a compatibilité au vu notamment des axes énoncés ci-après du **Projet d'Aménagement Stratégique** du projet de schéma de cohérence territoriale révisé.

Projet d'Aménagement Stratégique 2025 *du schéma de cohérence territoriale révisé*	**Plan local d'urbanisme révisé 2025** Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Règlement
« Transmettre un territoire d'exception	
1.1/ Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme	- Principe de sobriété de l'usage des sols conforme à la trajectoire « *Zéro Artificialisation Nette* » portée par le schéma de cohérence territoriale - Exclusion de toute extension de l'urbanisation - Maîtrise de la densification des zones urbanisées en-dehors du village - Priorité à la réhabilitation du bâti existant et à la mobilisation des espaces déjà artificialisés - Interdiction des négoces de végétaux et meubles divers dans les zones agricole et naturelle - Protection paysagère renforcée des abords de routes - Encadrement des réseaux et antennes relais de téléphonie mobile
1.1.1 Définir un projet de paysage au service du cadre de vie des habitants du Golfe de St-Tropez et de son attractivité touristique	
1.1.2 Maintenir la lisibilité des paysages et les grands équilibres d'un territoire préservé entre mer, collines, villages et plaines agricoles	
1.1.3 Améliorer la gestion paysagère des interfaces entre la ville et les espaces agro-naturels, créer des transitions de qualité	
1.1.4 S'appuyer sur la loi Littoral pour organiser un développement équilibré	
1.2 / Afficher clairement les trames écologiques du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de St-Tropez	- En plus du classement en zones naturelles protégées (NL et Np), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Transition écologique du plan local d'urbanisme : - Intègrent des prescriptions et recommandations relatives aux corridors écologiques, à la gestion de la ripisylve, aux haies bocagères, aux risques naturels et à l'adaptation au changement climatique en adéquation avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale en matière de transition écologique et de prévention des risques. - Traitent de l'insertion paysagère et de la qualité architecturale des projets, en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale relatives à la valorisation des paysages littoraux et agricoles, notamment dans les secteurs sensibles du territoire communal.

1.2.1 Préserver les réservoirs de biodiversité terrestres	- Classement en zone naturelle protégée (NL et Np) des grands réservoirs de biodiversité, des liaisons entre réservoirs et notamment des ripisylves - Classement des espaces marins sensibles en zone naturelle protégée - Protection des interfaces terre/mer
1.2.2 – Préserver les espaces terrestres favorables à la circulation des espèces, les corridors et les continuités écologiques	
1.2.3 – Préserver les zones humides, les cours d'eau terrestres	
1.2.4 – Préserver la qualité du milieu marin et les interfaces terre/mer	
1.2.5 – Poursuivre les actions de gestion, d'entretiens et de valorisation des espaces dans une perspective d'amélioration continue de la biodiversité et de la qualité de vie sur le territoire	
2 – Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses	
2.1/ Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures	- Stabilisation de la capacité d'hébergement touristique afin de prévenir le phénomène de surfréquentation des espaces naturels remarquables du littoral - Possibilité d'extensions limitées des hôtels existants pour se doter d'espaces nécessaires à des prestations nouvelles
2.1.1 Adapter l'accueil touristique aux échelles et aux capacités naturelles du Golfe de St-Tropez	
2.1.2 Revisiter l'offre touristique autour de nouveaux lieux et de nouvelles activités, savoir tirer parti de tous les potentiels du territoire	
2.1.3 – Conforter et améliorer les conditions de l'accessibilité aérienne du territoire à partir de l'aérodrome de la Mole et d'un réseau d'hélistations	- Démonstration par une étude acoustique détaillée de l'impossibilité de créer une hélistation sur le territoire sans entrer en contradiction avec les Orientations du schéma de cohérence territoriale révisé. Une réflexion est actuellement engagée par la commune sur l'implantation éventuelle d'une hélistation à usage commercial. À ce titre, deux secteurs d'étude, situés à La Rouillère et aux Patapans, ont été identifiés afin d'évaluer leur aptitude à accueillir un tel équipement, notamment au regard des conditions d'accès et de desserte, ainsi que de leurs incidences environnementales, paysagères et sur les nuisances sonores. Ces secteurs constituent des périmètres d'étude et ne préjugent pas de l'autorisation d'une hélistation, laquelle nécessitera des analyses complémentaires et, le cas échéant, une évolution du document d'urbanisme.
2.2/ Renforcer les activités économiques annuelles	- Soutiennent par ailleurs un modèle économique résilient et désaisonnalisé, en cohérence avec les orientations du schéma de cohérence territoriale en faveur de la diversification des activités hors saison touristique. Identifient l'économie agricole, le tourisme durable et les services à la population comme leviers structurants pour l'économie du territoire

2.2.1 Inscrire le territoire dans les coopérations économiques à l'échelle régionale pour le développement et l'accueil de nouvelles filières économiques	- Création d'une nouvelle zone à vocation tertiaire à travers le changement de destination possible du château de Saint-Amé et de ses dépendances
2.2.2 Soutenir le développement de l'économie présentielle et organiser son accueil au profit du renouveau économique des centralités	- Focalisation sur le village de toutes les réponses aux besoins de la population en logement, commerces de proximité, services, activités nouvelles - Création d'un secteur de renouvellement urbain au village pour la rénovation d'un hôtel en friche (UAb)
2.3/ Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité	- Ambition forte en matière de préservation et de valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment par le renforcement du zonage agricole, la reconquête des friches, et la promotion d'un projet agricole local diversifié, conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en matière de protection du socle paysager, de la trame verte et bleue, ainsi que de reconquête agricole dans un objectif de développement durable et d'autonomie alimentaire du territoire ;
2.3.1 Diversifier les cultures et les revenus agricoles	- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour créations ou renforcements de sièges d'exploitation avec des possibilités d'améliorer les modalités de commercialisation en circuit court et de diversification des activités en lien avec l'exploitation agricole
2.3.2 Préserver et structurer le foncier agricole et faire de la plaine de la Giscle le Coeur du renouveau agricole *2.3.3 L'agriculture comme outil majeur de gestion et de valorisation du territoire et de ses paysages*	- Stabilité du classement de plus de 1200 hectares en zone agricole (A) - Le plan local d'urbanisme décline à l'échelle locale les principes d'aménagement durable, notamment en matière de gestion économe de l'espace, de maîtrise de l'urbanisation, de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels, de transition énergétique et de qualité paysagère. - Par ailleurs, l'encadrement strict des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, le principe de compacité selon la logique de hameaux intégrés et l'implantation sur des sols à faible valeur agronomique assurent aux modalités de création ou de renforcement des sièges d'exploitations agricoles une compatibilité avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols.
2.4 / Accompagner le développement économique par le renforcement de la formation locale	- Le territoire de la commune étant à caractère rural n'est pas le plus directement concerné mais la nouvelle zone à vocation tertiaire pourrait accueillir une activité de formation (Nt)
3 – Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale	
3.1 Accroître la gestion économe de toutes les ressources *3.1.1 Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre issues des résidences*	- Obligation de réaliser des bâtiments à énergie positive en cas de rénovation dans la principale zone urbaine (Nj) - Recommandation de réaliser des bâtiments à énergie positive dans le Règlement et l'Orientation

principales, des résidences secondaires et des bâtiments d'activité économique ou commerciale	d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition écologique » - Interdiction de réaliser une hélistation et l'exploitation d'hélistations commerciales, évitant d'accompagner la croissance des déplacements en hélicoptère - Dispositions réglementaires : - - facilitant l'équipement en appareils de production individuelle d'énergies renouvelables - - imposant l'équipement des grandes toitures en appareils de production d'énergies renouvelables
3.1.2 Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre issues des déplacements, notamment des déplacements des touristes	
3.1.3 Maitriser les consommations en eau, et garantir le partage et la qualité de cette ressource	
3.2. Produire localement de l'énergie renouvelable	- Le Règlement permet d'autoriser la réalisation de la déchèterie intercommunale de Bonne-Terrasse - Dispositions réglementaires imposant l'utilisation de ressources minérales locales (murs de soutènement en pierre sèche - Le territoire de la commune n'est pas directement concerné par le pôle de La Mole
3.2.1 Développer un système énergétique complet (production et stockage d'électricité et développement de carburants alternatifs) en valorisant les atouts du territoire.	
3.2.2 Renforcer le mix énergétique pour la production de chaleur et de froid	
3.3 Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire	
3.3.1 Faire du pôle de la Mole le secteur stratégique de développement de l'économie circulaire	
3.3.2 Articuler la ressource brute et le recyclage pour l'approvisionnement en matériaux de construction	
3.4 Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels	- La prise en compte des risques naturels, notamment du risque d'inondation, du risque submersion et du risque de feu de forêt, est assurée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme par l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Cet article permet à l'autorité compétente de refuser un permis de construire ou de l'assortir de prescriptions spéciales lorsque le projet est susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment en raison de son exposition à un risque naturel.
3.4.1 S'adapter aux risques majeurs d'inondation	
3.4.2 Composer avec le risque incendie dans le massif des Maures	
3.4.3 Le risque érosion du littoral submersion marine et d'érosion du trait de côte	
4 – Organiser et gérer un bassin de vie de proximité pour garantir la qualité de vie des habitants et de l'accueil des touristes	
4.1 / Consolider le maillage historique des 12 villes et villages du Golfe	- « Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation » constitue l'un des axes du projet d'aménagement et de développement durables
4.1.1 / Réinvestir en priorité les cœurs villageois et leurs périphéries proches en tant que centre d'animation, d'échanges et de cohésion sociale	
4.1.2 / Structurer et contenir le développement des autres polarités existantes	- Le territoire n'est pas concerné
4.2/ Planifier la production de logement et notamment les résidences principales	- Obligation de destiner 7% des emplacements de camping à l'hébergement des travailleurs saisonniers

4.2.1 / Garantir une offre minimum de résidences principales pour répondre à tous les besoins	et d'une possibilité de porter cette proportion à 100 %. - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers (la canalisation des réponses à ce besoin permet d'éviter la pression de cette demande sur le parc de logements permanents).
4.2.2 / Faire de la politique du logement un puissant vecteur de renforcement des centralités à l'année	
4.3 Assurer un niveau d'équipements suffisant et adapté aux besoins annuels et saisonniers du Golfe de St-Tropez	
4.3.1 / Assurer un niveau en équipements de services suffisant aux résidents à l'année	- Le schéma de cohérence territoriale prévoit seulement pour le territoire de Ramatuelle le confortement des commerces de proximité, ce qui rejoint l'objectif du plan local d'urbanisme de renforcer le rôle du village
4.3.2 / Organiser le développement commercial afin de garantir les équilibres entre les différentes polarités	
4.4/ Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe	- Visent une amélioration des mobilités alternatives à la voiture individuelle par le développement de cheminements doux, la facilitation des transports collectifs et les modes alternatifs à la voiture individuelle pour l'accès aux grands sites naturels, tel celui de la plage de Pampelonne, contribuant ainsi aux objectifs de décarbonation des déplacements définis par le schéma de cohérence territoriale.
4.4.1 Faciliter l'usage des modes actifs pour les déplacements du quotidien et de courte distance	- A son échelle le plan local d'urbanisme prévoit des Emplacements réservés à la création de pistes ou itinéraires cyclables par adaptation de la voirie existante
4.4.2 Accroitre le report modal des navetteurs, des touristes et des excursionnistes vers les transports en commun	
4.4.3 / Anticiper l'accueil des grandes infrastructures	
4.4.4 / Optimiser la desserte des entreprises et des sites de consommation pour répondre aux besoins du territoire tout en limitant les nuisances pour les riverains »	

La présente révision du plan local d'urbanisme est compatible avec la version du schéma de cohérence territoriale arrêtée le 9 avril 2025 dans la perspective de sa révision n°2.

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

Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse	
Dispositions du SDAGE	**Traduction au sein du PLU de Ramatuelle**
Orientation fondamentale 0 – S'adapter aux effets du changement climatique	
0-01 - Mobiliser les acteurs des territoires pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique 0-02 – Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme 0-03 – Développer la prospective en appui à la mise en œuvre des stratégies d'adaptation	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** Axe 4 « *Ménager un environnement favorable à la santé » propose plusieurs orientations et objectifs dans le but de s'adapter au changement climatique afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants* » : - *A4. O1. Objectif 1* : Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences du changement climatique ; - *A4. Orientation 2* « Engager le territoire dans la transition environnementale » en assurant la sobriété dans l'utilisation des ressources, en permettant le développement des énergies renouvelables **Le Règlement :** Ne prévoit aucune extension de l'urbanisation ; Cela se traduit dans le Règlement par des prescriptions visant la protection de la trame verte et bleue, la prise en compte des risques, la protection de l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau, etc. et aussi des dispositions favorisant l'adaptation de l'architecture au changement climatique (Bâtiment à Energie Positive, exclusion des protections solaires de l »emprise au sol, possibilité d'autoriser les surtoitures ou toitures parasols, limitation du besoin en eau), autant d'éléments qui concourent à la résilience du territoire.
Orientation fondamentale 1 – Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
1-02 – Développer les analyses prospectives dans les documents de planification 1-04 – Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :** Axe 4 : « Ménager un environnement favorable à la santé. » L'Orientation 1 « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques ; Améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et conséquences du changement climatique ; 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 ; Promouvoir la végétalisation des espaces pour améliorer le confort urbain et limiter les îlots de chaleur ; Favoriser l'adaptation de l'architecture aux réchauffement climatique et permettre le confort d'été dans les bâtiments.* » **Le Règlement :** • Classe en zones inconstructibles, agricole (A) et naturelle (NL et Np) l'essentiel du territoire communal ; • Intègre dans la principale zone urbaine littorale (UJ) des secteurs de zone naturelle protégée (NL, espaces boisés classés, protection de la strate arborée) et des dispositions favorables à la perméabilité des sols et à l'atténuation des effets du réchauffement climatique (coefficient de biotope renforcé, adaptation de l'architecture) ; • Comporte des dispositions particulières dédiées à la prévention des risques naturels ;

	• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent la gestion des risques, et particulièrement du risque incendie. Chaque secteur intègre des mesures spécifiques en fonction de sa localisation et de son usage prévu.
Orientation fondamentale 2 – Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
2-01-Mettre en œuvre la séquence « Eviter réduire compenser » 2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 4 : « *Préserver et valoriser la trame verte et bleue* » a pour Objectif 1 de « 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 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé* ». Objectif 3 : « *Encourager une agriculture de qualité, en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales.* » **Le Règlement :** • Couvre les ripisylves de la couche des espaces boisés classés à protéger ou à créer ; • Classe en zone naturelle (N) le ruisseau de Pascati dans sa traversée du lotissement de la plage de Pampelonne ; • Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, prescrit le maintien de la végétation naturelle en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol à moins de 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux et 5 mètres du haut de la berge des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires et fonds de vallons. • Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Transition Ecologique* » qui complète les prescriptions du Règlement.
Orientation fondamentale 3 – Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau	
3-02 Prendre en compte les enjeux socioéconomiques liés à la mise en œuvre du SDAGE 3-03 Ecouter et associer les territoires dans la construction des projets 3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets	A son échelle, le plan local d'urbanisme a été révisé au fil d'une concertation fructueuse avec la population et les acteurs socioéconomiques.
Orientation fondamentale 4 – Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	

4-09-Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique 4-10-Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Le territoire de Ramatuelle coïncide pour l'essentiel avec deux bassins versants indépendants. **<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 « Préserver *le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »* par des « *Espaces Boisés Classés dans les lotissements et les secteurs déjà urbanisés afin de protéger la nature en ville et garantir l'intégrité des axes des vallons* ». *Objectif 4 : « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge. »* *L'Orientation 4 : « Préserver et valoriser la trame verte et bleue »* a pour Objectif 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé ».* Objectif 3 : *« Encourager une agriculture de qualité en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales. »* Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé* ». L'Orientation 1 : « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 d'« *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques.* » **Le Règlement** - Comporte des dispositions générales prenant en compte du risque de pénurie d'eau (article DG10) : - Interdisant l'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen ; - Recommandant l'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation.
Orientation fondamentale 5 – Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux 5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible » 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine 5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 « Préserver *le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »* par des « *Espaces Boisés Classés dans les lotissements et les secteurs déjà urbanisés afin de protéger la nature en ville et garantir l'intégrité des axes des vallons* ». *Objectif 4 : « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge. »* *L'Orientation 4 : « Préserver et valoriser la trame verte et bleue »* a pour Objectif 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé ».* Objectif 3 : *« Encourager une agriculture de qualité en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales. »* **Le Règlement :**

	- Les ravins et le ruisseau de Pascati sont classés en zone naturelle et couverts d'espaces boisés classés à conserver ou à créer dans les zones urbaines. Une bande de végétation naturelle doit être maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de 5 ou 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques (articles 11) ; - L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial. - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite. - Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire. - L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite
5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 1 : « Assurer la diversité économique et l'emploi permanent » a une Orientation 1 : « *Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables* Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 « Préserver *le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »* par des « *Espaces Boisés Classés dans les lotissements et les secteurs déjà urbanisés afin de protéger la nature en ville et garantir l'intégrité des axes des vallons* ». *Objectif 4 : « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge. »* L'Orientation 4 : *« Préserver et valoriser la trame verte et bleue » a un Objectif 1* : « *Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques - En maîtrisant la densification des secteurs déjà urbanisés et en assurant leur végétalisation ».* Axe 4. *« Ménager un environnement favorable à la santé ».* L'Orientation 1 « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques - Promouvoir la végétalisation des espaces pour améliorer le confort urbain et limiter les îlots de chaleur*. » **Le Règlement** • N'autorise aucune extension de l'urbanisation et classe en zones agricole (A) et naturelle (NL et Np) inconstructibles l'essentiel du territoire communal. • Augmente le coefficient d'espaces libres et diminue l'emprise au sol maximale des constructions dans les zones urbaines en-dehors du village.
5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 « Préserver *le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »* par des « *Espaces Boisés Classés dans les lotissements et les secteurs déjà urbanisés afin de protéger la nature en ville et garantir l'intégrité des axes des vallons* ». *Objectif 4 : « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge. »* *L'Orientation 4 : « Préserver et valoriser la trame verte et bleue* » a pour Objectif 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des*

	berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé ». Objectif 3 : *« Encourager une agriculture de qualité en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales. »* **Le Règlement :** - Les ravins et le ruisseau de Pascati sont classés en zone naturelle et couverts d'espaces boisés classés à conserver ou à créer dans les zones urbaines. - Une bande de végétation naturelle doit être maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de 5 ou 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques (articles 11) ; - L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial. - Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire. - L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite
5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	*Les sources d'approvisionnement en eau potable ne sont pas situées sur le territoire de la commune. La communauté de communes du Golfe de St-Tropez s'assure de la protection des sources d'alimentation en eau potable et notamment des captages.*
Orientation fondamentale 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	
6A – Définir, préserver et restaurer l'espace de bon fonctionnement	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». *L'Orientation 4 : « Préserver et valoriser la trame verte et bleue* » a pour Objectif 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé ».* Objectif 3 : *« Encourager une agriculture de qualité en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales. »* **Le Règlement :** - Les ravins et le ruisseau de Pascati sont classés en zone naturelle et couverts d'espaces boisés classés à conserver ou à créer dans les zones urbaines. - Une bande de végétation naturelle doit être maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de 5 ou 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques (articles 11) ; - L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial.

	- Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire. - L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite
6A-01 - Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines 6A-02 - Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques 6A-03 - Préserver les réservoirs biologiques et poursuivre leur caractérisation 6A-04 - Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 3 : « *Protéger et gérer les sites littoraux* » a un Objectif 1 : « *Veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente* ». Objectif 2 : « *Veiller tout particulièrement dans les espaces proches du rivage y compris dans les lotissements littoraux, à conserver une prédominance du paysage végétal en évitant la minéralisation du paysage.* » **Le Règlement** - Protège le littoral, les réservoirs de biodiversité, les ripisylves et les corridors de liaison entre réservoirs par un classement en zone, naturelle inconstructible (NL, Np) ; - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Transition écologique* » traite de la protection de la Trame Verte et Bleue ; - Une bande de végétation naturelle doit être maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de 5 ou 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques (articles 11).
Orientation fondamentale 6B : Préserver, restaurer et gérer les zones humides	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables :** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 « Préserver *le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »* par des « *Espaces Boisés Classés dans les lotissements et les secteurs déjà urbanisés afin de protéger la nature en ville et garantir l'intégrité des axes des vallons* ». *Objectif 4 : « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge. »* *L'Orientation 4 : « Préserver et valoriser la trame verte et bleue* » a pour Objectif 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé* ». Objectif 3 : « *Encourager une agriculture de qualité en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales.* » **Le Règlement :** - Classe les zones humides en zone naturelle inconstructible (Np) - Les ravins et le ruisseau de Pascati sont classés en zone naturelle et couverts d'espaces boisés classés à conserver ou à créer dans les zones urbaines. - Une bande de végétation naturelle doit être maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de 5 ou 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques (articles 11) ; - L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial. - Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.

	- L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite
6B-01 – Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents 6B-02 - Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides 6B-03 - Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets 6B-05 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 « Préserver *le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville »* par des « *Espaces Boisés Classés dans les lotissements et les secteurs déjà urbanisés afin de protéger la nature en ville et garantir l'intégrité des axes des vallons* ». *Objectif 4 : « Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal en stoppant les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge. »* *L'Orientation 4 : « Préserver et valoriser la trame verte et bleue* » a pour Objectif 2 : « *Préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau en éloignant les activités afin d'éviter les risques de rejets polluants ; en diminuant l'artificialisation des berges et en leur redonnant leur profil naturel par un classement en Espace Boisé Classé ».* Objectif 3 : « *Encourager une agriculture de qualité en favorisant l'adaptation de l'activité et de la production viticoles et agricoles, afin qu'elles participent à la biodiversité, qu'elles permettent les continuités écologiques et que l'agriculture ramatuelloise se distingue par son respect de l'environnement ; en promouvant auprès des viticulteurs les démarches agroenvironnementales. »* **Le Règlement :** - Les ravins et le ruisseau de Pascati sont classés en zone naturelle et couverts d'espaces boisés classés à conserver ou à créer dans les zones urbaines. - Une bande de végétation naturelle doit être maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de 5 ou 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques (articles 11) ; - L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial. - Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire. - L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite
Orientation fondamentale 7 – Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
7-01 – Elaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau 7-04 – Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource 7-05-Mieux connaitre et encadrer les forages à usage domestique	*Les sources d'approvisionnement en eau potable ne sont pas situées sur le territoire de la commune. La communauté de communes du Golfe de St-Tropez élabore et met en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau.* A son échelle le plan local d'urbanisme favorise l'économie de la ressource. **<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé.* » L'Orientation 2 : « *Engager le territoire dans la transition environnementale* » a pour Objectif 1 : « *Assurer la sobriété dans l'utilisation des ressources en prenant en compte l'urgence climatique dans les règles du plan local d'urbanisme et leur application ; en limitant les besoins en eau potable et en veillant à l'utilisation rationnelle de l'eau, particulièrement pour l'entretien des jardins et espaces verts.* » **Le Règlement :** - N'autorise aucune extension de l'urbanisation et stabilise la capacité d'hébergement touristique ; - Comporte des dispositions générales (DG10) :

	- Recommandent la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales - Interdisent les espèces végétales inadaptées au climat méditerranéen dans les jardins.
Orientation fondamentale 8 – Augmenter la sécurisé des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
8-01 - Préserver les champs d'expansion des crues 8-02 - Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues 8-03 - Éviter les remblais en zones inondables 8-05 - Limiter le ruissellement à la source 8-06 - Favoriser la rétention dynamique des écoulements	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé.* » l'Orientation 1 : « prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la sante » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques* [et] *améliorer encore la protection des personnes et des biens face aux risques et conséquences du changement climatique ; préparer des conditions de la résilience du territoire en adaptant les dispositions du plan local d'urbanisme aux risques environnementaux (…) pluies torrentielles.* » **Le Règlement** - Impose l'installation de dispositifs de rétention des eaux pluviales (articles 14) ; - Interdit les aménagements pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et interdit au-dessous d'une altitude de 20 mètres les exhaussements de sols même non soumis à autorisation (articles 14).

La présente révision du plan local d'urbanisme met en œuvre à l'échelle de la commune les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

D. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez

Plan Local d'Habitat de Le Programme de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez	
Programme Local de l'Habitat	**Plan local d'urbanisme révisé**
Orientation 1 – Proposer une offre de logements neufs attractive et abordable pour la population permanente	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 1 : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* ». L'Orientation 2 « *Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale* » a un Objectif 1 : « *Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation* [en y développant] *le logement permanent.* » Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine. L'Orientation 1 : poursuivre la politique communale du logement a pour Objectif 2 : « *Rééquilibrer le parc de logement en favorisant la création de logements pour les actifs y compris les travailleurs saisonniers prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants ou de terrains déjà artificialisés.* » **Le Règlement :** • Définit des obligations en termes de logements abordables (secteur UAh) • Impose de destiner un minimum de 7 % d'emplacements de camping à l'hébergement de travailleurs saisonniers avec la possibilité de porter cette proportion à 100 % ; permet d'autoriser le changement de destination des bâtiments d'exploitation de camping en hébergement pour travailleurs saisonniers ; améliore la capacité d'hébergement de travailleurs saisonniers en secteur Nhs1 (l'hébergement de travailleurs saisonniers, si elle n'est pas canalisée, consomme des logements permanents).
Orientation 2 – Adapter et valoriser le parc existant pour favoriser l'occupation en résidence principale	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 1 : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* ». L'Orientation 2 « *Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivale* » a un Objectif 1 : « *Renforcer le rôle de chef-lieu du village et soutenir sa redynamisation* [en y développant] *le logement permanent.* » **Le Règlement :** • Il prévoit, dans certains secteurs (notamment UAh), une programmation de logements en accession aidée, accession à prix maîtrisé et locatif social, favorisant une occupation permanente des logements. • Il facilite la réhabilitation du bâti existant, notamment par des dérogations pour les travaux d'amélioration énergétique (isolation, dispositifs d'énergies renouvelables) et par l'autorisation d'évolutions des constructions existantes, contribuant ainsi à la valorisation du parc résidentiel.
Orientation 3 – Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et urbaine. L'Orientation 1 : poursuivre la politique communale du logement a pour Objectif 2 : « *Rééquilibrer le parc de logement en favorisant la création de logements pour les actifs y compris les travailleurs saisonniers prioritairement à travers la réutilisation de bâtiments existants ou de terrains déjà artificialisés.* » **Le Règlement :** • Impose de destiner un minimum de 7 % d'emplacements de camping à l'hébergement de travailleurs saisonniers avec la possibilité de porter cette proportion à 100 % ; permet d'autoriser le changement de destination des bâtiments d'exploitation de camping en hébergement pour travailleurs

	saisonniers ; améliore la capacité d'hébergement de travailleurs saisonniers en secteur Nhs1.
Orientation 4 – Donner les moyens à la Communauté de Commune de mettre en œuvre les actions du PLH et de suivre des résultats	*La commune n'est pas directement concernée par cette orientation.*

La présente révision du plan local d'urbanisme met en œuvre à l'échelle de la commune les dispositions du Programme Local de l'Habitat.

III. Les documents que le plan local d'urbanisme doit prendre en compte

A. Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial est un document de planification dont les objectifs sont d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie. Cet outil remplace le Plan Climat-Energie depuis l'arrêté du 4 août 2016. Il est obligatoire pour toute intercommunalité de plus de 20 000 habitants. Son contenu est fixé par la loi. Il est composé :

- D'un diagnostic ;
- D'une stratégie territoriale ;
- D'un plan d'actions ;
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez a été adopté le 12 février 2020. Il permet de déployer la stratégie de l'intercommunalité en matière de transition énergétique, d'atténuation et d'adaptation face au réchauffement climatique ou encore en matière d'amélioration de la qualité de l'air.
Le programme d'actions permet de décliner de façon opérationnelle la stratégie du PCAET. Le programme d'actions se divise en 10 axes, déclinés en 21 fiche- actions. Les 10 axes sont les suivants :

- Axe 1 : Agriculture / sylviculture
- Axe 2 : Economie circulaire et territoriale,
- Axe 3 : Energies renouvelables et de récupération,
- Axe 4 : Habitat / Logement,
- Axe 5 : Patrimoine public,
- Axe 6 : Transports / déplacements
- Axe 7 : Adaptation aux changements climatiques
- Axe 8 : Urbanisme et aménagement du territoire
- Axe 9 : Qualité de l'air
- Axe 10 : Gouvernance territoriale.

Les axes et objectifs opérationnels (regroupant les actions) sont analysés ci-après **:**

Objectifs du plan climat-air-énergie territorial	Plan local d'urbanisme révisé
Axe 1 : Agriculture / Sylviculture	
Promouvoir la production agricole locale, en particulier grâce à la restauration collective	**Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :** Axe 1 : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.* » L'orientation 1 « *Renforcer la place de l'agriculture* » a pour Objectif 1 d'« *Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables.* » Objectif 2 : « *Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale.* » Objectif 3 : « *Poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole objectif de poursuivre la politique de soutien au renouveau de l'économie agricole du territoire* » ; au développement d' « *une alimentation en circuit*

	court, (…) à la création de nouvelles exploitations agricoles, » et en favorisant« *l'intégration de l'agriculture à la destination nature, santé et bien-être.* » La commune développe un service maraîcher en régie et approvisionne tout au long de l'année désormais son restaurant scolaire en fruits et légumes « *bio* » avec plus de quarante variétés. **Le règlement :** • Protège les sols agricoles et forestiers e les classant dans de vastes zones agricole (A) et naturelle (NL, Np) inconstructibles. • Permet d'autoriser les serres en zone agricole.
Valoriser la séquestration carbone forestière, optimiser et augmenter les capacités d'exploitations forestières, prolonger la politique de défense des forêts contre l'incendie (dans un contexte de changement climatique)	**Dans le projet d'aménagement et de développement durables** Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains* ». L'Orientation 2 : « *Préserver le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 3 : « *Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs en préservant les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes En mettant en valeur les massifs forestiers ; tout en permettant la culture des espaces agricoles jouant le rôle de coupure de combustible.* » **Le Règlement** : - Permet d'autoriser sous conditions en zone agricole (A) ou naturelle (N) des constructions nouvelles nécessaires aux exploitations forestières.
Valoriser les sous-produits ligneux viticoles et forestiers : expérimentation appliquées (technico économiques)	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Axe 2 : Economie circulaire	
Prévenir la production des déchets ménagers et assimilés via l'élaboration d'un Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Identifier une solution collective en matière de relocalisation des activités d'organisation, de gestion et de recyclage des déchets du bâtiment et des travaux publics	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Accompagner les entreprises, les artisans, les commerçants dans le management environnemental et énergétique de leurs activités	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Engager une réflexion sur la filière éco-construction / éco-rénovation (intégrant les écomatériaux tels que le liège, le chanvre)	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Axe 3 : Energies renouvelables et de récupération	

Développer l'énergie solaire (en priorité photovoltaïque)	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables</u>** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé.* » L'Orientation 2 : « *Engager le territoire dans la transition environnementale* » a pour Objectif 2 : « *Permettre le développement des énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage.* » **Le Règlement** - Permet d'autoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelable - Impose à toute nouvelle construction de plus de 500 m^2 (usage commercial, artisanal, industriel, etc.) ou parc de stationnement couvert accessible au public d'intégrer, au moins 30 % de toiture ou d'ombrières avec des équipements de production d'énergie renouvelable, principalement photovoltaïques.
Encourager la valorisation énergétique des sous-produits ligneux par des micro centrales gazéifieurs via les réseaux de chaleur et de froid ou cogénération électrique	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Expérimenter le déploiement des énergies marines	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Expérimenter la mise en service de micro-régies territoriales à partir de petits aérogénérateurs	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Préciser et concrétiser le potentiel géothermique	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Axe 4 : Habitat / Logement	
Accompagner les porteurs de projets dans la rénovation thermique de leur habitat	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Axe 5 : Patrimoine public	
Accompagner les communes dans la rénovation / l'optimisation de leur patrimoine public	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*
Axe 6 : Transports / Déplacements	
Développer une offre de transports collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire du Golfe	*La compétence Mobilités/Transports relève de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez.*
Identifier le Golfe, comme un territoire accessible et praticable en modes actifs	

Expérimenter et promouvoir les nouvelles technologies de motorisation (électrique, hydrogène)	
Axe 7 : Adaptation aux changement climatique	
S'adapter aux changements climatiques dans le Golfe	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables</u>** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé* ». L'Orientation 1 : « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques* en [améliorant] *encore la protection des personnes et des biens face aux risques et conséquences du changement climatique ;* [préparant] *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* ; [favorisant] *l'adaptation de l'architecture aux réchauffement climatique et permettre le confort d'été dans les bâtiments.* » Axe 3 : « *Préserver la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains.* » L'Orientation 2 : « *Préserver le paysage et le cadre de vie* » a pour Objectif 2 : « *Créer des espaces de respiration et protéger la « nature en ville en assurant le maintien de la végétalisation existante ou la renaturation pour lutter contre le réchauffement climatique et pour protéger la biodiversité.* » **Le Règlement** - Impose la réalisation de bâtiment à énergie positive en cas de rénovation dans la zone UJ, - Recommande la réalisation de bâtiment à énergie positive dans les autres zones, - Augmente le coefficient d'espaces libres, diminue l'emprise au sol des constructions en dehors du village, introduit dans les zones urbanisées des secteurs de zone naturelle protégée, - Comporte des dispositions destinées à atténuer les effets des pluies torrentielles (perméabilité des sols, dispositifs de rétention).

Axe 8 : Uranisme et aménagement du territoire	
Appuyer les communes du Golfe à la mise en œuvre d'un urbanisme / aménagement durables sur leur territoire	*Compétence relevant de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez.*
Axe 9 : Qualité de l'air	
Surveiller et agir pour diminuer les impacts des polluants atmosphériques sur le territoire du Golfe	**<u>Dans le projet d'aménagement et de développement durables :</u>** Axe 4 : « *Ménager un environnement favorable à la santé.* » L'Orientation 1 : « *Prendre en compte les risques et ménager un environnement favorable à la santé* » a pour Objectif 1 : « *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques* [en limitant] *l'exposition des personnes à la pollution de l'air ;* [en préservant] *le très faible bruit résiduel caractéristique d'un territoire de rase campagne ;* [en prévenant] *les phénomènes d'émergence sonore en maitrisant les sources de pollutions sonores particulières ;* [en encadrant] *les usages du sol présentant des risques particuliers, et notamment les risques liés à la croissance des déplacements en hélicoptère.* » **Le Règlement** - Classe en zone agricole (A) ou naturelle (NL, Np) inconstructibles l'essentiel du territoire communal ; - Favorise la création d'itinéraires piétons ou cyclables (Emplacements réservés), prescrit l'équipement des parkings en gaines pour l'alimentation des bornes de recharge des véhicules électriques ; - Interdit la création d'hélistations et l'exploitation d'hélistations commerciales.
Axe 10 : Gouvernance territoriale	
Intégrer la transition énergétique et écologique dans l'ensemble des politiques, actions et outils de financement	*Le plan local d'urbanisme n'est pas concerné par cette disposition.*

La présente révision du plan local d'urbanisme met en œuvre à l'échelle de la commune les dispositions du Plan Climat Air-Énergie Territorial

B. Le Schéma Départementale pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

La réalisation d'un schéma d'accueil et habitat des gens du voyage a été rendue obligatoire par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000. Il doit être révisé tous les 6 ans. Ce schéma constitue la base de la politique d'accueil et d'habitat concernant les gens du voyage. Dans le département du Var, le dernier schéma a été approuvé le 2 juillet 2012 par le conseil départemental pour la période 2012-2018.

La présente révision du plan local d'urbanisme ne va pas à l'encontre des principes et des recommandations instaurées par ce Schéma départemental.

C. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées est un dispositif piloté conjointement par l'Etat et le Département. Il définit, pour une période de 6 ans, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement et logement accompagné en faveur des personnes définies comme prioritaires selon l'article L-441 1du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le plan poursuit des objectifs de fluidification des parcours résidentiels entre les dispositifs d'hébergement et de logement.

Les modifications réglementaires apportées par la présente révision ne vont pas à l'encontre des actions portées par le Plan dans le département du Var.

D. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

Le département du Var dispose d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique en application depuis décembre 2014. L'objectif principal de ce schéma est de déployer massivement la fibre optique sur l'ensemble des communes du département.

Les dispositions générales du règlement de la présente révision intègrent systématiquement l'ambition d'amélioration des réseaux numériques.

E. Le Schéma Régional des Carrières

Le Schéma Régional des Carrières PACA a été approuvé en avril 2024.

Il détaille un total de 5 grandes orientations et 59 mesures.

Schéma Régional des Carrières	Plan Local d'Urbanisme révisé
A – Intégrer l'approvisionnement en ressources minérales dans la planification du territoire	*L'Orientation 89 du schéma de cohérence territoriale prévoit : « Le confortement de la carrière de la Mole et la prospection sur de nouveaux sites d'exploitation s'inscrivent dans le cadre du schéma départemental des carrières. Cette prospection tient compte des besoins induits par la production de logements sur le territoire. »* **Le Règlement** - Au vu de la densité des servitudes de protection de l'environnement qui s'imposent au territoire communal en-dehors des zones urbaines, des caractéristiques de sa géographie et de l'importance que revêt la protection des paysages pour l'économie touristique et la viticulture locales, n'autorise pas la création de carrières.
B – Economiser la ressource et développer le recyclage	*Le plan local d'urbanisme n'intègre pas directement les enjeux relatifs aux activités des carrières.*
C – Optimiser les transports et limiter les émissions de gaz à effet de serre et de polluants	*Le plan local d'urbanisme n'intègre pas directement les enjeux relatifs aux activités des carrières.*
D – Préserver les enjeux du territoire	*Le plan local d'urbanisme n'intègre pas directement ces enjeux sous l'angle des activités de carrières.*
E – Prendre en compte l'environnement dans l'exploitation des carrières	*Le plan local d'urbanisme n'intègre pas directement les enjeux relatifs aux activités des carrières.*

Au regard de ces éléments, le plan local d'urbanisme n'apparait pas incompatible avec le Schéma Régional des Carrières de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.