

---

# *Partie I*

## *DIAGNOSTIC TERRITORIAL*

---

**LÉGENDE DES COULEURS :**

- Bleu : Interrogations qui se posent

- Vert : nouveaux rajout du BE depuis 2016

- Rose : références à vérifier avant la validation du document

Projet

## Sommaire

### CHAPITRE 1 – Analyse de l'état initial de l'environnement ..... 18

<b>I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique .....</b>	<b>20</b>
<b>1.1 – Histoire de la formation urbaine.....</b>	<b>20</b>
1.1.1 – <i>Les origines historiques .....</i>	20
1.1.2 – <i>L'organisation urbaine .....</i>	21
<b>1.2 - Les principaux éléments du patrimoine de la commune de Ramatuelle.....</b>	<b>26</b>
1.2.1 – <i>Le village, un ensemble urbain remarquable .....</i>	26
1.2.2 – <i>Le patrimoine bâti remarquable .....</i>	30
1.2.3 – <i>Le patrimoine archéologique .....</i>	34
<b>II – Analyse du paysage .....</b>	<b>35</b>
<b>2.1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune.....</b>	<b>35</b>
2.1.1 - <i>Géologie.....</i>	35
2.1.2 - <i>Hydrologie.....</i>	36
2.1.3 <i>Les zones humides.....</i>	38
<b>2.2 – Mode d'occupation du sol et consommation foncière .....</b>	<b>39</b>
2.2.1 – <i>Le mode d'occupation du sol, commune entière.....</i>	39
2.2.2 – <i>Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud .....</i>	39
2.2.3 – <i>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....</i>	42
<b>2.3 – Approche visuelle de la commune .....</b>	<b>47</b>
2.3.1 - <i>Les parties du territoire vues depuis la mer. ....</i>	47
2.3.2 - <i>Les parties du territoire vues depuis le village .....</i>	47
<b>2.4 – Analyse paysagère .....</b>	<b>49</b>
2.4.1 - <i>Les unités paysagères .....</i>	52
2.4.2 – <i>Les paysages en perspective .....</i>	60
2.4.3 – <i>Ramatuelle dans l'Atlas des Paysages du Var.....</i>	64
2.4.4 – <i>Des études paysagères spécifiques sur le confront maritime, ensemble paysager à enjeux pour Ramatuelle .....</i>	66
2.4.5 – <i>Des études paysagères spécifiques à la plaine viticole de Ramatuelle .....</i>	71
<b>2.5 – Diagnostic biodiversité et trame verte et bleue.....</b>	<b>73</b>
<b>III – Les outils de valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti ...</b>	<b>74</b>
<b>3.1 - Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique .....</b>	<b>74</b>
<b>3.2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats) .....</b>	<b>75</b>
3.2.1 <i>La procédure .....</i>	75
3.2.2 <i>Les secteurs concernés pour la commune de Ramatuelle.....</i>	76
3.2.3 <i>Un projet pour le mouillage en Baie de Pampelonne.....</i>	77
<b>3.3 - Les sites classés et les sites inscrits.....</b>	<b>78</b>
<b>3.4- Les protections par la maîtrise foncière.....</b>	<b>78</b>
<b>3.5- Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann.....</b>	<b>82</b>
<b>IV – Les risques.....</b>	<b>84</b>
<b>4.1 – Le risque inondation .....</b>	<b>85</b>
<b>4.2 – Le risque incendie .....</b>	<b>88</b>
<b>4.3 – Les autres risques .....</b>	<b>98</b>
<b>V - Les nuisances sonores .....</b>	<b>102</b>
<b>VI – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU .....</b>	<b>106</b>

## CHAPITRE 2 – Analyse de la situation socio-économique..... 108

<b>I – Population et habitat : les grandes tendances.....</b>	<b>108</b>
<b>1.1 – Population.....</b>	<b>110</b>
1.1.1 – Une démographie en perte de dynamisme : une perte de population .....	110
1.1.2 – Un vieillissement progressif qui se confirme : une hausse généralisée des plus de 60 ans.....	113
1.1.3 – Une forte stabilité résidentielle et des migrants en âge de travailler.....	115
1.1.4 – Des ménages plus petits et en forte baisse .....	116
1.1.5 – De la difficulté à déterminer la population «réelle» résidente .....	118
<b>1.2- Caractéristiques et évolution du parc de logements .....</b>	<b>119</b>
1.2.1- Les caractéristiques générales du parc de logements de Ramatuelle .....	119
1.2.2- Evolution générale de la structure du parc de logements de Ramatuelle .....	120
1.2.3- Les caractéristiques du parc des résidences principales .....	122
1.2.4- Le rythme de production des logements.....	125
1.2.5 – Analyse des demandes de location et d’achat de logements sur la commune : une demande de location supérieure à la demande d’acquisition .....	127
1.2.6- Analyse du marché immobilier sur Ramatuelle .....	128
1.2.7- Le parc de logements spécifiques .....	130
1.2.8 Les projets en cours.....	131
<b>II – Le système économique local .....</b>	<b>139</b>
<b>2.1– Les emplois et les déplacements .....</b>	<b>142</b>
2.1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelleoise .....	142
2.1.2 – La structure de l’emploi.....	152
2.1.3 - Les migrations alternantes .....	154
<b>2.2 – L’économie locale .....</b>	<b>157</b>
2.2.1 – Ramatuelle dans son bassin d’emploi : une économie dynamique.....	157
2.2.2 – Le tissu des entreprises locales.....	159
2.2.3 – Les secteurs d’activités.....	160
2.2.4 – Des projets structurants déjà amorcés .....	166
<b>2.3 – L’agriculture .....</b>	<b>167</b>
2.3.1 – Données générales sur l’agriculture.....	169
2.3.2 –Une viticulture de qualité.....	176
2.3.3 – Un terroir agricole «sous pression» .....	179
<b>2.4 – Le tourisme .....</b>	<b>184</b>
2.4.1 - L’offre touristique.....	185
2.4.2 – Les hébergements .....	187
2.4.3 – Les retombées économiques du tourisme.....	189
<b>III – Equipements et infrastructures routières.....</b>	<b>194</b>
<b>3.1 – Les équipements et les services .....</b>	<b>196</b>
3.1.1 – Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d’animation et une fragilité du centre villageois.....	198
3.1.2 – Les équipements éducatifs.....	199
3.1.3 – Les équipements sportifs.....	200
3.1.4 – Les équipements culturels.....	200
3.1.5 – Les équipements et services liés à la santé .....	201
3.1.6 – Les réseaux d’eau potable et d’assainissement, la gestion des déchets.....	203
3.1.7 – Les réseaux de communications électroniques .....	210
<b>3.2 – Les Infrastructures de transports .....</b>	<b>218</b>
3.2.1 – La desserte routière et l’accessibilité .....	218
3.2.2 La capacité de stationnement.....	224
3.2.3 – Les transports en commun .....	225

## CHAPITRE 3 – Les documents supra-communaux, les normes, plans et programmes à prendre en compte ou s’imposant au PLU ..... 229

<b>I – Les dispositions législatives s’imposant au PLU de Ramatuelle.....</b>	<b>229</b>
<b>1.1 – Les Articles L.101-1 à L101-3 du Code de l’urbanisme .....</b>	<b>229</b>
<b>1.3 – La loi 86-2 d’aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral. ....</b>	<b>229</b>
1.3.1 <i>La capacité d'accueil .....</i>	230
1.3.2. <i>Les coupures d'urbanisations.....</i>	231
1.3.3. <i>Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement .....</i>	231
1.3.4 <i>Les Espaces proches du rivage et extension limitée de l'urbanisation.....</i>	232
1.3.5. <i>La bande littorale .....</i>	233
1.3.6. <i>Les espaces remarquables .....</i>	233
1.3.7 <i>L'aménagement des campings.....</i>	235
1.3.8. <i>Autres dispositions .....</i>	235
<b>1.4 - Le Grenelle de l'environnement .....</b>	<b>236</b>
1.4.1 <i>La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement .....</i>	236
1.4.2 <i>La loi du 12 juillet 2010 d’engagement national pour l’environnement, dite « Grenelle II » .....</i>	236
<b>II – Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Ramatuelle doit être compatible (article L.131-4 du Code de l’urbanisme) .....</b>	<b>237</b>
<b>2.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez .....</b>	<b>237</b>
<b>2.2 – Schéma de niveau communal: le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne .....</b>	<b>240</b>
<b>III. Les autres documents et schémas à prendre en compte .....</b>	<b>241</b>

## CHAPITRE 4 – Bilan du PLU et synthèse du diagnostic ..... 242

<b>I - Bilan du PLU de 2006 .....</b>	<b>242</b>
<b>1.1- Les enjeux soulevés par le bilan du POS de 2001 .....</b>	<b>242</b>
<b>1.2- Un PLU de 2006 qui maîtrise l'urbanisation .....</b>	<b>243</b>
1.2.1- <i>Le zonage en vigueur .....</i>	243
1.2.2- <i>L'évolution de la consommation de l'espace depuis le POS de 2001 .....</i>	245
<b>1.3- Les capacités de densification du tissu urbain existant.....</b>	<b>246</b>
1.3.1- <i>Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat.....</i>	246
1.3.2- <i>Les zones urbaines comprenant un groupement d'activités.....</i>	249
<b>1.4- Bilan des objectifs de la commune fixés pour le PLU de 2006 .....</b>	<b>250</b>
<b>II – Synthèse et enjeux du diagnostic.....</b>	<b>253</b>
<b>2.1 – Une diversification et un meilleur équilibre de l’habitat et de la population .....</b>	<b>253</b>
<b>2.2 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer .....</b>	<b>253</b>
<b>2.3 – Un potentiel économique à diversifier.....</b>	<b>254</b>
<b>2.4 – Un environnement de qualité pour tous.....</b>	<b>254</b>
<b>III - Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de révision du PLU .....</b>	<b>257</b>
<b>3.1 - Habitat et population : perspectives d'évolution .....</b>	<b>257</b>

---

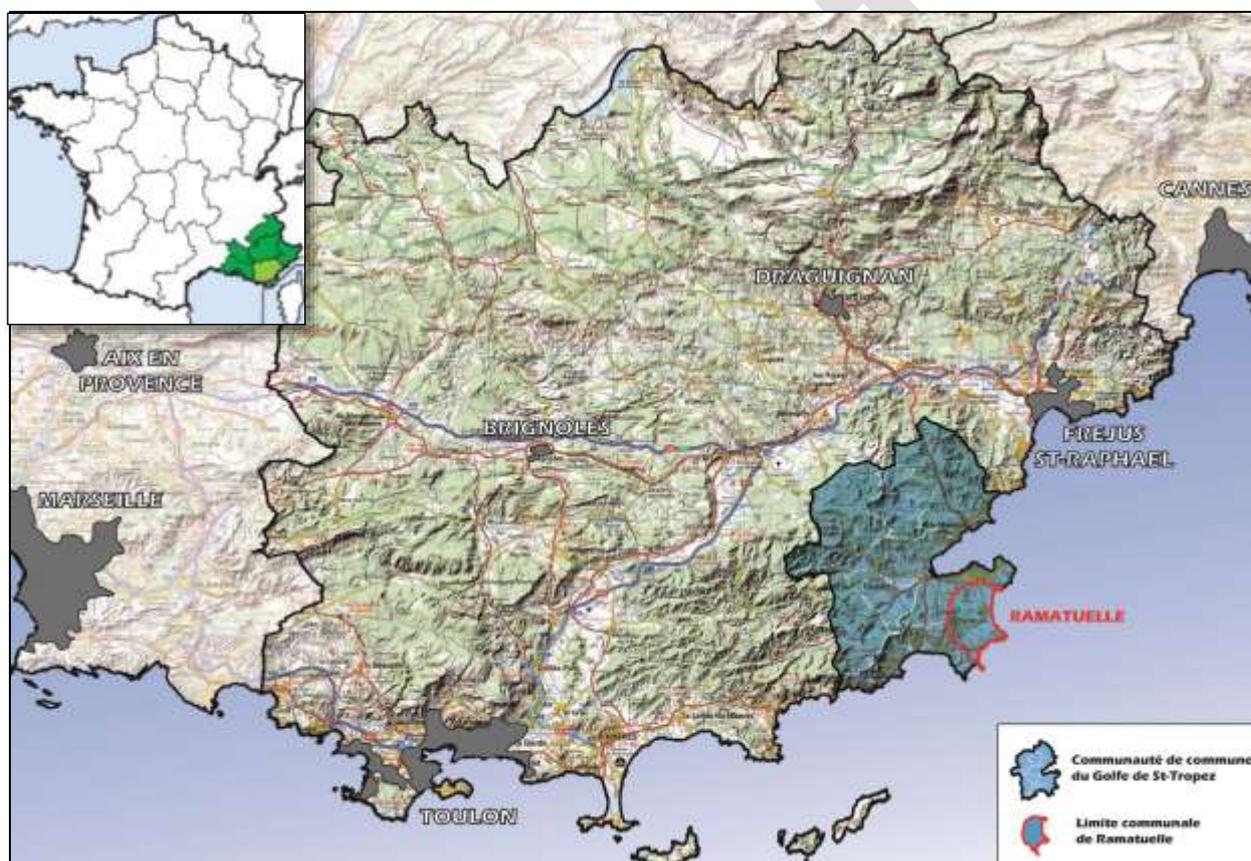
3.1.1 Estimation des Logements au 1 <sup>er</sup> janvier 2015 .....	257
3.1.2 Estimation de la population au 1 <sup>er</sup> janvier 2015 .....	257
3.1.3 Estimation de la population à l'horizon 2030 .....	257
3.1.4 Besoin en logement pour répondre à une croissance démographique de 1%.....	259
3.1.5 Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU 2006 pour couvrir les besoins en logement induit par une croissance de 1% .....	259
<b>4.2 - Impact sur le paysage et l'environnement .....</b>	<b>262</b>

Projet

## Situation générale de la commune

Ramatuelle est une commune située dans le département du Var, dans la région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA). La commune appartient au Canton de St Tropez et fait partie du territoire du Golfe de St-Tropez (comprenant le canton de Grimaud et celui de St Tropez) qui a été le premier dans le Var à approuver son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les communes des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez dont fait partie Ramatuelle ont créées au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, en vue de mettre en œuvre un projet commun de développement et d'aménagement au sein d'un territoire de solidarité.

Avec 2111 habitants en 2014 et 35,57 km<sup>2</sup>, Ramatuelle est située au milieu du littoral varois, entre les agglomérations de Toulon et de Fréjus-St-Raphaël, à égale distance des métropoles marseillaise et niçoise.



Source : Scan 100 - IGN / Auteur : Provence Urba Conseil

## CHAPITRE 1 – Analyse de l'état initial de l'environnement

### Résumé des constats :

Le site de Ramatuelle se caractérise par un environnement essentiellement naturel et agricole. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent un peu plus de 80 % de l'ensemble. Un village perché dans un écrin de verdure avec une belle vue sur la campagne environnante, des paysages façonnés par l'agriculture, des éléments remarquables du patrimoine naturel, des espaces naturels bien préservés identifient la commune de Ramatuelle et lui confèrent son image de marque.

Deux grandes catégories d'espaces se distinguent :

- Les espaces naturels et ruraux formant un vaste ensemble composé de trois types, les collines à l'ouest, la plaine et le littoral à l'est. Ils sont le lieu de vocations multiples ou contradictoires : loisirs, passage d'infrastructure, « grand paysage, agriculture, réserve naturelle »
- Les espaces urbanisés, plus restreints, se présentent sous forme d'habitat groupé ou de mitage de la plaine, ou tendent à consommer les espaces naturels et agricoles sur leurs marges.

Un territoire diversifié, très qualifié avec des contraintes :

- Il est littoral, agricole, forestier
- Un environnement remarquable avec des cadres réglementaires particuliers révélant sa richesse et sa fragilité (loi littoral, site inscrit et classé...).
- Des inventaires reconnaissant sa richesse biologique (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique terrestres et marines, Natura 2000)

Des espaces davantage différenciés que hiérarchisés:

- Les espaces naturels et agricoles « ordinaires » : une fonction forestière et de « continuité écologique », « un gisement de nature et de calme », des friches où seul le pastoralisme subsiste.
- Les espaces naturels et agricoles remarquables : un terroir agricole à forte valeur ajoutée (Appellation d'Origine contrôlée), des espaces littoraux soumis à des conflits d'usage.

Un cadre de vie de qualité mais des facteurs de rupture :

- des friches pénalisant les espaces agricoles
- Des activités para agricoles ou non agricoles en bords de route
- un centre ancien, des espaces publics insuffisamment mis en valeur
- un grignotage par l'urbanisation
- une surfréquentation de certains sites sensibles (Pampelonne, Escalet...)

**ENJEUX :****UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE POUR TOUS**

- Maîtriser la consommation de l'espace et prévenir l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages,
- Préserver les espaces naturels remarquables (loi Littoral) ;
- Contrôler la densification de l'urbanisation dans les quartiers littoraux afin de préserver la perméabilité du sol et des espaces pour la faune et la flore ainsi que les eaux pluviales ;
- Protéger et gérer le site de la plage de Pampelonne avec la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne ;
- Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure et le panorama depuis le village;
- Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, en favorisant la mise en valeur du bâti à caractère patrimonial et assurer la pérennité du paysage viticole aux abords et visible des principaux axes routiers

**UN PATRIMOINE RICHE A VALORISER**

- Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure et le panorama du village;
- Préserver la qualité rurale du panorama visible depuis le village;
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt architectural et historique;
- Préserver et favoriser la mise en valeur des bâtiments à caractère patrimonial en zones naturelles et agricoles.

**PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

- Préservation et restauration des continuités écologiques ;
- Préserver les massifs boisés et le littoral (Plage de Pampelonne et les Caps) : secteurs aux plus forts enjeux écologiques ;
- Préserver et restaurer les cours d'eau qui représentent également un enjeu important à l'échelle communale (avec les ripisylves)

## I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique

### 1.1 – Histoire de la formation urbaine

#### 1.1.1 – Les origines historiques<sup>1</sup>

Le village trouverait l'origine de son nom dans celui d'une peuplade celto-ligure, les « *Camatulici* », qui habita le littoral et ses hauteurs et rayonnait jusqu'à l'embouchure de l'Argens. Selon d'autres sources, Ramatuelle qui fut occupée par les sarrasins serait une déformation de l'arabe *Rahmatu'llah* (« bienfait de Dieu »). Toutefois, Pline l'ancien, qui citait le village sous le nom de « *Regis Camatullicorum* » plaçait les Camatulici sur les montagnes au nord de l'arrondissement de Toulon et pensait que ce peuple allié des Bormani (peuple littoral) occupait en temps de guerre les hauteurs du littoral.

Les Romains succédèrent aux Celtes. Ils s'installèrent au quartier des Salettes. L'ancienne ferme des Barraques est en partie de construction romaine et on y retrouva des tombeaux en brique et des médailles dont l'une à l'effigie de Faustine l'épouse d'Antonin.

À la fin de l'IX<sup>ème</sup>, la commune fut occupée par les sarrasins pendant près de 60 ans, occupation qui laissa peu de traces archéologiques. Ces derniers construisirent un fort au sommet de la montagne des Cugullières entre Ramatuelle et Gassin. Ils furent chassés au X<sup>e</sup> par le premier comte de Provence Guillaume I<sup>er</sup>.

Le territoire de Ramatuelle est cédé en 1056 à l'abbaye de Saint-Victor de Marseille. « Le Moyen-Age fut la période de reconstruction du village détruit. Les murailles qui entouraient le village datent de cette époque.

La fin du XIV<sup>ème</sup> fut marquée par toute une série de troubles et d'événements dont notamment la guerre de Charles Duras qui divisa la Provence. De 1389 à 1399, on assiste à des dévastations et des pillages par les troupes de Raimond Roger de Beaufort, sous prétexte de revendication de fiefs et de droits que les successeurs de la Reine Jeanne refusaient de lui reconnaître ». Certains émettent l'hypothèse qu'en 1395, le village, alors situé Val de Limbert, dans un endroit qui porte encore le nom de ville-vieille, fut ruiné par Raymond de Turenne puis reconstruit à sa place actuelle.

Au début du XV<sup>ème</sup>, des peuples barbares terrorisèrent la région du Freinet. Les populations apeurées se retranchèrent sur les hauteurs de manière à surveiller les incursions pirates. Des tours de guet furent ainsi édifiées sur des promontoires d'où l'on pouvait scruter au loin les bateaux qui s'approchaient des côtes. »

La muraille du village fut abattue à l'issue du siège de 1592 lors des guerres de religion. Seuls le clocher et la porte sarrasine ont subsisté ».

Pendant la Seconde Guerre mondiale, le village fut occupé par les Italiens et les Allemands. Un groupe de résistants ramatuelleois s'illustra lorsque le sous-marin Casabianca aborda clandestinement la côte pour assurer le transfert d'agents spéciaux entre Alger et la métropole. La plaque de la Roche Escudelier commémore cet événement.

« Lors du débarquement des forces alliées, le 15 Août 1944, ceps de vigne, arbustes, haies de roseaux furent détruites par des bulldozers de manière à aménager dans l'arrière-plage de Pampelonne (partie sud) une piste d'atterrissage permettant une liaison avec les bases installées en Corse et en Afrique du Nord [...]. Après la « Libération », il fallut de nombreuses années pour déminer la plage, reconstituer les vignobles, réhabiliter les routes. »

<sup>1</sup> D'après le rapport du POS

C'est au début du XX<sup>e</sup>, qu'apparaissent les changements socio-économiques qui vont transformer le paysage de la commune :

- la disparition de la polyculture et l'extension de la vigne
- le développement du tourisme.

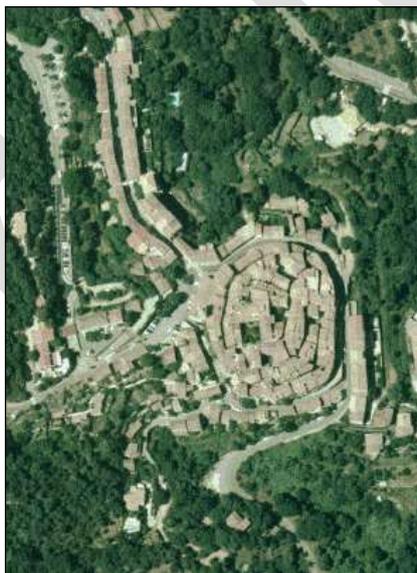
L'extension de la vigne et l'arrêt de l'exploitation « des essarts » vont donner le paysage actuel de Ramatuelle avec une vaste plaine viticole et le développement des massifs de pins parasols ou maritimes. Parallèlement, les terroirs des fermes isolées se dégradent. Plus tard, des maisons à flanc de collines seront construites ou rénovées à des fins d'habitat secondaire (« effet de balcon » sur la mer ou le village).

### 1.1.2 – L'organisation urbaine<sup>2</sup>

Au moyen-âge, en relation avec les attaques barbares, les villages de Provence furent édifiés sur les hauteurs. Ces micro-cités se distinguaient par une surdensification de l'espace bâti (maisons à étages) pour diminuer l'importance des murailles à défendre. Ainsi, « Ramatuelle s'élève sur un contrefort de la colline de Paillas, dominant ainsi toute la Baie de Pampelonne ».

« Ce petit village, regroupé en rond sur lui même et se déroulant en forme d'escargot à partir du coeur du village, s'est développé suivant un mouvement circulaire. C'est un ancien village médiéval dont les quelques traces encore visibles des hautes murailles en constituent l'héritage », et où l'accès se faisait par deux portes voûtées.

La photographie ci-après illustre la morphologie urbaine (plan circulaire, ruelles concentriques) du village de Ramatuelle.



Village de Ramatuelle

« C'est à partir de la fin du siècle dernier que la commune a commencé à se développer. Le territoire communal était encore un espace quasiment vierge de constructions, le seul signe d'urbanisation était alors le noyau villageois.

Jusqu'en 1855, l'aspect du village demeura pratiquement inchangé. Seules quelques remises ou étables se construisaient en bordure des routes. La commune était toujours très pauvre et ne possédait ni hôtel de ville car l'ancienne mairie était restée en ruine depuis la Révolution, ni école, ni presbytère... L'historien E. Garcin, qui décrit le village de Ramatuelle en 1835, en fit un tableau peu

<sup>2</sup> D'après un extrait du rapport de présentation du POS

reliant dans son dictionnaire historique et topographique de la Provence: « ce village présente encore, à peu de choses près, le même aspect qu'au temps de la Ligue . Ses maisons basses et noires, ses rues étroites et en partie fort raides, en rendent la vue et le séjour fort tristes. Cependant, les habitants sont, en général, laborieux et sobres, mais leur civilisation est fort arriérée ».

A partir de 1855, grâce à Jean-Baptiste Marqués, nouveau maire de l'époque, d'importantes transformations changèrent la physionomie du village. La priorité fut donnée au développement de moyens de communication, puis dans un second temps à celle de la construction d'un immeuble servant de classe pour les garçons et d'Hôtel de Ville. Par la suite une nouvelle école de garçons ainsi qu'une cantine scolaire furent réalisées au début du XX<sup>e</sup> siècle. En 1984, un nouveau groupe scolaire étant construit, l'ancienne école fut transformée en Hôtel de Ville ».

Dans les années 1930, le village a commencé à se développer pour atteindre sa taille actuelle. Le premier lotissement réalisé sur l'arrière-plage de Pampelonne date de 1927. De nombreux éléments sur le patrimoine de la commune ont été recueillis dans l'ouvrage « Si Ramatuelle nous était contée » de Jean Bonnaure – 1994 ».

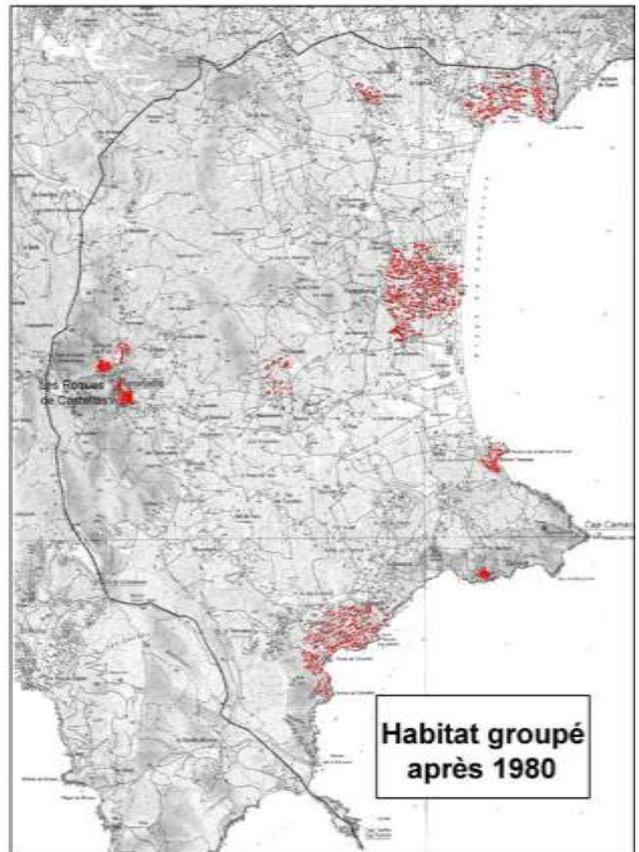
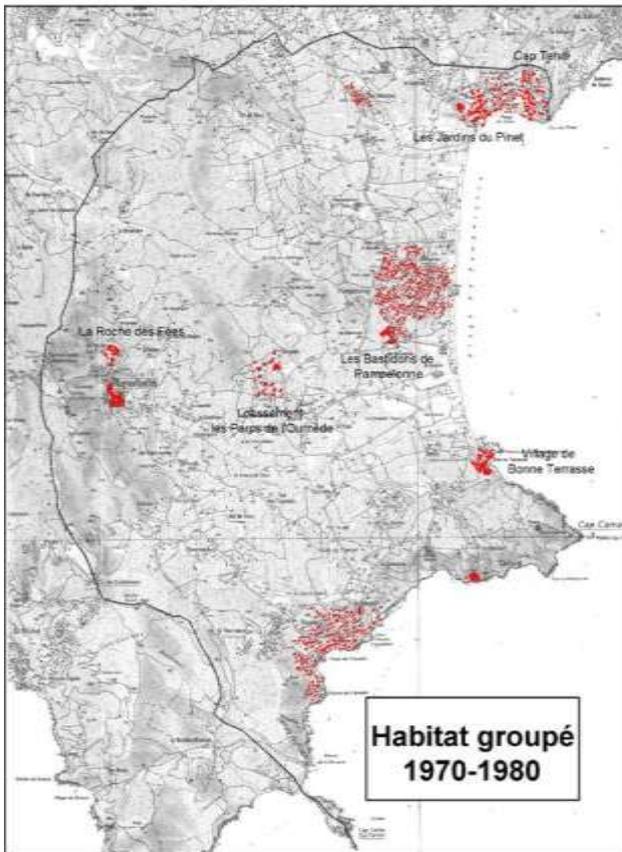
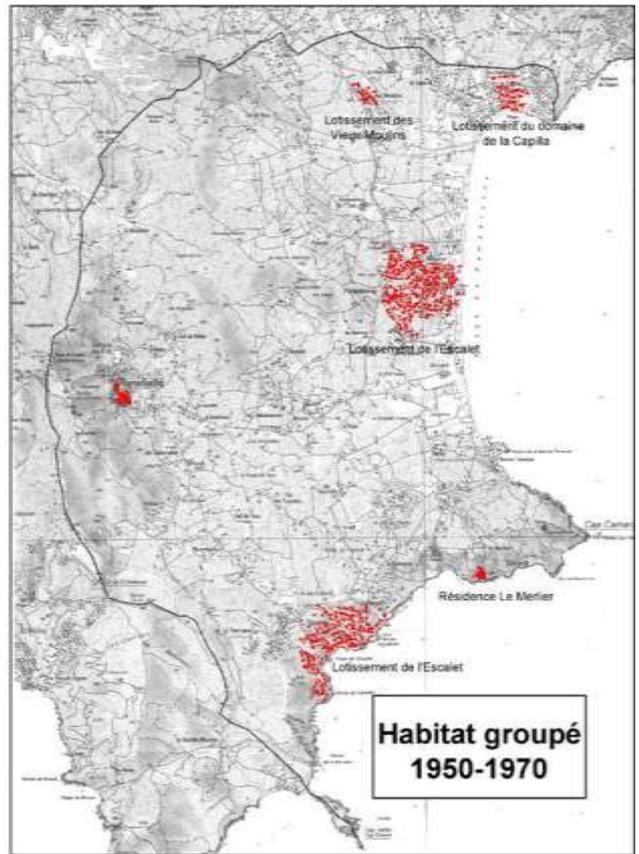
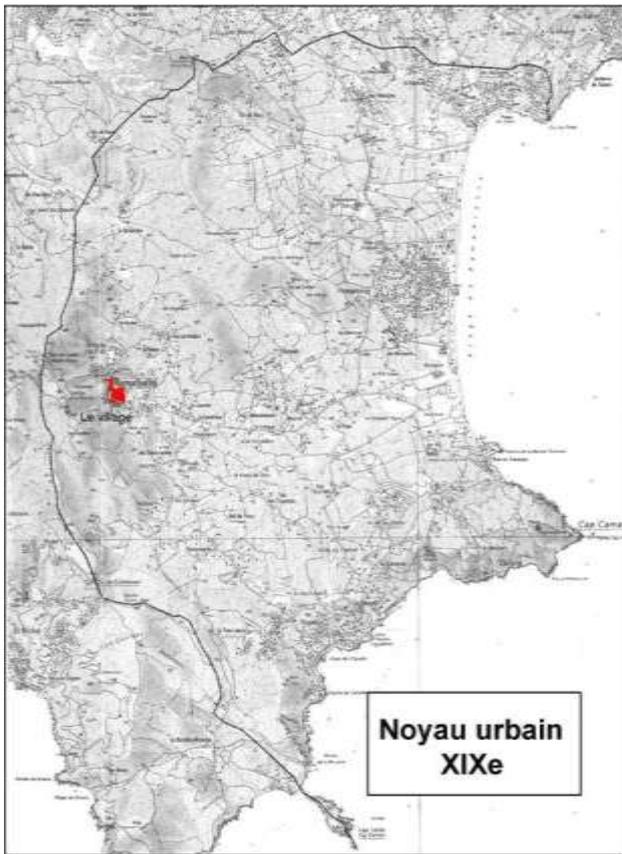
Après la Seconde Guerre mondiale, l'évolution des modes de vie ainsi que l'avènement du tourisme ont fait que, durant les années 50-60, le village commença à recevoir des populations nouvelles attirées par la particularité du site et de ses paysages. Aussi l'urbanisation s'est-elle poursuivie progressivement jusqu'en 1976 sur l'intérieur de Camarat, la pointe du Canadel, La Tourraque, l'arrière-plage de l'Escalet, de Bonne Terrasse, de Pampelonne (entre la RD93 et le littoral, à Salagrue). Ainsi en moins d'une décennie de nombreux lotissements ou groupes d'habitations ont été réalisés :

- lotissement du Domaine de la Capilla en 1956,
- le lotissement des Vieux Moulins en 1957,
- le lotissement de la Baie de Pampelonne en 1959,
- le lotissement de l'Escalet en 1959,
- lotissement de la Baie de Bon Porté en 1973,
- lotissement de la Bergerie en 1974,
- lotissement des parcs de l'Oumède en 1978,
- Résidence de la Roche des fées en 1979
- Résidences des Roques du Castellans et du Vallon des Sources en 1989.

Plus des trois quarts du parc ont été construits entre 1975 et 1982. La dynamique de cette augmentation s'appuie sur les résidences principales qui ont augmenté de 50,7% entre 1975 et 1982 et les résidences secondaires qui ont enregistré + 110% d'évolution.

La fonctionnalité de la commune est liée à l'importance des espaces à vocation mixte (résidence principale-résidence secondaire) notamment dans la partie Sud (l'Escalet, La Tourraque) et l'arrière-plage de Pampelonne, réputés pour être exclusivement résidentiels. L'habitat permanent se trouve toutefois concentré dans le centre ancien et son extension.

D'une manière générale, le bâti est de faible densité et s'intègre relativement facilement dans le paysage. Les espaces naturels du massif des Maures, véritable barrière physique, enserrant et bordent ainsi l'urbanisation.



### Evolution du bâti groupé depuis le XIX<sup>e</sup>

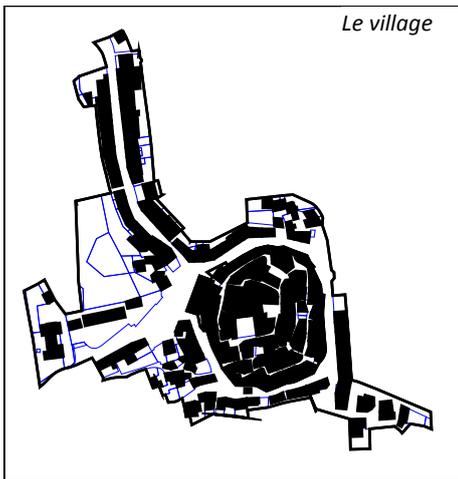
## Quelles formes urbaines et quelles centralités le POS a-t-il induit ?

Approuvé en 1987 et révisé en 2001, le Plan d'Occupation des Sols a créé les zones NB d'habitat diffus qui ont induit le développement d'un habitat résidentiel peu dense en bordure des espaces agricoles et en lisière de forêt. Ainsi, de nouvelles formes urbaines se sont développées sur le territoire.

Les figures ci-après illustrent bien les différents types de formes urbaines produites à Ramatuelle.

Quatre types se dégagent:

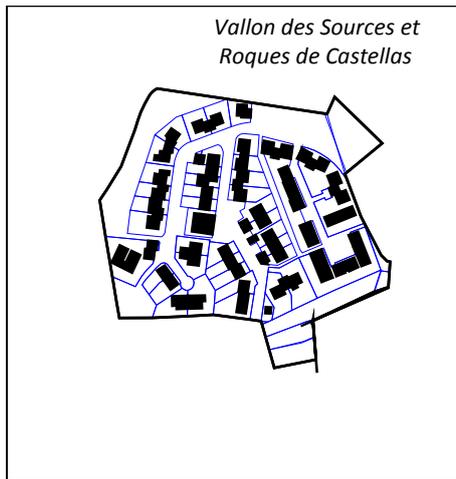
- Le centre ancien et ses prolongements XIXème constituent un ensemble urbain remarquable, pittoresque et caractéristique des villages perchés. Cette forme d'urbanisation économe en espace présente une densité d'environ 70 logements et services divers à l'hectare. On y retrouve tout un ensemble de services publics et privés, conforté à proximité par des équipements complémentaires (école, équipements sportifs et culturels). Son fonctionnement, le traitement des espaces publics peuvent encore être améliorés. Les contraintes environnementales et paysagères ne permettent pas d'envisager son extension.
- Les zones urbaines mixtes et denses, en prolongement du village, à proximité des équipements publics (Vallon des Sources, Roche des fées).  
Elles présentent une densité encore intéressante (26 à 28 logements à l'hectare). Le regroupement, la faible hauteur, ont contribué à la bonne intégration au paysage de cette partie haute du territoire de Ramatuelle. Les contraintes environnementales et paysagères ne permettent pas d'envisager la reconduction de ce type d'urbanisation dans un environnement proche du village.
- Les zones urbaines de lotissement (type Escalet et Pampelonne).  
Elles sont représentatives d'une offre immobilière des années 1970 à 1990 pendant lesquelles les critères « vue sur la mer » et « domaines privés » prédominaient sur les démarches d'intégration et de conception urbanistique, au détriment de la qualité urbaine et sociale et de la centralité.  
La consommation d'espace est importante : la densité n'avoisinant que 6 à 7 logements à l'hectare. Relativement éloignées du village et des pôles d'emploi, elles sont plus favorables à la résidence secondaire qu'à la résidence permanente.  
Leur faible ancienneté ne permet pas d'envisager leur renouvellement urbain dans un futur proche.  
Ces lotissements en questions connaissent depuis quelques années un phénomène d'évolution progressive au fil des achats des villas des années 1950 à 1990, qui sont détruites et remplacées par de nouvelles constructions. Ce phénomène entretient l'activité du bâtiment sans consommer de nouveaux espaces.
- Les zones NB  
A l'exception des zones NB de type de celle du Pinet qui relèvent davantage de la logique des zones U précédentes, les zones NB, délaissées par les opérateurs, ont été urbanisées au gré des opportunités foncières, généralement en bordure des espaces agricoles et en lisière des massifs forestiers. Les densités sont très faibles, environ 1 logement à l'hectare. Cette faible densité alliée à un cadre de qualité dû aux boisements denses dans lesquels elles se sont implantées leur confère un caractère de parc résidentiel qui, s'il reste en l'état, ne produit pas un impact paysager trop prégnant. Leur impact sur le fonctionnement de l'écosystème, avec le débroussaillage obligatoire et le cloisonnement de l'espace par les clôtures n'est toutefois pas négligeable.



*Le village*

**Zone U**

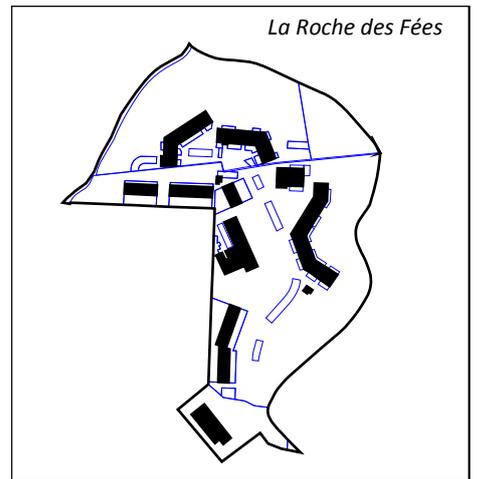
Habitat groupé ancien  
268 logts et divers sur 3,8 ha  
70 logements et divers/ha



*Vallon des Sources et  
Roques de Castellás*

**Zone U**

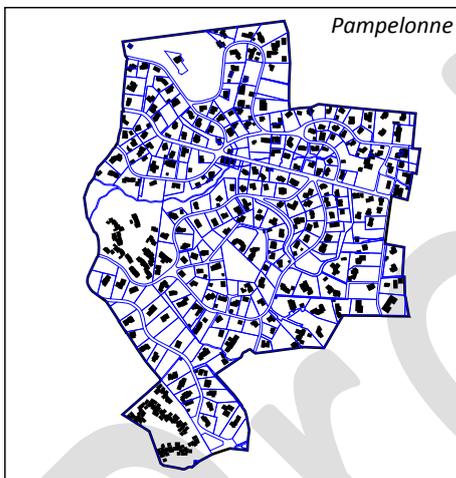
Lotissement communal et HLM  
64 logts sur 2,4 ha  
26 logements/ha



*La Roche des Fées*

**Zone U**

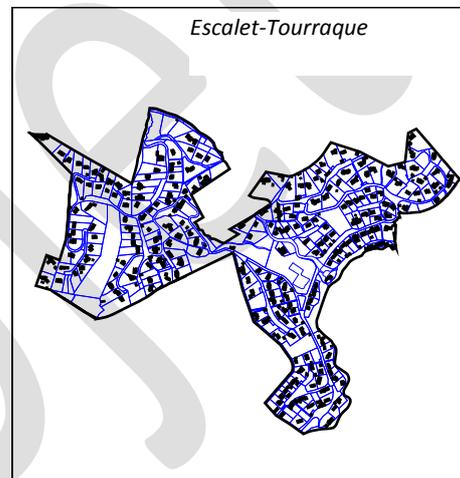
Lotissement communal  
102 logts sur 3,6 ha  
28 logements et divers/ha



*Pampelonne*

**Zone U**

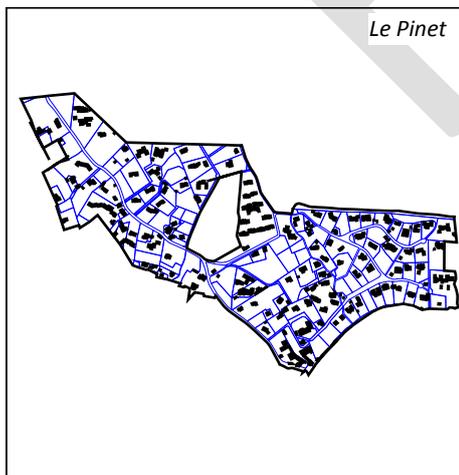
Lotissement  
536 logts et divers sur 72,7 ha  
7 logements et divers/ha



*Escalet-Tourraque*

**Zone U**

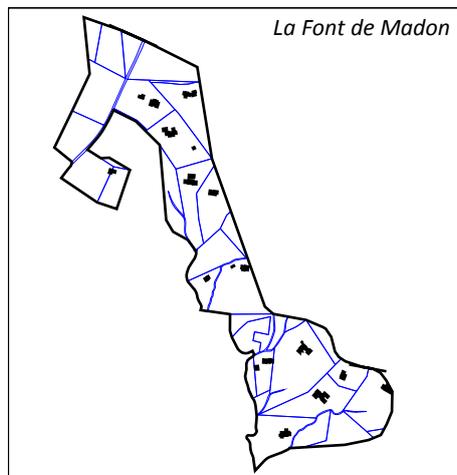
Lotissement  
439 logts et divers sur 68,8 ha  
6 logements/ha



*Le Pinet*

**Zone NB**

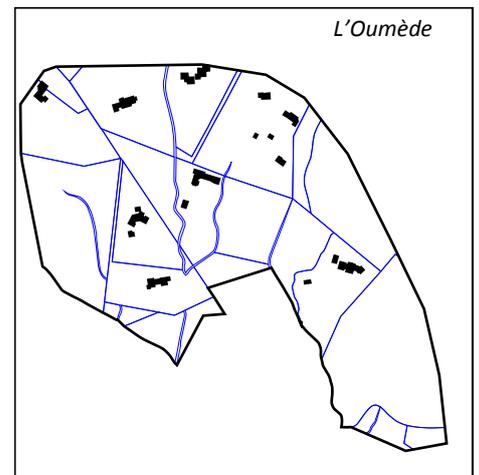
Lotissement  
284 logts sur 55,8 ha  
5 logements et divers/ha



*La Font de Madon*

**Zone NB**

Habitat dispersé  
24 logts sur 23,8 ha  
1 logement/ha



*L'Oumède*

**Zone NB**

Parc résidentiel  
20 logts sur 22,9 ha  
0,9 logement/ha

## 1.2 - Les principaux éléments du patrimoine de la commune de Ramatuelle

### 1.2.1 -Le village, un ensemble urbain remarquable

Ramatuelle présente un cadre de vie préservé et singulier.

Le village peut être qualifié d'ensemble urbain remarquable : « l'architecture du noyau villageois est typique des villages méditerranéens laissant apparaître des porches, des escaliers, des passages, des placettes, des ruelles étroites empierrées. »

Perché sur son piémont, au milieu d'espaces boisés et des vignobles, ses maisons lui servent d'enceintes. Le village reste contraint dans ses limites historiques et offre une façade urbaine unie, élancée et majestueuse.

Il s'insère ainsi parfaitement dans son écrin de verdure qui accentue son caractère rural et pittoresque. Le village forme un belvédère qui offre une vue dégagée sur l'ensemble du grand paysage. Il y a donc ici une relation forte entre l'élément urbain et naturel qui permet des points de vue croisés sur le grand paysage alors même que ce paysage permet de mettre en valeur l'unité du centre historique.



**Ramatuelle dans son écrin de verdure, le village bien inscrit dans son environnement naturel**

Le visage que présente aujourd'hui Ramatuelle est le résultat d'une politique d'urbanisation communale qui s'est faite par la création de hameaux nouveaux en discontinuité du noyau villageois. Cette « sacralisation du village et de son environnement » a donc permis de protéger le centre ancien en évitant des greffes urbaines « malheureuses » qui seraient venues dénaturer le caractère originel et la cohérence de cet ensemble urbain remarquable.

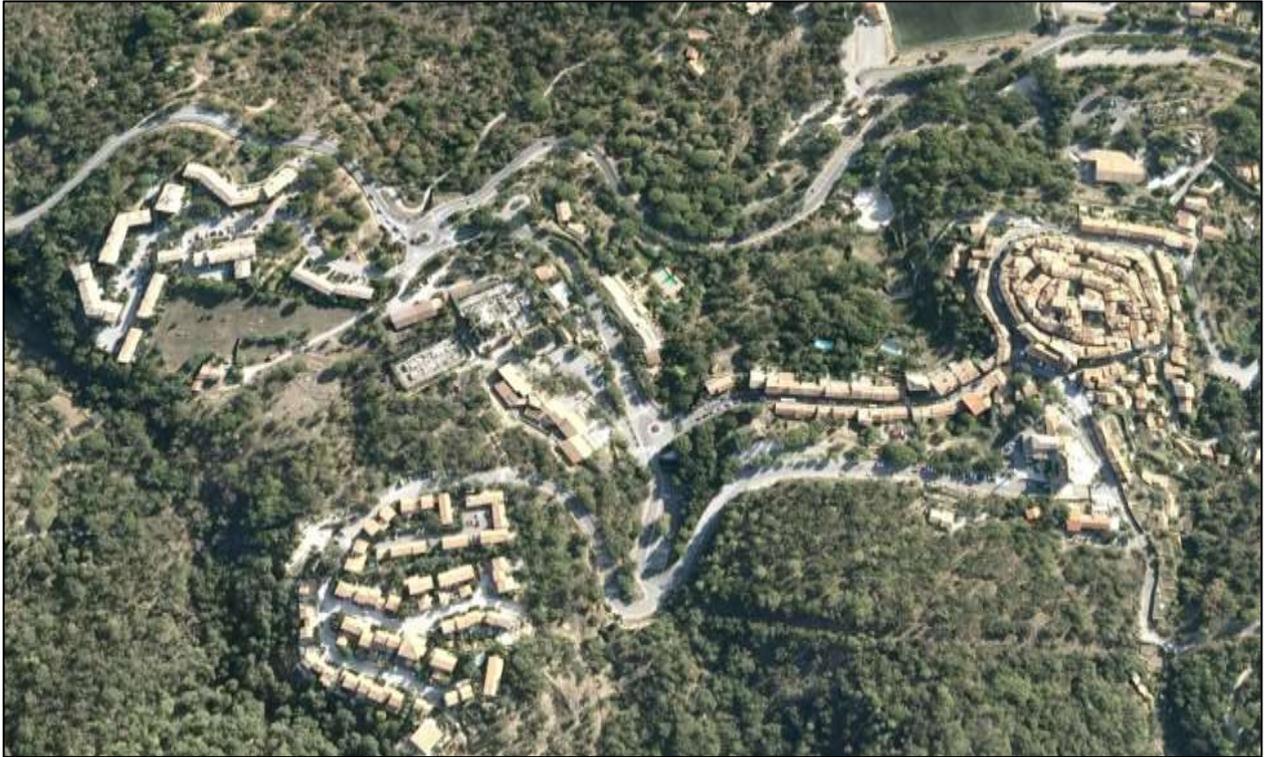
Si le village et les vues sur le grand paysage ont su être préservés, la croissance urbaine n'en a pas pour autant été stoppée.



**Une façade urbaine unie et majestueuse  
bien préservée**



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



**Lotissements de la roche des fées et les roches de Castellás en discontinuité**

Ailleurs, l'urbanisation de très faible densité s'organise en « parc habité » sur les sites de piémont (l'Oumède, Val de Rian). Même si la plupart des habitations sont bien insérées dans le paysage, l'urbanisation des collines tend à un certain mitage des espaces boisés et agricoles.

Néanmoins, Ramatuelle trouve encore toute sa particularité dans son patrimoine bâti mais aussi et surtout dans la qualité de ses paysages. La végétation luxuriante et l'étendue des vignobles, qui recouvrent une grande partie de la plaine agricole, procurent une ambiance fraîche verdoyante et fleurie qui met en valeur les lieux. Ces éléments réunis donnent l'image d'un paysage rural entretenu et mis en valeur. » « La plaine agricole est ponctuée par un bâti traditionnel (fermes, mas) de qualité qui témoigne du passé agricole de la commune. Ce bâti, qui est en général entretenu et restauré, s'accompagne d'espèces végétales caractéristiques de la Côte d'Azur (palmiers, pins parasol) ». Néanmoins, une tendance au mitage s'observe dans la plaine Sud.

## *Ramatuelle: Un village remarquable*



---

### 1.2.2 – Le patrimoine bâti remarquable<sup>3</sup>

Les principaux sites d'intérêt historique (édifices civils) ou architectural (bâti religieux ou traditionnel), qu'il convient de sauvegarder ou de mettre en valeur, sont décrits ci-après :

- **La porte Sarrazine** : cette porte, ayant conservé son aspect d'origine, donne accès sur la rue des Moulins Roux et la rue des Sarrazins. De l'intérieur, on peut distinguer encore la glissière et la herse (ou sarrasine) ainsi que des gonds installés depuis 1792 pour fermer la porte à l'aide de deux vantaux. De l'extérieur, on aperçoit deux bras en pierre qui servaient à supporter une échauquette : guérite de guet souvent placée au-dessus d'une porte.
- **L'Eglise Notre-Dame** : adossée aux anciens remparts avec son portail en serpentine datant de 1620, l'église Notre-Dame se situe au coeur du village. Son clocher devait être une ancienne tour de guet et à l'intérieur se trouve un buste de Saint-André, patron de Ramatuelle, taillé dans une souche de figuier.
- **La Chapelle Sainte-Anne** : appelée aussi chapelle des Pénitents, est la seule de quatre anciennes chapelles à avoir été épargnée. Construite au XVI<sup>ème</sup> siècle, longtemps désaffectée, elle fut restaurée durant les années mille neuf cent soixante. Elle jouxte le cimetière actuel. Un service religieux y est célébré pour la fête de Sainte-Anne.
- **L'oratoire de Saint André** : erigé sur un piédestal carré de 1,30 mètre de côté, l'extrémité de sa croix avoisine les 7 mètres de haut. La statue de la Vierge tenant l'Enfant Jésus dans ses bras est encore en place dans sa niche. Autrefois, une petite chapelle était attenante : celle-ci fut détruite par un incendie de forêt en août 1936.
- **Les moulins de Paillas** : Implantés en bordure de crête, sur la route du même nom, les moulins de Paillas sont aujourd'hui des ruines d'anciens moulins à vent qui furent utilisés jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Les moulins sur la commune ont pendant très longtemps été utilisés. On en distinguait cinq types (moulin manuel rotatif datant du II<sup>e</sup> siècle av. J.-C., moulin à eau et à blé, moulin par percussion utilisé pour la transformation des céréales, moulin à sang utilisant la force animale, cheval ou âne, pour l'extraction de l'huile d'olive, moulin à vent et à blé). Concernant les moulins à vent et à blé, ils sont regroupés dans trois quartiers différents<sup>4</sup>
  - Les moulins de Pampelonne (situés au quartier des moulins, route des plages), sont apparus dans la première moitié du XVII<sup>ème</sup> siècle.
  - Les « moulins roux » ont aussi été nommés, à cause de leur situation par rapport au village, les moulins d'en bas (ou d'habas). Attestés à partir de 1635, ces deux moulins appartenaient alors à la commune.

Les derniers vestiges visibles de ce patrimoine local, les moulins de Paillas appelés aussi autrefois moulins de Castallas, sont situés en limite de Gassin et de Ramatuelle. Aujourd'hui, sur les cinq moulins, un sert d'habitation, un en ruine, un autre, avec son terrain, est légué à la commune en 1997. Il a été entièrement restauré et se retrouve désormais en état de fabriquer de la farine comme autrefois. Un quatrième a été récemment découvert lors de fouilles archéologiques. Le cinquième a été détruit dans les années 1960 pour être remplacé par une balise aéronautique.

---

<sup>3</sup> Source Rapport de présentation du POS

<sup>4</sup> Source : Revue municipale, article « Les Moulins de Ramatuelle », 1997, pages 48 à 50.



Moulin de Paillas

L'existence des moulins de Paillas fait partie intégrante du patrimoine historique et culturel de la commune. A ce titre, les moulins dans ce quartier doivent être protégés, mis en valeur, voire requalifiés conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- **Le château de Pampelonne** : proche de la plage, cet édifice dont l'origine remonte aux années 1830 était un bâtiment de ferme. La propriété viticole fut préservée et la construction transformée en maison de maître. Son caractère architectural demeure aujourd'hui le témoignage de l'histoire et des pratiques rurales durant la période couvrant à la fois le XIX<sup>ème</sup> et la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, antérieurement à l'essor de l'économie touristique après la Seconde Guerre mondiale. Une chapelle privée est intégrée à l'édifice, le décor du ciel au-dessus de l'autel représente une vierge et des angelots.
- **Le château Volterra** : construit de 1906 à 1912, le château Volterra fut la propriété de riches britanniques et s'appelait à l'origine Château Camarat. En 1926, il fut racheté par Monsieur et Madame Simone Volterra qui organisèrent de nombreuses réceptions, marquées par la présence de Raimu, Josephine Baker, Colette, Jean Cocteau...et oeuvrèrent beaucoup pour le village. Installé sur le site de Camarat et surplombant ainsi la baie de Bonporteau, ce château est l'un des plus prestigieux domaines de la Côte d'Azur.
- **Le château de Saint Amé** autrefois caractérisé par un vaste parc à la libanaise, très abîmé par son propriétaire actuel qui en a abattu les plus beaux cèdres, témoigne avec ses annexes d'une époque du tourisme de Ramatuelle. A ce titre, l'ensemble mérite d'être protégé, mis en valeur voire requalifié conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
- **La fontaine** : comme la plupart des villages de France, Ramatuelle possède une fontaine classiquement érigée sur la place principale. Des gueules béantes de ses deux lions en fonte s'écoule un filet d'eau, qui constituait jusqu'en 1954 la seule alimentation en eau potable du village. La fontaine, anciennement lieu d'animation du village, est peu mise en valeur.
- **Les anciennes prisons** situées dans la rue qui descend du clocher le long des remparts, les prisons furent construites sous Napoléon III dans le style arabisant : la tradition avait un moment établi qu'elles furent un hammam construit par les Sarrasins, ce que dément le cadastre de 1809 où elles ne figurent pas.

- **Le mémorial des Anciens des Services Spéciaux** de la Défense Nationale (A.S.S.D.N.) inauguré le 3 mai 1959, ce monument national unique en France a été dessiné par l'architecte Gaston Castel, et exécuté par Marcel Courbier, sculpteur ami de Jean Moulin. Il rappelle le souvenir des membres des services spéciaux tués durant la Seconde Guerre mondiale : leurs missions les conduisirent souvent depuis la France libre vers Ramatuelle, par les sous-marins français, Casabianca, Aréthuse, Le Marsouin, La Perle. Un groupe de résistants s'illustra lorsque ces sous-marins abordèrent clandestinement la côte pour assurer le transfert d'agents des services spéciaux entre Alger et la métropole. A l'Escalet, des plaques commémorent ces événements.
- **Le phare de Camarat** situé sur le cap Camarat, est le deuxième plus haut phare de France, sa source lumineuse étant située à 129,80 mètres au-dessus du niveau de la mer. Mis en service depuis 1831, électrifié en 1946 puis automatisé depuis 1977, il est télécontrôlé à partir du phare de l'île de Porquerolles. Ce site offre un point de vue panoramique très élargi, dominant la baie de Pampelonne et celle de Bonporteau.

**Le phare du Cap Camarat a été récemment inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région du 19 septembre 2012.** Sont inscrites les parties suivantes du phare:

- le phare en totalité
- les façades et toitures des deux logements
- le mur de clôture et le portail d'entrée.



- **La caserne des douanes du Cap Taillat** située sur les terrains du Conservatoire du littoral, ce bâtiment datant du XIX<sup>ème</sup> siècle a été partiellement restauré. Témoin de la vie d'autrefois sur cette frontière maritime, il fait partie du patrimoine historique et culturel de la commune et, à ce titre, doit être protégé, restauré et mis en valeur conformément aux dispositions de la loi Paysages du 8 janvier 1993 transcrites dans l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
- **La motte castrale de Ville-Vieille** au quartier de l'Oumède qui constituerait le village initial de Ramatuelle (dossier en cours).

### 1.2.2.1- Le patrimoine intra-muros du village

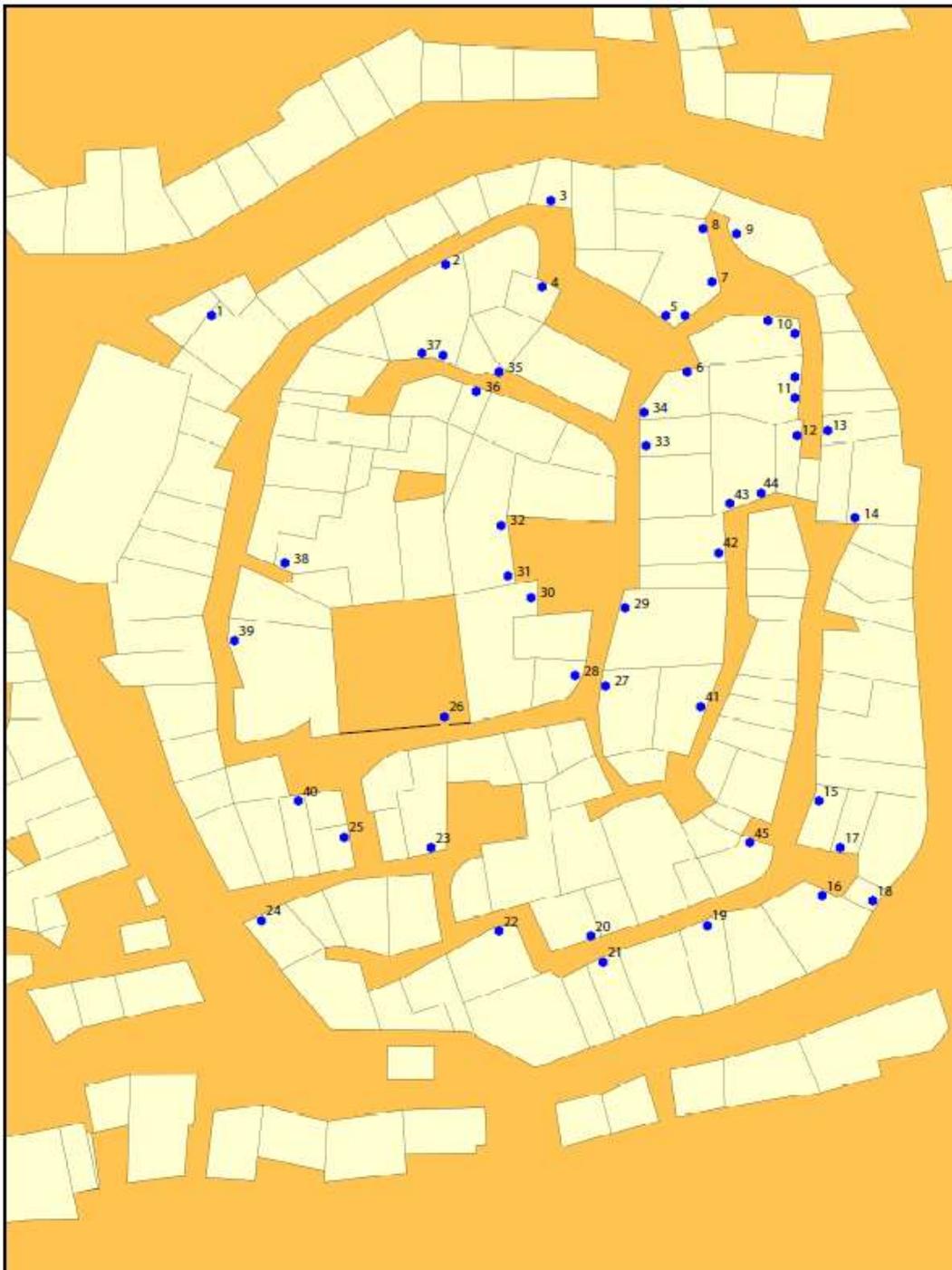
Un inventaire du patrimoine architectural intra-muros du village de Ramatuelle a été réalisé par la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Cet inventaire identifie les éléments architecturaux (portes, fenêtre, éléments de décors, millésimes, ...) d'intérêts du village et les référence sous forme de fiches comprenant l'emplacement des éléments retenus, leur descriptions, et d'éventuelles préconisations.



## Commune de Ramatuelle

Plan de situation des éléments architecturaux retenus

Plan N° 1



L'inventaire complet est annexé (annexe n°1) au présent rapport de présentation.

---

### 1.2.2.3 - Etude chromatique et palette de couleurs du centre ancien

Dans le cadre des actions menées pour la mise en valeur du centre village, une étude chromatique a été réalisée par le CAUE Var sur territoire communal. Le but de l'étude était d'établir :

- ▶ Analyse de la perception du village à partir des grands paysages.
- ▶ Analyse des traces chromatiques existantes.
- ▶ Élaboration d'une palette de couleurs déclinée sur l'ensemble des éléments du patrimoine architectural (façades, modénatures, menuiseries, ferronneries du centre ancien).

L'étude complète et ses résultats sont annexés (annexe n°2) au présent rapport de présentation.

### 1.2.2.3 - Le patrimoine bâti agricole

L'intérêt patrimonial du vignoble dans le paysage ramatuellois est renforcé par la présence de ce qui en constitue le « symbole bâti » : la bastide. S'il en existe aujourd'hui encore des exemplaires particulièrement bien préservés et étant toujours le siège de l'exploitation agricole, nombreuses sont celles qui, devenues simples résidences, ont fait l'objet de transformations ou de rénovations ayant peu ou prou dénaturé la qualité de mise en œuvre des bâtiments et rendu illisible leur ancienne destination.

Un inventaire de l'ensemble des bastides encore existantes sur la commune de Ramatuelle a donc été réalisé dans le but des les préserver au regard de leur intérêt patrimonial des constructions et du maintien de l'activité agricole. Des fiches ont été réalisées pour identifier le bâti agricole à préserver et pour donner des prescriptions et des recommandations relatives au patrimoine bâti et paysager de chaque construction.

La présentation de l'inventaire est annexée (annexe n°3) au présent rapport de présentation.

## 1.2.3 - Le patrimoine archéologique

De nombreux sites archéologiques attestent de l'occupation de Ramatuelle dès le néolithique. Des vestiges de cette présence ont été trouvés dans les quartiers des Bouis, de Salagru et des Sellettes. Le « porter à connaissance de l'Etat » fournit la liste des vestiges actuellement repérés sur la commune. Cette liste ainsi que leurs localisations sont en annexe n°4 du présent rapport de présentation.

En matière de protection du patrimoine archéologique, « le porter à connaissance » rappelle que la liste des sites ne peut être considérée comme exhaustive. Avant tous travaux concernant le sol et le sous-sol de ces sites sensibles, il faut prévenir le Service Régional de l'Archéologie de Provence-Alpes-Côte d'Azur afin de lui permettre de prendre les mesures de sauvegarde nécessaire.

## II – Analyse du paysage

### 2.1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune<sup>5</sup>

#### 2.1.1 - Géologie

Sur la partie sud-orientale de la commune on trouve des formations cristallophylliennes et granitiques.

La sédimentation marine de ce secteur est dominée, d'une part, par l'existence de larges et peu profondes plates-formes rocheuses sous-marines sur lesquelles se développent des biocoenoses à Algues calcaires conduisant à des sables coquilliers et, d'autre part, par d'importants apports de sables terrigènes qui forment de nombreuses plages.

La géologie superficielle de la commune est composée essentiellement de deux types de matériaux: les gneiss et les alluvions récentes et éluvions (arènes granitiques).

Les gneiss occupent plus l'intérieur des terres alors que les alluvions sont plus présentes en bordure du littoral.

Concernant les fonds rocheux, ils sont particulièrement développés sur deux sites de la commune : le cap Taillat et le cap Camarat.

Ces caps se composent de grandes plates-formes immergées entre 30 et 60 mètres, favorisant ainsi le développement de grandes étendues de sables coquilliers formés essentiellement d'Algues (litophyllum incrustan) et limitées par une « ligne de vase » de calcite et de quartz.

Le cap Taillat est composé de micaschiste, en opposition au granite de Camarat présent sur la plage de l'Escalet. Les cactus et les agaves attestent de l'ancienneté de l'action humaine.

Le cap Camarat montre la présence de gneiss dans le granite dont le réseau de diaclases est très irrégulier. Le maquis broussailleux à flore classique domine, arbousiers et bruyères en arbres s'imposent. Plus vers l'intérieur des terres, c'est le chêne vert et le chêne liège qui dominent, leur forte occupation étant liée à la sécheresse de l'air marin.

Parmi l'ensemble des compartiments littoraux qui sont présents dans cette région, la commune possède la barrière littorale la plus étendue, la baie de Pampelonne. Celle-ci est alimentée par les cours d'eau qui drainent le massif granito-gneissique de Ramatuelle. Les sables quartzeux érigent un cordon littoral barrant le fond de la baie, ainsi que la plage sous-marine qui s'étale vers le large. Longue de 4 500 mètres, la plage de Pampelonne est la plus vaste de la Provence métamorphique. A l'étage du haut de la plage, où la dune est presque totalement effacée par le piétinement, se substitue une zonation anthropique, en fonction du remaniement ; autour d'îlots résiduels s'organise la flore typique des sables coquilliers établie en auréoles.

En termes géologiques, le territoire communal représente un potentiel intéressant qui se mesure dans une assez riche diversité de paysages (côtes granitiques, plages de sable terrigènes).

En termes écologiques, les espaces côtiers offrent un couvert floristique très riche composé de maquis boisé, Lavande maritime, Garou, Ciste de Montpellier, Calycotome mais aussi de pins maritimes et pins d'Alep dont l'enracinement superficiel puissant est mis en évidence par l'érosion. D'autres espèces du genre chêne-liège, Lentisque, Myrte sont sculptés par le vent et revêtus de Salsepareille. Les chênes pubescents et le pin parasol préférant les lieux plus abrités dressent leur silhouette sur les pentes boisées des vallons inclinés vers le Sud. A ce cortège floral s'ajoutent des plantes caractéristiques des milieux humides et des sables côtiers.

<sup>5</sup> Source : Rapport de présentation

En termes économiques, la variété et la qualité des paysages de Ramatuelle sont source de valeur ajoutée au regard de l'activité touristique. De plus, la composition du sol et le climat méditerranéen sont favorables à la viticulture.

### 2.1.2 - Hydrologie

(cf. Carte ci-après) :

Le réseau hydrographique de Ramatuelle est constitué des ruisseaux (ou fossés) principaux suivants, du Sud vers le Nord :

- *La Liquette* est le prolongement amont du Gros-Vallat jusqu'au village. Le tracé est tortueux, les pentes irrégulières.
- *Le Gros Vallat* : c'est le ruisseau le plus important de la commune. Il est entretenu dans sa partie aval (secteur de la Garonne) où il est légèrement endigué par rapport au chemin d'accès à la plage. Son tracé est rectiligne dans cette partie, la pente est faible. A l'amont, le ruisseau devient plus sinueux.
- *L'Oumède* : le tracé de ce ruisseau est régulier dans la partie aval de la RD93 avec endiguement par rapport au chemin. L'exutoire sur la plage a été colmaté et le ruisseau raccordé au Gros-Vallat. La pente est faible dans la partie aval. A l'amont de la RD 93, la pente s'accroît
- *Les Baraques* : le ruisseau est de section réduite et de pente forte dans sa partie amont. Le débouché sur la plage a été busé par une section réduite (0 600).
- *Pascati* : à l'amont de la RD93, le ruisseau est de type naturel, à forte pente. A l'aval de la RD 93, il traverse le lotissement de Pampelonne. Des aménagements ont été réalisés par les propriétaires privés (réalisations de ponceaux, cuvelage).
- *La Mattarane* : ce ruisseau se divise en plusieurs bras, les parties aval traversant les campings Kon Tiki et Toison d'or où des busages ont été effectués (0 600 et 0 800).
- *Beauqui* : le tracé de ce ruisseau est relativement régulier dans sa partie aval qui longe le chemin des Moulins. La végétation est relativement abondante sur les berges. La pente est faible. Au niveau de la RD 93, il reçoit un ruisseau provenant du château de Pampelonne. La partie amont de la RD 93 est à l'état naturel.
- *Tahiti* : il reçoit au niveau de Pampelonne Nord, le ruisseau de la Garbine. Un réseau de fossés permet également dans ce quartier d'évacuer les eaux suivant deux autres exutoires.
- *Les Marres et La Rouillère* sont deux ruisseaux qui se prolongent sur la commune de Gassin
- *Le Pinet* : il est situé le plus au Nord de la commune, il traverse un secteur d'habitat diffus classé au POS en zone NB et un long un espace boisé classé en zone ND.

La Liquette se jette dans le Gros-Vallat et le ruisseau de Rian dans celui de Beauqui.

Les autres ruisseaux ont pour exutoire la Méditerranée, leurs embouchures étant réparties le long de la plage de Pampelonne.

La plupart des ruisseaux sont de type naturel. Pour la plupart, sans source ni alimentation permanente, ils jouent périodiquement un rôle essentiel pour évacuer de très forts volumes d'eau lors de violents épisodes orageux.

Les principaux ruisseaux du bassin versant de Pampelonne ont fait l'objet d'un programme de réhabilitation d'ensemble diligenté par la commune, avec l'assistance du syndicat intercommunal des la Gisle ainsi que la contribution des propriétaires. Ils sont de même régulièrement entretenus.

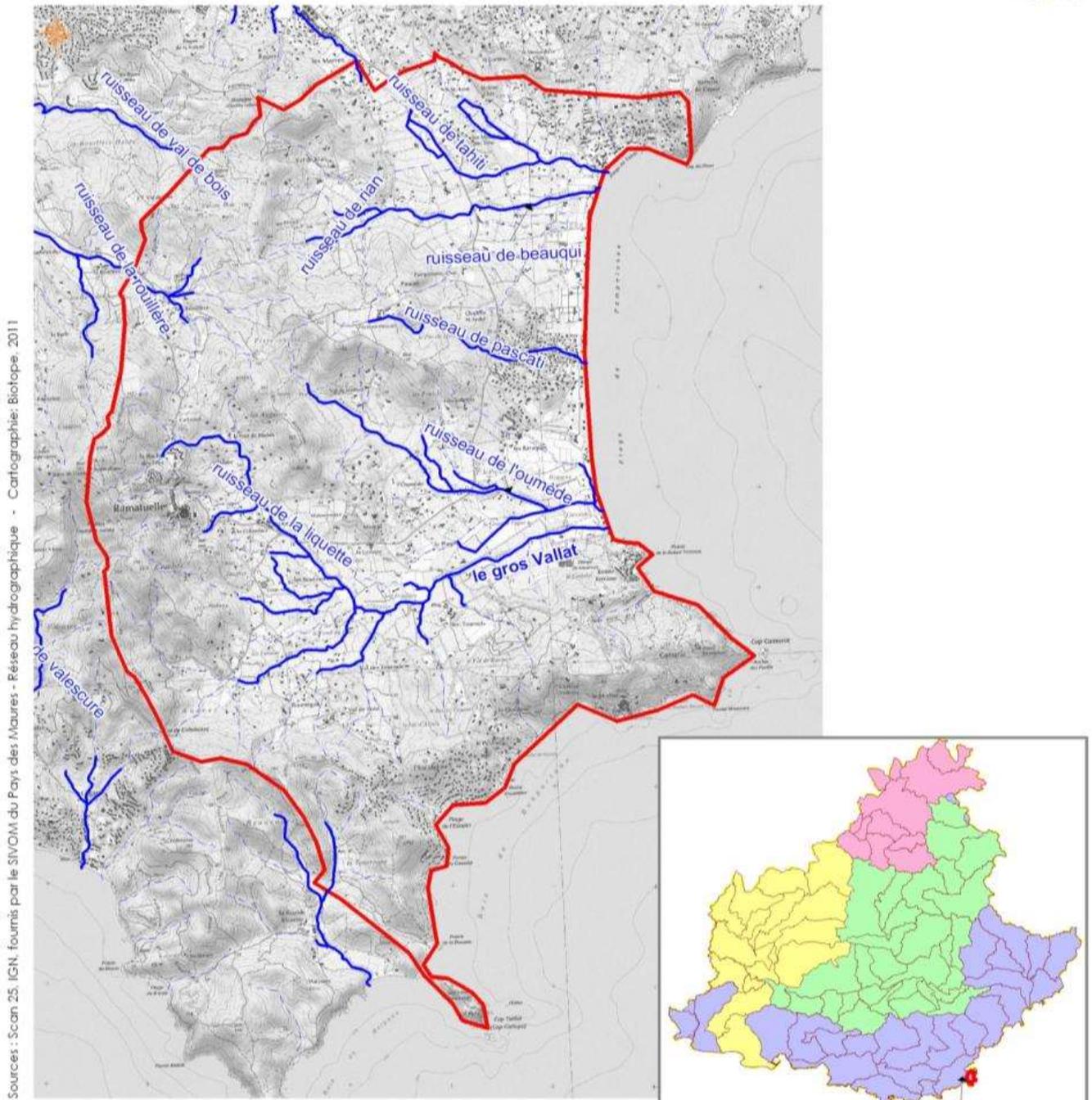
Au-delà du ruisseau en lui-même, la forêt riveraine de cours d'eau, appelée ripisylve, est également entretenue.

Source : Biotope



## Milieux aquatiques à Ramatuelle

Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de 2006 et 2012 de la commune de Ramatuelle



Sources : Scan 25, IGN, fournis par le SIVOM du Pays des Maures - Réseau hydrographique - Cartographie: Biotope, 2011

### LÉGENDE :

- Limites communales de Ramatuelle
- Sous-secteurs hydrographique

#### Région hydrographiques en PACA

- Côte Méditerranéenne
- Îles Marines
- L'Isère
- La Durance
- Le Rhône (Saône-Isère-Durance exclues)

#### Réseau hydrographique

- A sec
- En attente de mise à jour
- Fictif
- Inconnu
- Intermittent
- Permanent



Echelle: 1:53 000

### 2.1.3 Les zones humides

Une zone humide est une localisation plus ou moins grande, où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel (vie animale et vie végétale). Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure encore, ou parfois l'eau peu profonde recouvre les terres.

Pour la Convention de Ramsar les zones humides sont des étendues, des marais, des tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce ou saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas 6 mètres. Cette convention s'applique donc sur des milieux humides très variés : rivières et lacs, lagunes côtières, mangroves, tourbières et mêmes récifs.

Il existe aussi des zones humides artificielles telles que les bassins de piscicultures ou d'élevage de crevettes, des étangs agricoles, les terres agricoles irriguées, des étendues de terres salées, des réservoirs, des gravières, des terrains d'épandage et des canaux.cf.

Dans le département du Var, un inventaire des zones humides a été fait par le Conseil Général du Var (cf. carte ci-après). La surface des parcelles concernées est au minimum de 1 ha. Deux zones humides sont identifiées dans le territoire de Ramatuelle :

- Le site à forte valeur écologique de "**Pampelonne Les Barraques**", se caractérise par des prairies inondables de l'arrière littoral où subsistent de nombreuses espèces protégées ;
- Les vallons des Maures littorales à écoulement temporaires, présentent une forte richesse biologique.

(cf. fiches détaillées des zones humides en **annexe n°5** du présent rapport de présentation)

## 2.2 – Mode d'occupation du sol et consommation foncière

(cf. carte ci-après, état juin 2002)

### 2.2.1 – Le mode d'occupation du sol, commune entière

Typologie d'occupation		hectares	poids/ commune
1	Habitat dense	191,5	6%
1	équipement	9,7	0,3%
1	Urbanisation diffuse	155,4	5%
1	Zones d'activités touristiques et commerciales	146,7	4%
2	Habitat diffus dans territoire agricole	94,2	3%
2	Friches	225,6	7%
2	territoire agricole	708,7	21%
3	Habitat résidentiel dans espace boisé	225,0	7%
3	Zones boisées	1646,7	48%
<b>Total (hors routes et ruisseaux)</b>		<b>3403,5</b>	<b>100%</b>

Typologie d'occupation		hectares	poids/ commune
1	Territoire urbanisé et anthropisé	503,3	15%
2	Territoire agricole dominant	1028,5	30%
3	Territoire boisé dominant	1871,7	55%
<b>Total (hors routes et ruisseaux)</b>		<b>3403,5</b>	<b>100%</b>

Un peu plus de la moitié du territoire communal est recouvert par des boisements, dont une partie est occupée par de l'habitat dispersé.

Les terres agricoles réparties principalement dans les deux plaines littorales Nord et Sud, représentent presque un tiers de la surface communale, ce qui est considérable comparativement aux autres communes voisines et à la moyenne départementale.

Le reste de la commune (15 %), concerne les milieux fortement anthropisés, composés de trois secteurs de même importance, d'habitat dense, d'habitat diffus et des zones d'activités artisanales, et touristiques.

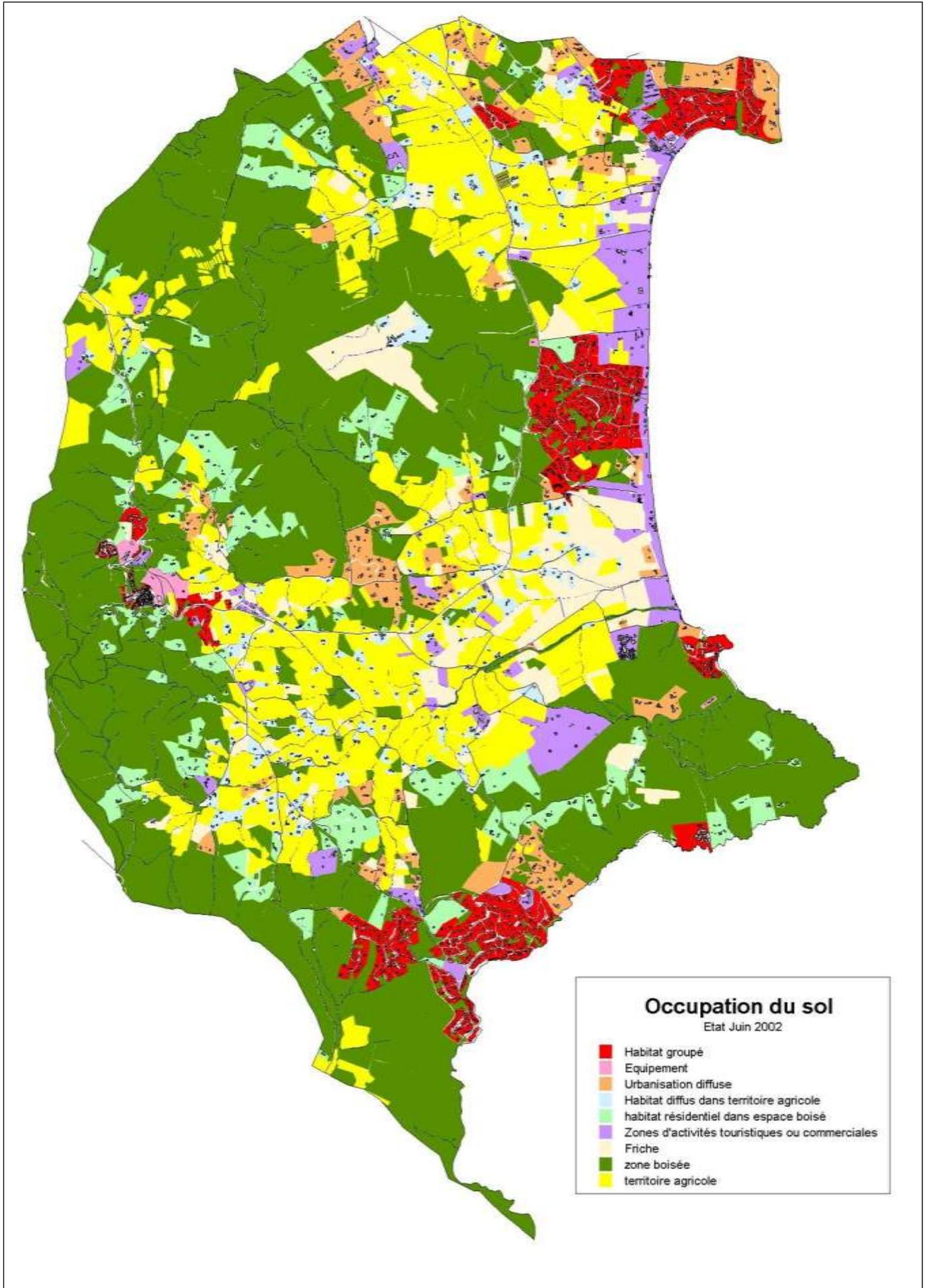
### 2.2.2 – Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud

Typologie d'occupation		hectares	poids / plaine	poids/ commune
1	Habitat dense	0,8	0,1%	0%
1	Urbanisation diffuse	21,3	3%	1%
1	Zones d'activités touristiques et commerciales	26,4	4%	1%
2	Habitat diffus dans territoire agricole	54,3	8%	2%
2	Friches	135,4	19%	4%
2	territoire agricole	391,4	56%	12%
3	Habitat résidentiel dans espace boisé	12,5	2%	0%
3	Zones boisées	56,9	8%	2%
<b>Total plaine agricole</b>		<b>699,1</b>	<b>100%</b>	<b>21%</b>
<b>Total (hors routes et ruisseaux)</b>		<b>3403,5</b>		

Typologie d'occupation		hectares	poids / plaine
1	Territoire urbanisé et anthropisé	48,5	7%
2	Territoire agricole dominant	581,1	83%
3	Territoire boisé dominant	69,5	10%
<b>Total plaine agricole</b>		<b>699,1</b>	<b>100%</b>

La plaine agricole Sud est une unité de grande taille représentant un peu plus d'un cinquième de la surface communale.

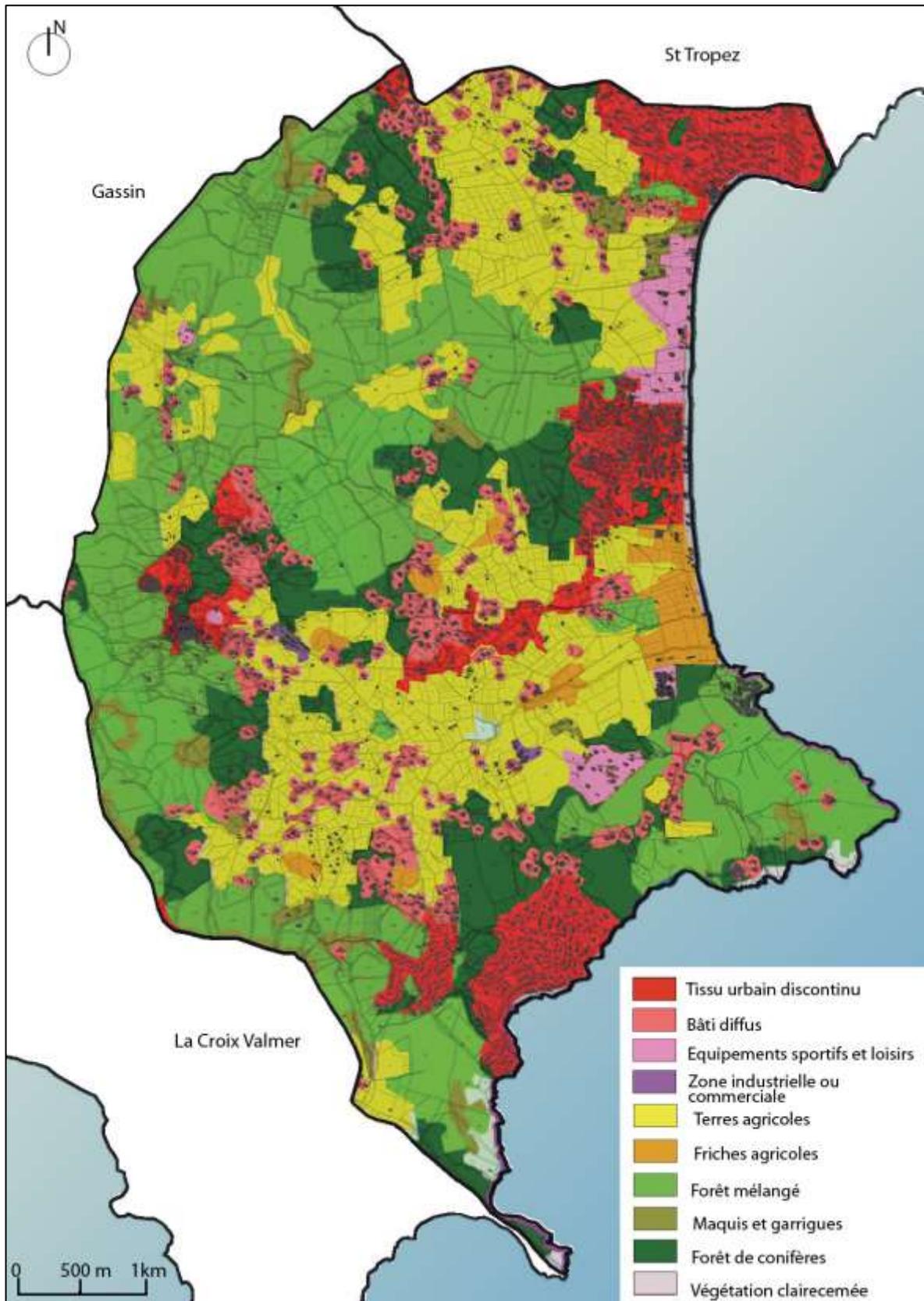
Un examen détaillé de cette entité, très prégnante dans le paysage et la perception de la commune, montre que l'intégrité cette plaine est menacée.



Les friches (non comptées les parties anciennement reconquises par des boisements) qui, certes, concernent la partie basse non classée en AOC, représentent près d'un cinquième de la plaine. Les autres altérations et le mitage de la plaine sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériel liés à certaines activités, d'activités liées au tourisme, et de parcelles boisées.

L'activité agricole, essentiellement viticole ne représente plus que 56 % de l'ensemble de la plaine.

#### Occupation du sol en 2006 (Source : Occsol 2006 - CRIGE)



### 2.2.3 – Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », est venu préciser le contenu du rapport de présentation, nouvellement codifié à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, en exigeant de ce dernier qu'il présente désormais une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette analyse doit ainsi être en lien avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui sont fixés dans le PADD en application de l'article L. 151-5.

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui opère une mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 susvisée et de la loi du 27 juillet 2010 sus énoncée, a retranscrit cette obligation d'examen de la consommation des espaces naturels. L'article R. 123-2 alinéa 2 dispose que le rapport de présentation est tenu de :

" [...] présente[r] une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers[...]"

#### 2.2.3.1- Méthodologie

Les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire Ramatuellois ont été identifiés par photo-interprétation sous SIG (Système d'Information Géographique), sur la base des orthophotos de 1998 et de 2011. L'orthophoto de 2011 est la dernière disponible à la date de l'étude. L'orthophoto de 1998 permet la comparaison sur un intervalle de 13 ans entre les deux clichés.

Ont été considérés :

- **Comme espaces forestiers** : les grands ensembles boisés composés d'arbres situés en zone naturelle, y compris ceux inscrits dans un jardin privé,
- **Comme espaces naturels** : les bosquets d'arbres en zone naturelle et les bosquets ou les friches arborées en zone agricole en y excluant les jardins privés aménagés
- **Comme espaces agricoles** : les espaces cultivés (vignes, verger, céréales,...), les prairies de pâture, les friches herbacée ou arbustive situées dans la plaine agricole

Les cartographies de 1998 et 2011 ont été comparées, pour localiser les espaces ayant été artificialisés entre ces deux dates.

#### 2.2.3.2- Seulement 1,5% du territoire de Ramatuelle artificialisé en 13 ans

Entre 1998 et 2011, la commune de Ramatuelle a perdu environ 52 ha d'espaces naturels, forestiers ou agricoles, soit une réduction de moins de 2%. Les espaces naturels, forestiers ou agricoles sont ainsi passés de 76,5% à 75% de la superficie du territoire communal.

La consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire de Ramatuelle ces 13 dernières années est donc relativement faible. La commune a su conserver son caractère rural avec les trois quarts de son territoire compris dans un espace naturel, forestier ou agricole.

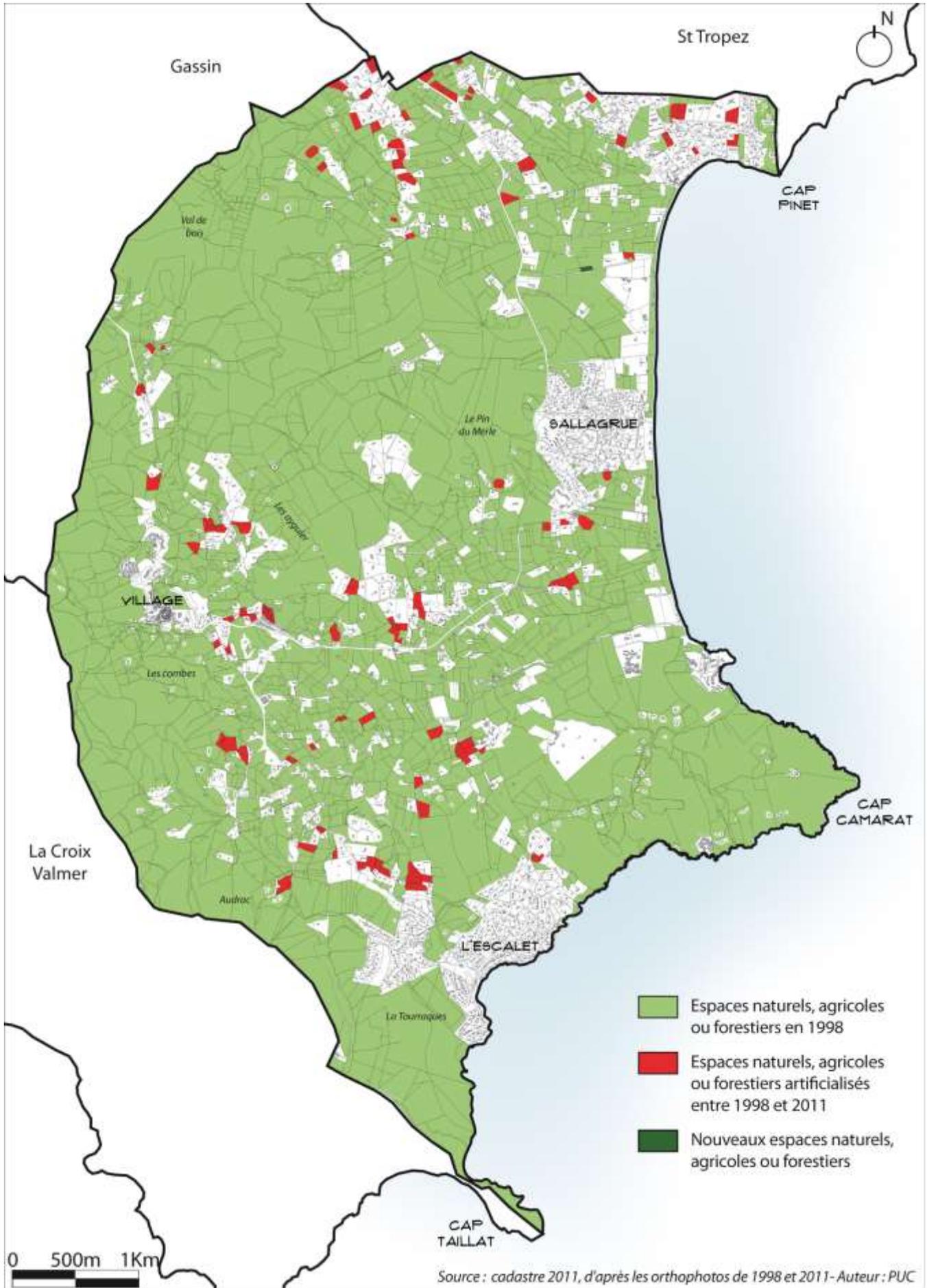
	1998		2011		Evolution	
	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Espaces naturels	244,18	9,0%	217,99	8,2%	-26,18	-10,72%
Espaces forestiers	1 614,04	59,3%	1 592,54	59,6%	-21,51	-1,33%
Espaces agricoles	864,99	31,8%	860,80	32,2%	-4,19	-0,48%
<b>Total</b>	<b>2 723,21</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 671,33</b>	<b>100,0</b>	<b>-51,88</b>	<b>-1,91%</b>

La faible régression des espaces agricoles est la conséquence directe du PLU de 2006 qui a reclassé des espaces boisés en espaces agricoles afin de conforter la dynamique viticole. Ainsi, depuis le dernier document d'urbanisme, certains secteurs ont été déboisés au profit de la vigne, notamment les secteurs de Val de Rian, la Rouillère et La Liquette (14,5 ha de forêt se sont transformés en vignobles). Cet accroissement de l'espace agricole au détriment de la forêt compense ainsi les pertes de terres agricoles dans la plaine au profit de l'urbanisation.

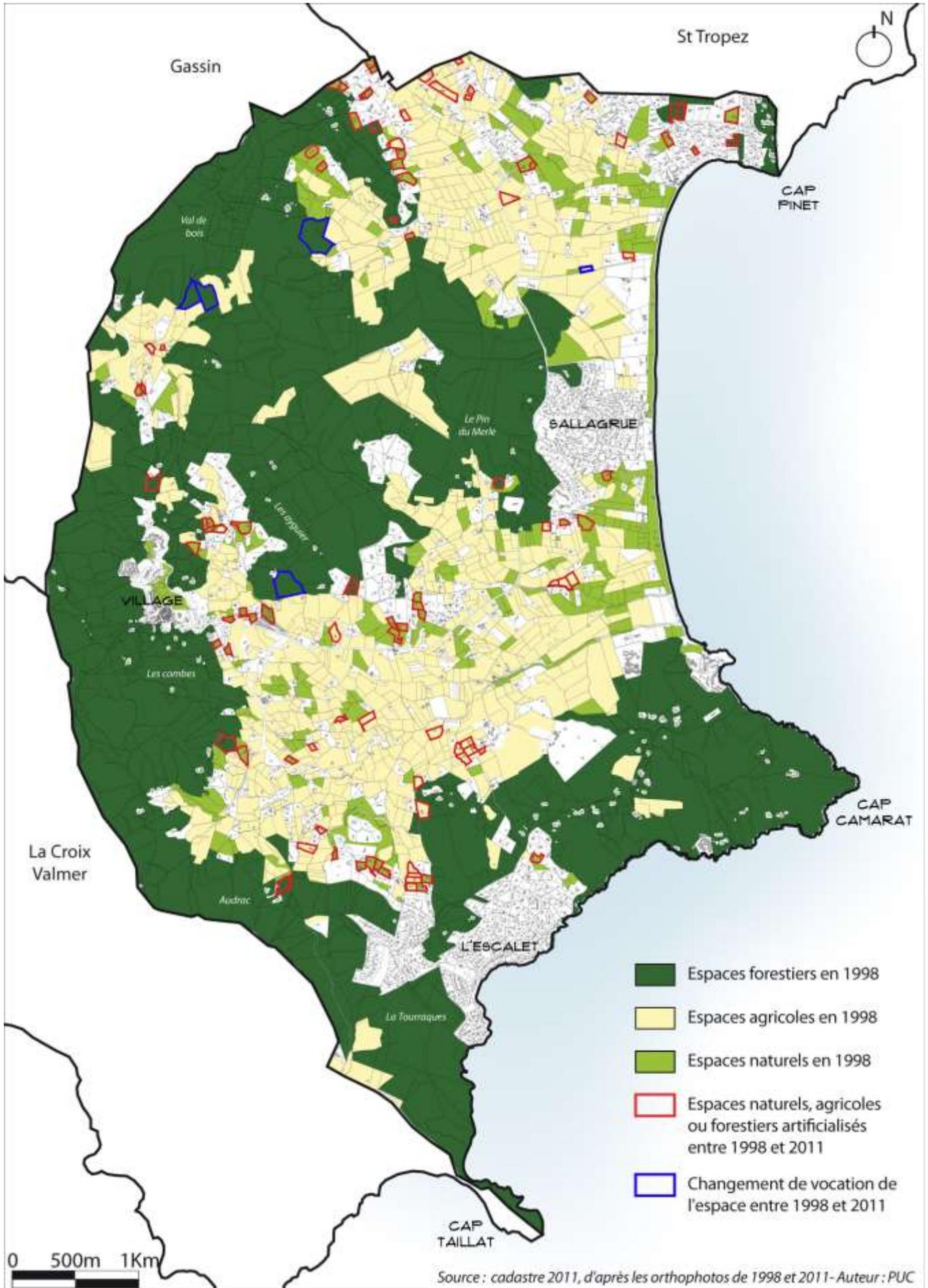
L'essentiel des surfaces perdues se trouve compris dans l'habitat diffus, en dehors des secteurs à identité naturelle reconnue. Ce sont ainsi les espaces naturels qui ont le plus régressé en 13 ans, car ils comprennent les friches arborées en limite de la plaine agricole et de l'habitat diffus qui sont des espaces sensibles face à l'urbanisation et la pression foncière.

Projet

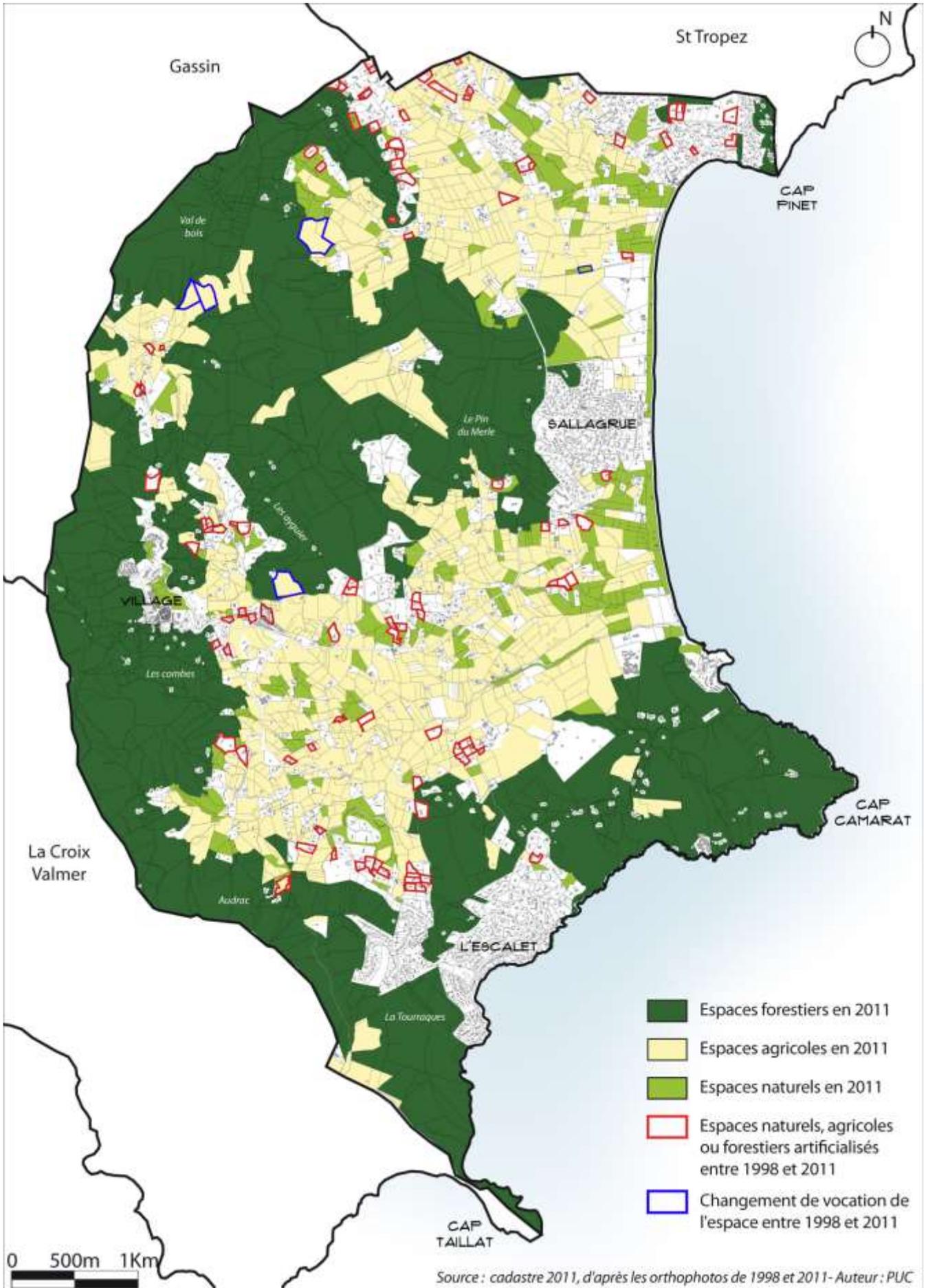
### Evolution des espaces naturels, forestiers ou agricoles entre 1998 et 2011



### La répartition des espaces naturels, forestiers et agricoles en 1998



La répartition des espaces naturels, forestiers et agricoles en 2011



## 2.3 – Approche visuelle de la commune

Cette approche permet, au stade du diagnostic de préciser la lecture paysagère de la commune et de répondre dans la phase suivante de construction du P.A.D.D. aux exigences des lois Paysage et Littoral, notamment les articles L. 121-8, L.121-16, L121-21, L. 121 et L. 121-23.

Méthode :

Deux types d'approches visuelles du territoire communal ont été privilégiés :

- Une approche linéaire depuis l'espace maritime, à une distance significative du littoral, pour éviter l'effet d'obstacle du cordon dunaire et des premiers reliefs.
- Une approche ponctuelle depuis le point focal du territoire que représente le village, offrant une situation de belvédère recherchée par les très nombreux visiteurs qui fréquentent Ramatuelle tout au long de l'année.

Cette double lecture du territoire participe du processus de délimitation des espaces proches du littoral au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : en effet par croisement des deux cartographies correspondantes, elle détermine les parties du territoire en co-visibilité avec la mer.

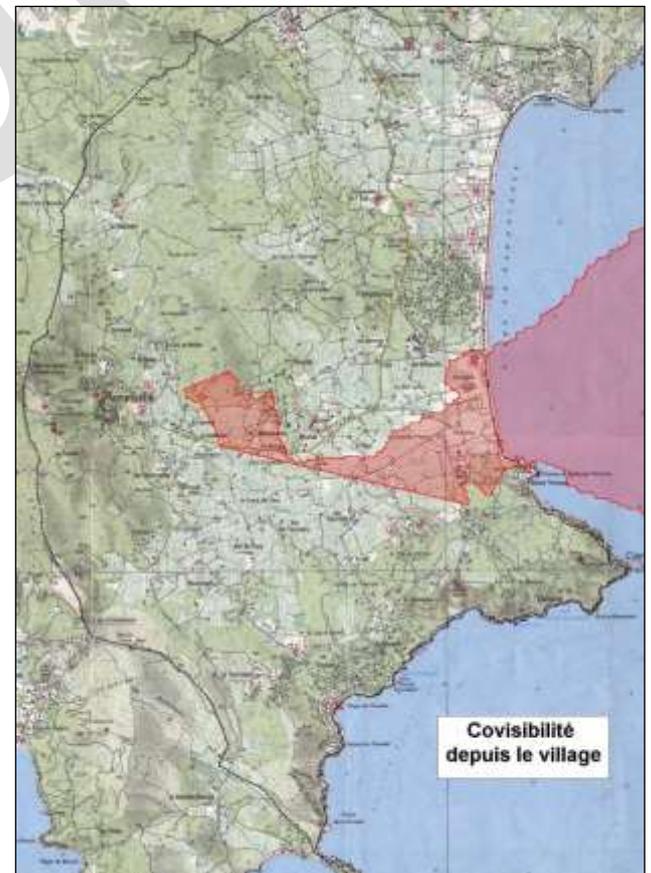
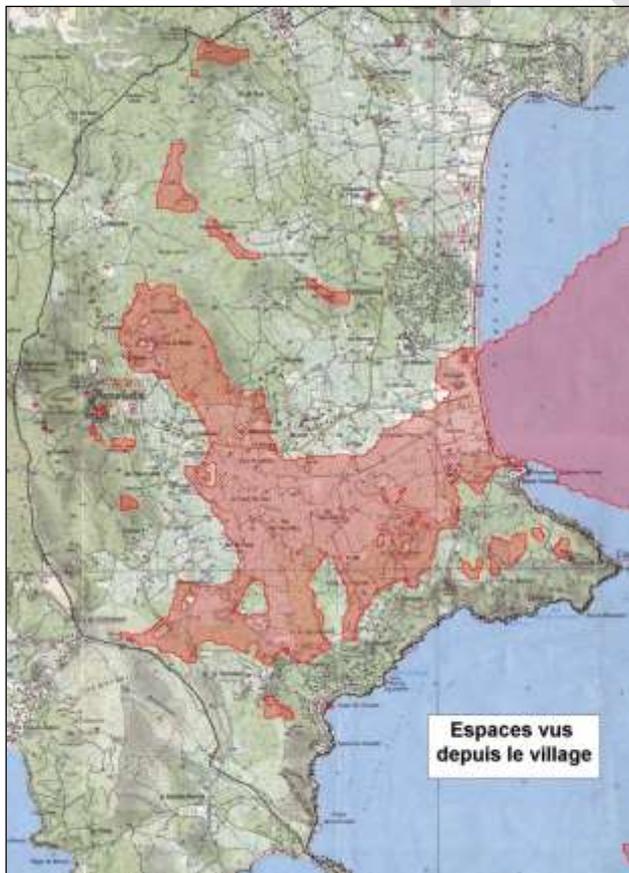
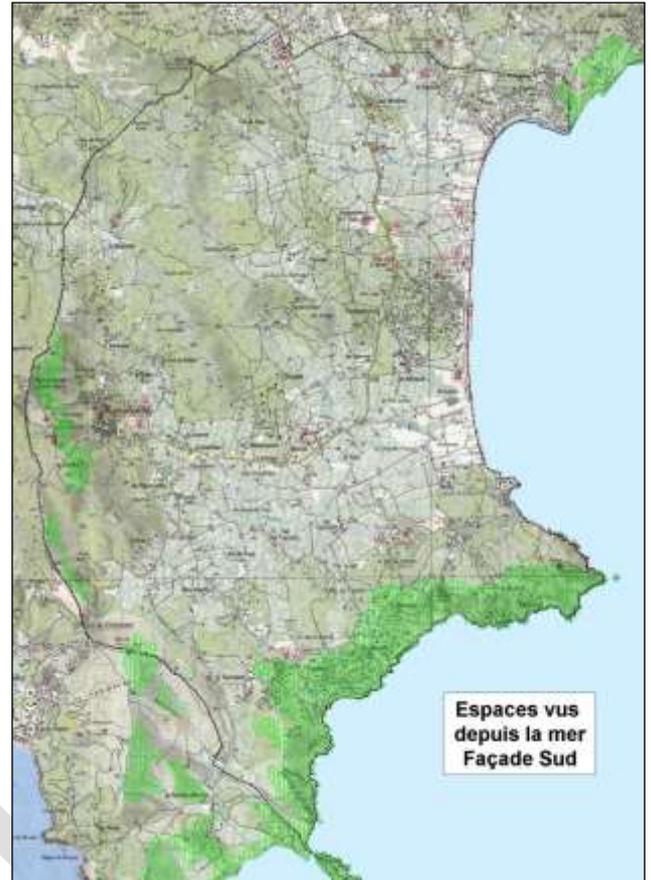
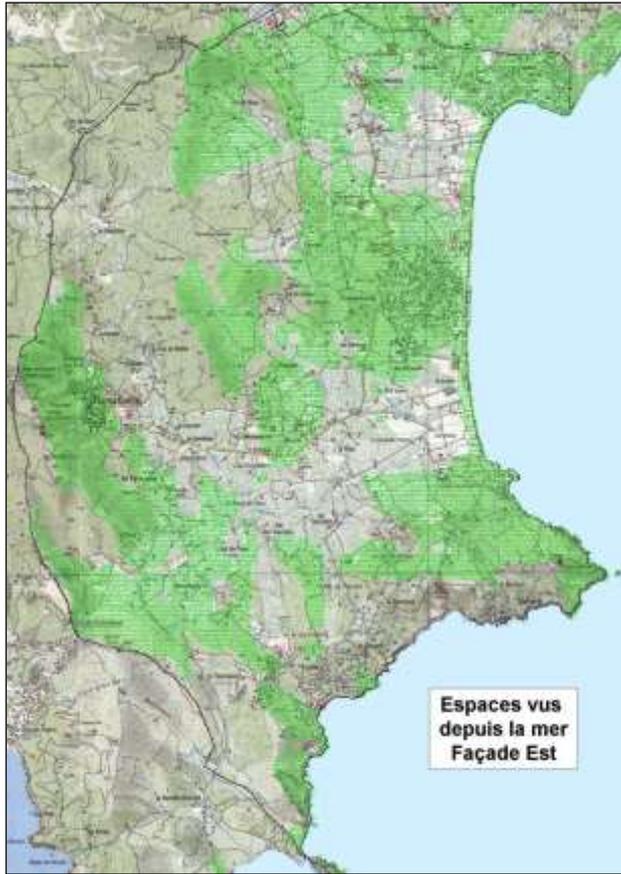
Résultat :

### 2.3.1 - Les parties du territoire vues depuis la mer.

- Façade maritime Est :  
En parcourant cette façade, du cap Pinet au cap Camarat, en passant devant Pampelonne, hormis le plateau de Pascati et les parties agricoles proches du rivage, masquées par le cordon dunaire, les espaces perçus, de manière significative, occupent une bande d'une profondeur d'environ 2500 m, décroissant dans le sens Nord-Sud. La plaine agricole Nord est totalement inscrite dans ces espaces, contrairement à la grande plaine qui se développe entre le village et Pampelonne. Le village et ses abords ne sont vus depuis la mer que dans la partie Sud de Pampelonne et de manière peu prégnante compte tenu de la distance.  
cf. panoramique village → plaine → plage dans la première planche photo de l'analyse paysagère.
- Façade maritime Sud :  
Façade, depuis le cap Camarat au cap Taillat : les espaces vus se limitent au versant Sud des reliefs de l'Escalet (du rivage à la ligne de crête).

### 2.3.2 - Les parties du territoire vues depuis le village

- Elles concernent essentiellement la plaine et ses prolongements sur les contreforts des collines de l'Oumède et de l'Escalet.
- Les parties du territoire en covisibilité avec la mer, depuis le village sont très limitées, du fait du relief : elles couvrent uniquement le piémont Sud-Ouest de l'Oumède et la basse plaine (secteur de la Grande Vigne).



## 2.4 – Analyse paysagère

Le territoire communal de Ramatuelle se caractérise par un environnement encore largement agricole et naturel, c'est à dire préservé de l'urbanisation dense que d'autres secteurs littoraux du Golfe de St-Tropez, tels que les Issambres ou Sainte-Maxime ont connu.

La ligne de crête des collines boisées matérialise avec vigueur la limite terrestre à l'Ouest du territoire communal de Ramatuelle et sa façade maritime au Sud. Le couvert végétal uniforme et de qualité des contreforts de ces collines, ainsi que celui du plateau de Pascati et de la croupe des Ayguiers au centre de la commune, donne une épaisseur spatiale à son territoire. Plutôt que d'être des obstacles à la vue, les reliefs sont autant de plans successifs du proche au lointain qui structurent la profondeur du champ visuel, recentrent le regard sur le territoire habité.

Se détachant de la masse d'un vert sombre des sommets boisés les bâtiments faisant repères (Château de la Messardière, sur le territoire de St-Tropez, château Volterra, « *château* » Charavel sur la colline de Salagrue), les rares lotissements en lisière de massif ou au franchissement d'un col (La Tourraque) sont autant de points d'appel, de repères visuels. Les points de vue en balcon, incitent dans un sens à « entrer dans le territoire » ou inversement à se situer dans l'espace par rapport au village ou aux groupements d'habitations secondaires.

« Globalement les routes principales offrent un paysage de qualité constitué essentiellement par les vignobles et les boisements naturels avec le village perché en point d'appel. Les caractéristiques relativement réduites des voies actuelles et la bonne gestion de l'affichage publicitaire contribuent également à cette qualité »<sup>6</sup>.

Une continuité dans la gestion des espaces ouverts et des grands espaces boisés s'est traduite dans les dispositions des précédents plans d'occupation des sols par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. C'est peut-être ce qui explique en partie la création de zones NB en limite des massifs boisés à faible densité d'occupation du sol, pour préserver les espaces naturels et les parcelles agricoles, voire pour conforter l'emprise des zones naturelles sur le territoire habité en créant une zone de transition, sorte de parc habité.

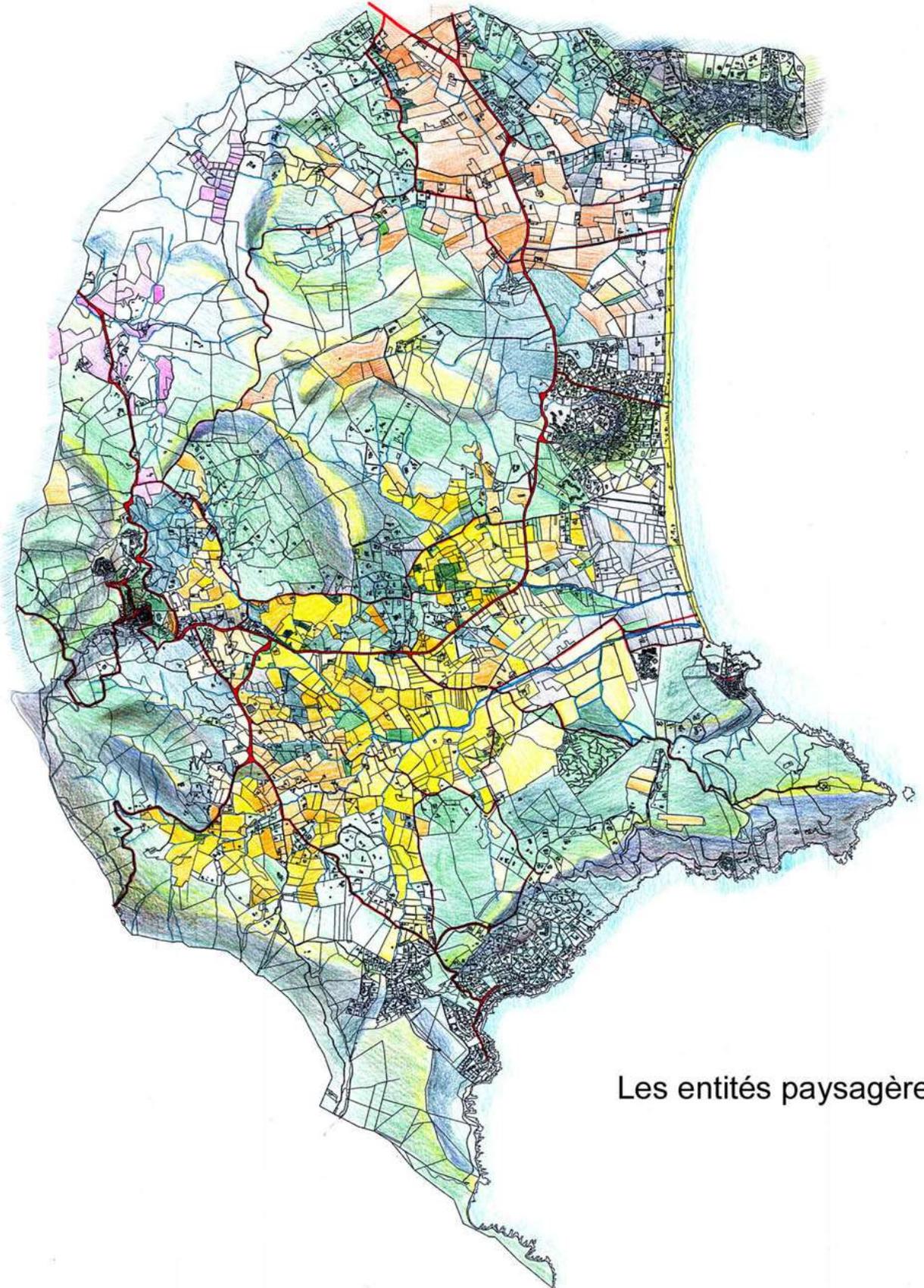
Par le passé, la commune a ouvert à l'urbanisation des terrains situés sur le littoral où la pression immobilière était plus forte et sur lesquels la plus-value due aux financements privés était telle qu'ils prenaient en charge la viabilisation des parcelles, la construction des dessertes. Fortement perçue de la mer, l'emprise visuelle de lotissements assez denses constitue en soi une dégradation des espaces littoraux,

Pourtant leur localisation en marge de la commune et leur présence masquée depuis l'intérieur du territoire par le relief ou par le couvert végétal n'a pas d'influence sur le grand paysage de Ramatuelle en général, ni même sur le paysage vu depuis le village.

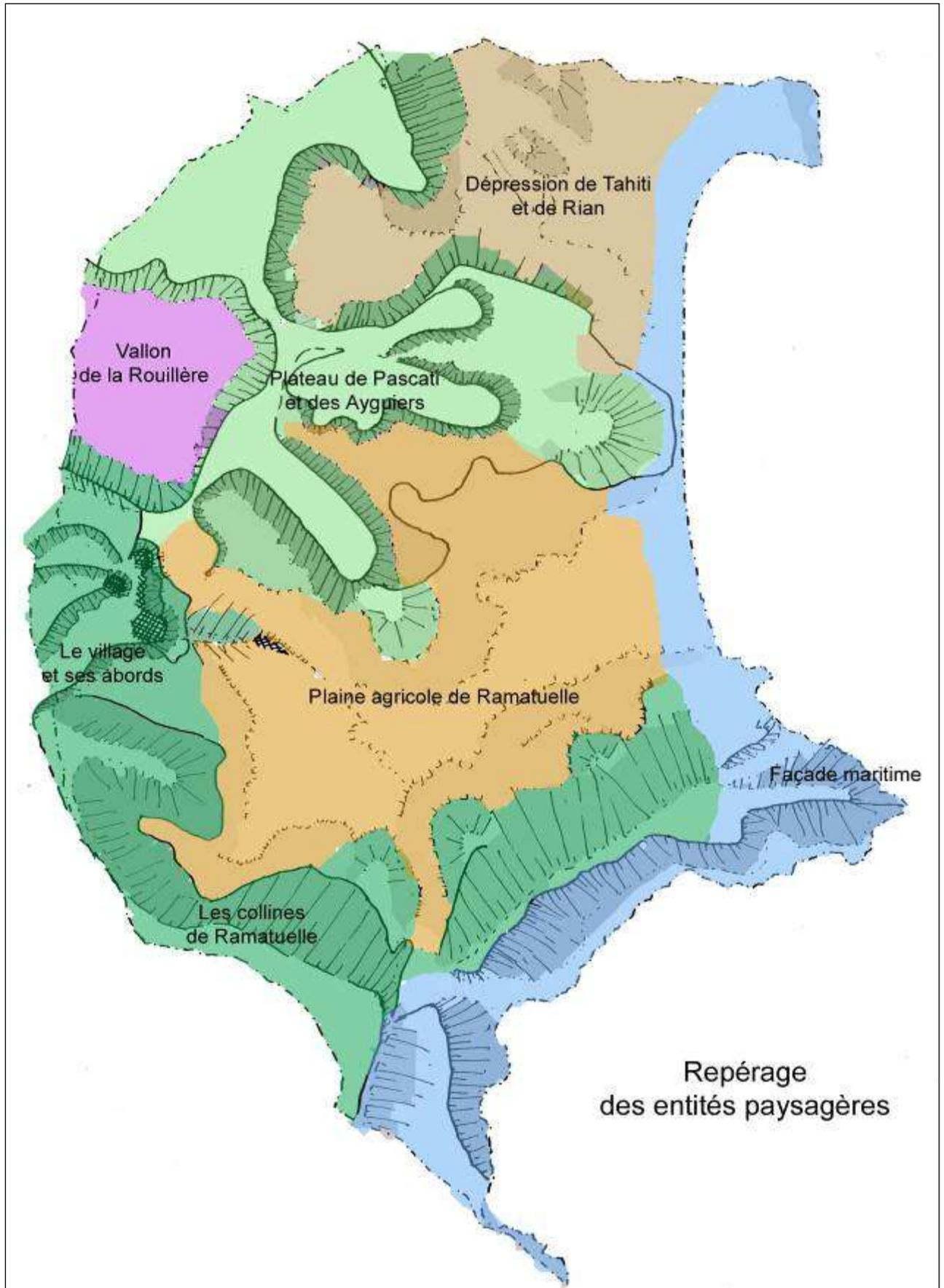
La carte de synthèse (voir ci-après) des entités paysagères commentée complète l'étude paysagère du territoire communal de Ramatuelle réalisée par « Carrés Verts » et validée par le conseil municipal en Mars 2001, en reconsidérant la composition des entités paysagères du territoire précédemment identifiées, dans leur aptitude à nourrir le projet communal d'aménagement et de gestion durable.

Elle contribue à évaluer les impacts paysagers et environnementaux des projets d'aménagements à venir sur la commune, sur les sites particulièrement sensibles du littoral et des espaces naturels, pour une mise en conformité des objectifs de développement futur de la commune avec les mesures de protection et impératifs fixés par les lois et règlements d'aménagement du territoire, en particulier au regard de la loi littoral et des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat.

<sup>6</sup> Etude paysagère du territoire communal de Ramatuelle, annexe au rapport de présentation du plan d'occupation des sols, Carrés verts, Mars 2001



Les entités paysagères



### 2.4.1 - Les unités paysagères

La carte de synthèse des entités paysagères met l'accent sur le rapport étroit entre les unités morphologiques, telles les dépressions alluviales, les plaines et les massifs collinaires, et la structuration des entités et sous entités paysagères.

Ce document restitue une représentation qualitative de l'environnement agricole et naturel du territoire communal de Ramatuelle dont il souligne la cohésion en six grandes entités paysagères. Sa lecture doit se faire conjointement avec les informations de la carte d'occupation du sol, qu'elle dynamise.

*Le territoire s'organise comme suit :*

- Le Confront Maritime qui se décline en une façade littorale Sud et une façade littorale Est (Plage et arrière-plage de Pampelonne).
- La Plaine Agricole de Ramatuelle
- Le village et ses abords, installé dans l'entité plus vaste des collines de Ramatuelle
- Le Vallon de la Rouillère
- Le plateau de Pascati et des Ayguiers
- Le bassin littoral du Beauqui et Tahiti : la plaine de Pampelonne

#### Le confront maritime :

Le confront maritime de Ramatuelle matérialise les limites de son territoire communal au Sud et à l'Est. La façade littorale Sud, non visible depuis le territoire, peut être qualifiée de zone de protection du patrimoine naturel. « Cette côte rocheuse granitique entre les Caps Camarat et Taillat (Site Classé) présente un aspect sauvage avec falaises, criques... malgré la présence des lotissements tels que l'Escalet... »<sup>7</sup>

La façade Est, constituée du grand site de la plage de Pampelonne, est une entité paysagère et naturelle non seulement de la commune de Ramatuelle, mais plus largement de l'ensemble de la presqu'île et du golfe de St-Tropez.

Comme débouché du territoire de Ramatuelle, l'Anse de Pampelonne est peu ou pas perçue depuis l'intérieur, du fait de la présence du Plateau de Pascati et de la crête des Ayguiers.

Si l'extension de l'arc tendu du cordon sableux de Pampelonne vue depuis la crête des collines au Sud de la commune est exceptionnelle, les relations visuelles qui lient la plage et l'arrière-plage avec les reliefs intérieurs proches ou lointains contribuent pour une large part à la qualité du paysage du site de Pampelonne. A cet égard, l'évolution des lotissements et autres quartiers bâtis sur les collines qui bordent la plage est déterminante.

#### Les zones sanctuaires du cap Taillat au cap Camarat :

L'intégrité du sanctuaire linéaire côtier littoral Sud est fragilisée par l'emprise des lotissements de la baie de l'Escalet. Les espaces naturels protégés de cette baie constituent par ailleurs des destinations attractives et subissent une pression touristique croissante tant depuis la terre que depuis la mer. Depuis l'aire de stationnement située à l'extrémité Sud-Ouest du lotissement de l'Escalet, on a un cône de vue important sur le site classé du Cap Taillat. Dans le sens opposé l'impact visuel de la zone bâtie depuis le site classé, le sentier du littoral, la plage de l'Escalet et a fortiori depuis la mer est très fort.

Un autre accès au littoral de la zone naturelle des caps est possible à l'extrême Est de la zone des caps par le hameau de Bonne Terrasse ainsi que par la route du phare de Camarat. La morphologie de la côte granitique, découpée en criques et caps en fait un lieu marquant par la diversité et la qualité des points de vue qu'elle ménage sur le domaine maritime et sur le linéaire côtier.

La distance relative entre les zones de stationnement et le bord de mer ne fait que pondérer l'attractivité du littoral en période estivale. Des cheminements piétonniers à travers le maquis pour rejoindre le sentier du littoral sont créés de fait par le piétinement.

<sup>7</sup> Etude paysagère du territoire communal de Ramatuelle validée par le conseil municipal en Mars 2001

L'Etat est impliqué dans la gestion du Domaine Public et le sentier des douaniers est accessible sur l'ensemble du linéaire côtier de la commune en application de la servitude de passage sur le littoral de l'article L. 121-31 du code de l'urbanisme.

Une reconnaissance de la valeur patrimoniale de la façade littorale Sud de la commune de Ramatuelle comme sanctuaire écologique du patrimoine végétal d'intérêt local a conduit à des dispositions de classement et de protection de l'environnement qui entérinent aussi ses caractères spécifiques d'espace proche du littoral.

Les deux caps sont concernés par des Z.N.I.E.F.F - celle de type I du cap Lardier au cap Taillat (8373Z00) et du cap Camarat (8374Z00) ainsi que par la ZNIEFF marine du cap Lardier au cap Camarat (85M45) - qui mettent en évidence d'une part la richesse des écosystèmes en faune et flore rares. Elles attirent l'attention sur la nécessité d'une continuité de la protection sur l'ensemble du linéaire côtier et de création de zones moins accessibles comme autant de zones de calme vitales pour la fixation d'une faune diversifiée.

Les lotissements de L'Escalet forment un ensemble à caractère résidentiel d'habitat individuel de densité moyenne à forte, sur plus d'un tiers de la côte, dont la desserte constitue aussi le débouché maritime au Sud de la commune.

Sous la pression immobilière, l'urbanisation a franchi le col de L'Escalet et la présence des toits au sein du massif forestier fait effet d'annonce de l'extension urbaine sur le versant Sud, même si les plis du terrain empêchent que ne soit perçu de loin depuis le village le débordement de l'urbanisation de L'Escalet dans le vallon de la Tourraque.

L'emprise du bâti dans la bande littorale de 100 mètres est un facteur de fragilisation voire de dérive du massif protégé en poches écologiques discontinues.

La pression foncière s'est traduite dans le POS de 1987 par une certaine tendance à l'extension de l'urbanisation de L'Escalet vers l'Est, vers le cap Camarat désormais classé, vers le secteur du Pebriet et de la Quessine et du château Volterra, le long de la piste D.F.C.I. en crête. La privatisation progressive des parcelles peut dans certains cas induire l'aménagement de la piste en voie privée tandis que l'impact visuel du bâti risque d'altérer la ligne de crête en vision lointaine.

Sur le versant au Nord du massif des caps, la pression immobilière peut être forte à partir des zones de friction entre zones NB et zones boisées ND et EBC du POS telles celles de Val des Tournels, de Roumégou et du Nord de l'Audrac, ou en continuité du secteur urbanisé (zoneU) de Bonne Terrasse.

La façade littorale Est : elle est la façade maritime du territoire habité de Ramatuelle organisée autour du site de l'anse très ouverte de la plage de Pampelonne. Son extension linéaire exceptionnelle de 4,5 kilomètres de sable, le contraste visuel qu'offre en vue lointaine cet arc sableux tendu à ras des flots avec les deux reliefs rocheux des caps du Pinet au Nord et de Camarat au Sud, font de la plage de Pampelonne un élément structurant du grand paysage de la commune de Ramatuelle.

L'Anse et la plage de Pampelonne : le caractère remarquable du site de Pampelonne, au coeur de la presqu'île de St-Tropez, réside dans l'unité encore à peu près préservée du grand paysage. Constitué de deux côtes rocheuses reliées par un cordon sableux, le site se détache sur un fond de scène composé, à l'Ouest, hormis la colline de Salagru et ses lotissements, par des paysages principalement viticoles et forestiers et par des crêtes boisées à l'horizon, au Sud par le cap Camarat vierge de constructions, au Nord par le cap Pinet et ses environs où existe une urbanisation diffuse mais assez bien intégrée dans un couvert végétal encore prédominant. L'intérêt de cet ensemble paysager dépend pour une très large part de l'évolution des versants urbanisés des collines littorales qui constituent son « *avant-scène* ».

En effet, les relations visuelles avec les espaces agricoles ou forestiers encore épargnés par le mitage en arrière de la plage de Pampelonne - sous entités du Val de Rian, versant du Château de Pampelonne, rebords Est et Nord du plateau de Pascati, boisements en pins pignons du Pin du Merle et des Sellettes - construisent véritablement l'image de marque du site ; mais cette image de

marque, cette harmonie paysagère, n'ont pu prospérer que dans la mesure où a été contenue la densification du bâti sur les versants littoraux urbanisés, et où ont pu y être maintenues un certain nombre de coulées vertes, même limitées, qui contribuent à la prédominance végétale d'ensemble.

### La plage

D'une longueur d'environ 4,5 kilomètres, Pampelonne est l'une des plus longues plages d'un seul tenant du littoral méditerranéen français situées à l'Est du Delta du Rhône. Cette unité contraste fortement avec les côtes rocheuses granitiques du cap Camarat et du cap Pinet.

Malgré la progression de l'urbanisation à proximité de la plage, le site donne une impression générale d'espace relativement naturel, notamment de par le couvert végétal encore prédominant des zones de lotissements.

En arrière de la plage, se dessine le cordon dunaire. Bien que fortement dégradé et nettement fragile, cet espace remarquable participe encore à l'ambiance du site de Pampelonne et à une impression de paysage sauvage dans la moitié Sud.

Depuis la plage, la vue se porte sur la Baie de Pampelonne ainsi que sur les deux caps enserrant le linéaire sableux. Le phare de Camarat et le château de la Messardière constituent des points d'appel visuels. A côté de ces perceptions visuelles intéressantes, le regard se heurte aux emplacements de campings, villas des lotissements, établissements de plage. A certains endroits, le regard peut être porté vers la végétation d'arrière-plage : cordon dunaire, cannes de Provence, vignes, boisements.

Depuis la mer, les perceptions visuelles permettent de lire nettement le grand paysage de Pampelonne : se détachent les reliefs boisés de l'Ouest du territoire communal dominant les plaines viticoles, les zones d'habitat diffus dans un couvert végétal dense, et le linéaire sableux devancé par les roches claires des caps.

Les principaux points noirs de cette unité paysagère sont liés aux constructions légères qui ont investi la plage. Celles-ci constituent en effet un impact important sur le paysage de la plage de Pampelonne elle-même. L'impact visuel est aggravé hors saison estivale durant laquelle sont laissés à l'abandon ces établissements et leurs matériaux hétéroclites, ce qui donne à la plage une image de quasi bidonville. En effet, les bâtiments les plus proches du rivage sont régulièrement détruits par la mer en hiver, générant et subissant l'érosion marine alors que certaines constructions, d'une surface excessive, restreignent la surface de plage à la disposition du public.

### L'arrière-plage

Le paysage de proximité se traduit par des espaces aux occupations dominantes assez affirmées et perceptibles. Ceci permet de distinguer trois unités paysagères, déterminantes de l'image emblématique de l'ensemble du site :

- la dépression de Tahiti au Nord : paysage de vignoble
  - Le paysage de vignoble autour des ruisseaux de Beauqui et Tahiti est remarquable. Il est limité visuellement à l'Ouest et au Nord par les collines boisées.
  - Un alignement de palmiers signale le château de Pampelonne et trois échappées visuelles permettent de découvrir la mer sur une section de un kilomètre de la RD 93.
  - A l'Est, le vignoble fait place à de l'habitat individuel installé en sous-bois sous les versants du cap Pinet. Cela rend le chemin de Tahiti peu lisible et confidentiel. Les chemins des Tamaris et du Moulin sont plus authentiques dans le paysage viticole et les cannaies des ruisseaux. Paradoxalement, plus on s'approche de la mer, et moins le visiteur la perçoit.
  - La juxtaposition de petites parcelles en friche, de parkings, d'ombrières, de pinèdes, d'emplacements de campings annonce la plage qui est perçue au dernier moment.
- l'éperon urbanisé de Pascati au centre

Ce micro relief d'environ 50 mètres d'altitude abrite un lotissement de plus de 150 villas dont l'impact visuel est très atténué par le couvert boisé composé de chênes lièges, de cistaies et de maquis.

Dans ce secteur, la RD 93 s'insère dans un couloir boisé de deux kilomètres de pinède à pin pignon et de suberaie. Il faut parcourir 300 à 500 mètres pour bénéficier d'un panorama axé sur la mer. Cette mise en scène remarquable se perd ensuite au profit de premiers plans peu valorisants constitués d'ombrières de parking, de haies végétales cloisonnant des emplacements de camping, des merlons de terres, des réseaux aériens.

- la dépression du Gros Vallat au Sud : prairies, champs et zones humides

La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage.

Depuis le carrefour de la route vers le hameau de Bonne Terrasse, la mer s'impose en point d'appel en arrière-plan.

On l'oublie ensuite pour s'immerger dans le vignoble où s'intercalent quelques parcelles de prairie et deux ruisseaux soulignés par leur ripisylve.

A l'approche de la plage, ce paysage de qualité, ouvert et structuré, fait place à une juxtaposition de friches, écran visuel de pinèdes qui ferment progressivement l'horizon, dédales de cannaies, terrains vagues utilisés comme parking. Les parkings sont des aménagements précaires non bitumés, ce qui les rend compatibles avec le maintien des espèces botaniques présentes, mais dont l'image de terrains vagues mérite une requalification.

L'accès à la mer n'est pas lisible, ni organisé. La plage se découvre au-delà d'un cordon dunaire partiellement mis en défens. Ce dernier présente quelques espèces en cours de cicatrisation alors que la majeure partie de l'épaisseur dunaire est considérablement dégradée.

Certains espaces de stationnement en arrière de la plage se présentent, de la même manière que les établissements de plage, comme des points noirs paysagers, espaces en déshérence dès lors que la saison estivale prend fin. Si leur organisation sur terre battue joue en faveur d'un maintien des espèces botaniques, elle nécessiterait en termes d'image des aménagements complémentaires – signalétique et équipements de qualité en matériaux naturels.

La question de la réversibilité paysagère au regard des saisons se pose, aussi bien sur les établissements de plage que sur les espaces de stationnement.

Les équipements publics (postes de secours, locaux techniques, ...) expriment une certaine prégnance liée à leur faible qualité architecturale et leur manque d'insertion complète dans le site.

### Plaine agricole de Ramatuelle

La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue, au Nord de la baie, une originalité sur la côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage.

Cette plaine alluviale occupe 700 hectares soit un cinquième de la superficie totale du territoire communal. D'une profondeur de près de trois kilomètres, elle est limitée visuellement à l'Ouest par le massif boisé des Combes et de Paillas

La plaine viticole est ponctuée par un bâti traditionnel de qualité (fermes, mas, château, ponceaux) datant principalement du XIX<sup>e</sup>, généralement assez bien entretenu et restauré, s'accompagnant d'une végétation caractéristique (palmiers en alignement ou sujets isolés notamment).

Le village est un des points d'appel de référence par rapport auquel on se situe dans l'espace. Le phare du cap Camarat est également visible depuis la partie au Nord de la dépression du Gros Vallat, c'est à dire des contreforts du plateau de Pascati (Mistral, l'Oumède, Les Baraques).

On distingue une basse plaine alluviale moins dynamique - à l'exception du domaine des Tournels - du point de vue de l'exploitation agricole : c'est une zone où la toponymie est évocatrice, Le Plan et

Le Fond du Plan, où la viticulture voisine avec le camping des Fondues, la zone d'activité commerciale des Tournels et le camping des Tournels.

En direction du littoral vient une zone de contact avec l'arrière-plage, où la logique environnementale et le développement économique et urbain sont en concurrence. Elle regroupe les parcelles en friches sur 135 hectares soit quelque 19% de la surface totale de la plaine agricole.

Vient ensuite la plaine viticole de Ramatuelle. Les surfaces réellement exploitées en vigne occupent près de 400 hectares soit 56 % de la surface totale de la plaine agricole.

Le gros Vallat concentre au lieu dit du Fond du plan un réseau très ramifié d'affluents, de drains et de fossés d'origine anthropique, qui atteste de l'ancienneté et du soin apporté à la mise en culture viticole du terroir.

Le système naturel de collecte des eaux se signale par les ripisylves qui bordent les talus et connectent de petits lambeaux boisés pour former une trame végétale.

Les plantations de bord de ruisseaux limitent la vue et donnent le sentiment de clos et de Jas agricoles. La richesse de situations des parcelles tient aux variations de niveaux et d'orientation des micro-versants des Tournels, du Val et du Jas de Tournels, du Jas d'Alexis, de Val de Pons, de Roumégou, de L'Audrac, ou de la Combe Jauffret, des Boutinelles, de Meissonnière, de L'Oumède et du Val de Limbert

L'anthropisation de la plaine est forte et sa vocation agricole n'a pas empêché une urbanisation diffuse également répartie sur le territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques.

Mais, signe de la qualité des vignobles, le label « *paysage de reconquête* » leur avait été décerné par le ministère de l'Environnement en 1993. Ce label accordé pour une durée de quatre ans avait pour objectif de reconnaître et encourager la qualité de l'espace et ainsi pouvait être utilisé pour valoriser la reconquête locale des paysages et produits<sup>8</sup>.

### Le village et ses abords

Les collines de Ramatuelle : limite communale Ouest, le massif boisé de Paillas ferme le bassin paysager de Ramatuelle. Cet arc de collines orienté plein Est constitue l'écrin végétal du village de Ramatuelle qui s'établit à mi-pente soit à près de 100 mètres d'altitude.

La ligne des crêtes des collines de Ramatuelle va du Col de Collebasse jusqu'aux Moulins de Paillas et au site du radio-phare, qui culmine à 322 mètres. Des vues lointaines vers l'anse de Pampelonne, le village de Gassin et la baie de Cavalaire replacent le territoire communal de Ramatuelle dans un contexte intercommunal.

Le massif forestier de cette sous-entité est défini presque dans sa totalité comme espace terrestre à préserver. Il est concerné par la ZNIEFF de type II de la « Chênaie de Ramatuelle et de Gassin ».

Dans cette zone, la chênaie cède la place au pied du versant à un moutonnement de pins parasols qui viennent tutoyer la route faisant une transition entre le massif naturel et la plaine agricole. Ces atouts paysagers et la proximité de la desserte routière sont susceptibles de conditionner, en piémont, une urbanisation sous forme de hameau nouveau, bien intégré à l'environnement, non seulement du point de vue paysager mais aussi en termes d'habitat bioclimatique.

### Le paysage urbain :

Installé à 100 mètres d'altitude, le village est à la limite supérieure du territoire habité. La crête des Ayguiers, contrefort Ouest du Plateau de Pascati à 150 mètres N.G.F. fait face au village et limite la mise en rapport direct avec le littoral.

Le dégagement visuel est borné au Nord par le Plateau de Pascati et la crête de la façade communale au Sud. Le regard glisse sur l'émeraude sombre du versant essentiellement boisé de La Font de Madon encore boisé malgré la présence d'habitat individuel, rebondit sur le piémont viticole de la

<sup>8</sup> *Idem précédente*

Meissonnière, pour scruter la plaine agricole jusqu'au littoral de l'Anse de Pampelonne. Le panorama met en scène la circulation visuelle mais aussi fonctionnelle entre le village et son territoire de vie.

Le village-centre forme un ensemble urbain remarquable. Il est composé de trois éléments morphologiques, le noyau villageois originel circonscrit par son enceinte habitée, l'avenue G. Clemenceau qui part en direction du cimetière vers le Nord, et un promontoire sur lequel est installée la mairie. Ces trois éléments structurants sont distribués autour d'un espace intermédiaire, la Place de l'Ormeau. Le traitement actuel des espaces publics, et de la Place de l'Ormeau ne permet pas d'établir un lien organique, fonctionnel et esthétique entre ces sous-espaces.

D'une façon générale, le relief sur lequel est implanté le noyau villageois ancien ne lui a pas permis de croître en ménageant une continuité organique. Cette difficulté due au relief continue à pénaliser le développement du chef-lieu, et ceci à différents titres.

Les nouveaux quartiers de La Roche aux Fées et du Castellans sont venus doubler le noyau villageois initial au Nord, sans continuité. En venant du Nord par la RD 61, le front urbanisé de la Roche des Fées préfigure l'arrivée au village historique sans pour autant en constituer l'entrée de ville.

La lisibilité de l'accès au centre du village est brouillée par des « entrées de ville » trop distantes du centre pour une agglomération de cette taille, mal connectées à la morphologie très ramassée du village médiéval. L'interprétation métaphorique du passé défensif du noyau villageois initial prédisposerait le projet d'un village présentant une façade habitée unique orientée à l'Est pour dominer son territoire, et au Nord pour « contrôler » ses entrées privilégiées.

Les accès à valoriser en termes de qualité de mise en scène et de découverte du patrimoine bâti et de la position du village dans son site sont l'accès par le Nord (RD 61) et par l'Ouest en provenance de Gassin.

Mais le plan de circulation inversé par rapport aux accès logiques et la généralisation des sens uniques brouillent la lecture des paysages urbains de Ramatuelle.

En venant du Nord on sera obligé de dépasser le village pour revenir par le Sud. Le village apparaît sur son socle boisé, puis disparaît. La montée vers le village par le Sud ne permet pas le recul nécessaire à une mise en perspective du village médiéval dans son site.

L'option prise de contraindre les visiteurs à abandonner leur véhicule pour accéder au centre ancien n'a pas entraîné un aménagement en conséquence des espaces publics pour guider ou initier les piétons aux qualités du village comme patrimoine architectural. Ainsi malgré une circulation automobile fortement réduite au niveau de la Place de l'Ormeau et de l'avenue G. Clemenceau, une trop grande place est donnée aux voitures en stationnement à proximité du village.

Le vaste parking au Nord de la mairie synthétise la situation du village en balcon ouvert sur le territoire. L'espace est mal divisé entre les stationnements et le promenoir en balcon au-dessus des toits de l'avenue G. Clemenceau. Les frondaisons des grands chênes empêchent une mise en rapport saisissante avec le territoire. De même, les jardins en terrasses abandonnés entre le soutènement du parking et la façade arrière du village-rue ne donnent lieu à aucune mise en scène. Le traitement et le dimensionnement de l'escalier permettant de relier le parking à l'avenue G. Clemenceau, ne permet pas de l'identifier comme un cheminement public d'accès au village.

L'absence d'uniformité du traitement des revêtements du sol et de mise en scène paysagère du promenoir-belvédère, n'oriente pas les piétons en direction du centre. Vus du parc de stationnement, la façade antérieure de la mairie, le tunnel sous dalle très inesthétique sont en décalage qualitatif avec l'ouverture saisissante sur le grand paysage. Il en va de même du mur de soutènement imposant sous la façade principale de la mairie.

Les discontinuités et les points noirs de l'aménagement urbain et du traitement paysagers des espaces publics du village brouillent les atouts paysagers que le village aurait à valoriser quant à sa situation dans le territoire et sa valeur patrimoniale architecturale et paysagère.

En définitive, pour échapper aux contraintes du relief en termes d'organisation urbaine, tout autant que pour préserver l'aspect pittoresque du village perché historique qui représente un ensemble urbain remarquable, la commune doit localiser une nouvelle opération d'habitat permanent

suffisamment à l'écart du centre ancien, en privilégiant les critères qui furent retenus à l'origine lors de l'implantation du village - une exposition favorable, en dehors de l'espace agricole – tout en ménageant une relation privilégiée avec le centre, promenade piétonne par exemple.

L'urbanisation récente sur la commune est caractérisée essentiellement par des zones résidentielles concentrées principalement sur le littoral : l'Escalet, le Merlier, Bonne Terrasse, Pampelonne, Pinet... La plupart de ces ensembles bâtis sont constitués de lots relativement grands, excepté le Merlier et Bonne Terrasse. Noyés dans les pins parasols, ils donnent parfois une impression de « mitage » surtout depuis le littoral

### Le vallon de la Rouillère

Enclave viticole sur le territoire communal de Ramatuelle, la dépression de la Rouillère se prolonge sur la commune de Gassin, de part et d'autre du ruisseau du même nom qui s'écoule vers le Golfe de St-Tropez.

La séquence d'approche par l'actuelle route départementale n°61 permet de prendre connaissance de l'identité de Ramatuelle comme terroir.

Le défilement des parcelles de vignes réparties sur les terrasses alluviales de part et d'autre de la route et l'absence de panneaux publicitaires en dehors des noms des domaines viticoles est comme une annonce de l'identité du terroir viticole de Ramatuelle.

En effet, la commune a su conserver le grand parcellaire de ses domaines agricoles, dont l'essentiel des surfaces est en appellation d'origine contrôlée « *Côtes de Provence*. »

L'entrée sur les terres du Domaine de la Rouillère, le franchissement d'une rupture de pente par deux lacets, la vision de vignes en coteaux, marquent une transition spatiale et le passage sur la commune de Ramatuelle. La pente boisée qui tranche franchement avec les exploitations viticoles de la plaine, les sinuosités de la route avant l'arrivée au palier du col de la Planète à 100 mètres d'altitude, ponctue la séquence d'approche du village de Ramatuelle. Au carrefour de Carbonel, on a le choix de progresser vers le village ou de bifurquer à l'Est vers le vaste plateau de Pascati à 100 mètres .N.G.F.<sup>9</sup> également.

C'est aussi de là que l'on aperçoit le village à distance, dans un rapport franc entre le front du néo-village du quartier de la Roche aux Fées et son socle végétalisé.

Ainsi le passage par l'entité de la Rouillère entre les communes de Gassin et de Ramatuelle est déterminant pour la lecture du terroir de Ramatuelle, et la construction de son image dans le rapport au territoire communal, attaché à une exploitation agricole de qualité.

### Le Plateau de Pascati et des Ayguiers

Il s'agit d'un ensemble digité de plateaux au milieu du territoire communal, essentiellement couvert de forêts de chênes lièges et de maquis en crête et d'une végétation mixte au bas des versants, panachant les chênes lièges et des boisements anciens de pins parasols en piémont.

Ses versants sont orientés soit à l'Ouest (La Font de Madon face au village, le Val de Limbert) ou à l'Est (l'Oumède, Pascati, Pampelonne, Val de Rian). Il s'avance aussi sur la plaine au Sud avec le secteur de Meissonnière et sur la plage de Pampelonne à l'Est avec la colline urbanisée de Salagruè où le bâti de densité moyenne, peu visible depuis l'intérieur du territoire, est très perçu depuis la mer.

Formé du plateau de Pascati à proprement parler et de la croupe des Ayguiers, cet ensemble cohérent prolonge un massif collinaire qui s'étend sur la commune de Gassin. Les crêtes forment la limite de séparation des eaux vers le Golfe de St-Tropez vers le Nord-Ouest par la dépression de la

<sup>9</sup> N.G.F. : nivellement général de la France, dont le zéro est fixé par convention au niveau de la mer.

Rouillère et des ruisseaux de la dépression de Tahiti, de Beauqui et de Rian, qui drainent le territoire communal vers de l'anse de Pampelonne dans une direction Sud-Est.

Les versants orientés soit à l'Ouest (La Font de Madon face au village, au Val de Limbert) ou à l'Est (l'Oumède, Pascati, Pampelonne, Val de Rian).

Le recul des versants sous l'action de ces ruisseaux sporadiques est à l'origine de la formation de quasi-cirques sur le pourtour du Plateau de Pascati. Le Val de Rian, le Vallon de Pascati, Le Val de Limbert, offrent des conditions de sites exceptionnelles, où les vues proches sur le territoire mettent en scène une juxtaposition harmonieuse entre deux types de milieux, agricole et naturel, ouvert et fermé. La première impression est celle d'espaces fermés, peu perçus du reste du territoire.

Or en gravissant les pentes des contreforts du Plateau de Pascati on aperçoit le littoral au Nord de l'Anse de Pampelonne et le cap du Pinet, voire le golfe de St-Tropez.

La pression sur le massif boisé depuis les limites des domaines agricoles se traduit par des demandes de déclassement de zones ND naturelles pour le défrichement des parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée et l'extension des vignobles.

On peut depuis le village prendre la mesure de l'impact visuel de nouvelles parcelles agricoles gagnées sur la forêt, à l'Est du domaine de la Rouillère entre les pistes de Valisson et du Val de Bois.

Le défrichement de parcelles en vue d'une mise en culture moderne, implique des terrassements et la formation de talus, la pose de drains en béton, qui ne résolvent pas toujours le ravinement des sols. Aux lieux dits de Pisse-au-lit et du Val de Bois, la piste D.F.C.I. a dû être doublée voire triplée par endroits, du fait de l'effet combiné des ornières dues aux engins motorisés (Quads notamment) et au ravinement de surface, entraînant une dégradation de l'espace forestier en bord de piste.

### **Le bassin littoral de Beauqui et Tahiti**

Cette entité paysagère est marquée par une certaine densité d'urbanisation de la zone de la plage de Tahiti et du cap du Pinet, sous l'influence de l'agglomération de St-Tropez. Ainsi, lorsque l'on se rend au Pinet et alors que l'on dépasse l'enceinte du château de Saint-Amé, on est désorienté par le panneau d'indication « centre-ville » au croisement des voies, dans la direction opposée de celle d'où l'on vient.

Un réseau d'espaces verts au sein des lotissements de La Capilla et du Pinet ou à leur périphérie forme la trame végétale du quartier et y limite la densification des surfaces artificialisées. D'une manière générale l'accès à la mer, dans le secteur de Tahiti est peu lisible. Les murs de clôture des propriétés privées interdisent la mise en rapport visuel avec la mer, que l'on n'aperçoit qu'au dernier moment, au-delà des parkings et bâtiments d'exploitation du service public de plage.

La route départementale 93 reliant l'agglomération tropézienne au secteur des plages de Pampelonne est l'axe de liaison le plus fréquenté notamment en saison estivale. La route au gabarit élargi s'élève doucement jusqu'au niveau des Marres en limite communale de Ramatuelle, puis descend progressivement sur Pampelonne. Le terrain légèrement bombé permet d'apercevoir la mer par endroits.

Contrastant avec l'urbanisation de la commune de St-Tropez, la plaine viticole drainée par les ruisseaux de Tahiti et de Beauqui de part et d'autre de la RD 93, met à distance les secteurs plus urbanisés des collines des Marres, du Pinet et de la Capilla au Nord et à l'Est.

Pourtant, la plaine est en pleine mutation, attestée par l'importance des parcelles agricoles en déprise et des friches proches du littoral ou en prolongement de secteurs déjà urbanisés.

Alors même que la carte d'occupation de sol affecte à la plaine une forte proportion de parcelles agricoles, la carte de synthèse paysagère nous montre que le caractère agricole de la plaine est en recul, concurrencé par une urbanisation diffuse antérieure au plan d'occupation des sols, des friches et, plus près du rivage, par des équipements liés à la fréquentation touristique de la plage.

Le bassin littoral de Tahiti est une entité mixte urbanisée que l'on identifie mal, malgré des atouts paysagers réels, comme sa plaine agricole surplombant la basse plaine, la présence du domaine et du Château de Pampelonne et son allée de palmiers des Canaries (créant une perspective dans l'axe de

la voie) avec comme points d'appel, la proximité de la mer et l'intégrité des contreforts du plateau de Pascati.

Son positionnement est stratégique pour une valorisation économique, du fait de son accessibilité depuis le Golfe de St-Tropez et de sa position dominante par rapport à la plaine de Pampelonne et des plages. La présence d'établissements hôteliers nombreux, l'existence d'un embryon de trame viaire secondaire, incitent au développement touristique contrôlé du secteur.

## 2.4.2 – Les paysages en perspective

### Le confront maritime :

Le littoral est stratégique dans le projet de développement socio-économique de la Commune et appelle une réglementation particulière en termes d'aménagement du territoire et de protection des espaces naturels sensibles. Un équilibre est à trouver entre accessibilité pour les usagers et conservation des milieux par la création de zones hors d'atteinte du grand public, notamment pour les caps.

L'extension de l'urbanisation en zone littorale est un des facteurs de fragilisation des massifs naturels protégés. Cette extension, dans les limites des zones urbaines actuelles, est à maîtriser, notamment pour maintenir la couverture végétale et éviter la minéralisation des paysages.

### Site de Pampelonne : plage et arrière-plage :

Les ambiances végétales qui accompagnent les accès à Pampelonne sont donc riches et diverses : vigne, cannaie, prairie, boisement, cordon dunaire. L'anthropisation est très forte et le paysage se dégrade à mesure que l'on se rapproche de la mer.

Les enjeux paysagers du site consistent :

- A rétablir une lisibilité et une qualité des espaces d'arrière-plage (agricole, naturel, zone humide...) sur une « épaisseur » variable au gré du parcellaire alors qu'ils sont ressentis aujourd'hui comme des îlots « délaissés », à l'abandon ou surfréquentés en haute saison.
- A cadrer des perspectives vers la mer depuis les voiries d'accès à partir de la RD 93 et préserver ces mises en scène jusqu'à la plage.
- A réhabiliter le milieu dunaire
- A renforcer le couvert végétal dans les zones urbanisées.

### Site classé « des trois caps » :

Littoral par définition, le site classé englobe les versants Nord et Sud de la chaîne de collines qui relie les caps Camarat, Taillat, et Lardier sur la commune de La Croix-Valmer. Le site a été délimité en tenant compte des différents enjeux qui participent à la qualité environnementale spécifique de ce confront maritime Sud :

- Préserver les espaces naturels remarquables que constituent les caps proprement dits, en termes de paysage mais également en raison de leur fonction d'abri pour la faune sauvage, renforcée par les îlots inhabités qui les prolongent ;
- Préserver les approches des caps par l'intérieur du territoire comme par le littoral, encore épargnées par l'urbanisation diffuse environnante, notamment sur les versants Sud de la baie de l'Escalet où s'exerce une poussée du bâti depuis les lotissements créés entre les années 1950 et 1970.

### La plaine agricole de Ramatuelle

Le maintien d'un terroir ne semble pas compromis même si les surfaces cultivées sont fortement colonisées par de l'habitat diffus à contrôler.

Le sentiment d'identité de ce terroir est renforcé par la référence visuelle au village en de nombreux points de la plaine et par son marquage par les voies communales et les lisières des massifs boisés, à intégrer dans un parcours patrimonial de découverte du terroir de Ramatuelle.

« Ainsi, la qualité paysagère de cet espace dépend du maintien de la vocation agricole et de la limitation de l'extension du mitage. Le bâti traditionnel et la végétation qui y sont liés sont à valoriser et à protéger ».<sup>10</sup>

Les ripisylves et les fossés de drainage forment une trame verte à conserver non seulement pour son rôle structurant des ambiances végétales de la plaine mais surtout pour leur fonction de réseau d'échanges écologiques entre les versants et la zone sensible infra-littorale

Les secteurs de la Font de Madon et de Meissonnière, classés en zones NB dans le POS actuel, en covisibilité directe avec le village, présentent une densité faible d'urbanisation à maintenir afin de préserver les vues paysagères à partir du village.

Par ailleurs, « la qualité paysagère de ces secteurs et de celui de l'Oumède est due en particulier à la juxtaposition d'espaces boisés et viticoles. L'extension de l'urbanisation dans ces zones serait dommageable pour l'intégrité paysagère de ces espaces et risque, conjuguée à l'abandon de la viticulture, à terme de modifier le paysage, d'appauvrir la biodiversité et d'engendrer des problèmes de protection contre les incendies»<sup>11</sup>.

### **Le village et ses abords.**

Les points de vue croisés entre le village et son territoire sont nombreux et fondent l'identité paysagère de la Commune.

L'extension de l'urbanisation « en queue de comète » le long de la RD61, à l'entrée de l'agglomération, pourrait altérer la lisibilité du site villageois. Village perché traditionnel ayant conservé jusqu'à présent son aspect originel et son socle de verdure et bénéficiant d'un panorama rural exceptionnel sur la Côte d'Azur.

Par ailleurs, une réflexion est à mener sur l'opportunité de travailler une liaison piétonnière du village vers le plateau de Pascati par un franchissement du socle de la Roche aux Fées (cela permettrait également de mieux gérer les écoulements pluviaux, de favoriser un entretien du versant boisé).

Le paysage urbain du village de Ramatuelle présente un certain nombre de points noirs qui nécessitent une requalification par des traitements paysagers adaptés afin d'améliorer la qualité de vie urbaine et les conditions de découverte du centre ancien.

### **Le vallon de la Rouillère - Le plateau de Pascati et des Ayguiers**

L'unité et la continuité du massif boisé du plateau de Pascati pourraient être compromises si une mise en culture du secteur de Valisson finissait par relier les bassins agricoles de la Rouillère et du Val de Rian. Il est essentiel d'éviter la partition du massif forestier en niches écologiques isolées, afin de lui conserver sa place dans l'écosystème et son identité d'espace naturel comme fond de scène, garant de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

La volonté de conforter l'activité viticole et de conserver la continuité des massifs s'inscrit dans la problématique qualitative communale engagée depuis longtemps où les territoires agricoles et naturels sont gérés comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part.

<sup>10</sup> Idem précédent

<sup>11</sup> Idem précédent

## Paysages



## Paysages urbains



Contrastant avec la qualité des paysages naturels et agricoles, des espaces publics (entrée du village, tunnelret parapet de la Mairie, boulevard du 8 mai, place de l'Ormeau... sont en décalage qualitatif.

La trop grande place donnée aux voitures pénalise le plaisir du piéton dans sa découverte du centre ancien.

## 2.4.3 – Ramatuelle dans l'Atlas des Paysages du Var

L'Atlas des paysages du Var fut réalisé en Octobre 2007 grâce à une collaboration entre la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement, ancienne DREAL) et la DDE (Direction Départementale des Equipements) et avec la participation de nombreux acteurs du paysage apportant chacun sa propre perception paysagère. Il s'agit d'un outil de connaissance de la diversité paysagère du département.

Dans cet Atlas, le département du Var est composé de 27 entités paysagères définies selon des données physiques (géomorphologie, géologie, climat,...), des données géographiques (mode d'occupation du sol, occupation humaine dans l'histoire) ainsi que des perceptions de différents acteurs interrogés. La commune s'inscrit dans l'entité de "La Presqu'île de Saint-Tropez" comprenant également les communes de St-Tropez, de La Croix-Valmer et d'une partie du territoire de Gassin.

L'Atlas Départemental des Paysages du Var, réalisé en 2007, définit des enjeux paysagers localisés sur tout le département (*cf. carte page suivante*). Cet Atlas inscrit Ramatuelle dans un ensemble mixte alliant forêt et agriculture dont l'enjeu est la gestion et le maintien des équilibres entre ces deux ensembles. Il s'agit également, pour cet atlas, de maintenir l'équilibre des principales structures rurales de qualité afin de préserver l'harmonie et l'identité des terroirs, de valoriser les paysages de route de qualité présent sur la commune en maintenant la qualité des voies et des leurs abords ainsi que la diversité des points de vue et des paysages découverts. L'Atlas souligne aussi la silhouette du village remarquable qu'il convient de préserver, tout comme le panorama depuis le village et le sentier du littoral qui donne à voir des perceptions privilégiées des espaces littoraux.

### Constats

### Enjeux / Effets

#### 1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES

	Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité
	Principale structure rurale de qualité	Équilibre / Harmonie et Identité des terroirs

#### 2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

	Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres
	Réplivite remarquable	Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu

#### 3. URBANISATION

	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine
	Entrée d'agglomération dégradée	Requalification urbaine et paysagère / Nouveaux usages
	Secteur d'extension urbaine	Mutations rapides, à guider dans un projet urbain / Limitation de la banalisation
	Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement
	Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels
	Arrêt ou coupure d'urbanisation	Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration

#### 4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES

	Porte d'entrée du département	Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante et identitaire
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts
	Installation ou infrastructure à fort impact paysager	Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie

#### 5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE

##### Site protégé

	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public
	Site inscrit	
	Projet de classement (Gros orveau, Coudou, Plaine des Mauns, Concors)	
	Propriété du Conservatoire du Littoral	
	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	

##### Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager

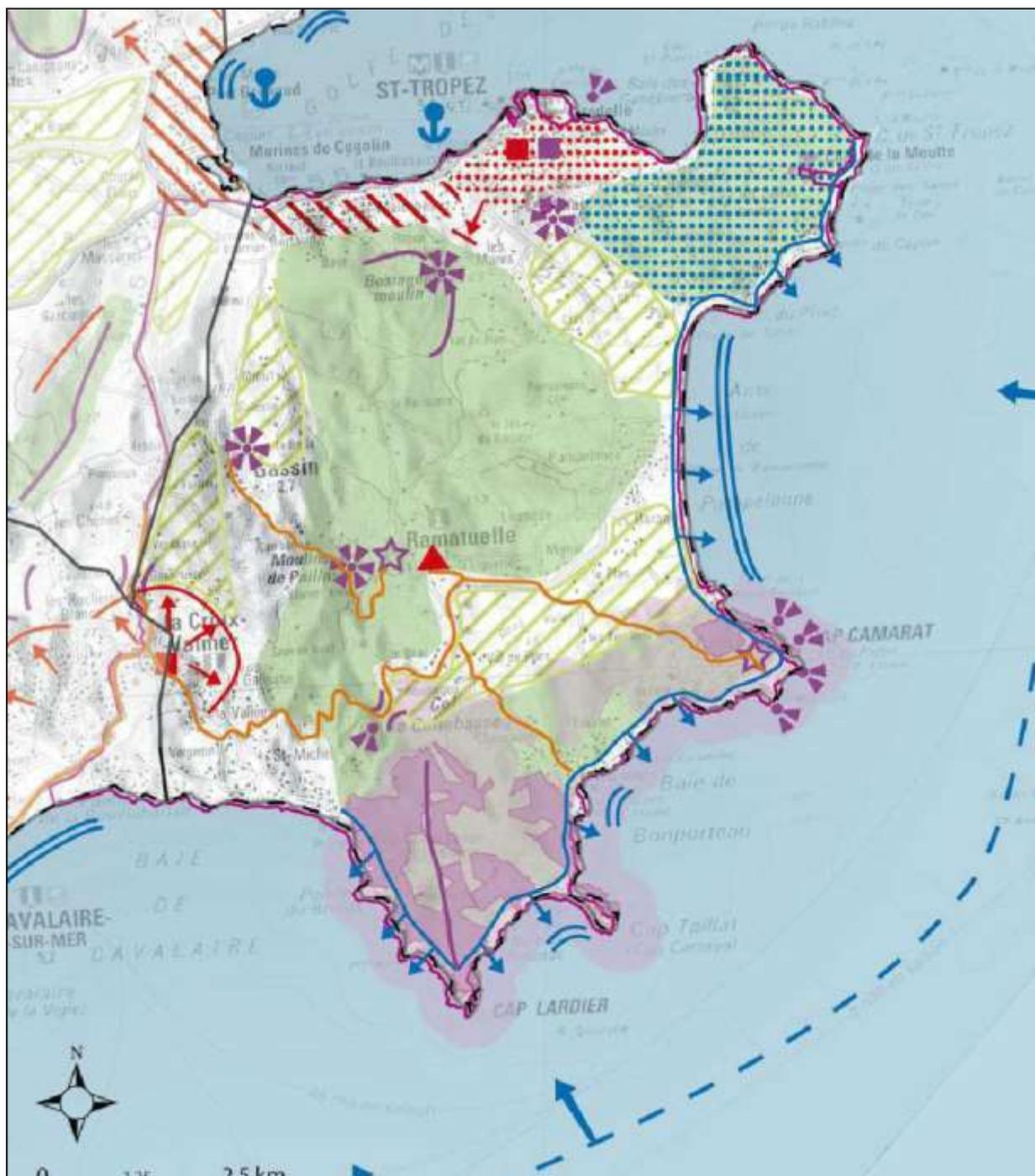
	Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine
	Élément non protégé	
	Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers
	Ligne de crête forte	
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	
	Écran ou seuil paysager (gorges, col...)	Changement de perception (resserrement ou basculement) / Compréhension de l'événement visuel

#### 6. LITTORAL ET MER

	Structure littorale ou portuaire	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé
	Secteur de plage aménagé	
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et écologique
	Routé ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquable	Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux maritimes
	Perception de la côte depuis les navettes maritimes	

## Les Enjeux localisés de la Presqu'île de Saint-Tropez (cf. légende page précédente)

Source : Atlas des Paysages du Var



#### 2.4.4 - Des études paysagères spécifiques sur le confront maritime, ensemble paysager à enjeux pour Ramatuelle

L'analyse de l'unité paysagère du "Confront maritime" de Ramatuelle souligne l'importance des relations visuelles qui lient la plage et l'arrière-plage avec les reliefs intérieurs proches ou lointains et conclut qu'à ce titre, l'évolution des lotissements et autres quartiers bâtis sur les collines qui bordent la plage et le littoral est déterminante. En effet, les quartiers littoraux, à caractère résidentiel d'habitat individuel de densité moyenne, s'inscrivent aujourd'hui dans un ensemble paysager encore relativement préservé grâce à l'intégration de l'urbanisation dans un couvert végétal encore prédominant.

##### ***Urbanisation pavillonnaire de la colline boisée de Pampelonne intégrée dans le couvert végétal***



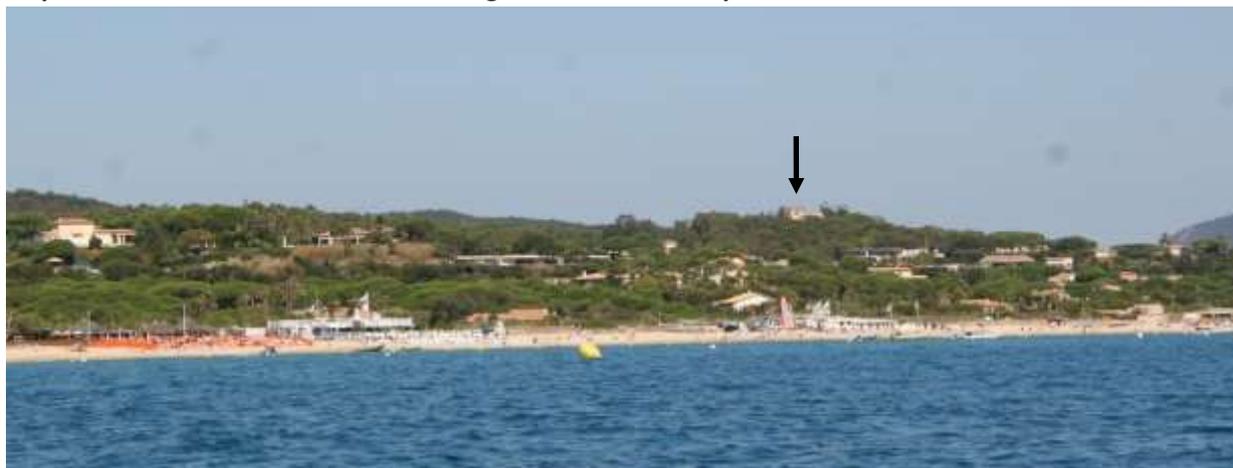
##### ***Urbanisation inscrite dans les collines boisées du quartier de l'Escalet***



Cependant, l'urbanisation progressive de ces quartiers risque, à terme, d'altérer l'harmonie paysagère de cet ensemble paysager, notamment par la minéralisation des paysages des versants littoraux mais aussi par l'impact visuel du bâti qui porte atteinte aux lignes de crêtes en vision lointaine.

De même, les photographies prises depuis la mer, montrent que les couleurs des façades jouent un rôle important dans l'intégration du bâti dans le paysage : plus sa couleur est claire, moins son intégration dans l'environnement naturel est assurée. Des couleurs se rapprochant de la couleur terre s'intègrent plus facilement dans le paysage.

### **Impact du Château de Charavel sur la ligne de crête vue depuis la mer**

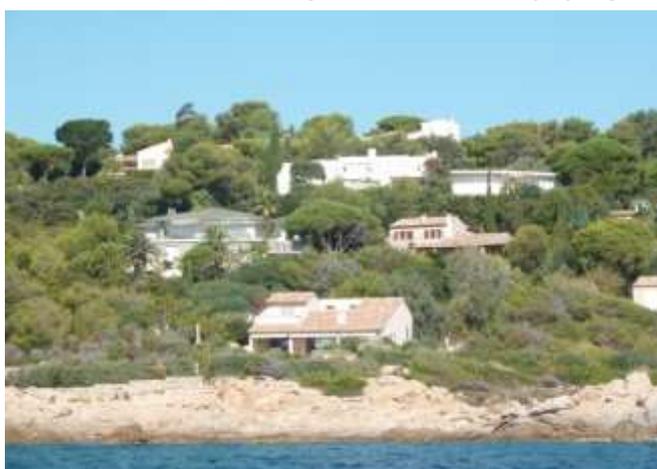


### **Impact du bâti dans le quartier de l'Escalet sur les lignes de crête et le paysage**

Ainsi, afin de préserver ce paysage remarquable du confront maritime de Ramatuelle, il est nécessaire de maîtriser l'évolution de ces quartiers littoraux par le maintien de la couverture végétale pour éviter la minéralisation des paysages d'une part et la préservation des lignes de crêtes d'autres part.

Pour cela, une étude paysagère spécifique a été réalisée sur le confront maritime et plus précisément sur les différents quartiers littoraux. Elles ont eu pour objectif de délimiter précisément les secteurs à préserver afin de ne pas porter davantage atteinte aux paysages littoraux.

Cette étude paysagère porte sur l'identification du couvert arboré à préserver dans les quartiers littoraux, et sur les lignes de crêtes.



### Identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux

Cette étude vise à identifier et localiser le couvert végétal à préserver dans les quartiers littoraux. Il s'agit d'identifier le couvert arboré dans son ensemble et non arbres par arbre car c'est bien l'ensemble du couvert végétal qui crée une unité et une harmonie paysagère et permet l'intégration du bâti sur les versants littoraux.

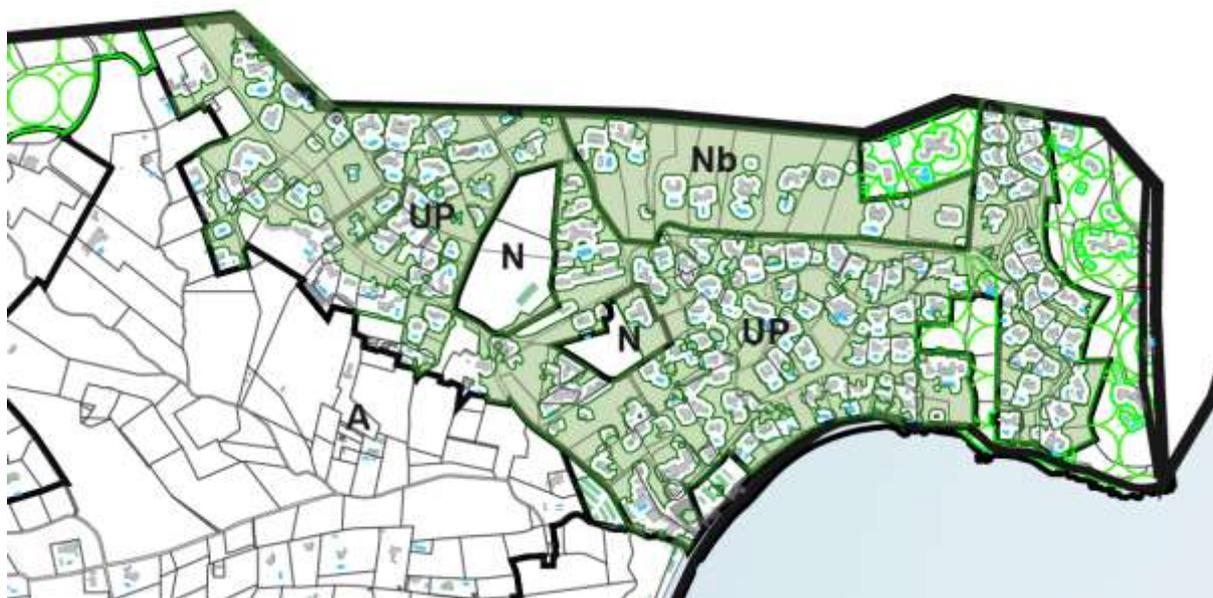
C'est également l'ensemble du couvert végétal arboré qui permet de maintenir une certaine biodiversité dans ces collines urbanisées du littoral et qui participe à la création d'un corridor écologique en "pas japonais". L'ensemble du couvert végétal forme ainsi des espaces naturels relais avec une potentialité d'accueil d'espèces plus faibles que les corridors écologiques linéaires mais qui peuvent jouer un rôle pour la survie de certaines espèces qui les utilisent pour leur déplacement.

La méthodologie mise en place pour cette étude est présentée en **annexe n°6** du présent rapport de présentation.

Cette étude a ainsi, permis d'identifier et de cartographier précisément le couvert arboré des quartiers à enjeux paysagers importants : les quartiers du Pinet, de Pampelonne, de Bonne Terrasse, du Merlier et de l'Escalet.

### Les résultats cartographiques de l'étude

#### Secteur du Pinet (base PLU 2006)



#### Secteur de Bonne Terrasse (base PLU 2006)



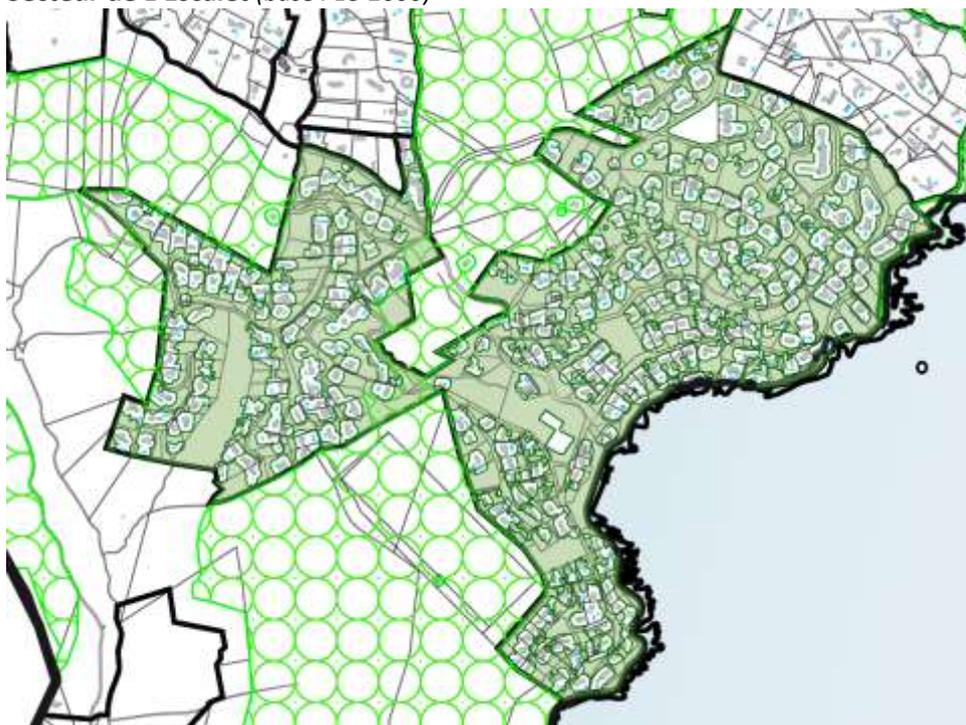
#### Secteur du Merlier (base PLU 2006)



**Secteur de Pampelonne** (base PLU 2006)



**Secteur de L'Escalet** (base PLU 2006)

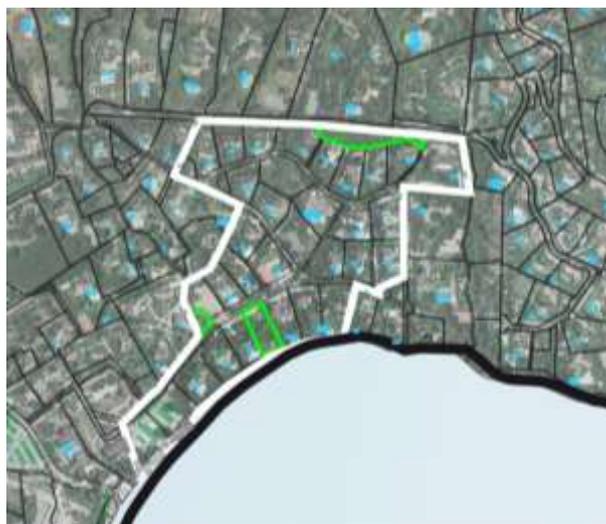


Depuis les différents panoramas du village, on n'observe aucun secteur urbanisé comportant des possibilités de construire pouvant impacter le paysage mise à part constructions sur les hauteurs des l'Escalet qui pourraient impacter le paysage si les constructions adviendraient à dépasser la hauteur du couvert arboré existant.

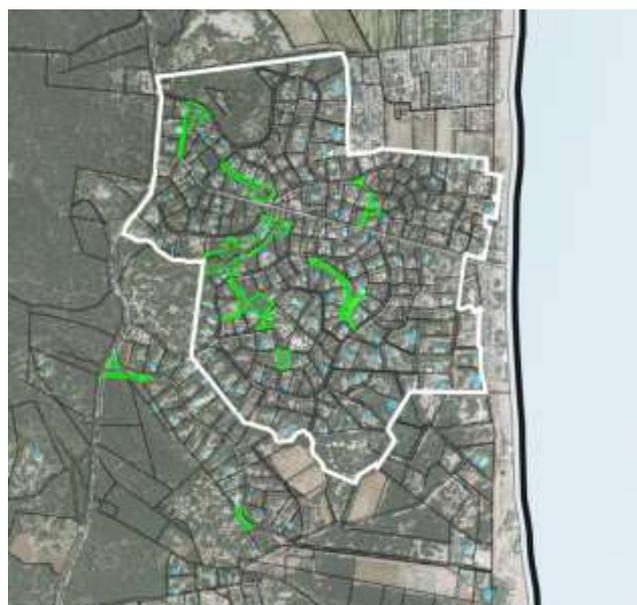


*Panorama depuis le village*

Les espaces verts des lotissements ont également été identifiés comme des espaces à préserver. En effet, ces espaces jouent un rôle d'espace de respiration à l'intérieur des lotissements améliorant le cadre de vie des habitants et sont en co-visibilité avec la mer. Cependant, depuis la loi ALUR, ces espaces verts peuvent être construits avec l'accord de la majorité des colotis.



*Espaces vert du Lotissement du Domaine du Capilla*



*Espaces verts des lotissements de la Plage de Pampelonne et de la Baie de Pampelonne*



*Espaces vert des lotissement de la Bergerie, de la Quessin et du Domaine de l'Escalet*

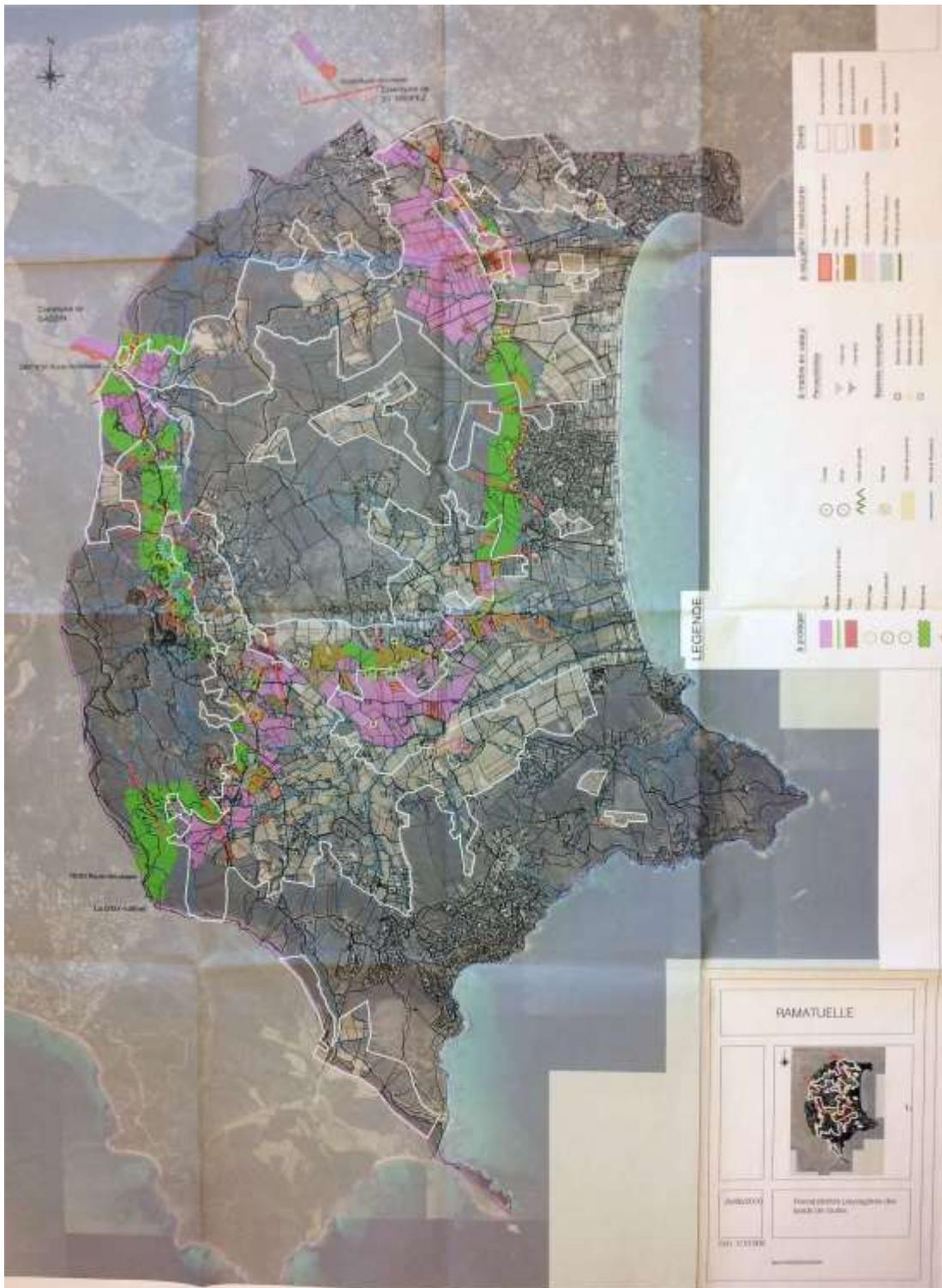
## 2.4.5 – Des études paysagères spécifiques à la plaine viticole de Ramatuelle

Une étude paysagère pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes communales a été réalisée. Un diagnostic paysager a permis de mettre en évidence l'ancrage historique des paysages viticoles ainsi que les sensibilités et les fragilités paysagères.

Une carte des perceptibilités paysagère des bords de routes a été réalisée identifiant les éléments de nature à protéger (vignes, bandes enherbées et fossés, arbres isolés, boisements, ripisylves, caniers) ainsi que les perceptibilités remarquables à mettre en valeur.

### Carte des perceptibilités paysagères des bords de routes

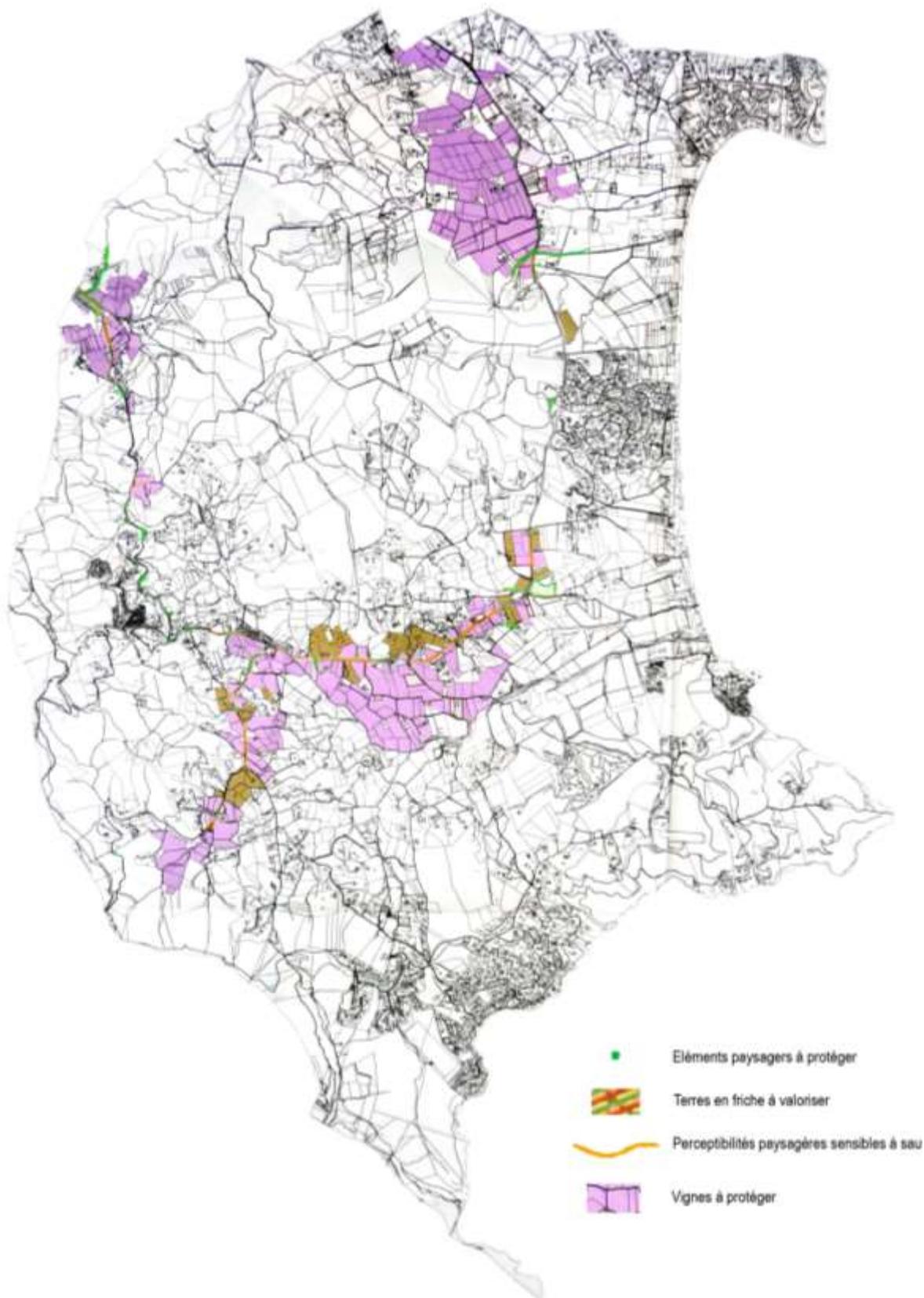
Source : Agence KARGOSUD



Cette étude a permis d'identifier les enjeux relatifs à la préservation et à la mise en valeur du paysage viticole des bords de routes. Ces enjeux ont été retranscrits sous forme de la carte de synthèse ci-dessous :

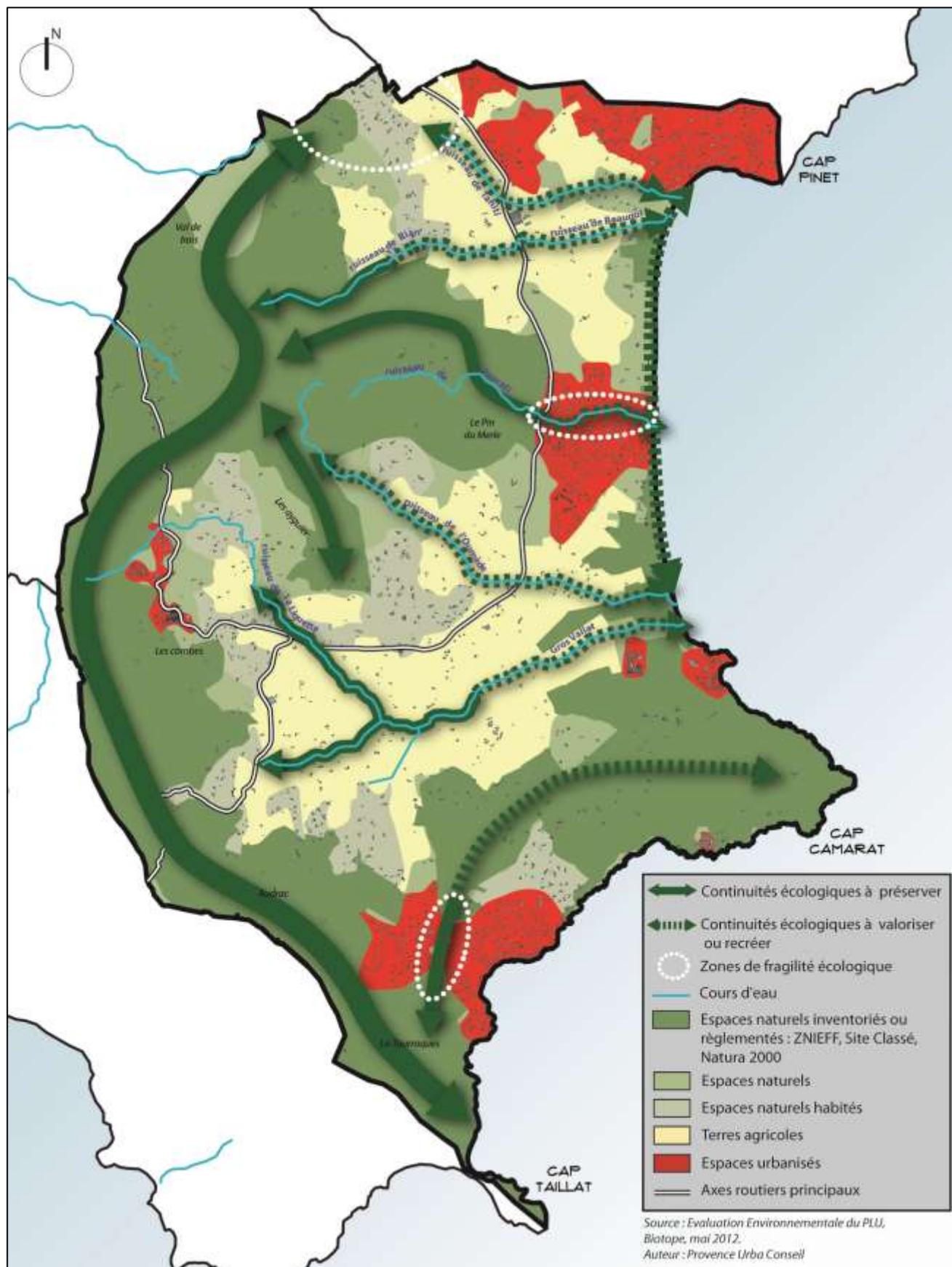
### Carte des éléments liés aux recommandations & mesures de protection

Source : Agence KARGOSUD



## 2.5 – Diagnostic biodiversité et trame verte et bleue

cf. Chapitre 5 : Evaluation environnementale - Volet Patrimoine Naturel, partie 2 : Etat initial et enjeux environnementaux, Biotope



### III – Les outils de valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti

#### 3.1 - Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF constituent un inventaire scientifique et un outil de connaissance. Elles indiquent la présence d'enjeux importants pour la protection de la nature et permettent une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale (faune / flore, écosystèmes) dans l'élaboration de projet pouvant avoir un impact sur la nature.

Les inventaires ZNIEFF<sup>12</sup> sont sans portée juridique directe mais ils sont considérés par l'administration, les associations et les juridictions administratives comme importants dans l'appréciation de l'état initial de l'environnement.

L'inventaire ZNIEFF de première génération a été édité en 1988. Il a été mis à jour en 2003. Les nouvelles données apportent :

- l'intégration des données de connaissance supplémentaires
- un changement d'échelle (passage au 1/25 000ème).
- une précision dans la définition et l'argumentation des zones

Suite à la mise à jour réalisée en 2003, 5 ZNIEFF sont désormais identifiées sur le territoire de Ramatuelle.

ZNIEFF I terrestre	NOM	Superficie (ha)	Fiche	Carte
83-100-117	CAP DE SAINT-TROPEZ	58,4	nd	X
83-100-164	CAPS LARDIER, TAILLAT ET CAMARAT	870,8	nd	X

ZNIEFF II terrestre	NOM	Superficie (ha)	Fiche	Carte
83-103-100	MAURES DE LA PRESQUE ILE DE SAINT-TROPEZ	1 830,7	nd	X
83-104-100	PLAGE DE PAMPELONNE	77,9	nd	X

ZNIEFF II marine	NOM	Superficie (ha)	Fiche	Carte
83-022-000	PLAGE ET HERBIER DE POSIDONIES DE PAMPELONNE	1 633	X	X

La ZNIEFF marine de type I "Pointe d'Andati-Cap Camarat" existe également sur le littoral Sud de la commune, mais seule la commune de La Croix Valmer est concernée.

(cf. fiche détaillée des ZNIEFF en **annexe n° 7** du présent rapport de présentation)

<sup>12</sup> Les ZNIEFF de type I sont généralement d'une superficie limitée. Elles sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national.

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

## 3.2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats)

### 3.2.1 La procédure

Le projet Natura 2000 vise à instaurer, dans l'Union Européenne, un réseau de sites remarquables par la diversité de leur faune et de leur flore sans pour autant bannir toute activité humaine. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque Etat membre. En effet, les espaces naturels sont souvent concernés par des activités économiques (productions agricoles et forestières, tourisme rural) et de loisirs (chasse, pêche, loisirs de plein air...) qui contribuent à leur entretien et à la qualité de la vie rurale.

Ce réseau écologique européen cohérent de sites naturels est mis en place en application des directives « Oiseaux » et « Habitats ». Il est composé des Zones de Protection Spéciale (ZPS) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Ce réseau est actuellement en cours d'approbation.

L'ordonnance du 11 avril 2001 donne un véritable cadre juridique aux directives « Oiseaux » et « habitats » et achève leur transposition dans le droit français. Ce texte intégré au code de l'environnement poursuit 4 buts :

- donner une existence juridique aux sites Natura 2000 de façon à ce qu'un régime contractuel ou réglementaire puisse s'appliquer dans tous les cas,
- privilégier l'option d'une protection assurée par voie réglementaire,
- organiser la concertation nécessaire à l'élaboration des orientations de gestion de chaque site,
- instaurer un régime d'évaluation des programmes et des projets dont la réalisation est susceptible d'affecter de façon notable un site.

La commune de Ramatuelle est concernée par la directive « Habitats » 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Cette directive prévoit notamment la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Désignation qui se fait en 4 étapes :

- **ETAPE 1 Sites éligibles [inventaire des]**

Inventaire scientifique global identifiant les sites susceptibles d'être proposés au réseau Natura 2000 en application de la directive « Habitats ». Les périmètres proposés délimitent des territoires où sont présents les habitats et les espèces qui font leur intérêt patrimonial. Les études ultérieures permettront de préciser les emprises spatiales et fonctionnelles des éléments qui nécessitent une gestion conservatoire. Dans l'attente, il faut considérer les périmètres proposés comme des enveloppes de référence susceptibles d'évoluer avec l'approfondissement des connaissances.

C'est, pour partie, sur la base de cet inventaire que sont définies les propositions de Sites d'Importance Communautaire (pSIC).

- **ETAPE 2 propositions de Sites d'Importance Communautaire (pSIC)**

Sites proposés par chaque Etat membre à la Commission européenne pour intégrer le réseau Natura 2000 en application de la directive « Habitats ». L'évaluation de chaque site se fait au regard de son importance en tant que voie de migration ou site transfrontalier, de sa superficie totale, de la coexistence des divers types d'habitats ou d'espèces visés, de l'unicité de son caractère pour une région biogéographique.

- **ETAPE 3 Sites d'Importance Communautaire (SIC)**

Sites sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission européenne pour intégrer le réseau Natura 2000 en application de la directive «Habitats».

La liste de ces sites est arrêtée par la Commission Européenne de façon globale pour chaque région biogéographique. Une fois un site sélectionné comme site d'importance communautaire, les Etats membres disposent d'un délai de six ans pour le désigner comme Zone spéciale de conservation. Au cours de cette période de six ans, les Etats membres sont chargés de mettre progressivement en place les mesures assurant la protection et une gestion efficace de ces sites.

La France a choisi de faire établir, pour chaque site proposé au réseau, un document d'objectifs (DOCOB), qui sera le document de référence pour la préservation du site. Ce document est élaboré localement, sous la direction du représentant de l'État, et en concertation avec les représentants des acteurs locaux (élus, socioprofessionnels, habitants, associations ...). Ce « document d'objectifs » est à la fois un état des lieux du milieu naturel et des activités humaines et la définition des objectifs et des moyens de la gestion la plus adaptée au territoire. Les mesures de gestion proposées devront être contractualisées avec les différents partenaires volontaires impliqués. Sur chacun des sites, un Comité de Pilotage du document d'objectifs associera à la démarche les représentants des acteurs de terrain : élus locaux, représentants des organisations socio-professionnelles, des syndicats agricoles, des associations et fédérations de propriétaires, d'usagers, de protection de la nature, des établissements publics.

• **ETAPE 4 Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**

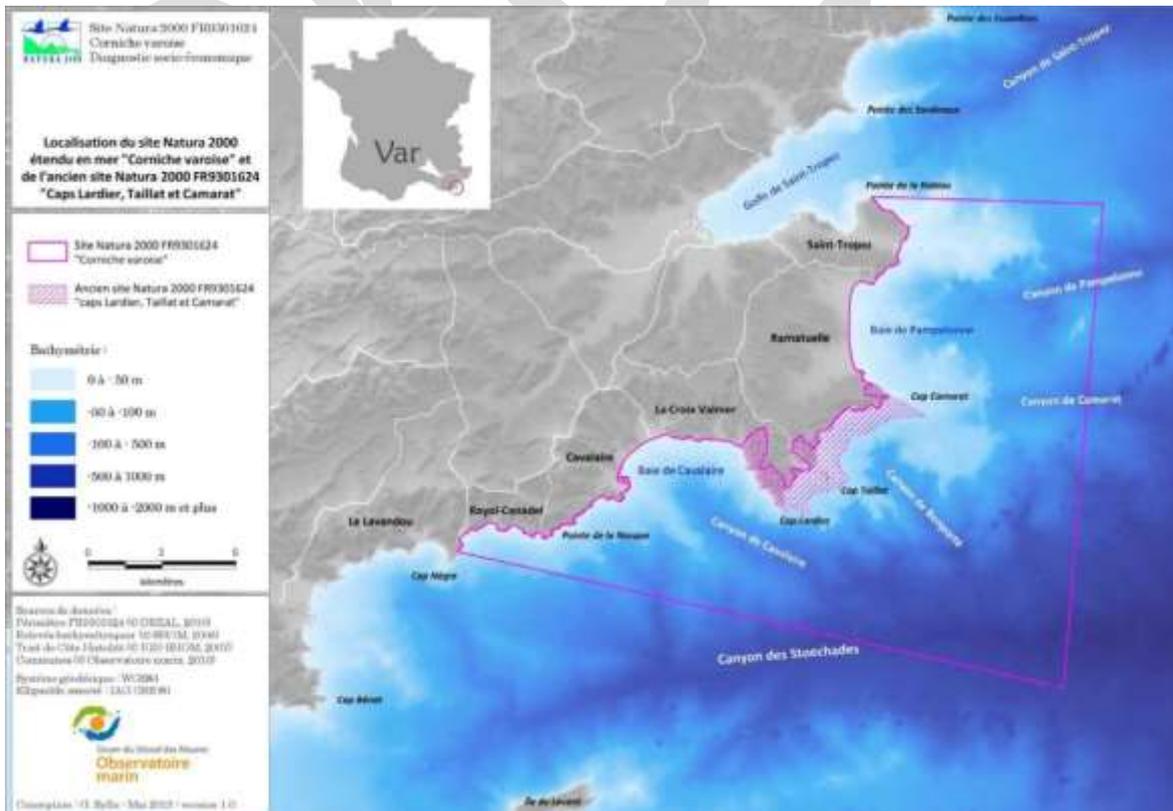
Zones constitutives du réseau Natura 2000 désignées par arrêtés ministériels en application de la directive « Habitats A l'issue de la réalisation du document d'objectifs et de la désignation du site un Comité de Pilotage du site veillera à l'application des actions proposées. L'évaluation du document d'objectifs se fera tous les 6 ans environ, en concertation avec le Comité de Pilotage, afin de réajuster la gestion en fonction des résultats déjà obtenus.

**3.2.2 Les secteurs concernés pour la commune de Ramatuelle**

La commune de Ramatuelle est concernée par la zone Natura 2000 de la « corniche varoise » (FR9301624), désignée au titre de la Directive Habitat. Ce site Natura 2000 correspond à une extension sur le domaine maritime du Site Natura 2000 "Cap Lardier, Cap Taillat, Cap Camarat" dont le document d'objectif (DOCOB) ont été validés en 2000.

Le document d'objectif Natura 2000 "Corniche Varoise" a été approuvé par le Préfet maritime de Méditerranée et le Préfet du Var le 31 mars 2014. La phase de mesures de gestion préconisées dans le DOCOB est donc en cours de réalisation par le service Observatoire Marin de la Communauté de communes, désigné animateur du document d'objectif. Il est prévu une première phase d'animation de 3 ans, ponctuée par une réunion annuelle de présentation de l'état d'avancement des mesures de gestion.

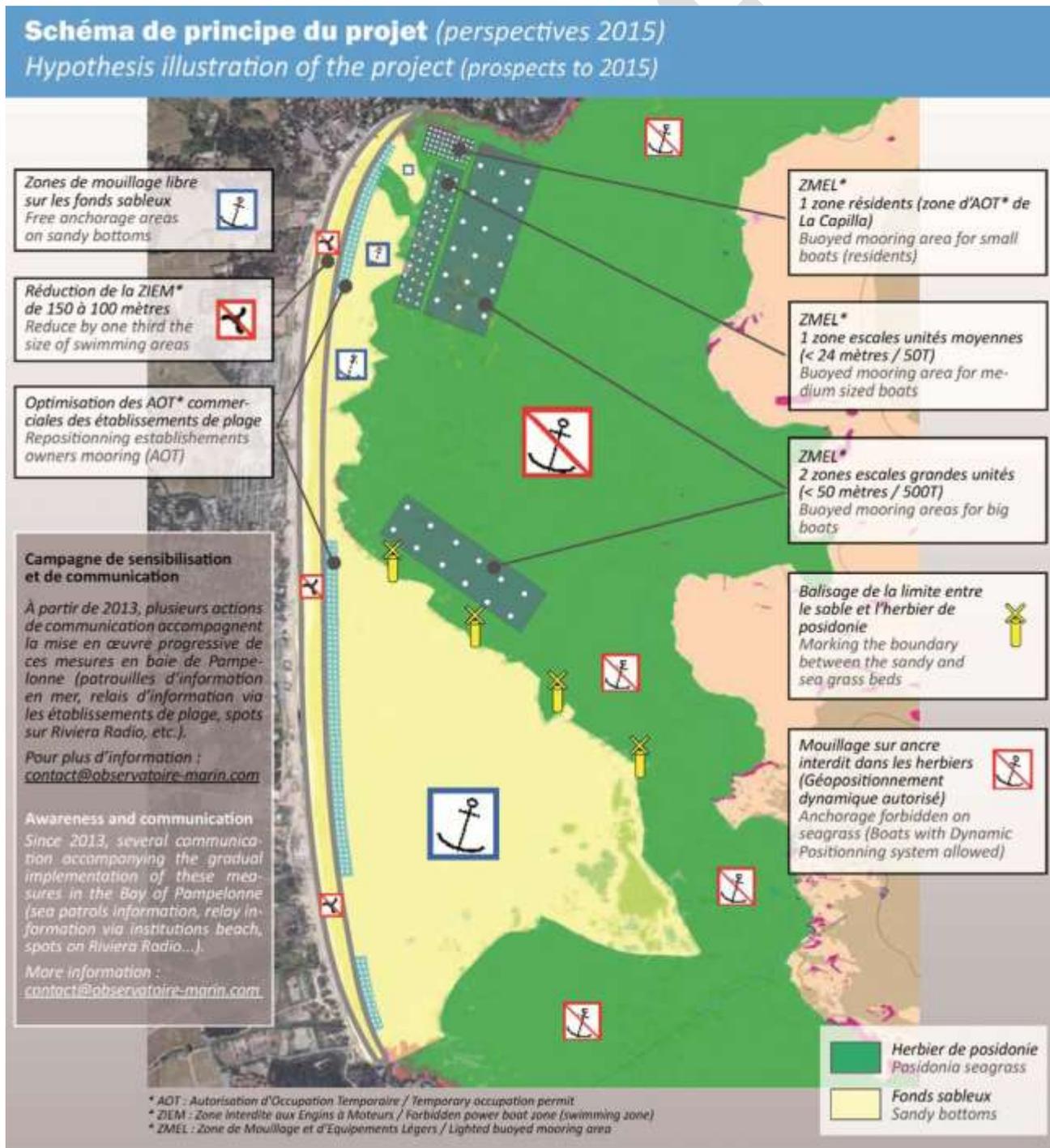
(cf. présentation détaillée du site Natura 2000 en **annexe n° 8** du présent rapport de présentation)



### 3.2.3 Un projet pour le mouillage en Baie de Pampelonne

Sur le territoire de Ramatuelle et plus particulièrement sur la plage de Pampelonne, la mesure relative à l'aménagement de dispositifs d'amarrages fixes adaptés aux navires de plaisance et de grande plaisance est déjà bien avancée. En effet, un projet est en cours afin de réglementer le mouillage dans la baie de Pampelonne et un schéma de principe a été défini. Dans ce secteur conjuguant à la fois enjeux économiques forts liés à une très forte activité touristique et enjeux environnementaux avec notamment la présence d'un l'Herbier de Posidonie fragilisé par les ancrages et le râpage des chaînes favorisant l'implantation d'algue invasive, l'idée est de concilier l'avenir des activités humaines et la conservation des habitats de la baie de Pampelonne.

Pour cela, le projet consiste à autoriser le mouillage libre sur les fonds sableux de la baie de Pampelonne et à interdire le mouillage sur ancre dans les herbiers de Posidonies. Des zones de mouillage et d'Équipement Léger (ZMEL) à système d'ancrage écologique sont prévues dans les secteurs où l'herbier est présent et à proximité des établissements touristiques pour tous les types de plaisanciers même pour les bateaux supérieurs à 50m.



### 3.3 - Les sites classés et les sites inscrits

- **Les sites classés** Ce sont des mesures de protection forte du patrimoine naturel ou bâti. Le classement garantit le maintien en l'état des lieux et évite toute opération d'aménagement et la réalisation de travaux lourds et dégradants sauf autorisation expresse du ministre concerné ou du préfet pour les travaux soumis à permis de construire.

Sites classés surfaciques				
CODE DIREN	NOM	PROCEDURE	DATE CLASSEMENT	DE SUPERFICIE (ha)
93083053	Les trois caps méridionaux (Lardier, Taillat ou Cartayat, Camarat), DPM et arrière pays	D	6 mai 1995	2076,42
Sites classés ponctuels				
CODE DIREN	NOM	PROCEDURE	DATE CLASSEMENT	DE SUPERFICIE (ha)
93083008	Ormeau sur la place publique. Cet arbre mort en 1983 a été remplacé par un olivier	A	20 avril 1925	0

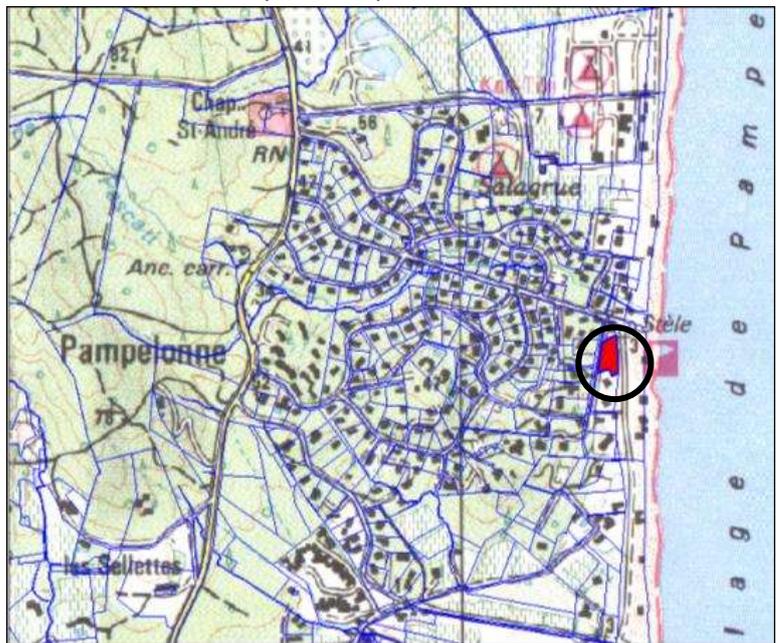
- **Le site inscrit** concerne l'ensemble de la Commune : les sites inscrits sont des monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique un intérêt général. Le classement a pour but la conservation de milieux, de paysages dans leur état actuel, de village et de bâtiments anciens. Tous travaux d'aménagement sont soumis à l'avis de l'administration. L'ensemble du territoire communal de Ramatuelle est en site inscrit avec une superposition de 4 différents sites inscrits :

- Site Inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez par décret du 15 février 1966
- Site inscrit concernant l'ensemble du village de Ramatuelle par arrêté ministériel du 3 janvier 1959
- Site inscrit du Cap Cartaya ou Taillat (ce site est compris dans le site classé du Cap Lardier - Cap Cartaya - Cap Camarat) du 12 janvier 1942
- Site inscrit du Cap Camarat (se situe dans le site inscrit de la presqu'île de St Tropez) du 3 janvier 1959

### 3.4- Les protections par la maîtrise foncière

• **Les Espaces naturels sensibles du département** : la parcelle cadastrée section AH n°428 (3 325 m2) a été acquise par le département au titre de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles. Compte tenu de sa localisation enchâssée dans un ensemble bâti, et de ses caractéristiques – sous-sol occupé par les déchets inertes produits par la démolition d'immeubles dans les années soixante – et de sa surface aménagée en square, la vocation « naturelle » de cette parcelle était problématique et ne semblait correspondre ni à la politique mise en œuvre par le département pour la gestion des crédits issus de la TDENS, ni aux principes édictés par le code de l'urbanisme pour la gestion de ces espaces. Elle a été échangée par le département contre une parcelle communale incluse dans le site classé des « Trois caps » et forme l'interface avec le lotissement de l'Escalet et le cap Taillat (cf. carte p. suivante).

**Parcelle échangée par le département :**



## Espace Naturel Sensible du Conseil Général et propriété du Conservatoire du Littoral

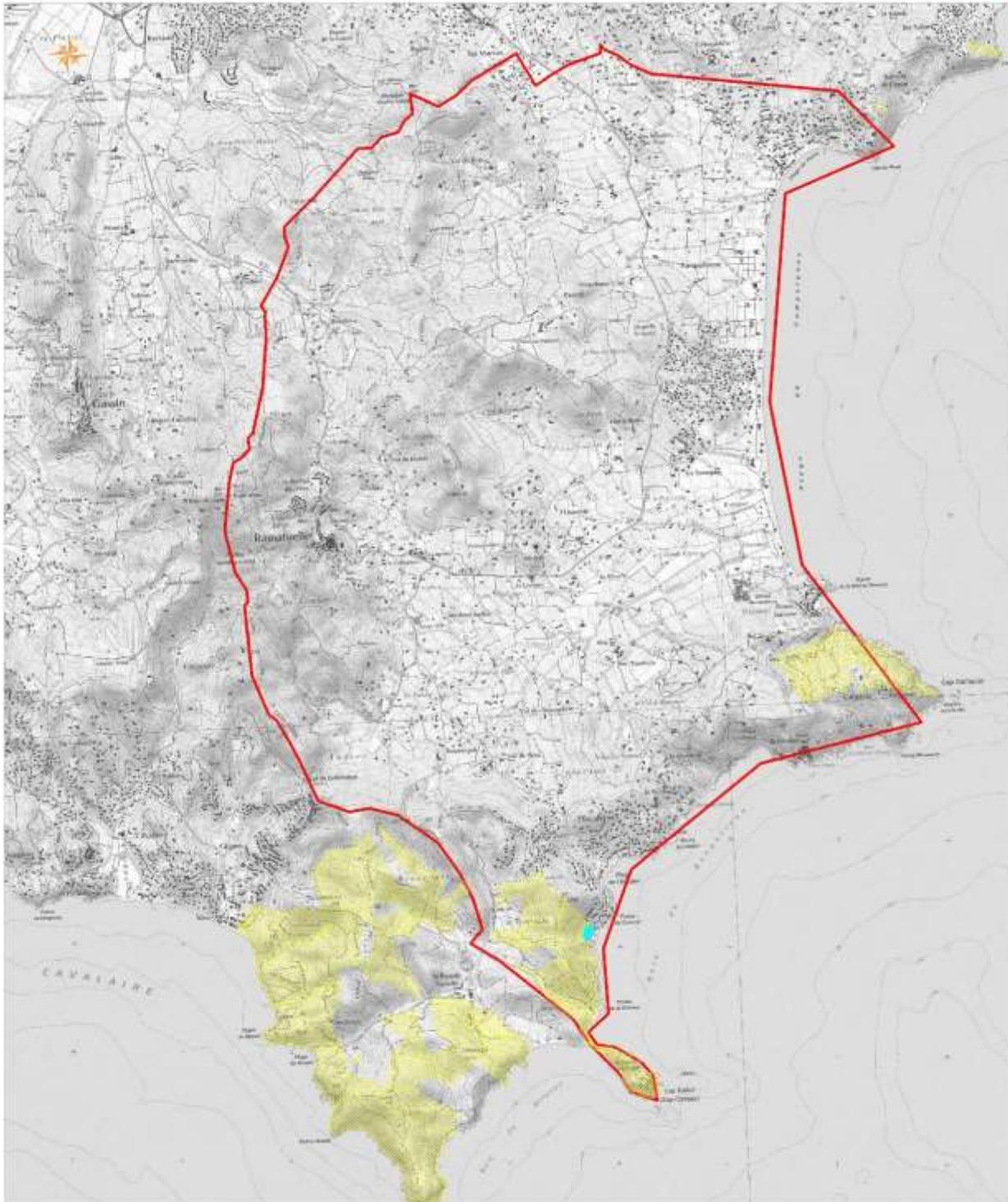


### Terrains acquis pour leur préservation

Mairie de Ramatuelle



Volet faune/flore de l'évaluation environnementale des projets de PLU de Ramatuelle



Sources : Fond Scan 25, SIVOM Pays des Maures - ENS, CG83, 2011 - Terrains CEPL PACA - Cartographie: Biotopie, 2011

#### LEGENDE:

-  Limites communales de Ramatuelle
-  Terrains du conservatoire du littoral
-  ENS - Terrain du CG83



Echelle: 1:51 000

- **Les propriétés du Conservatoire du Littoral** : créé en 1975, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, établissement public administratif, a pour mission d'acquérir des sites naturels, portions de rivages marins ou lacustres, présentant des intérêts biologiques et paysagers importants afin de les soustraire à divers types de spéculations, en particulier immobilière, et de les gérer en préservant leur richesse naturelle. « Après acquisition, le terrain, devenu « domaine propre du Conservatoire » est géré par les collectivités locales ou associations concernées. Cette gestion repose sur une limitation de l'accès au public, la mise en oeuvre d'aménagements paysagers et, éventuellement, la restauration des milieux naturels »<sup>13</sup>.

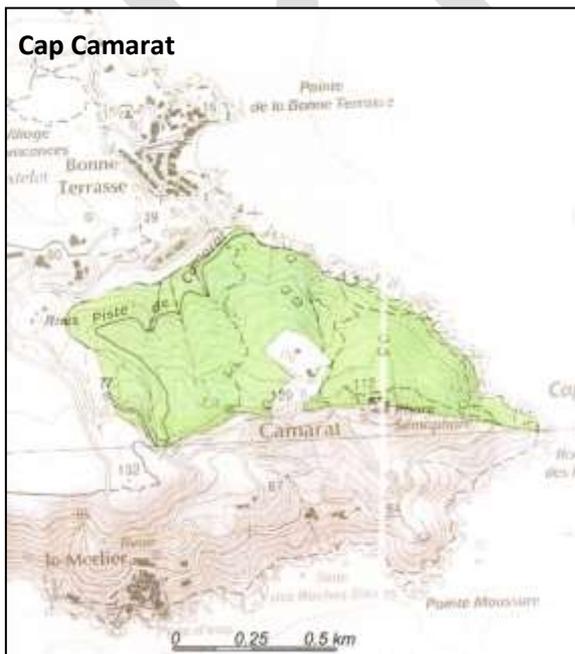
	SUPERFICIE (ha)
<b>Cap Camarat</b>	49
<b>Cap Taillat</b>	79
<i>Domaine public attribué en gestion</i>	64
<b>Pampelonne</b>	11
<b>Lieu dit Combes Jauffret (fin 2013)</b>	14

Un périmètre de préemption au bénéfice du conservatoire du littoral a été institué par arrêté préfectoral du 21 juin 2006, dans l'arrière-plage de Pampelonne. Une dizaine d'hectares ont été acquis dans ce périmètre par le conservatoire du littoral, le plus souvent à l'amiable. (cf. carte p. suivante)

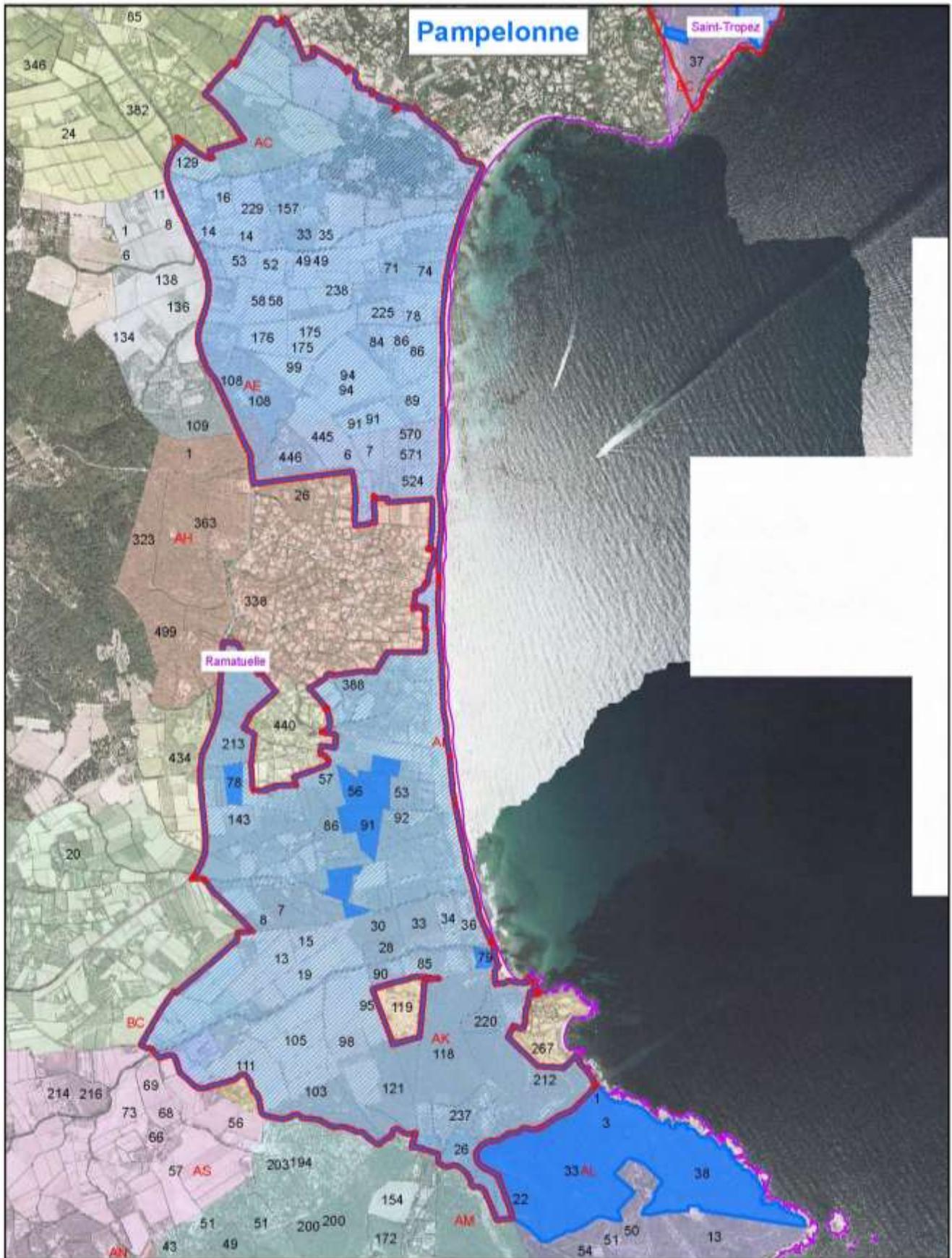
Ces actions s'inscrivent dans une démarche de reconquête des friches et de réinstallation de l'agriculture amorcée grâce au parti d'aménagement adopté par la commune avec le plan local d'urbanisme du 18 mai 2006.

Deux sites du Conservatoire du Littoral situés sur le Cap Camarat et le Cap Taillat sont donnés en gestion au Conservatoire d'Espaces Naturels de Provence Alpes Côte d'Azur (CEN PACA) par une convention afin de poursuivre le programme de restauration du milieu suite à l'incendie de 2007 et de conforter un programme en faveur du maintien de la Tortue d'Hermann mis en place par le CEN PACA et la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Le CEN PACA est une association à but non lucratif, reconnu d'intérêt général, qui a pour mission la préservation du patrimoine naturel de la région PACA.

**Terrains gérés par le CEN PACA** - Source : Porté à Connaissance, Auteur : DREAL 23.03.2011



<sup>13</sup> Institut français de l'environnement (2000) : Tourisme, environnement, territoire : les indicateurs, 260 p.

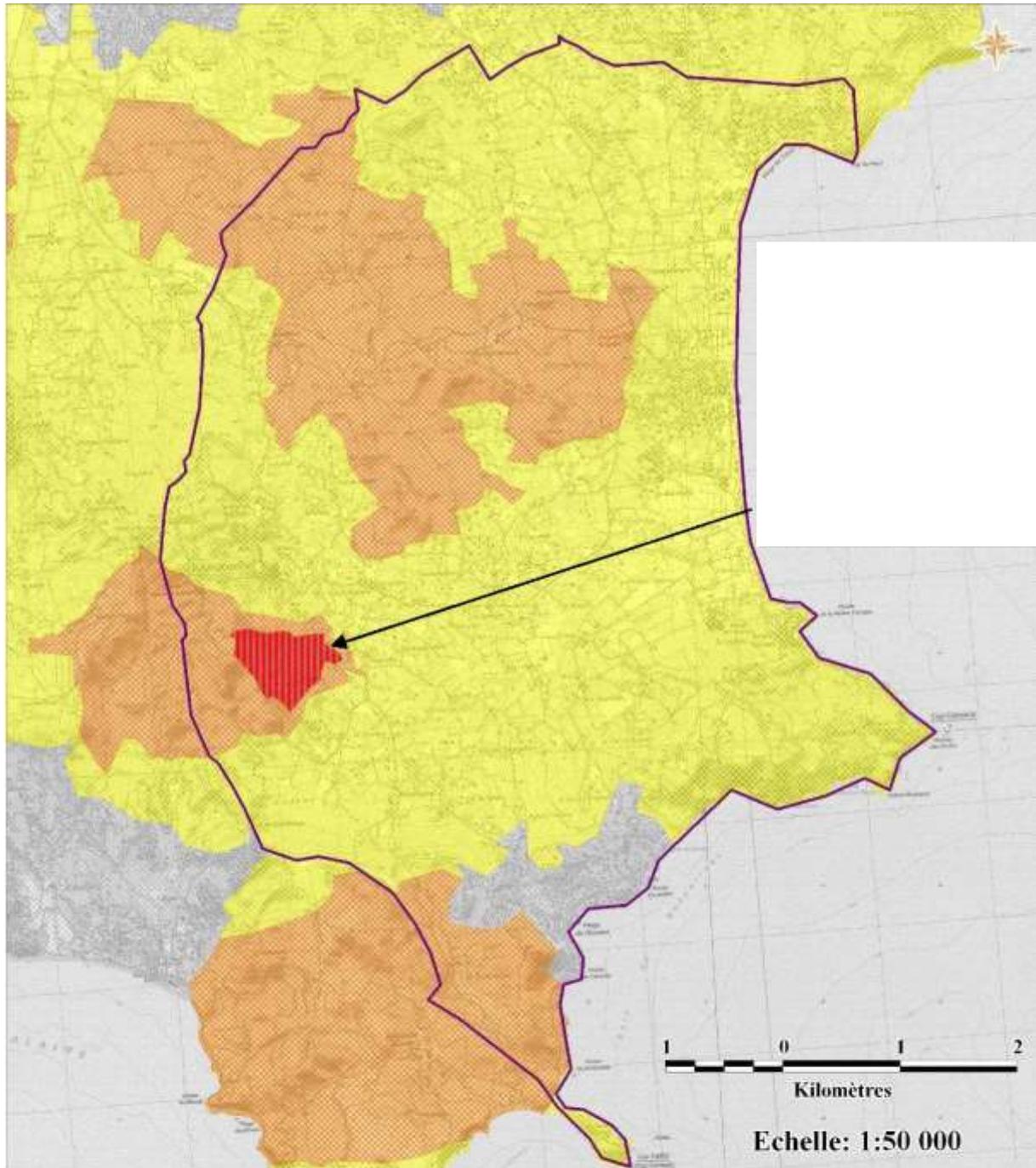


### 3.5- Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

La commune de Ramatuelle possède sur son territoire, une sensibilité moyenne à faible pour la protection de la tortue d'Hermann. Seul le secteur des Combes, au Sud du village, semble avoir une sensibilité supérieure.

#### Plan d'Actions en faveur de la tortue d'Hermann - Carte de Sensibilité

Source : données CEEP 2009 - Réalisation : Biotop, mai 2012



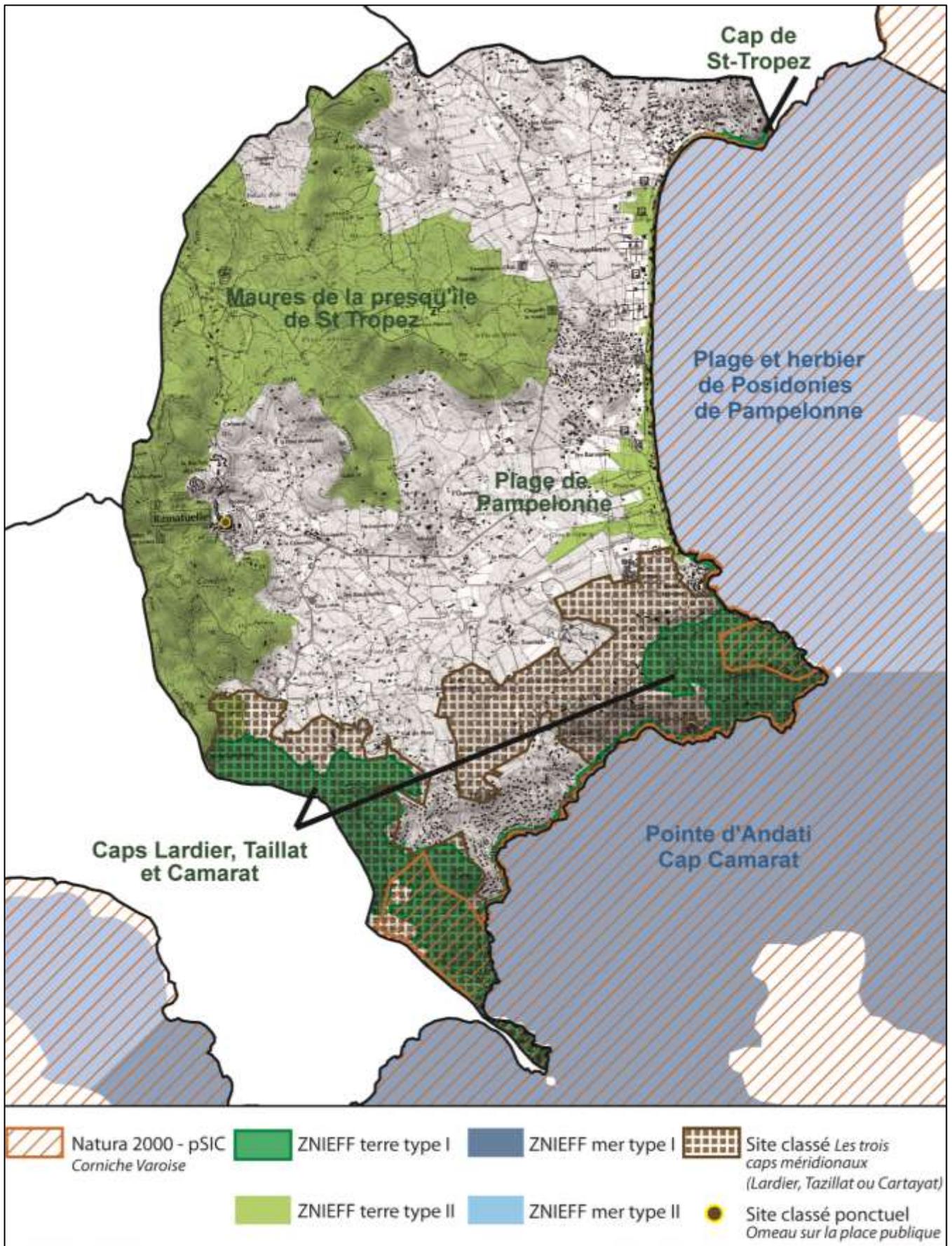
#### LEGENDE:

 Contours de la commune de Ramatuelle

#### Sensibilité des espaces pour la Tortue d'Hermann

-  Sensibilité majeure
-  Sensibilité notable
-  Sensibilité modérée
-  Sensibilité très faible

## Synthèses des Inventaires et protections de l'environnement naturel



Source : DREAL PACA / Auteur : Provence Urba Conseil

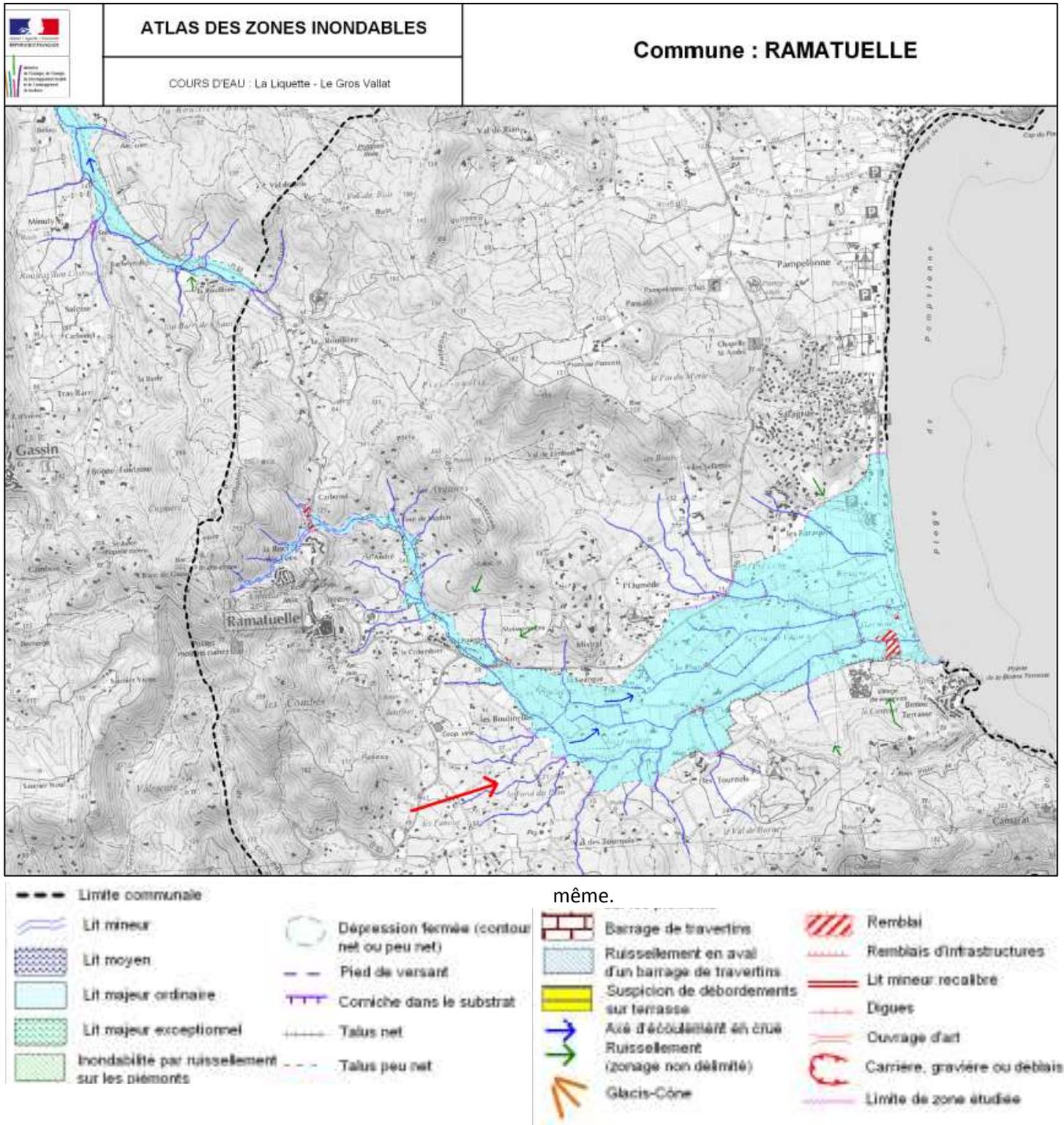
## IV – Les risques

### RESUME DES CONSTATS POUR LES RISQUES :

- Un risque de submersion progressive de la plage de Pampelonne du essentiellement aux changements climatiques ce qui crée une menace sur les constructions existantes;
- Un risque inondation dont l'aléa reste méconnu mais qui touche principalement l'habitat des zones agricoles et a un impact direct sur le sud de la plage de Pampelonne
- Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque feu et pour les plus denses, par un aléa fort;
- 87% du territoire est concerné par le risque mouvement de terrain du au retrait et gonflement des argiles;

### 4.1 – Le risque inondation

L'atlas des zones inondables<sup>14</sup> fait apparaître un risque potentiel d'inondation sur la commune (lit majeur de la Liquette et du gros Vallat, ruissellements...). Sont notamment concernés le bord des cours d'eau de la Liquette et des vallats, l'arrière de la plage de Pampelonne, ainsi que la plage elle-



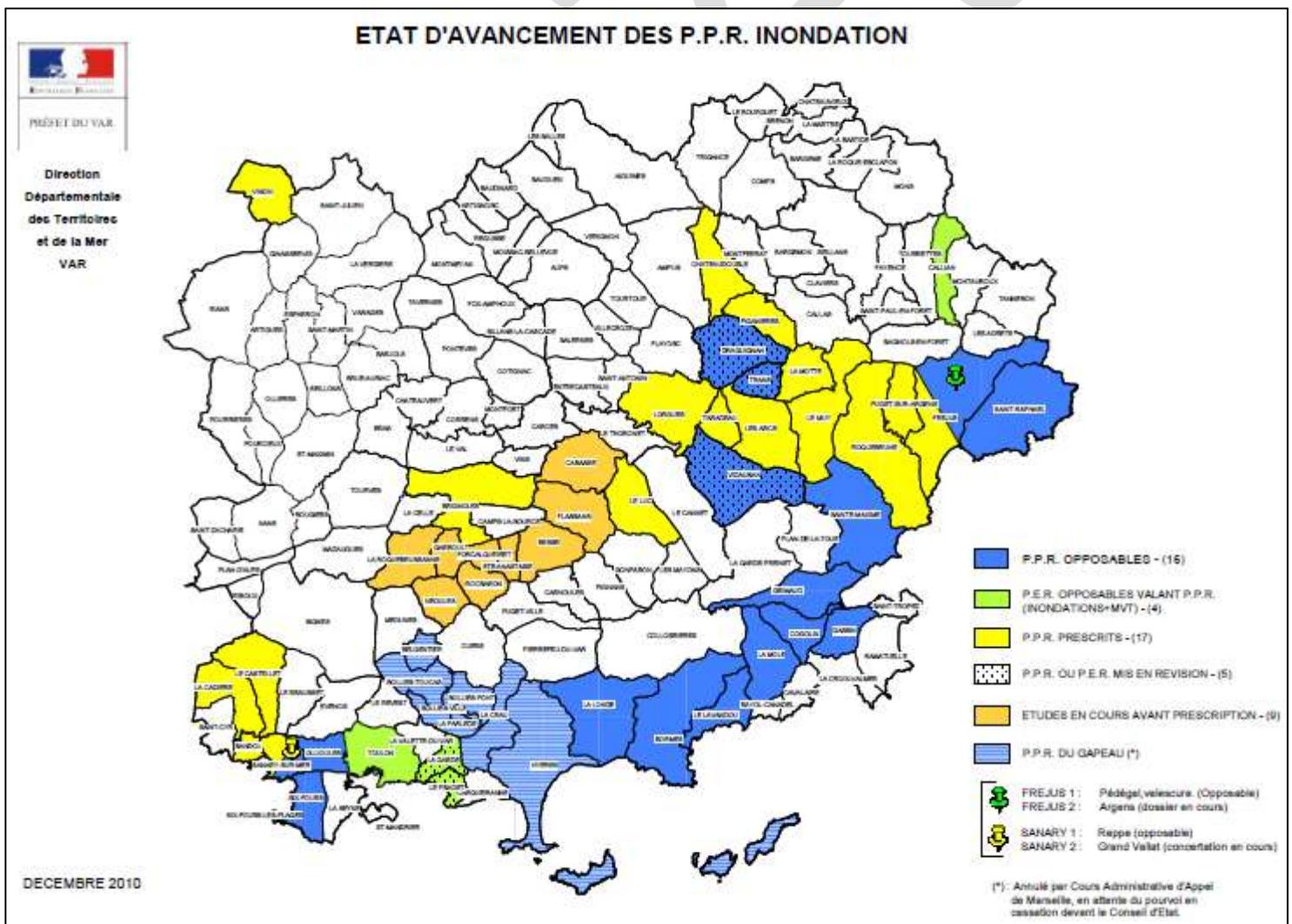
<sup>14</sup> Il y est précisé que bien que très complet, il n'est probablement pas exhaustif et ne doit pas être utilisé de façon limitative. Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

Cependant, les Atlas des Zones Inondables n'ont pas de valeur réglementaire en tant que telle et ne peuvent donc en aucun cas être opposables aux tiers. Seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire. Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées ; elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des collectivités locales et de leur application.

L'atlas indique aussi un risque d'inondation d'une périodicité de cinq ans sur un tronçon de la RD 93 comme l'indique la carte ci-dessous. Des travaux du Département sont en attente afin de prévenir ce risque sur ce tronçon.

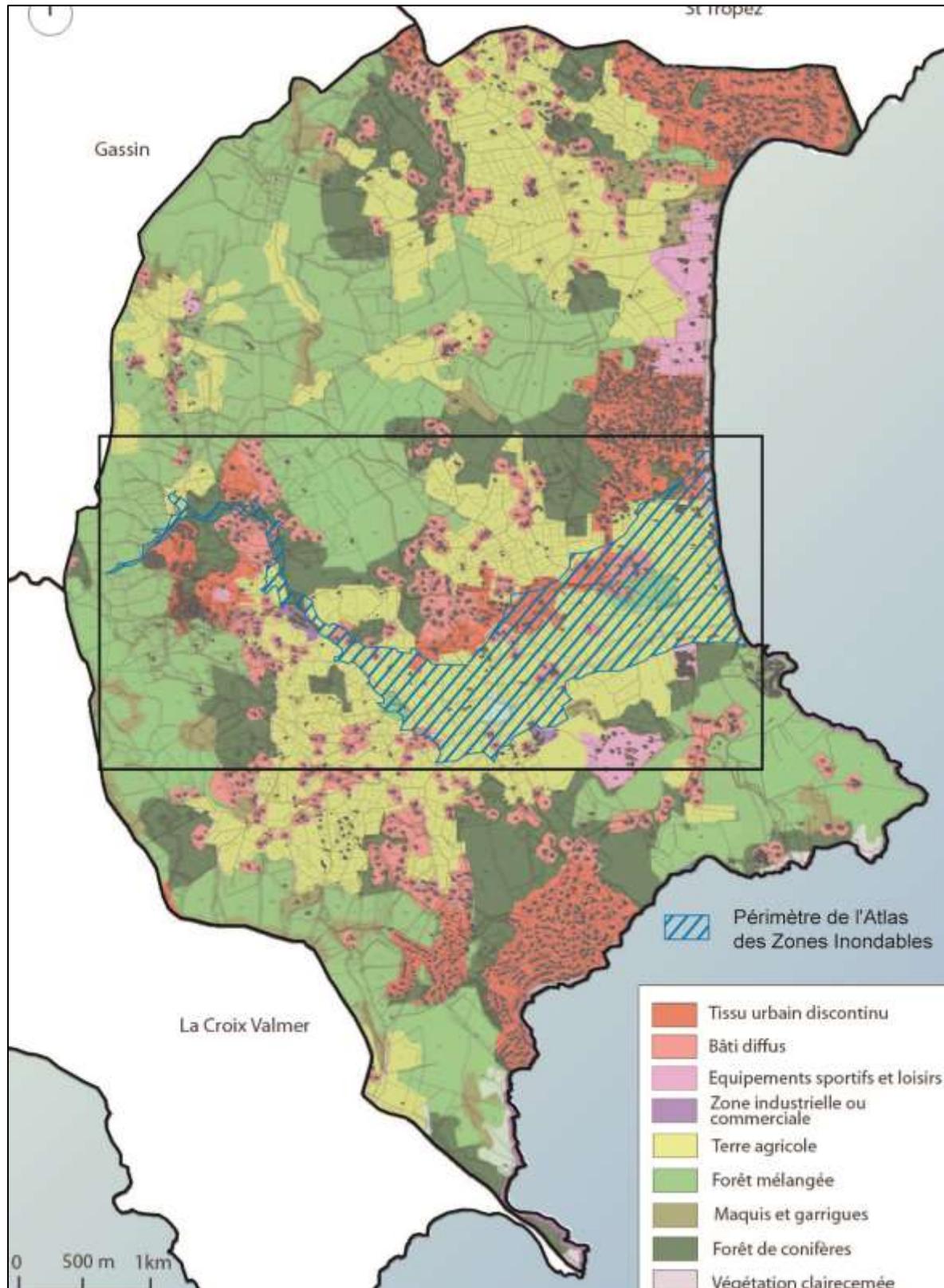


Il n'existe pas de PPRI prescrit sur Ramatuelle.



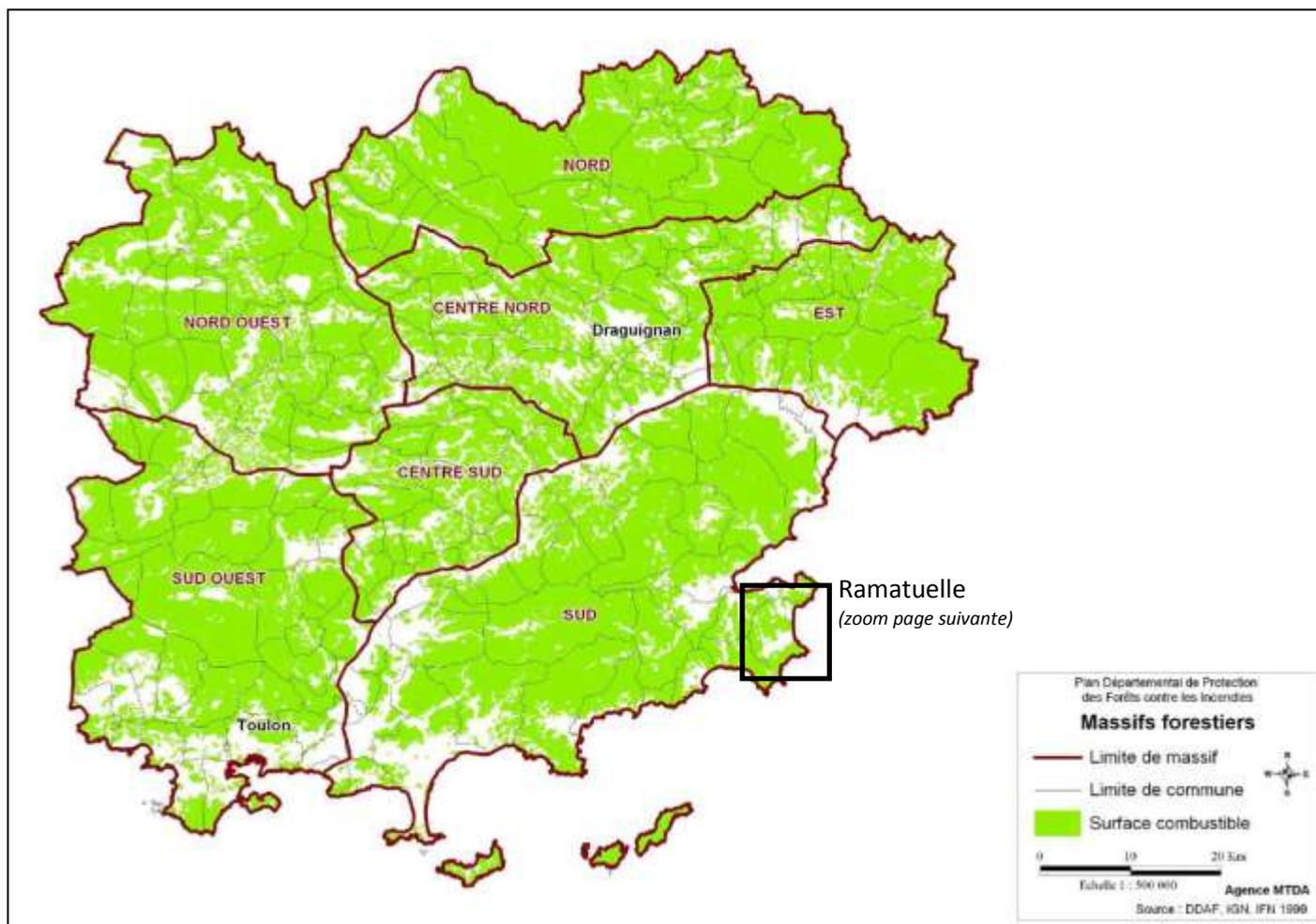
Le risque inondation sur la commune de Ramatuelle concerne essentiellement les espaces agricoles du Sud du territoire. Les zones urbaines du PLU ne sont touchées qu'à la marge. Cependant, malgré un classement agricole par le PLU en vigueur, il existe de nombreuses habitations dans le secteur à risque (cf carte ci-dessous).

De plus, un risque de submersion marine, dû aux changements climatiques, existe également sur le littoral de Ramatuelle. Ce risque semble plus important au niveau de la partie Sud de la plage de Pampelonne, qui représente le point le plus bas.



## 4.2 – Le risque incendie

La circulaire interministérielle n° 87-71 du 20 août 1987 ainsi que la lettre du Préfet du Var du 1<sup>er</sup> septembre 1989, insistent sur la prise en compte de la protection de la forêt méditerranéenne qui constitue en terme écologique une grande richesse patrimoniale. Ces deux documents sont annexés au présent rapport. Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFCI) révisé et arrêté par le préfet du Var le 29 décembre 2008, confirme que le Var est un des départements les plus exposés au risque incendie, notamment en termes de nombre d'éclousions et de surfaces parcourues par le feu.



La commune de Ramatuelle s'inscrit dans le massif forestier Sud et est recouverte à plus de 45% d'espace combustible dont la majorité est composée de futaies mixtes, de feuillus et de conifères. Ces zones sont morcelées sur le territoire communal (cf. Carte ci-dessus et zoom page suivante), de même que les essences forestières sont mélangées.

Le village est bordé à l'Ouest par des futaies de feuillus et de conifères tandis qu'à l'Est, ce sont des espaces verts urbains. L'ensemble de la commune est ainsi soumis à un risque feu de forêt. Plusieurs incendies ont d'ailleurs touché la commune, dont les principales dates de 1978, 1983 et 2006 (cf. carte page suivante). Les points sensibles sont les maisons individuelles et les campings. Les sinistres accentuent le ruissellement, l'érosion et les mouvements de terrain.

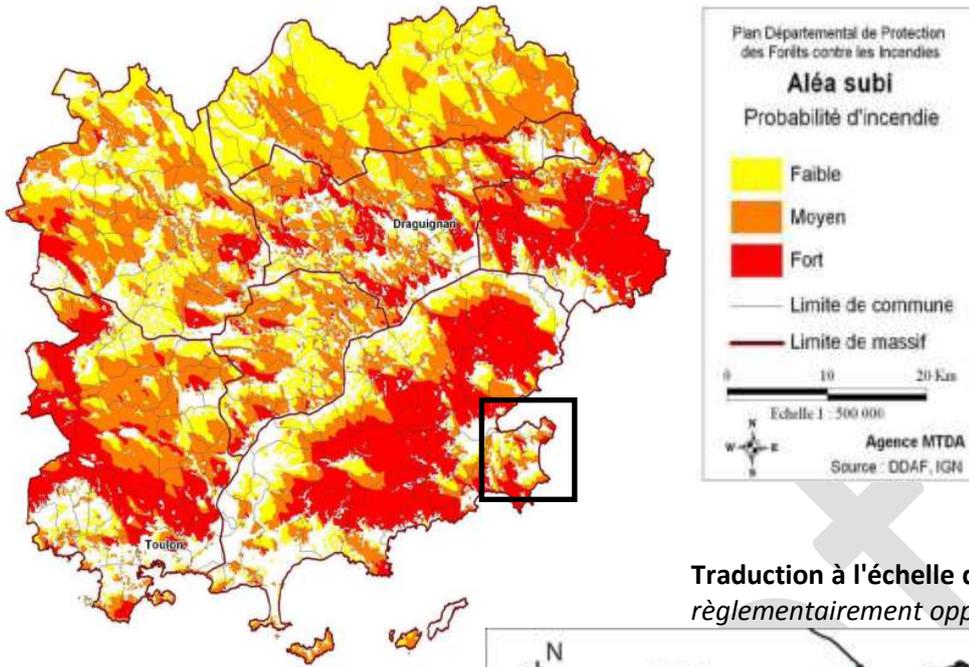
D'après le schéma départemental, la commune est exposée à des risques importants d'incendie de forêt (carte ci-après des zones d'aléas subis) et nécessite des mesures de prévention particulières.

## Les espaces combustibles sur la commune de Ramatuelle

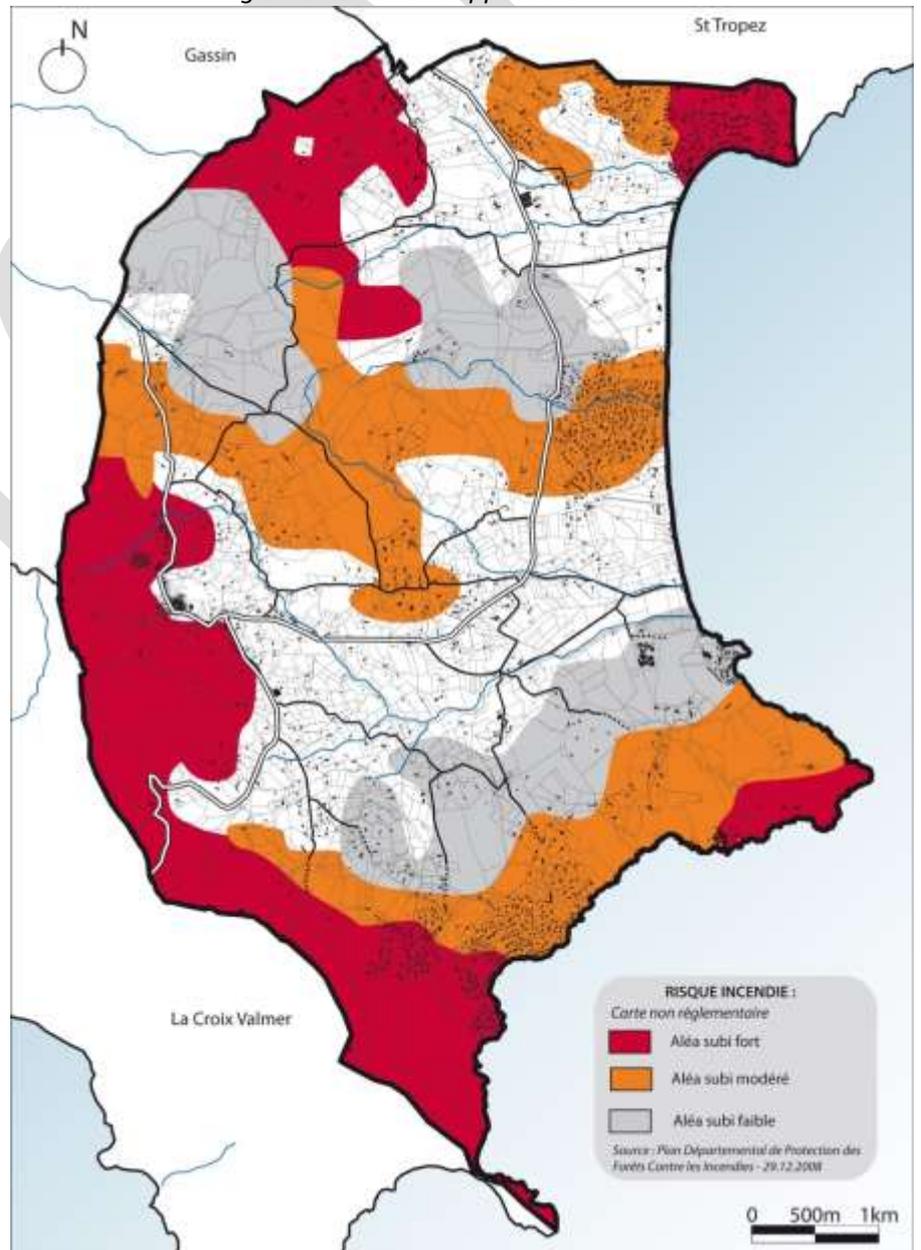
Source : Scan25-IGN2008, Auteur : DDTM83



## L'aléa subi



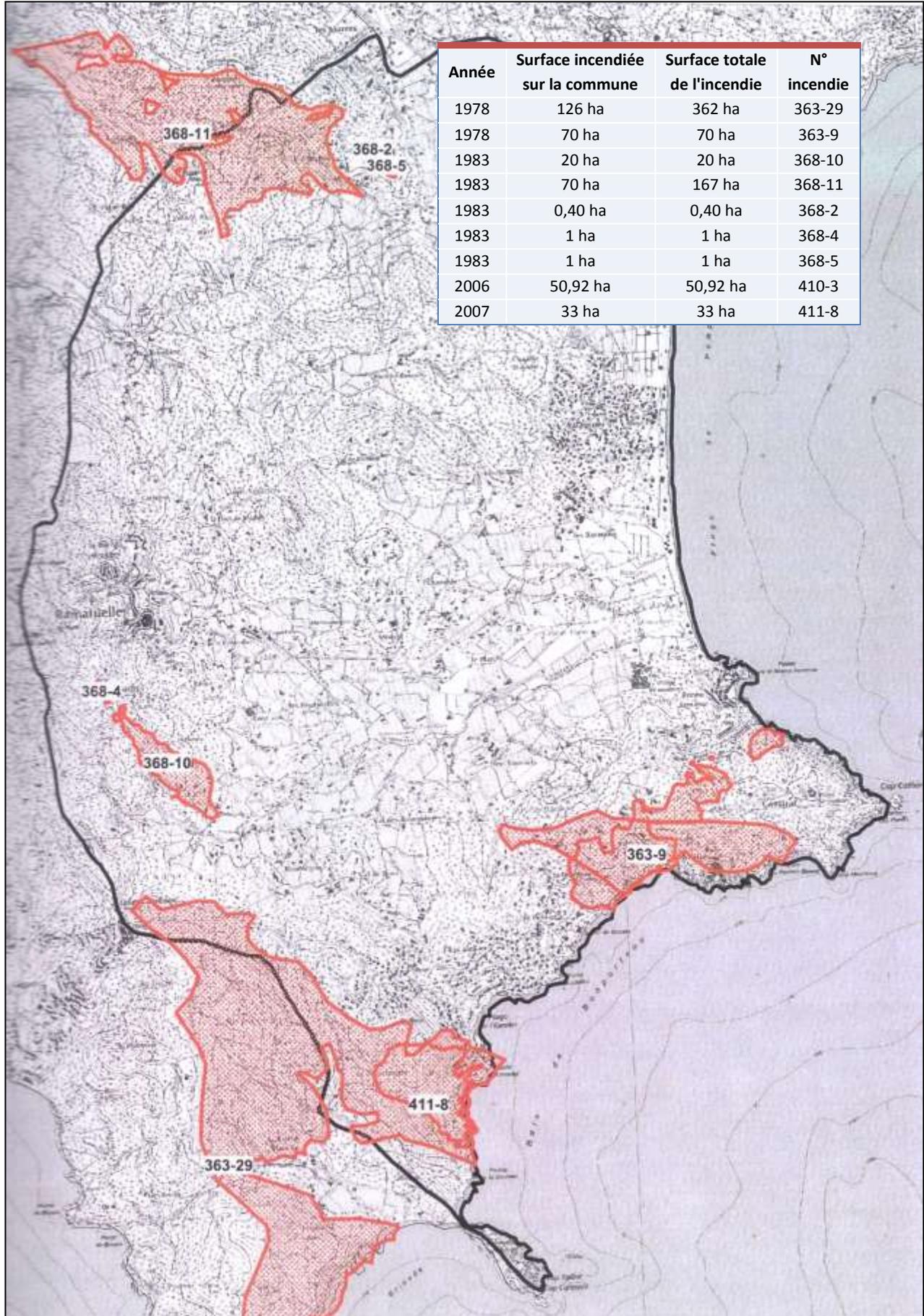
Traduction à l'échelle du territoire, carte non réglementairement opposable



Auteur : Provence Urba Conseil

## Les périmètres incendiés sur la commune de Ramatuelle

Source : Scan25-IGN2008, Auteur : DDTM83



Dans le cadre du Programme Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagements Forestiers (PIDAF) approuvé le 11 février 1987, de nombreuses initiatives, tant communales qu'intercommunales, dans le cadre du SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de St-Tropez, ont été mises en oeuvre pour organiser la prévention des feux de forêt dans la commune. A titre d'exemples :

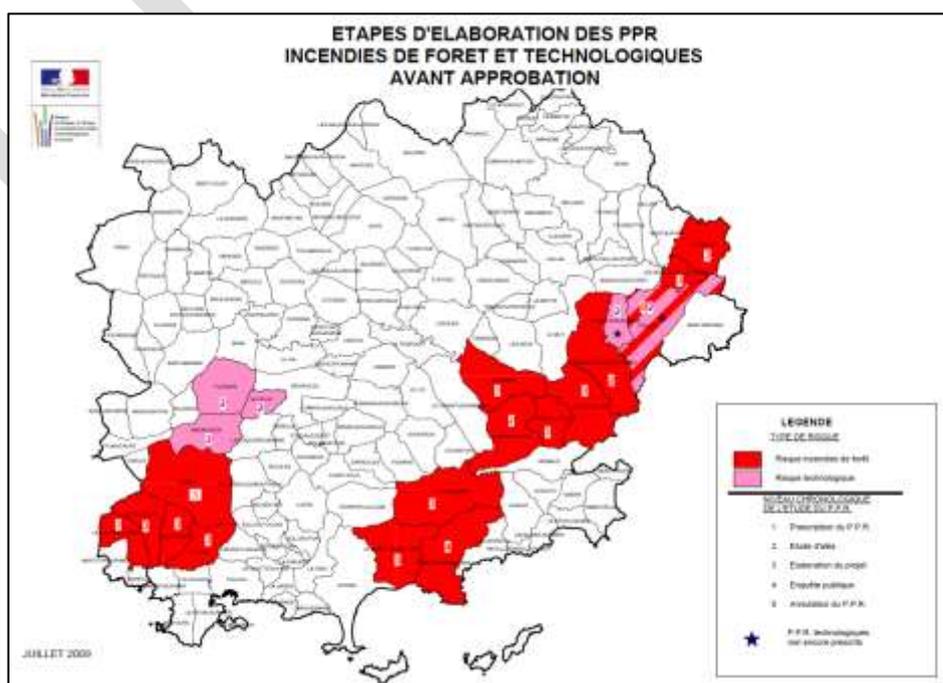
- Sur le massif forestier de Paillas : le programme de « mise en protection du massif de Paillas » entre 1993 et 1995 a permis à Ramatuelle de bénéficier d'un aménagement forestier pilote. Ce programme a créé autour du village une zone débroussaillée dite de « défense passive » d'une centaine d'hectares régulièrement entretenue.
- Un maillage de coupures de combustibles pare-feu, travaux de débroussaillage qui représentent plus de 100 hectares, points d'eau et pistes DFCI sont installés sur l'ensemble du territoire communal et gérés par le SIVOM du Pays des Maures (cf. carte p. suivante).
- Mise en oeuvre de « techniques douces », petit feu d'hiver et troupeau de vaches savoyardes en transhumance ou d'ovins locaux qui consomment le sous-bois.
- Les actions de surveillance du Comité Communal des Feux de Forêt et du SIVOM qui multiplient les initiatives dans ce domaine (patrouilles motorisées obligatoires, ou équestres en relation avec le département, etc..).
- Dans les zones à urbaniser situées au contact d'espaces naturels, des dispositifs de protection contre le feu sont mis en place par la commune tels qu'un programme pluriannuel de contrôle systématique de la zone de débroussaillage de 50 mètres autour des constructions – Programme de contrôle et d'entretien systématique du réseau de bornes d'incendie... en accord avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

La révision du PIDAF du SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de St Tropez a été approuvée par le préfet du Var le 30 juin 2010.

La commune s'insère de plus dans le périmètre de la charte forestière des Maures. Cette charte permet aux décideurs de posséder une réflexion partagée en terme de politique forestière et forme un cadre privilégié d'aides publiques spécifiques. La Charte lutte contre le risque incendie à travers notamment un travail sur la thématique « Coordination pour la Défense des Forêts Contre l'Incendie ».

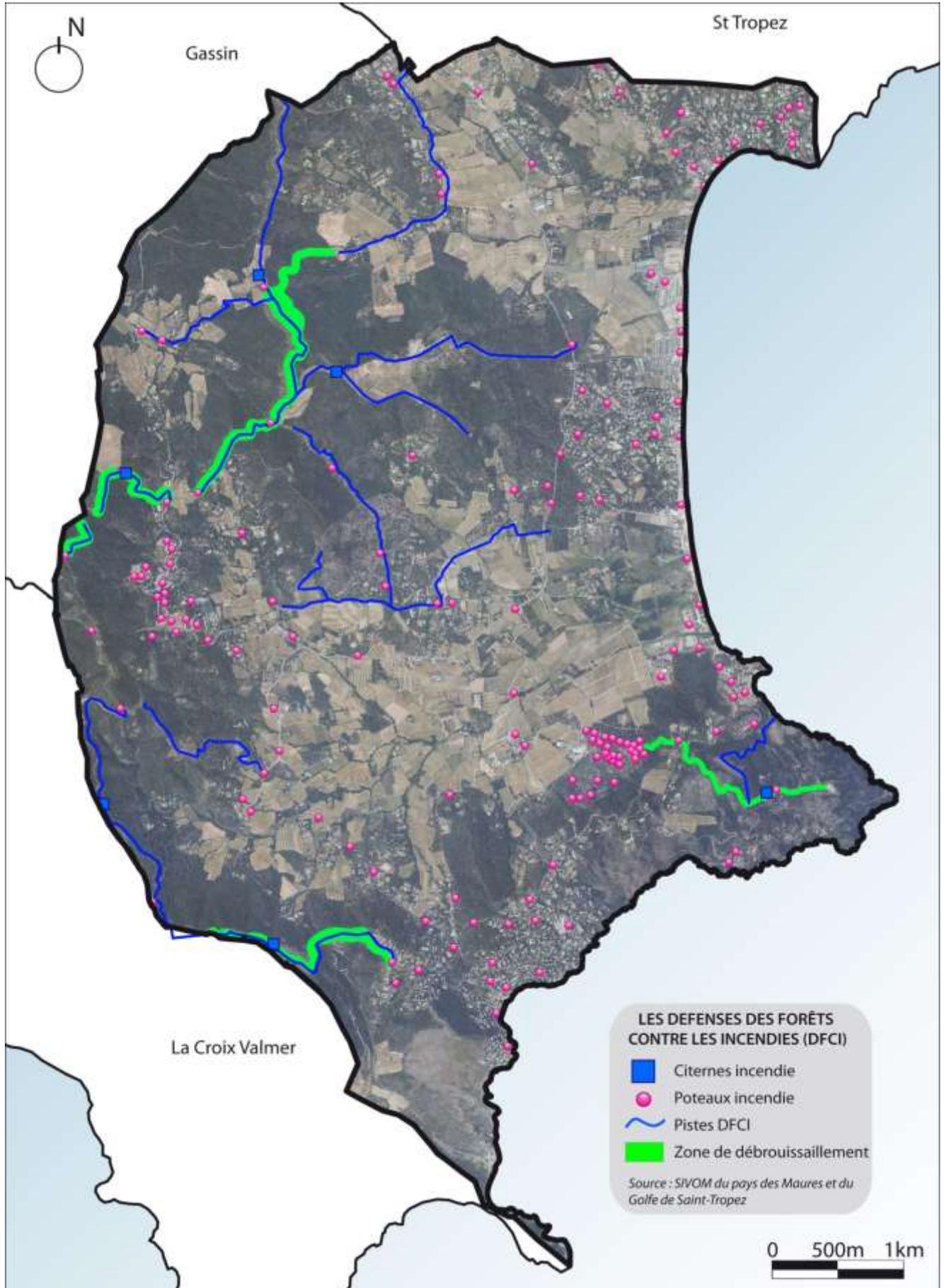
En parallèle, Ramatuelle s'est dotée d'un **Comité communal des feux de forêt (CCFF)**, travaillant en étroite collaboration avec les sapeurs-pompiers de Saint-Tropez / Gassin, chargé de la surveillance du massif et d'intervenir en cas de départ de feu. Ce dispositif de contrôle est complété pendant la saison estivale par **une patrouille équestre**.

Toutefois, la commune n'est soumise à aucun Plan de Prévention de Risque Incendie (PPRIF). Aucun PPRIF n'est prescrit sur Ramatuelle et aucune n'étude n'est en cours en ce sens, comme l'indique la carte de la DDTM du Var ci-après.

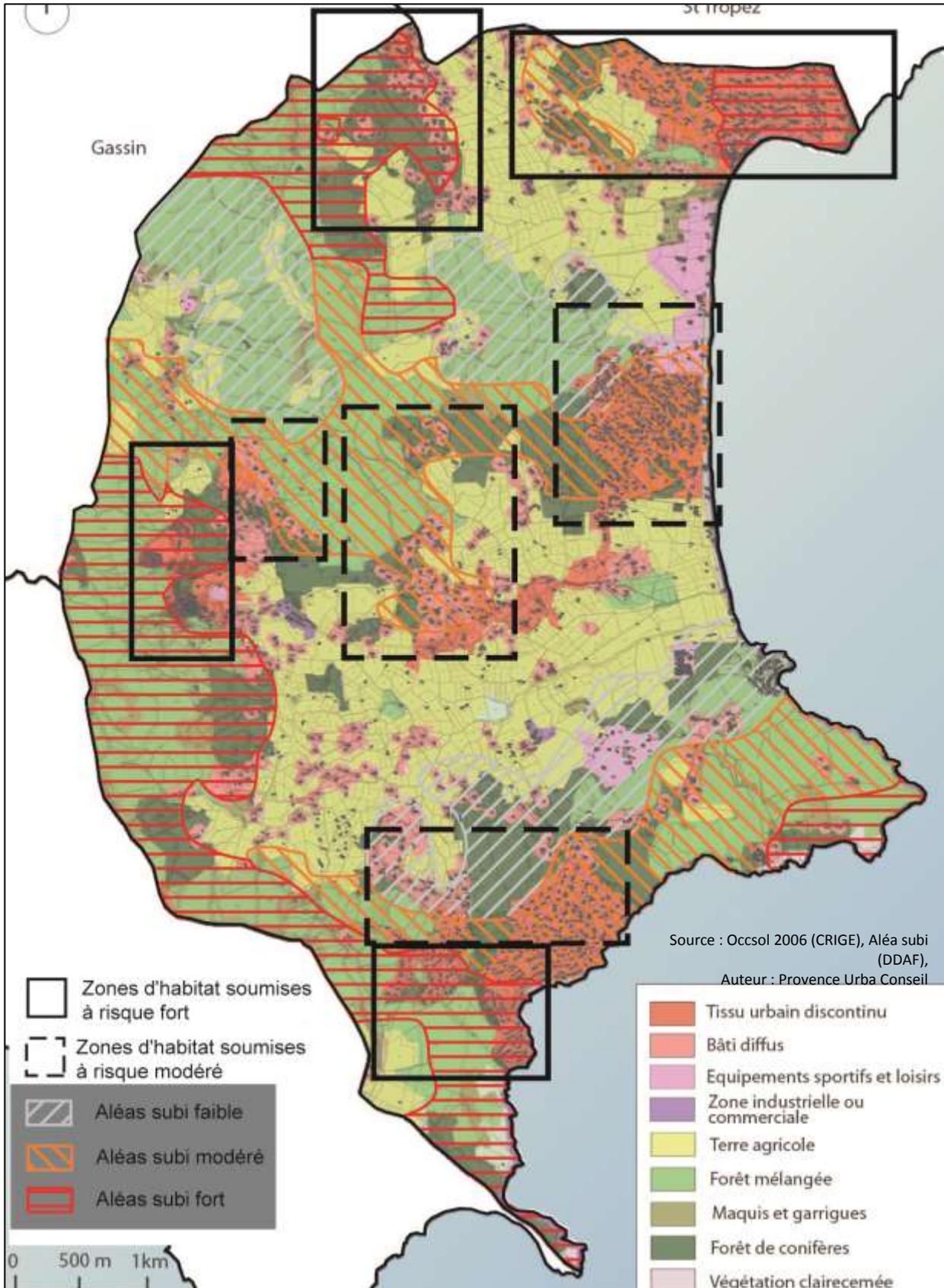


## Les DFCI sur la commune de Ramatuelle

Source : SIVOM - Auteur : PUC

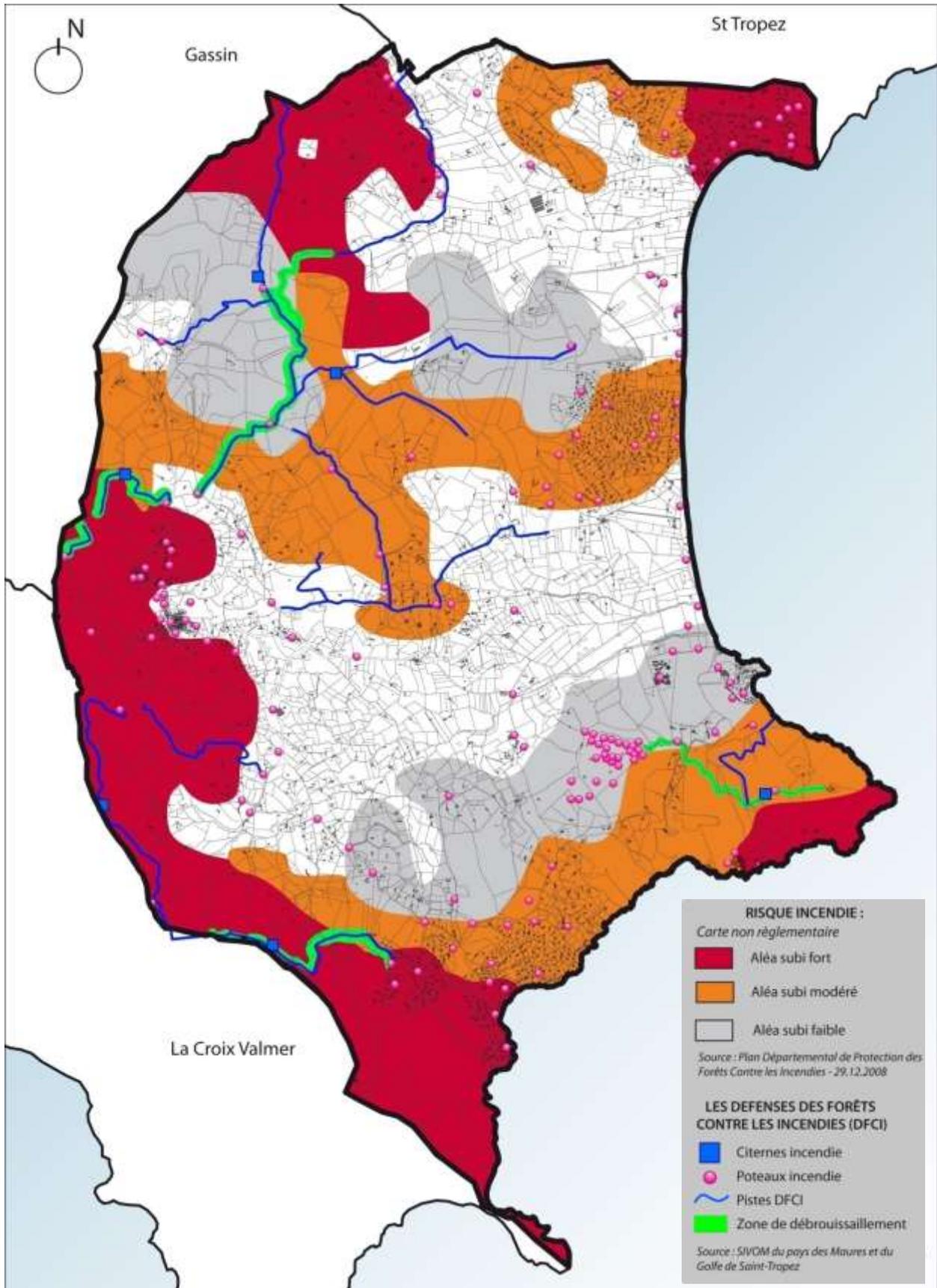


Sur la carte ci-dessous, on constate que les principales zones urbaines denses sont touchées par l'aléa subi fort, en particulier le village et les lotissements Nords et Sud dont ceux de la Roche des Fées, du Pinet, de l'Escalet,... Les secteurs d'habitat diffus sont soumis, quant à eux, à un risque plus modéré.



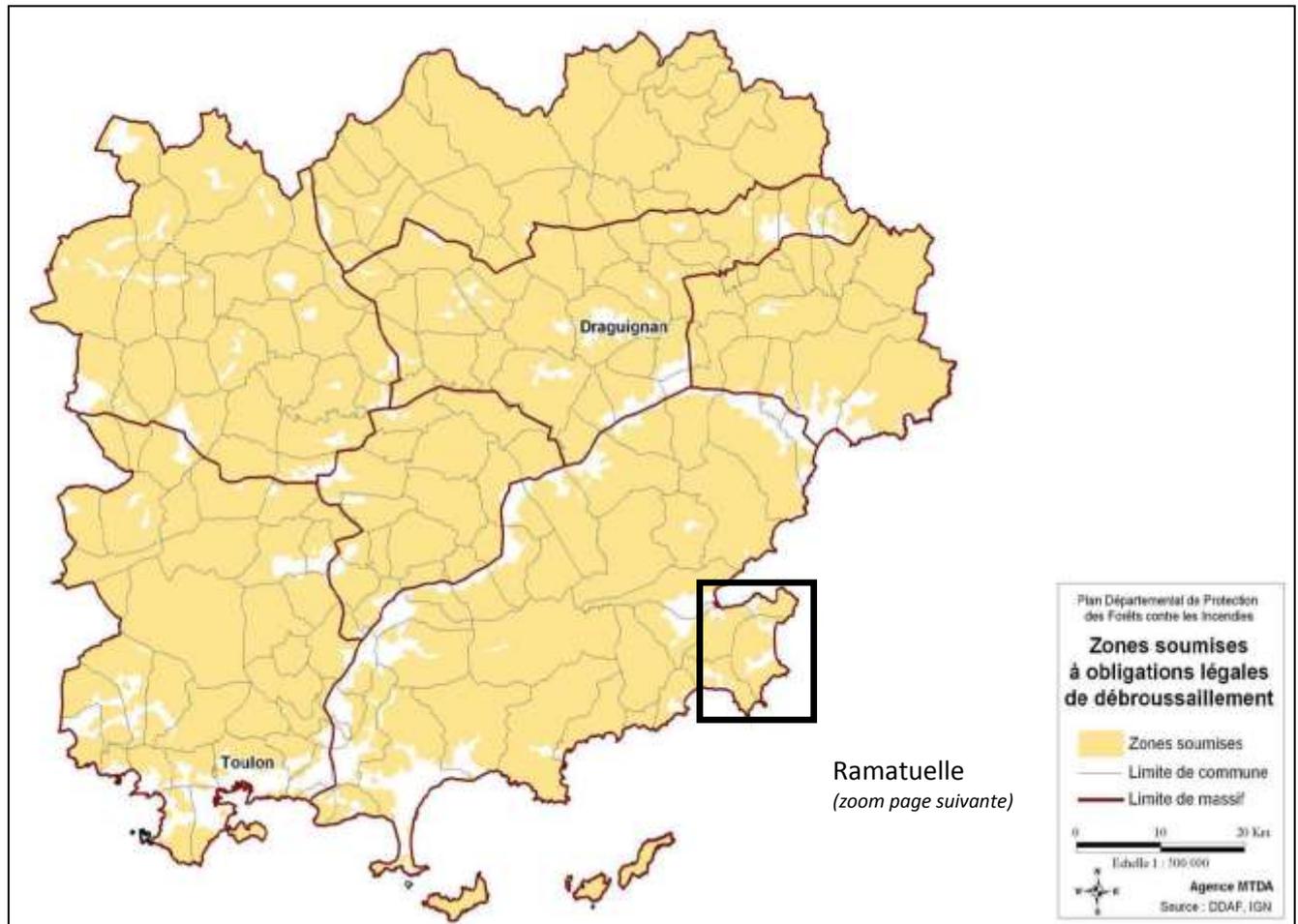
Cependant, les mesures de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) prises par la commune permettent d'atténuer les risques sur ces secteurs grâce à la présence de nombreux dispositifs de défense : pistes DFCI, poteaux incendie...

**Superposition des DFCI et de l'aléa subi**



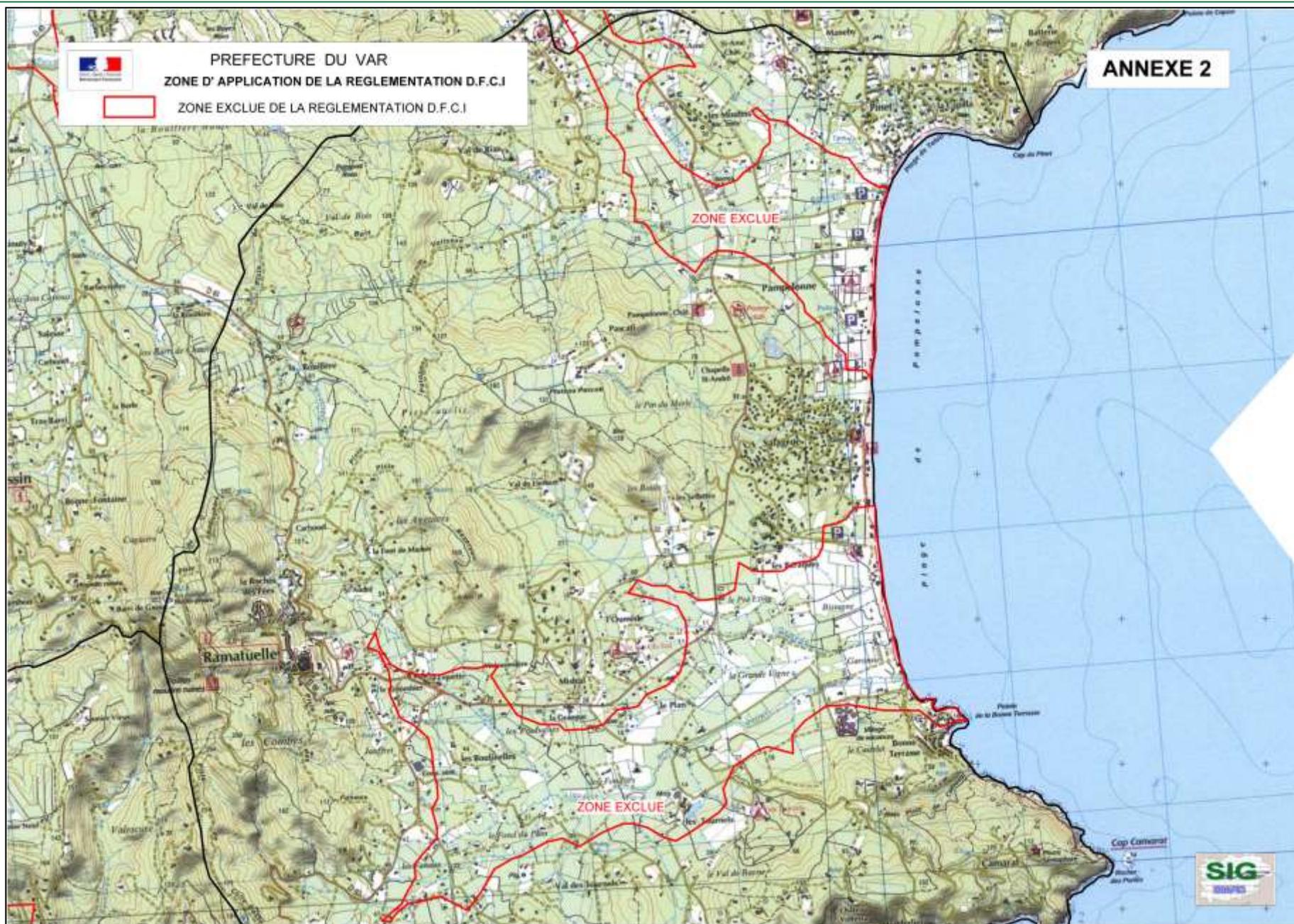
La commune est soumise à l'obligation légale de débroussaillage. En effet, la loi d'orientation sur la forêt définit l'obligation de débroussailler. Elle concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétation. Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriétés :

- aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres.
- de part et d'autre des chemins d'accès aux bâtiments, sur une largeur de 10 mètres.



L'arrêté préfectoral n°322 du 20 avril 2011 définit le règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var et ainsi sur la commune de Ramatuelle. Les modalités d'application des Obligations Légales de Débroussaillage sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourus par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brûlée par an, le risque moyen annuel (% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne), l'évolution du nombre annuel des feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mise en œuvre. Le département est ainsi divisé en 3 classes d'exposition au risque incendie et Ramatuelle est située en classe 1 : massifs très sensible.

Conformément à l'article L134-15 du code forestier (nouveau), lorsque les terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L134-5 et L134-6 de ce même code, cette obligation est annexée aux Plans Locaux d'Urbanisme.



### 4.3 – Les autres risques

**L'aléa mouvement de terrain** : la commune est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Ce phénomène est renforcé par les ruissellements torrentiels qui surviennent après de fortes pluies; il est amplifié sur les versants incendiés.

Sur le territoire de Ramatuelle, un secteur de Cap Camarat (talus amont droit) est identifié par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) comme sensible aux risques de glissement (cf. carte ci-dessous). Cependant, cet aléa n'entraînerait pas de dommages ni sur les biens, ni sur les personnes.

**Carte des mouvements de terrains - Source : BRGM**

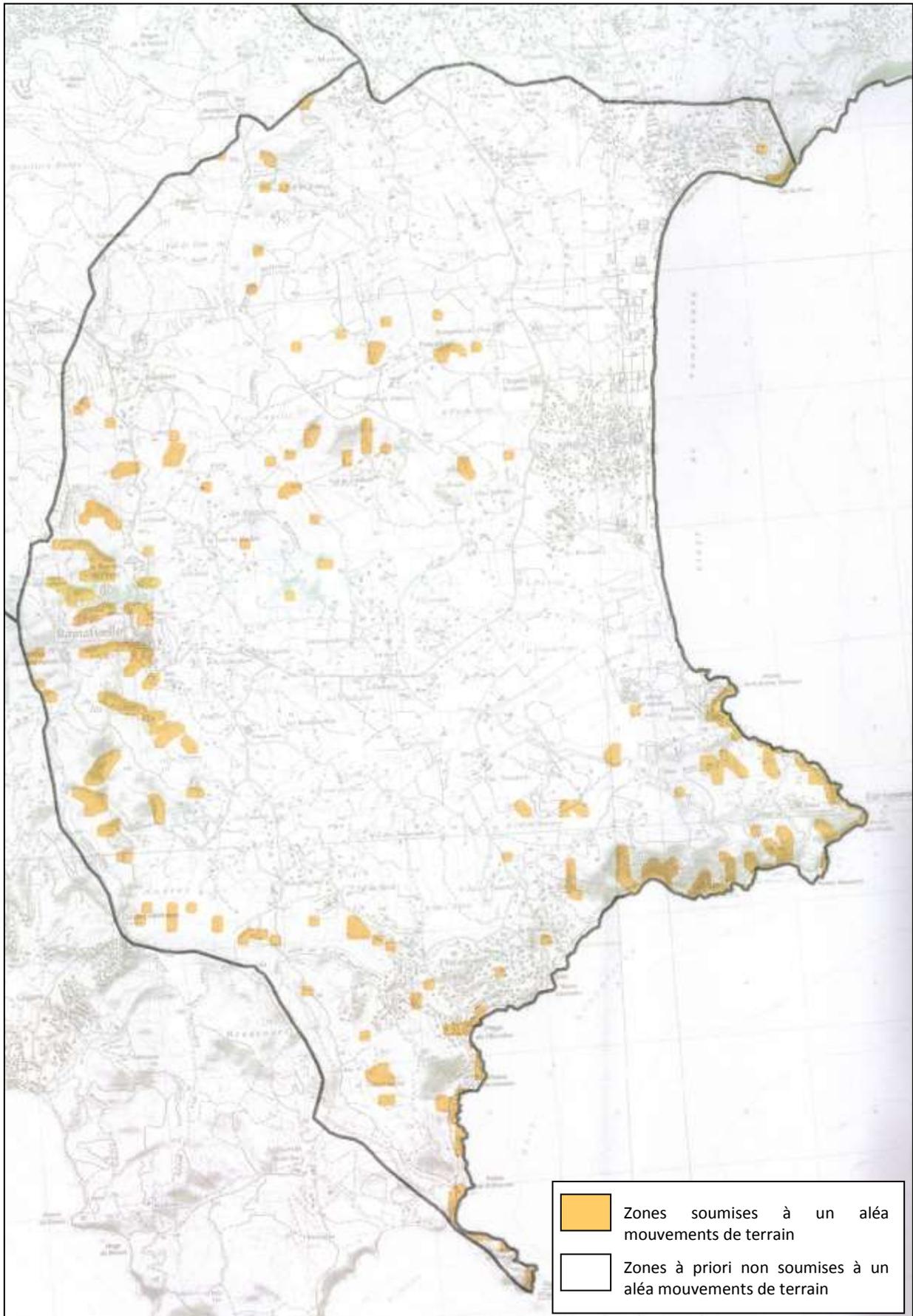


Concernant le risque mouvement de terrain dû à la nature géologique des sols, quelques secteurs présentent des risques de chûtes de pierres et de blocs et des risques de coulées de boue (cf. carte page suivante non réglementaire) :

- Les talus du village : ce dernier étant en hauteur, il est accessible par des routes pour lesquelles des talus ont été réalisés dans la roche et ce sont ces talus qui présentent des risques de mouvement de terrain. Les roches métamorphiques sont des roches indurées qui sont très friables et altérées, elles sont par conséquent très sensibles aux chutes de pierres et de blocs, aux ravinements ou encore aux glissements de terrain superficiels le long des routes.
- Le littoral est lui aussi soumis à l'aléa chutes de blocs, notamment au niveau de la Pointe de la Bonne Terrasse, ainsi qu'au Cap Camarat, à la pointe de Moussure, à la pointe de Canadel, à la pointe de la Douane et au Cap Taillat. Les falaises littorales, souvent altérées et soumises à l'action de la mer (houle, embruns...) sont particulièrement sensibles aux mouvements de terrain de type chutes de blocs.
- Le village : des mouvements de terrain de type « coulée de boue » sont susceptibles au village. En effet, des ravinements peuvent se produire sur tous les talwegs provenant des crêtes qui, en période de fortes pluies, peuvent générer des coulées de boue par charriage des roches altérées en amont.

### Aléa mouvements de terrain - Carte d'information préventive, non réglementairement opposable

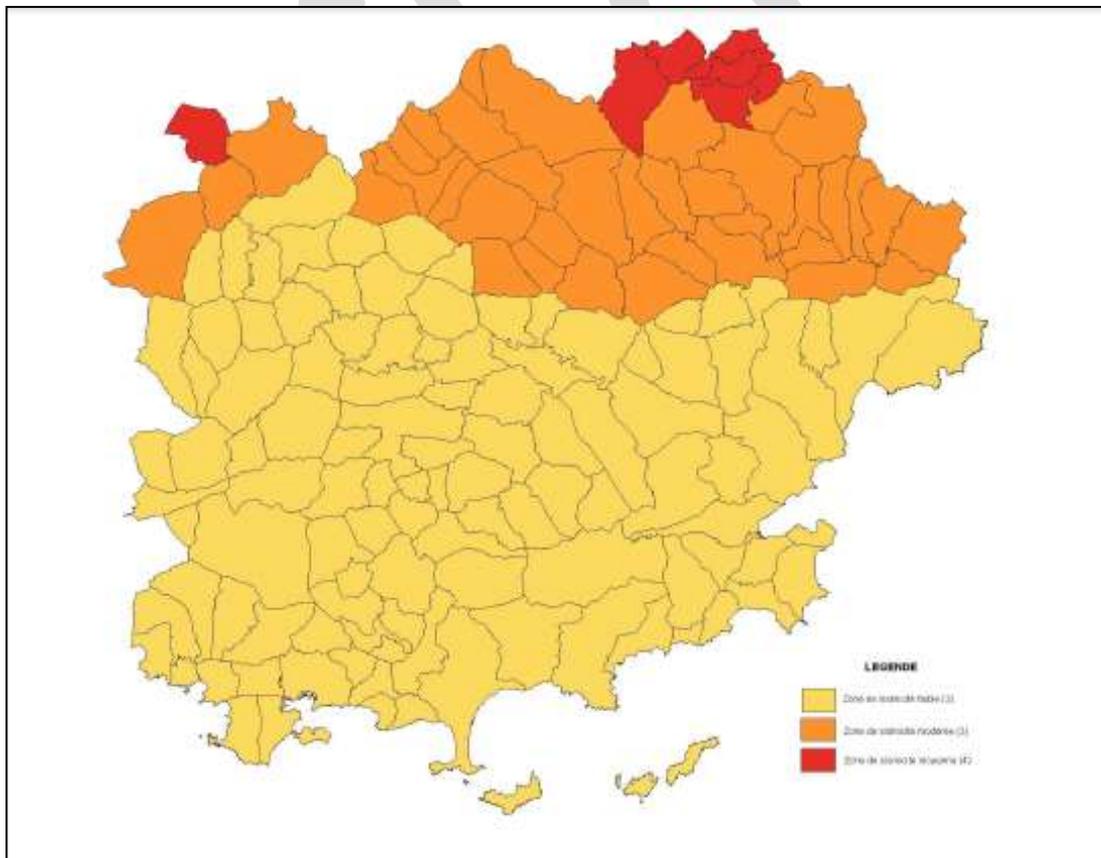
Source : Porté à connaissance



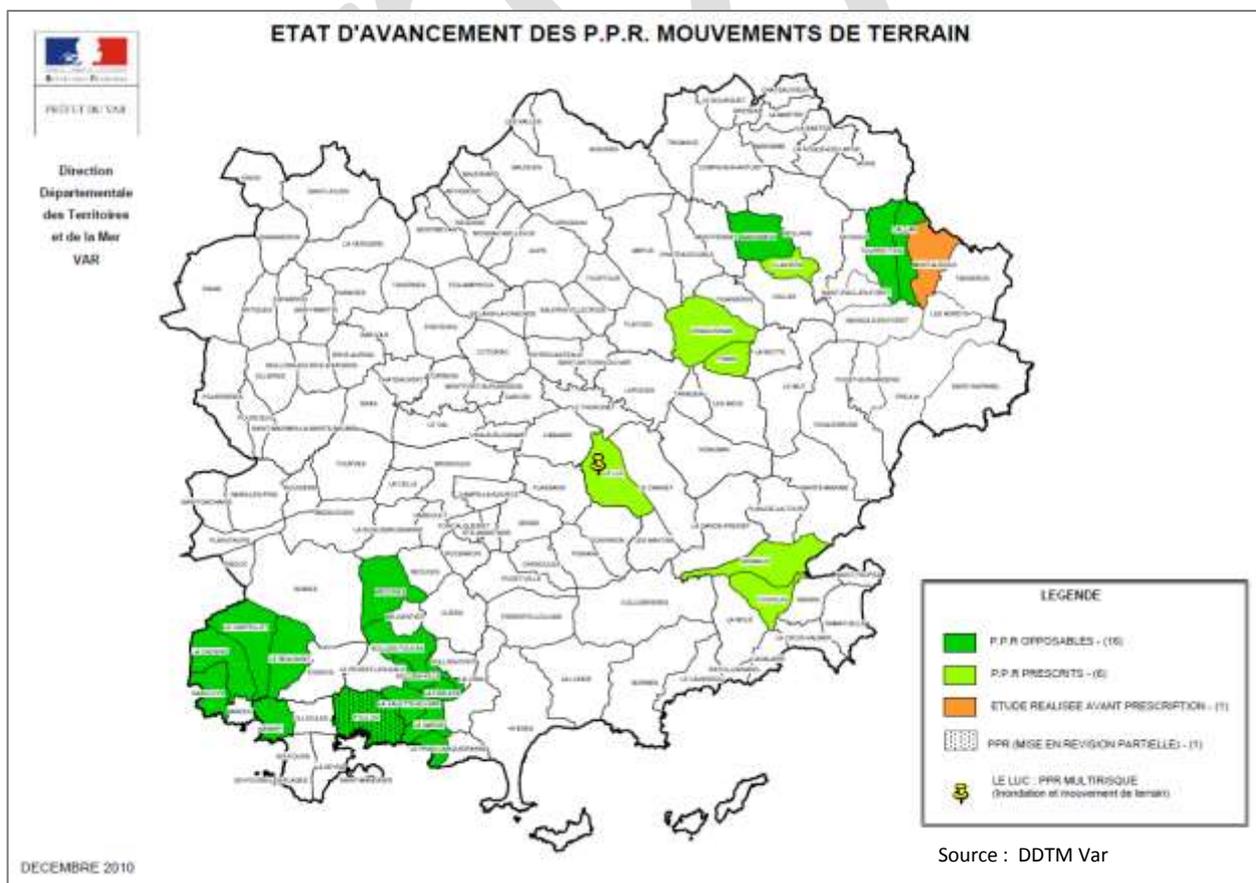
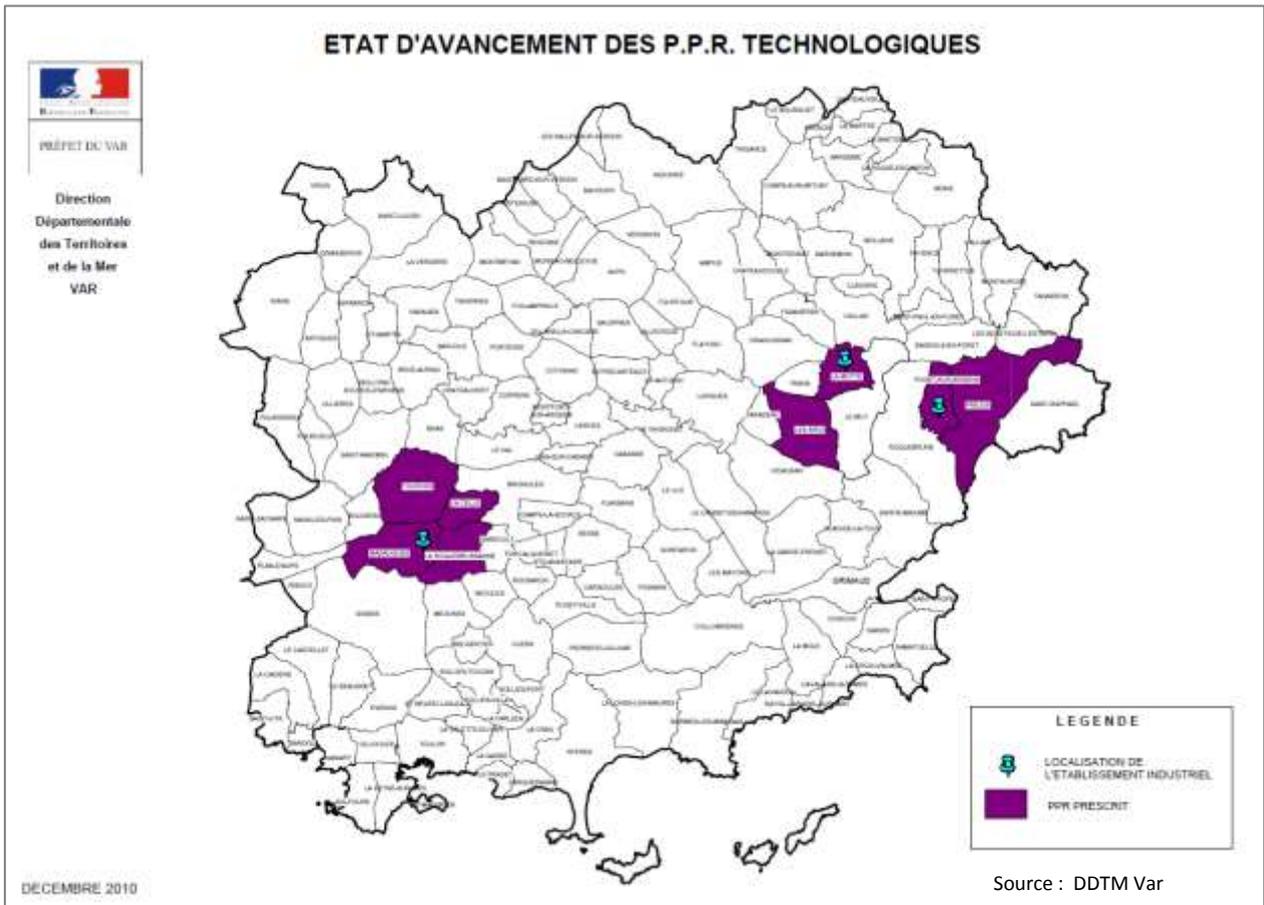
**L'aléa retrait gonflement des argiles :** la commune est aussi concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Une grande partie du territoire communal est soumise à un aléa moyen. Les formations argileuses affleurent sur près de 87% de la surface communale totale.



**Le risque sismique :** la commune est située en zone 2 de sismicité faible. Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).



La commune de Ramatuelle n'est concernée ni par le risque technologique, ni par le risque mouvement de terrain. Ainsi, elle n'est soumise à aucun PPR dans ces domaines.



## V - Les nuisances sonores

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports : les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995). Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996). Ce même article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux.

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée).

Doivent être classées :

- toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour qu'il s'agisse d'une route nationale, départementale ou communale,
- toutes les voies ferrées dont le trafic est supérieur à 100 trains par jour,
- toutes les voies de bus en site propre (TCSP) comptant un trafic moyen de plus de 100 bus/jour .

Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- en catégorie 1 : 300 m.
- en catégorie 2 : 250 m.
- en catégorie 3 : 100 m.
- en catégorie 4 : 30 m.
- en catégorie 5 : 10 m.

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
<b>L &gt; 81</b>	<b>L &gt; 76</b>	<b>1</b>	<b>300 m</b>
<b>76 &lt; L ≤ 81</b>	<b>71 &lt; L ≤ 76</b>	<b>2</b>	<b>250 m</b>
<b>70 &lt; L ≤ 76</b>	<b>65 &lt; L ≤ 71</b>	<b>3</b>	<b>100 m</b>
<b>65 &lt; L ≤ 70</b>	<b>60 &lt; L ≤ 65</b>	<b>4</b>	<b>30 m</b>
<b>60 &lt; L ≤ 65</b>	<b>55 &lt; L ≤ 60</b>	<b>5</b>	<b>10 m</b>

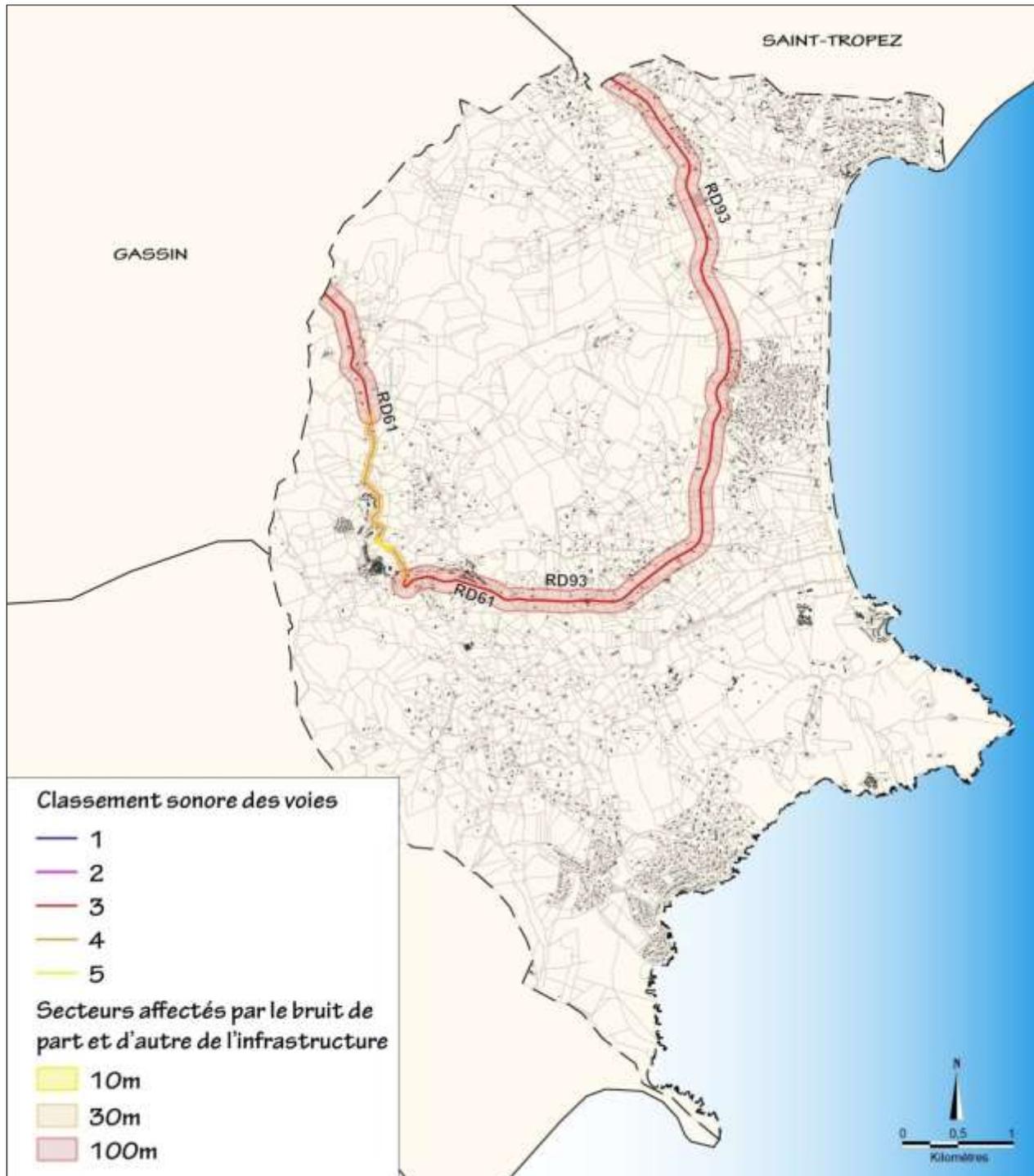
Les ITT sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances.

Deux voies classées bruyantes traversent la commune de Ramatuelle (cf. carte page suivante). Elles figurent au classement sonore des voies bruyantes du Var :

- **La RD 93 classée en catégorie 3**
- **La RD 61 classée en catégorie 4, 5 et 6.**

Infrastructure concernée	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Trafic moyen journalier estimation 2030 TMJA
RD61	3	100	7671.18
	4	30	7671.18
	5	10	5510.36
RD93	3	100	9039.13

### Classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur Ramatuelle



Source : DDTM du Var - SEF/PECV

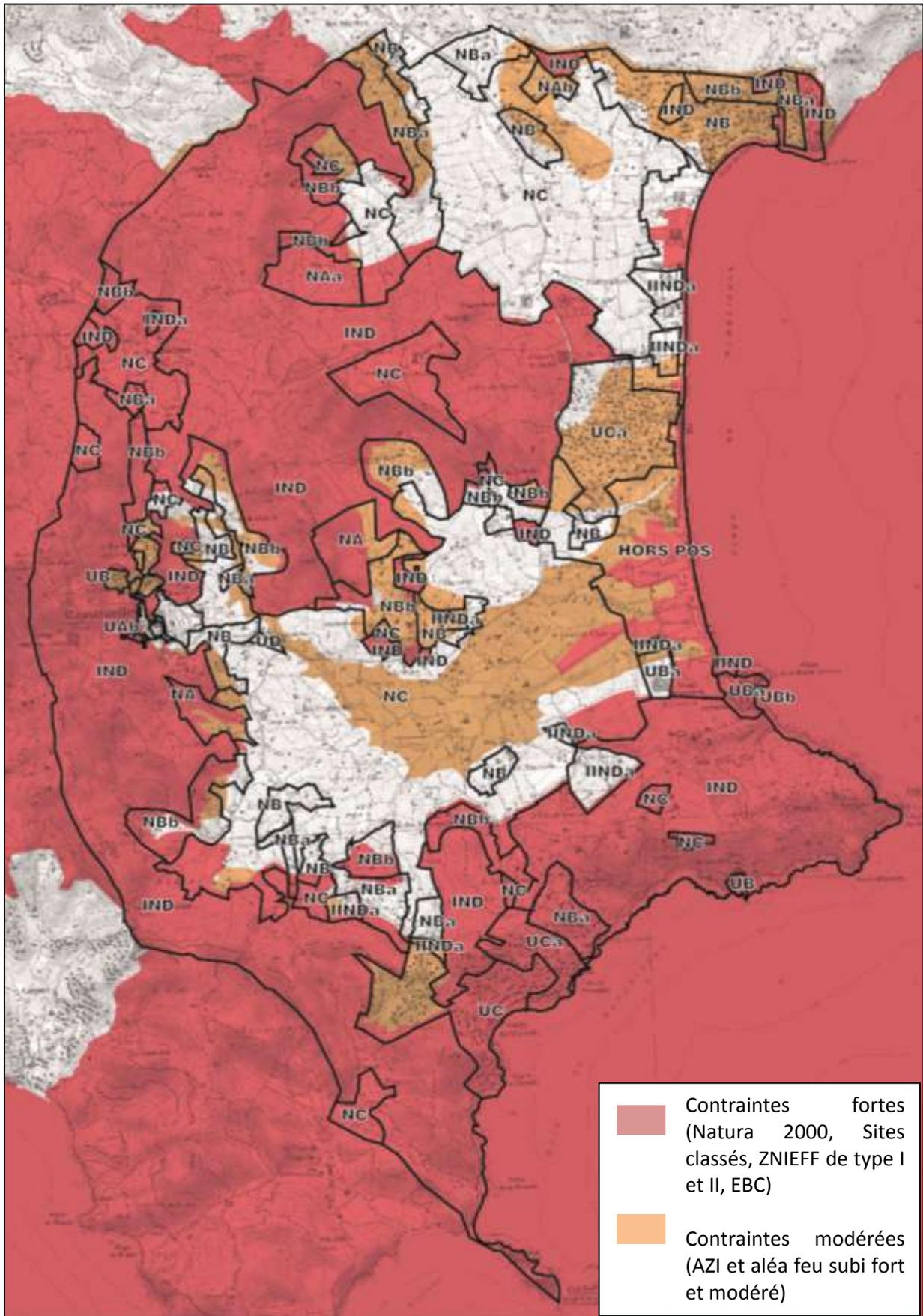
De part et d'autre de la chaussée sont délimités des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.

Le classement en catégorie 3 induit une obligation pour les constructeurs de bâtiments de respecter une valeur d'isolement acoustique minimale des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs. Ces valeurs sont définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Le classement en zone 4, 5 ou 6 n'induit, quant à lui, aucune obligation.

Ce classement est défini par l'Arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) des routes départementales (RD) du département du Var du 1er Août 2014.

Projet

## Cumul des contraintes et des enjeux environnementaux sur le territoire



Sources : DREAL PACA, aléa subi pour le risque incendie et POS  
 Auteur : Provence Urba Conseil

## VI – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

- **Le secteur d'habitat pour actifs saisonniers de Pampelonne :**

Le PLU maintient le secteur destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau (habitat démontable) créé par le PLU de 2006 en arrière de la plage de Pampelonne entre le lotissement de Pampelonne et une vaste zone de campings, mais toujours pas aménagé. Ce type d'habitat fait partie des objectifs de mixité et de diversité de l'habitat. IL fait l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale au profit de la commune.

- **Le quartier les Moulins-Saint-Amé :**

Située au nord de la commune, entre les quartiers St-Amé et les Moulins, cette zone d'intérêt écologique particulier, se situe dans des secteurs en friches.

Le château de Saint Amé autrefois caractérisé par un vaste parc à la libanaise, très abîmé par son propriétaire actuel qui en a abattu les plus beaux cèdres, témoigne avec ses annexes d'une époque du tourisme de Ramatuelle. A ce titre, l'ensemble mérite d'être protégé, mis en valeur voire requalifié conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- **La plage et l'arrière-plage de Pampelonne :**

A la fois concerné par le PLU et par le futur Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, ce secteur naturel, classé espace remarquable, est très fréquenté et soumis à de fortes pressions. L'enjeu sur cette zone est de maintenir une activité économique et touristique tout en protégeant et valorisant le cordon dunaire, la plage et l'arrière-plage. Ce site représente un intérêt écologique fort.

- **L'extension de la zone agricole dans la zone naturelle**

Pour répondre aux besoins de développement des exploitations tout en permettant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et des espaces naturels remarquables, la commune entre dans une politique de reconquête des friches agricoles. Ce sont des secteurs d'extension agricole le plus souvent en milieu naturel et boisé, réaffectés en zone agricole en raison de la qualité agronomique de leur sol. Ils sont généralement aussi concernés par les Espaces Boisés Classés qui seront alors supprimés. Ces espaces devront garder leur valeur paysagère et toutes les constructions devront être interdites.

Localisation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU



## CHAPITRE 2 – Analyse de la situation socio-économique

### I – Population et habitat : les grandes tendances

#### CONSTAT POPULATION

- Une croissance démographique qui diminue depuis 1982, une population qui diminue entre 2008 et 2012 (-172 habitants)  
Pas de croissance démographique entre 1999 et 2011 : taux annuel moyen de -0,02%
- Un vieillissement progressif avec une forte hausse de la tranche des 60-75 ans (+20%) même si les 45-59 ans restent majoritaires sur le territoire (26%)
- Une baisse de la natalité depuis 2006 et un solde naturel négatif depuis 2008, la première fois depuis 30ans.
- Baisse des effectifs scolaires significative depuis 1999 : - 56 élèves.
- Une forte stabilité résidentielle : 80% des habitants de Ramatuelle étaient déjà présents à Ramatuelle en 2003
- Des ménages petits et un taux de croissance des ménages en baisse (taux de 20% entre 1990 et 1999 est passé à 0,07% de croissance entre 1999 et 2011)
- Une population permanente « réelle » en moyenne de 6 000 habitants (2001), avec environ 2 300 habitants en période creuse, et environ de 20 000 habitants en période estivale.

#### CONSTAT HABITAT

- Un parc de logement de 2 654 habitations en 2011.
- Une production de logements qui ralentit depuis 1999 (croissance de 7,1% du parc entre 1999 et 2011 contre une croissance de 19,5% entre 1990 et 1999)
- Une majorité de résidences secondaires (60,7%)
- Peu de petits logements (13%) au regard de la forte proportion des petits ménages (71% de ménages d'une ou deux personnes en 2011).
- Des résidences principales surtout en individuel (75% du parc principal)
- Une majorité de propriétaires (56% en 2011), mais une part des logés gratuitement importante (20% en 2011 et 24% de locataires)
- Un parc social insuffisant (2% du parc des logements principaux)
- Des prix immobiliers à la vente et à la location supérieurs aux prix pratiqués en moyenne dans le reste du Golfe
- Pas de structure d'accueil adaptée aux personnes âgées, mais la construction d'une maison de retraite intercommunale en projet
- Une absence de logements pour les employés saisonniers

**La faible production de résidences principales ces dernières années conjuguée aux prix immobiliers élevés sur Ramatuelle entraîne une perte de population pour la commune. Certains ménages, notamment les plus jeunes ne trouvent plus à se loger sur Ramatuelle.**

## ENJEUX

### UNE DIVERSIFICATION ET UN MEILLEUR EQUILIBRE DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT

Prendre en compte les besoins réels de la population afin de favoriser le maintien d'une population permanente sur la commune et une structure démographique équilibrée :

- Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (catégorie socioprofessionnelles, âges, familles avec enfants)
- Favoriser la réalisation de logements collectifs diversifiés en adéquation avec la taille et les besoins des ménages, (unipersonnels ou des familles avec enfants)
- ... et notamment les logements locatifs, et sociaux
- Répondre aux besoins en logements des populations spécifiques que sont les travailleurs saisonniers
- Poursuivre une politique du logement permanent

PROJ

## 1.1 – Population

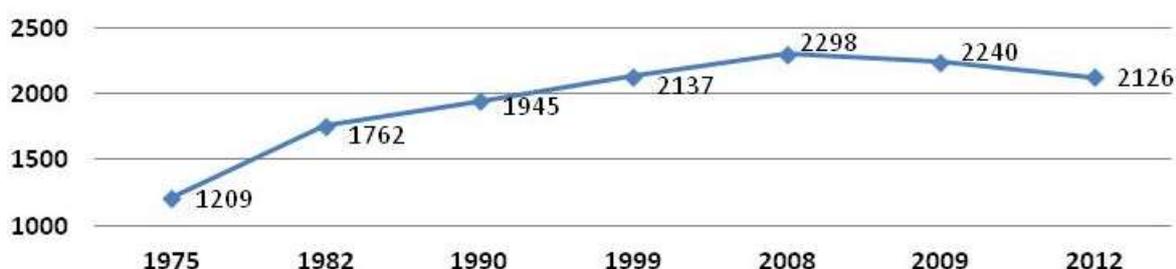
### 1.1.1 – Une démographie en perte de dynamisme : une perte de population

	Population sans doubles comptes						
	1975	1982	1990	1999	2008	2011	2012
<b>Ramatuelle</b>	1209	1762	1945	2137	2298	2127	2126
<b>Golfe de St-Tropez (cantons de St-Tropez et de Grimaud)</b>	29 865	35 943	43 399	48 461	55 607	54990	-
<b>Var</b>	626 093	708 331	815 449	898 001	1 001 408	1 012 735	-

Source : INSEE , RGP 2009 (population municipale)

\*Estimation de l'INSEE, chiffre non encore publié

#### Evolution de la population de Ramatuelle



En 2012<sup>15</sup>, Ramatuelle compte 2 127. Après une phase de forte croissance démographique (+ 553 habitants entre 1975 et 1982), elle connaît un fléchissement de son rythme de croissance annuel qui passe de 5,5% entre 75-82, à 1% entre 1990 et 1999 pour devenir négative entre 1999 et 2011 (-0,02%).

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	1999 à 2011
<b>Ramatuelle</b>	Variation en nombre	-44	553	183	186	140	-144	-4
	Variation annuelle moyenne en nbr	-6	79	23	21	20	-29	-0,3
	Variation en %	-3,5%	45,7%	10,4%	9,6%	6,6%	-6,3%	-0,33%
	Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	5,5	1,2	1	0,9	-1,3	-0,02%
	due au solde naturel en %	0,1	0,4	0,3	0,2	0,2	-0,1	
	due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	5,1	1	0,8	0,7	-1,2	
<b>Var</b>	<b>Var</b> : Variation annuelle moyenne de la population en %	1,7	1,8	1,8	1,1	1,3	0,6	1,00%
<b>Communauté de Commune Golfe de Saint Tropez</b>	<b>Golfe</b> : Variation annuelle moyenne de la population en %	2,2	2,7	2,4	1,2	1,9	-0,1	1,07%

Source : INSEE

La période 1990-1999 est marquée par la convergence des taux de croissance de Ramatuelle, du Golfe et du département. Celle de 1999-2009, marque le fléchissement de Ramatuelle par rapport au reste du département et du Golfe.

Le dynamisme démographique que Ramatuelle a connu entre 1975 et 1982, tend à s'atténuer. Alors que son taux de croissance démographique était le plus haut du golfe à la fin des années 70, il

<sup>15</sup> Au moment de l'arrêt du PLU, l'INSEE a publié la population municipal de 2014 qui est de 2111 habitants. Le fléchissement de la croissance démographique observée depuis 2008 est donc confirmé.

devient négatif en 2011 avec une nette diminution de la population à partir de 2006 (perte de 144 habitants entre 2006 et 2011).

Il est important de mettre en parallèle la croissance de la population Ramatuelloise avec les opérations publiques de la commune en faveur du logement permanent. En effet, commune balnéaire fortement touristique et soumise à une très forte spéculation foncière, Ramatuelle ne permet pas l'accueil d'habitants permanents sur son territoire. La commune a donc mis en œuvre, à partir de la fin des années 70, deux opérations publiques d'envergure au profit du logement permanent :

- 1979 : opération de La Roche des Fées, création de 102 logements en accession aidée à la propriété
- 1989 : opération du Castellans et du Vallon des Sources qui a permis la construction de 44 logements en accession aidée à la propriété et de 20 logements locatifs sociaux.

Ce rappel historique révèle que la croissance de la population Ramatuelloise est essentiellement liée aux opérations publiques pour le logement permanent. Lorsque la municipalité réalise des opérations publiques, la population augmente et, a contrario, la population se stabilise voir diminue lorsqu'elle est en déficit d'opération en faveur du logement permanent.

Depuis les années 90, la commune n'a plus réalisé d'opération publique. Ce déficit en logement permanent est à mettre en corrélation avec la chute de la croissance démographique que connaît Ramatuelle depuis les années 2000.

	Taux annuel de croissance de population dû au mouvement naturel					Taux annuel de croissance de population dû au mouvement migratoire				
	1975-82	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2006	2006-2011
Ramatuelle	0,44	0,28	0,21	- 0,1	- 0,1	5,06	0,96	0,81	0,7	-1,2
Golfe de St-Tropez	0,08	0,24	0,19	0,1	0	2,59	2,14	1,03	1,8	- 0,1
Var	0,06	0,18	0,12	0,1	0,1	1,71	1,60	0,96	1,3	0,5

Sources INSEE 2008

Alors que la tendance des parts du mouvement naturel et de l'apport migratoire dans la croissance démographique sur le Golfe et le département s'équilibre depuis 2006, l'évolution de la population Ramatuelloise reste quant à elle essentiellement liée aux flux migratoires. Ainsi, la baisse de la croissance de la population Ramatuelloise depuis 2006 est essentiellement due à un flux migratoire négatif dans cette même période.

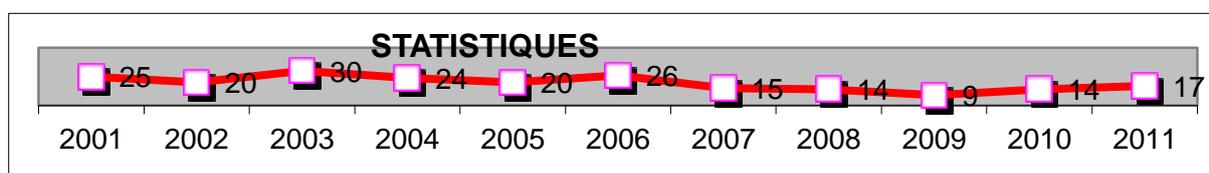
### Evolution des naissances entre 1968 et 2008

	Evolution du nombre de naissances					
	1968-75	1975-82	1982-1990	1990-1998	1998-2006	2006-2013
Ramatuelle	99	150	181	203	179	110

Source : INSEE RGP 2008

De manière générale, le nombre des naissances est en diminution depuis la fin des années 90 sur Ramatuelle.

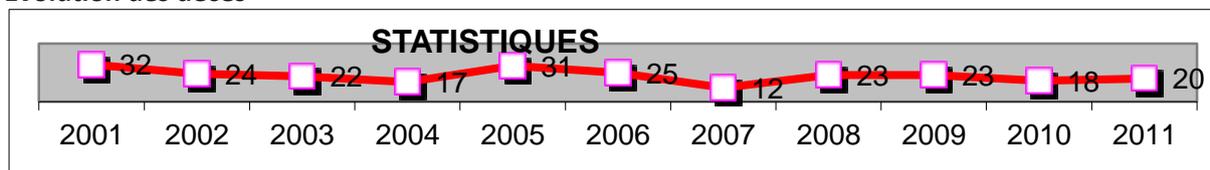
### Evolution des naissances



Source : Commune Ramatuelle

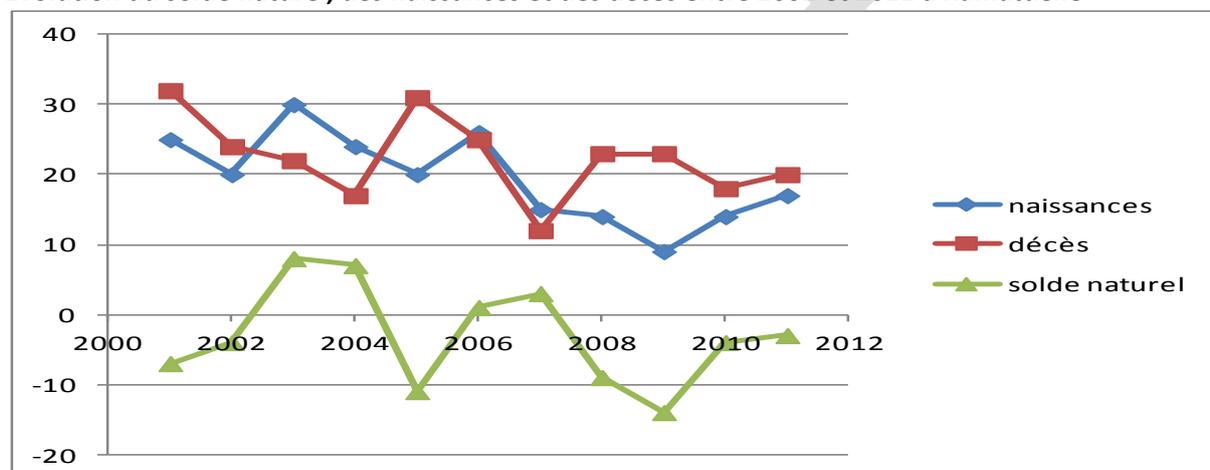
Si l'on étudie plus précisément le nombre de naissances enregistrées en mairie ces dix dernières années, on constate une baisse significative des naissances depuis 2006. C'est en 2009 que l'on enregistre la plus forte baisse : 9 naissances (25 en 2001). Cette tendance est directement liée à la baisse de la croissance des ménages, constatée entre 99 et 2008 (20% entre 90-99 contre 12% entre 99-2008). Cette baisse s'explique également par la baisse des migrants en âge d'avoir des enfants : les 25 ans et plus.

### Evolution des décès



Source : commune de Ramatuelle

### Evolution du solde naturel, des naissances et des décès entre 2001 et 2011 à Ramatuelle



Source INSEE 2008e la commune 2009-2011

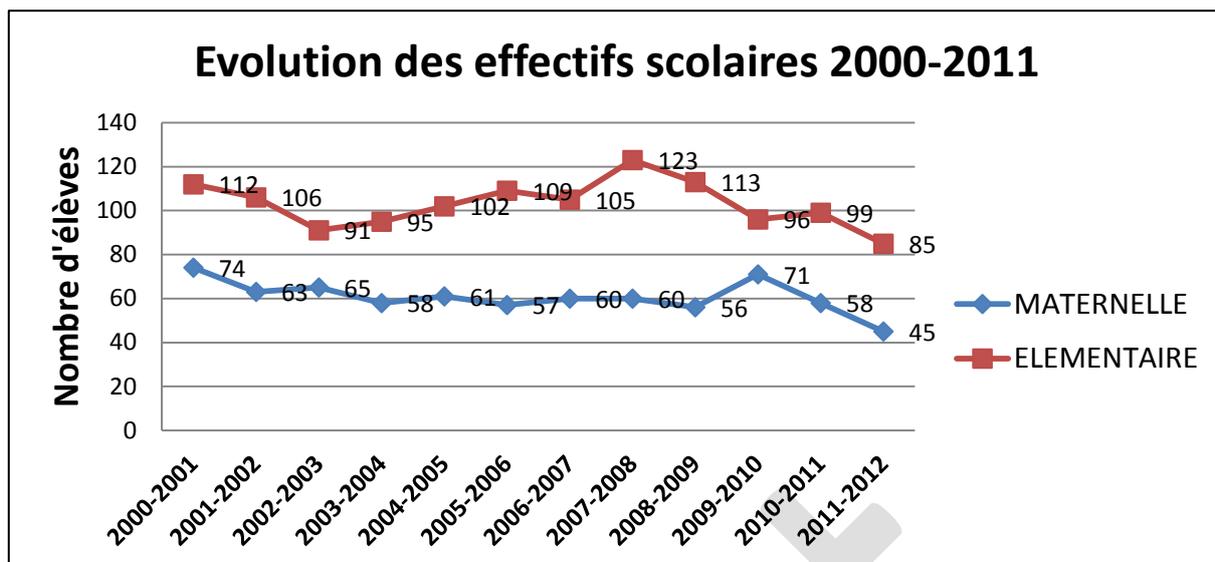
Depuis 2000, le solde naturel sur la commune de Ramatuelle est très faible, il a été négatif en 2005 et il est à nouveau négatif depuis 2008.

### Evolution des effectifs scolaires

Les effectifs scolaires sont en baisse depuis 10 ans. Ce sont au total 56 élèves que le groupe scolaire a perdus entre la rentrée de 2000 et celle de 2011 dont presque la moitié (27) est enregistrée entre la rentrée de 2010 et 2011.

De 2000 à 2004, on enregistre une perte de 33 élèves. La situation sera stable jusqu'en 2007 où le groupe regagne le nombre d'écoliers perdus et enregistre un total de 183 élèves qu'il perdra à partir de l'année suivante de manière progressive.

Cette perte d'effectifs est constatée dans les deux catégories d'écoles : maternelle et primaire.



Source Commune de Ramatuelle

L'école maternelle a perdu sur les 10 dernières années 29 écoliers. Mais la perte la plus significative est constatée sur les deux dernières années (-26 élèves) Cette tendance correspond à la baisse des naissances enregistrée en 2007 où le nombre de naissances a été divisé par deux par rapport à l'année précédente.

La baisse fut progressive jusqu'en 2009, année qui enregistre une forte hausse, + de 15 élèves, que l'école perdra dès l'année suivante (-13) et celle d'après (-13) pour atteindre 45 écoliers en 2011.

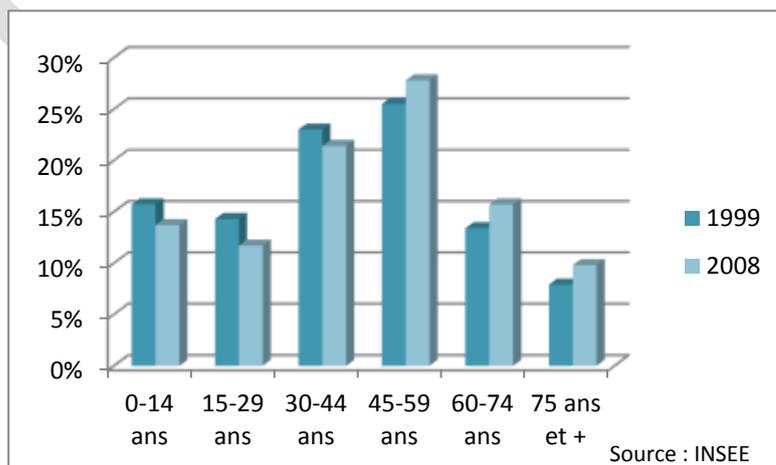
Quant à l'école élémentaire, bien qu'elle subisse la même perte que celle de l'école maternelle (-27 élèves) sur les 10 dernières années ; la variation de ses effectifs suit une tendance inverse à celle de la maternelle. Au moment où l'école maternelle perd des élèves (entre 2003 et 2008), l'école primaire en gagne. La plus forte hausse pour l'école élémentaire est enregistrée à la rentrée 2007.

### 1.1.2 - Un vieillissement progressif qui se confirme : une hausse généralisée des plus de 60 ans

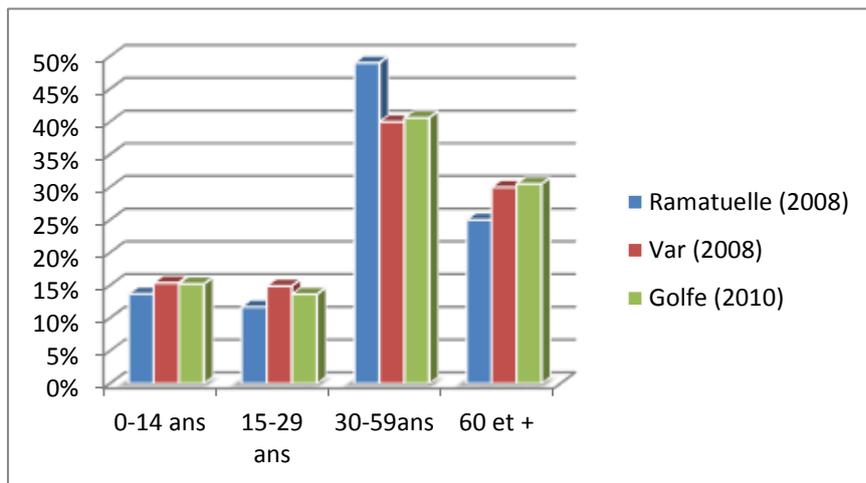
Le vieillissement de la population ramatuelloise constaté en 1999 se poursuit.

Pendant que l'ensemble des tranches d'âges inférieures à 44 ans subit une baisse généralisée entre 1999 et 2008, (-2% pour chaque tranche) celui des 45 ans et plus subit l'effet inverse avec une augmentation en moyenne de 2% pour chaque tranche d'âge.

Ce vieillissement de la population se poursuit après 2008 puisqu'entre 2006 et 2011, ce sont les plus de 60 ans qui augmente nettement (hausse de 20% pour la tranche 60-74 ans) correspondant aux retraités.



## Variation de la population par tranche d'âge



La tendance observée à Ramatuelle est constatée dans tout le département du VAR et dans le Golfe.

La part des 30-59 ans est la plus représentée avec une majorité à Ramatuelle ce qui confirme son attractivité économique.

Source : INSEE

## Viellissement annoncé pour toutes les communes du Golfe à l'horizon 2040

Scénario central	Projection de population					Part (%)		Evolution 2007-2040		
	2007	2010	2020	2030	2040	2007	2040	en nombre	en %	Tx annuel moyen (%)
Ensemble	55 600	56 400	58 800	60 600	62 000	100,0	100,0	6 400	11,5	0,3
0-14 ans	8 700	8 600	8 300	8 100	8 100	15,6	13,1	-600	-6,9	-0,2
15-19 ans	2 800	2 800	2 800	2 700	2 600	5,0	4,2	-200	-7,1	-0,2
20-29 ans	4 900	4 900	4 700	4 800	4 700	8,8	7,6	-200	-4,1	-0,1
30-49 ans	15 200	14 800	13 300	12 900	12 900	27,3	20,8	-2 300	-15,1	-0,5
50-59 ans	8 200	8 100	8 700	7 700	7 600	14,7	12,3	-600	-7,3	-0,2
60 ans ou plus	15 800	17 200	21 000	24 500	26 100	28,4	42,1	10 300	65,2	1,5
dont 80 ans ou plus	3 200	3 700	4 800	6 500	8 200	5,8	13,2	5 000	156,3	2,9

Source : Insee, Omphale 2010 - scénario central de projection

Les projections INSEE à l'horizon 2040 confirment les tendances actuelles et prévoient un vieillissement de la population pour toutes les communes du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez.

L'indice Jeunesse de Ramatuelle est en recul depuis 1982 et reste faible depuis 1999.

Cependant, il demeure au même niveau que celui du département et plus fort que celui des communes du Golfe qui subissent une baisse encore plus importante, illustrant le vieillissement de la population des deux cantons.

	Indice jeunesse*			
	1982	1990	1999	2008
Ramatuelle	1,3	1,0	0,9	0,9
Golfe de St-Tropez (cantons de St-Tropez et de Grimaud)	1,0	0,9	0,8	0,65
Var	1,1	1,0	0,9	0,9

\*Indice jeunesse = population des moins de 20 ans / population des + 60 ans

Source : INSEE

### 1.1.3 - Une forte stabilité résidentielle et des migrants en âge de travailler

	Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant dans :				
	même logement	autre logement même commune	autre commune même département	autre département même région	Extérieur à la région
Ramatuelle	71,5%	9,5%	9%	2,5%	8,5%
Golfe de St-Tropez (cantons de St-Tropez et de Grimaud)	64%	13%	10,5%	2%	10,5%
Var	63,5%	12,5%	11%	4%	9 %

Source : INSEE RGP 2008

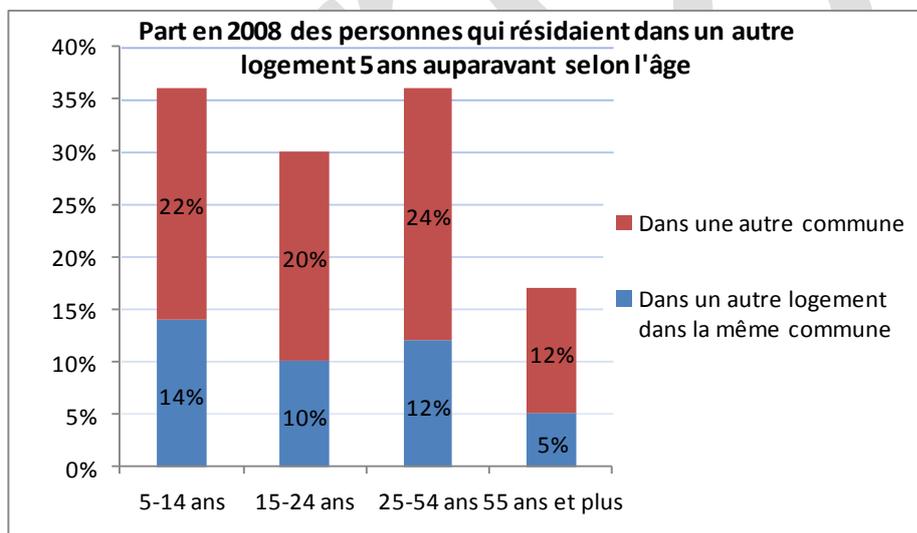
La forte stabilité résidentielle observée reflète la structure du parc de logement qui est marquée par l'habitat individuel.

Plus de 80% des habitants de Ramatuelle étaient déjà présents en 2003 contre 64% pour le Golfe et 75,6% pour le Var. La seule commune du Golfe à dépasser ce taux est St-Tropez avec 82.5%.

En 2008, 71,5% des habitants occupaient le même logement cinq ans auparavant. Ce taux, très nettement supérieur au taux observé dans le département (63,5%), indique une très faible rotation de la population dans le parc de logements.

Les nouveaux venus proviennent d'abord du département (8,8%), puis d'une autre région (8,5%), et du reste de la région PACA (2,3%).

#### Répartition des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon la classe d'âge

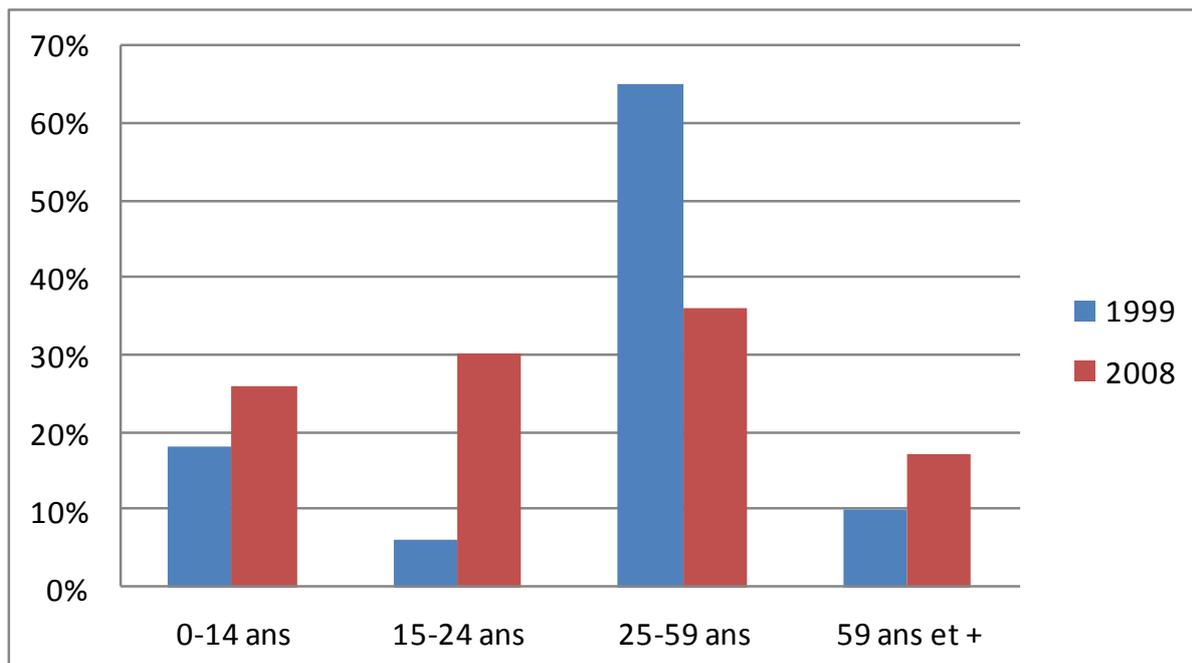


Source : INSEE RGP 2008

En 2008, 24% des 25-54 ans et 22% des 5-14 ans résidaient 5 ans auparavant dans une autre commune et sont donc venus s'installer à Ramatuelle. Cela est révélateur de l'attractivité de Ramatuelle en termes de cadre de vie mais aussi d'un dynamisme économique qui invite les actifs à se rapprocher de leur lieu d'activité.

La stabilité résidentielle soulignée des Ramatuellois

## Un apport significatif de jeunes à Ramatuelle entre 1999 et 2008



Source : INSEE RGP 1999 et 2008

En 2008, la part des 15-24 ans enregistre la plus forte hausse avec une augmentation de plus de 500%. Les 25-59 ans, quant à eux, subissent l'effet inverse (- 55%). Néanmoins, cette tranche d'âge reste majoritaire. La part des migrants de 59 ans et plus est elle aussi en augmentation depuis 1999.

### 1.1.4 - Des ménages plus petits et en forte baisse

Ramatuelle suit la tendance générale de la baisse de la taille des ménages dont les principales causes sont généralement l'augmentation du nombre de familles monoparentales et/ou de couples sans enfant et les ménages décohabitants.

	Taille moyenne des ménages			
	1982	1990	1999	2011
Ramatuelle	2,6	2,4	2,3	2,1
Golfe de St-Tropez	2,5	2,4	2,2	2,1
Var	2,6	2,4	2,3	2,2

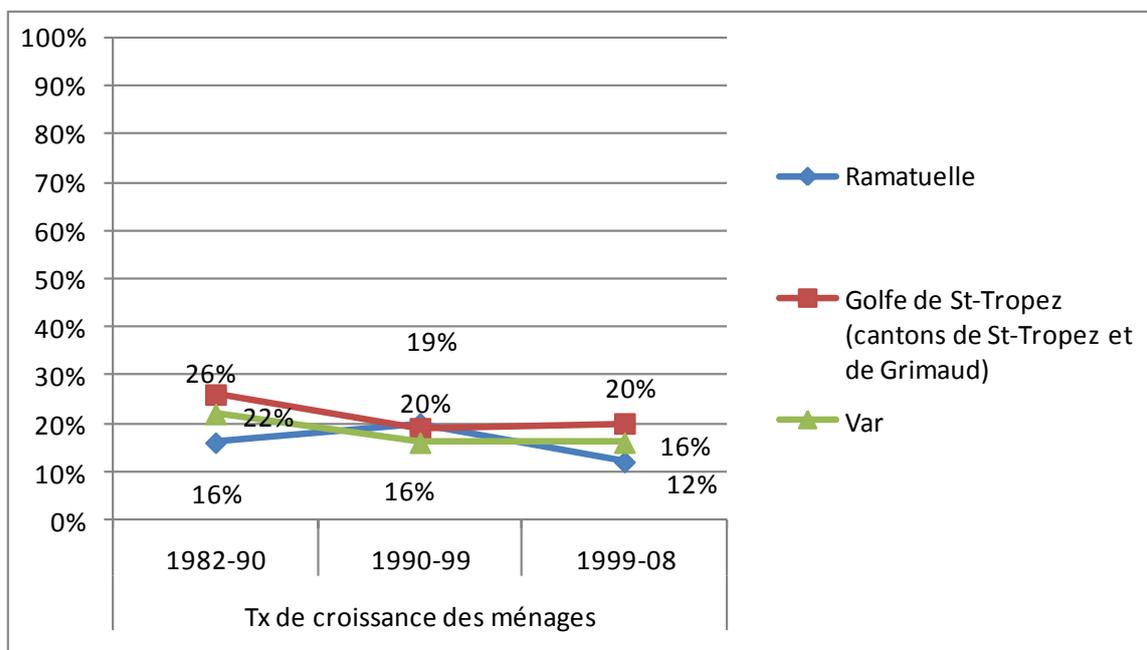
Source : INSEE RGP 1982, 1990, 1999, 2008

	Nombre de ménages					Tx de croissance des ménages			Tx de croissance de la population		
	1982	1990	1999	2008	2011	1982-1990	1990-1999	1999-2011	1982-1990	1990-1999	1999-2011
Ramatuelle	671	776	935	1051	996	+ 16%	+ 20%	0,07%	+ 10%	+ 10%	-0,02 %
Golfe de St-Tropez (cantons de St-Tropez et de Grimaud)	14 217	17 928	21 274	25 581	25 764	+ 26%	+ 19%	+ 20%	+ 21%	+ 12%	+ 15%
Var	269 125	327 108	379 389	441 522	456 355	+ 22%	+ 16%	+ 16%	+ 15%	+ 10%	+ 12%

Source : INSEE RGP 2008

Les taux de croissance des ménages, supérieurs à ceux de la population, sont la conséquence de la diminution de la taille moyenne des ménages. Ainsi, la demande en logements est alimentée même si la croissance démographique diminue.

### Forte baisse de la croissance des ménages entre 1982 et 2008



Tandis que la tendance générale du Golfe et du département du Var se stabilise, le taux de croissance des ménages de la commune de Ramatuelle subit une très forte chute (passant de 20% à 12% de croissance), bien que l'économie locale soit stable.

Cette baisse s'explique principalement par le manque de logements sur la commune. La commune ne produit pas suffisamment de logements (0,5% entre 2005-2008) et le parc des logements vacants est quasi nul. Cette situation contraint les jeunes ménages qui travaillent sur la commune ou en âge de le faire à quitter la commune.

### Une part importante de petits ménages

	Répartition des ménages selon le nombre de personnes en 2008					
	Personne seule	Couple sans enfant	Ménage avec 1 enfant	Ménage avec 2 enfants	Ménage avec 3 enfants	Ménage avec 4 enfants ou plus
Ramatuelle	29,8%	38,9%	19%	10%	1,5%	0,5%
Var	33%	35%	15%	12%	4%	1%

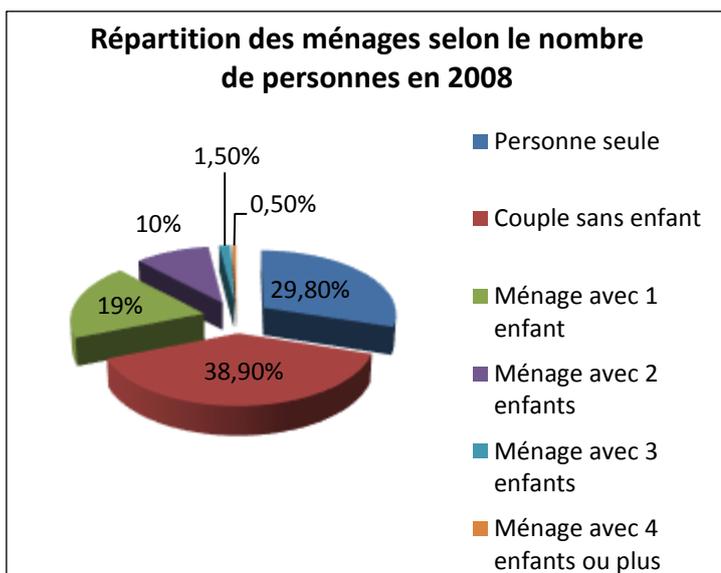
Source : INSEE - RGP 2008

Les petits ménages (une et deux personnes) représentent plus des deux tiers des ménages.

La part des foyers avec 2 personnes reste très faible, seulement 10%.

D'une manière générale, les grands ménages, de plus de 5 personnes, sont peu nombreux.

Cette tendance se traduit dans tout le département.



### 1.1.5 - De la difficulté à déterminer la population «réelle» résidente

#### Estimation de la population en période estivale à partir des capacités d'hébergement de la commune (logements secondaires, permanents et autres)

	Nombre de lits
Hôtel	928
Résidence de tourisme	523
Village de vacances	660
Camping à la ferme	765
Chambre d'hôte et gîte	103
Hôtellerie de plein air	5286
Résidences secondaires	16105
Résidences permanentes	2312
<b>Total</b>	<b>26682</b>

Source : INSEE 2008, Site internet de la maison du tourisme du Golfe de St-Tropez statistique 2011  
Article R.133-3 du Code du tourisme

Si l'on se base sur la capacité d'hébergement de la commune, Ramatuelle peut accueillir durant la période estivale jusqu'à près de 26 700 habitants.

## 1.2- Caractéristiques et évolution du parc de logements

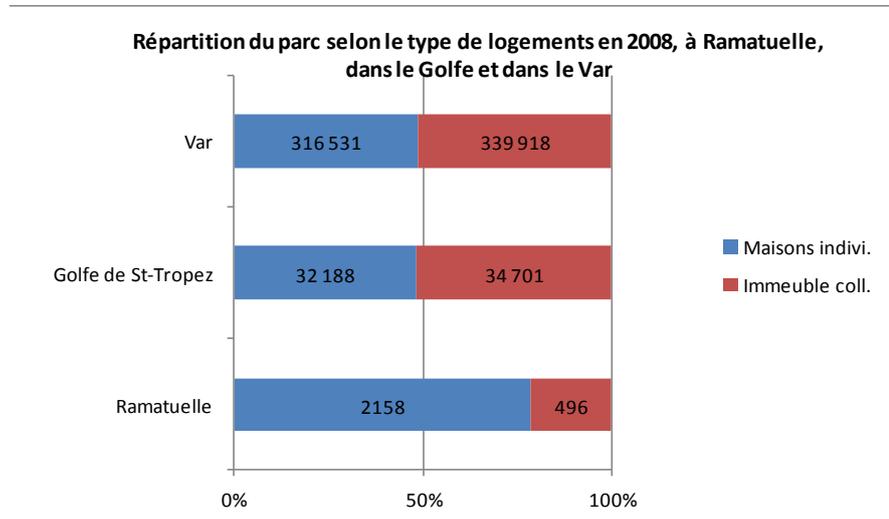
### 1.2.1- Les caractéristiques générales du parc de logements de Ramatuelle

#### Un parc de logements marqué par l'habitat individuel

Dans le Var et le Golfe, il existe un équilibre relatif entre logements individuels et collectifs.

La commune de Ramatuelle présente quant à elle un profil différent :

**81% de maisons individuelles** et seulement **19% de logements collectifs** sur les 2654 logements (hors Mobil-home).



Source : INSEE RGP 2011

#### Un parc de résidences secondaires majoritaire

##### Composition du parc total des logements en 2011 et comparaison avec le Golfe et le Var

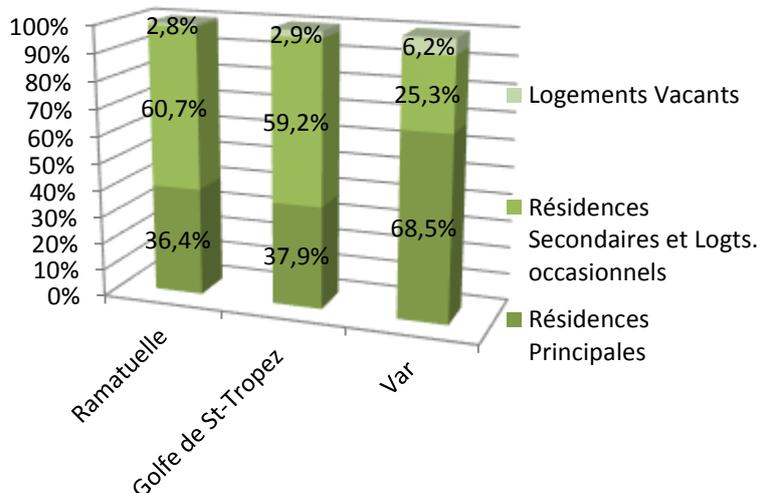
Total des logements 2011 Ramatuelle	Résidences principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants
2654	967 (36,4%)	1612 (60,7%)	75 (2,8%)

Source INSEE RGP 2011 sans compter des hébergements touristiques Mobil-homes comptabilisés par l'INSEE (1772 Mobil-home en 2011 représentant 40% du parc total de 4 426 logements avec les Mobil-home)

Le parc de logements de Ramatuelle est composé d'une majorité de résidences secondaires (61%) contre 36% de résidences principales. Cette composition du parc est similaire à celle du parc du Golfe de St-Tropez.

En revanche, dans le département du Var ce sont les résidences principales qui sont majoritaires (elles représentent 68% du parc).

##### Comparaison de la structure du parc de logements en 2011 de Ramatuelle avec le Golfe et le Var



## 1.2.2- Evolution générale de la structure du parc de logements de Ramatuelle

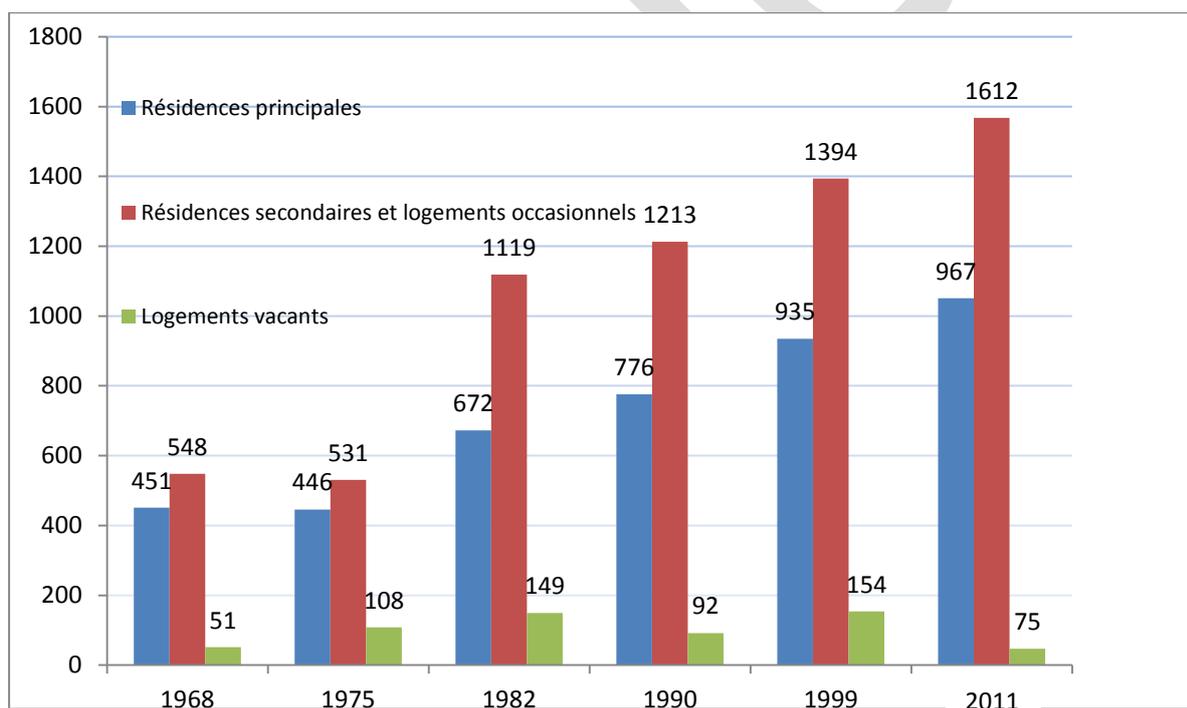
### Un parc de résidences secondaires qui a triplé entre 30 ans

Depuis 1968, le parc de logements secondaires et occasionnels a toujours été supérieur à celui des résidences principales. L'environnement agréable et la persistance du tourisme balnéaire en sont les moteurs. Ce parc des résidences secondaires et occasionnelles n'a cessé de progresser depuis 1975, il a triplé en 30 ans.

Le parc de résidences principales augmente aussi mais plus faiblement, alors que les logements vacants ont sensiblement baissé

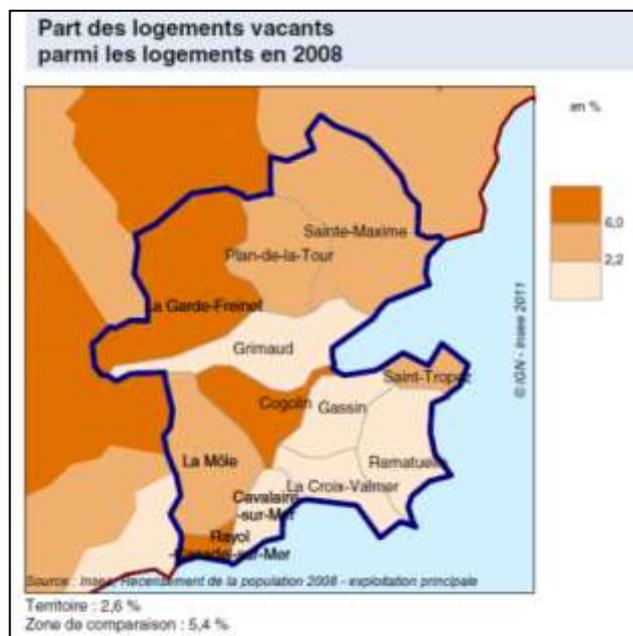
	1968	1975	1982	1990	1999	2011
<b>Ensemble</b>	1050	1085	1940	2081	2483	2654
<b>Résidences principales</b>	451	446	672	776	935	967
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	548	531	1119	1213	1394	1612
<b>Logements vacants</b>	51	108	149	92	154	75

Source : INSEE RGP 1999, 2008



### Evolution du parc entre 1999 et 2011 :

	Production entre 1999 et 2011
<b>Résidences principales</b>	<b>+35</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>+205</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>-65</b>



Source : INSEE, recensement 1999 et 2008

Entre 1999 et 2011, la hausse des résidences secondaires et occasionnelles s’accompagne d’une baisse du taux des logements vacants. En effet, la vacance, liée à la fonction touristique du secteur, est en forte diminution (75 logements vacants en 2011 contre 154 en 1999). Ceci est conforme à la tendance départementale.

### Un ralentissement de la croissance du parc de logements depuis 1990

Comparaison de l’évolution de la composition du parc de Ramatuelle avec le Golfe et le Var (hors hébergements touristiques)

	Nombre de logements				Taux de croissance des logements		
	1982	1990	1999	2011	1982-90	1990-99	1999-2011
<b>Ramatuelle</b>	1 940	2 081	2 483	2654	+ 7,5%	+ 19,5%	+7,1%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	37 989	47 808	58 247	66 889	+ 26%	+ 22%	+ 14,8%
<b>Var</b>	395 449	496 626	574 510	656 449	+ 22,5%	+ 16%	14,3%

	Evolution 1982-1990			Evolution 1990-1998			Evolution 1999-2011		
	RP	RS et LO	LV	RP	RS et LO	LV	RP	RS et LO	LV
<b>Ramatuelle</b>	+17%	+7%	-35%	+19 %	+16 %	59%	3,8%	14,6%	-46,4%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	26%	29%	4%	18%	25%	11%	19,3%	17%	-38,7%
<b>Var</b>	20%	41%	25%	16%	17%	7%	18,5%	5,6%	8%

Source : INSEE, RGP 1990, 1999 et 2011.

RP = résidences principales, RS et LO = résidences secondaires et logements occasionnels, LV = logements vacants

Entre les années 1990 et 2000, Le taux de croissance des logements a diminué de plus de la moitié. Ce ralentissement est observé également dans le Golfe et dans l'ensemble du département du Var, mais de manière beaucoup moins importante qu'à Ramatuelle :

- Ramatuelle connaît un ralentissement du rythme de croissance de ses logements qui est désormais inférieure à celle observée dans le département et dans le golfe. Ce ralentissement est à mettre en corrélation avec la stabilisation de la population et des ménages observée depuis les années 2000.
- Le parc de logements vacants subit une nette baisse : tendance généralisée sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez.

### 1.2.3- Les caractéristiques du parc des résidences principales

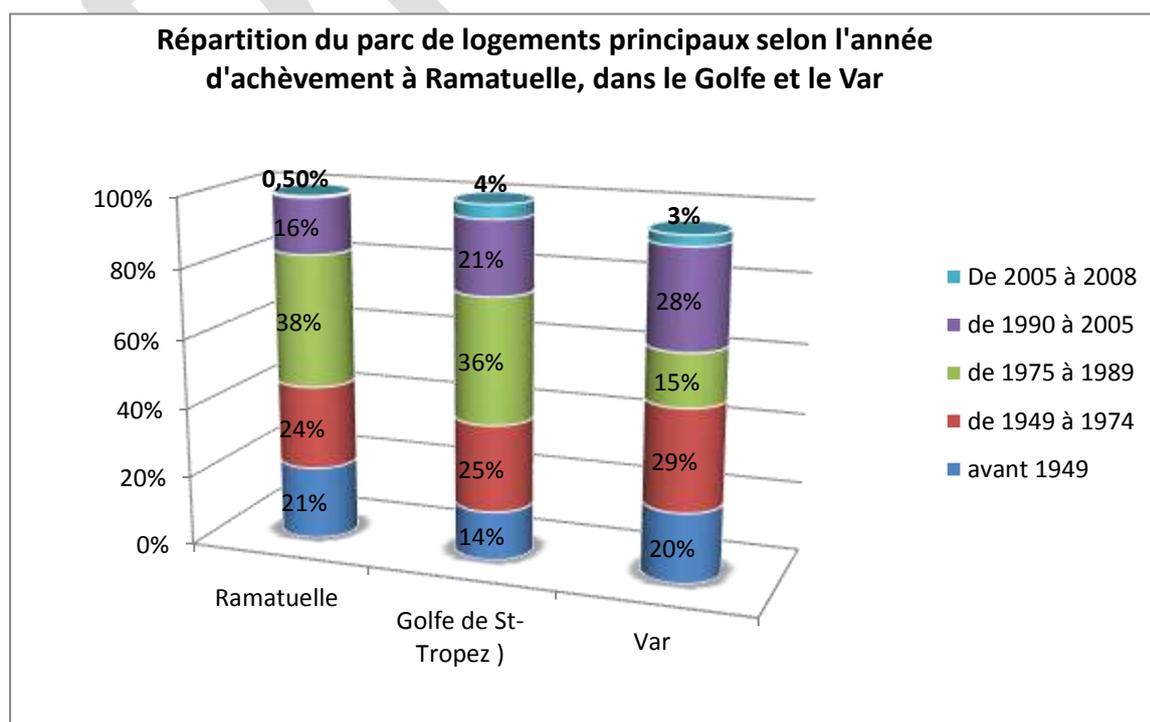
#### Un parc de résidences principales vieillissant

	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2005
Ramatuelle	222	252	402	171
Golfe de St-Tropez cantons de St-Tropez et de Grimaud)	3 498	6 492	9 234	5 416
Var	89 386	129 841	124 511	84 829

Source : INSEE RGP 2008

La situation de Ramatuelle et du Golfe est particulière au regard du département :

- La part des logements récents est sous représentée (16,5%)
- la majorité du parc de logements principaux a été réalisée entre 1949 et 1989 (62%)
- Depuis 1990 il s'est construit très peu de résidences principales sur Ramatuelle : 176 sur 18 ans dont uniquement 5 depuis 2005



## Peu de petits logements au regard de la forte proportion des petits ménages

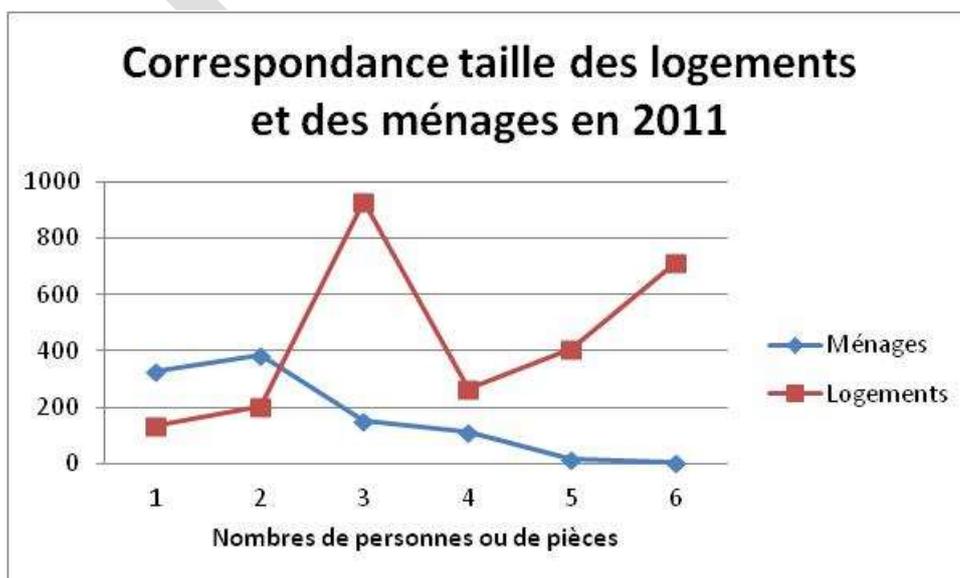
		Répartition des logements selon la taille en 2011(hors Mobil-home)					
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
Ramatuelle	1999	4,6%	14,8%	22,6%	19%	15,8%	23,1%
	2011	5%	8%	35%	10%	15%	27%
Var	1999	8,4%	19,1%	28,3%	25,3%	11,9%	7%
	2011	7,7%	18,6%	26,8%	25,1%	13,2%	8,7%

	Evolution de la taille des logements (hors Mobil-home) 1999-2011						Taux d'évolution de la taille des logements 1999-2011					
	RP 1 pièce	RP 2 pièces	RP 3 pièces	RP 4 pièces	RP 5 pièces	RP 6 et +	RP 1 pièce	RP 2 pièces	RP 3 pièces	RP 4 pièces	RP 5 pièces	RP 6 et +
Ramatuelle	20	- 162	374	-203	18	144	17,5%	-44,5%	67,1%	-43,3%	4,6%	25,3%
Var	2 275	12 283	13 209	18 979	18 296	16 897	4,7%	11,2%	8,1%	13%	26,7%	14,3%

Source : INSEE RGP 1999 et 2008

D'une manière générale, dans le département, les logements de trois et quatre pièces représentent près de 50% du parc des résidences principales. A Ramatuelle, la taille des logements diffère par rapport au département puisque ce sont les 3 pièces et 6 pièces ou plus qui regroupent le plus de logements (60%) et dont l'évolution est la plus importante ces 10 dernières années. Les deux et quatre pièces sont, quant à eux, en nette diminution sur le territoire Ramatuellois. La forte perte des T4 affaiblit l'offre en logements destinés aux ménages avec enfants qui choisissent de quitter ou de ne pas s'installer dans la Commune faute de pouvoir se loger. La fermeture progressive de classes primaires est révélatrice de ce phénomène.

A Ramatuelle, la taille des ménages diminue et passe de 2,3 en 1999 à 2,1 en 2011 or, la proportion de logements de 1 ou 2 pièces (13%) est loin d'être suffisante au regard du pourcentage des ménages de 1 ou 2 personnes (près de 72%). Ainsi, les jeunes ménages ou actifs débutants désireux de s'installer rencontrent certainement des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources. Parallèlement à cela, Ramatuelle connaît une croissance sensible de ses six pièces et plus (+ 25%) en liaison certainement avec la création de logements secondaires de prestiges.



## Une propriété occupante majoritaire et des logés gratuitement en augmentation

Lorsque l'on analyse les statuts d'occupation des résidences principales à Ramatuelle, on constate que la part des **propriétaires** est majoritaire : **56%**. La part des **locataires** est de **24%** et celle des **logés gratuitement** est de **20%**. Cette part des logés gratuitement est bien plus importante à Ramatuelle que dans le Var.

		Les statuts d'occupation			Taux de propriétaires	Taux de locataires	Taux logés gratuitement
		Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement			
Ramatuelle	1999	482	244	209	52%	26%	22%
	2011	558	241	201	56%	24%	20%
Var	1999	210 044	147 118	22 227	55%	39%	6%
	2011	267 887	169 040	1716 532	59%	37%	4%

Sur la période 1999-2011, le taux d'évolution des locataires à Ramatuelle est négatif de -1%, il est inférieur à celui des propriétaires (16%).

	Variation propriétaires entre 1999 et 2011		Variations locataires entre 1999 et 2011	
	nbre	%	nbre	%
Ramatuelle	76	16%	- 3	-1%
Var	57 843	28%	21 922	15%

Ces taux d'évolution bas sont à rapprocher de la faible production de résidences principales sur Ramatuelle ces 10 dernières années et du marché immobilier très tendu. Il est difficile tant d'accéder à la propriété que de louer un logement de manière permanente. Cela peut aussi expliquer le nombre important de logés gratuitement.

## Un parc social insuffisant

	LOGTS sociaux 1990	Taux logements sociaux 1990	LOGTS sociaux 2000	Taux logements sociaux 2000	LOGTS sociaux 2011	Taux lgmts sociaux 2011	Taux d'évol 1990/00	Taux d'évolution 2000/2011
Ramatuelle	20	3%	20	2%	20	1,9%	0%	0%
Golfe de St-Tropez	1 081	6%	1 354	6%	1614	6%	25%	19%
Var	30 018	9%	35 677	9%	41689	9%	19%	16,8%

Source : DDE du Var, enquête annuelle « Le patrimoine locatif social au 1er janvier 2011 »

Le parc locatif de la commune est constitué à 26% de logements privés. Avec seulement 1,9% de logements locatifs sociaux, Ramatuelle se situe largement en dessous de la part occupée par l'habitat social dans le Golfe et dans le département. Le parc de logements sociaux locatifs stagne depuis 1990 malgré une forte demande. Ainsi, il existe seulement 20 logements sociaux sur la commune. Celle-ci possède en outre 48 logements loués à un tarif intermédiaire dans le cadre de sa politique du logement et de sa politique de revitalisation du village chef-lieu.

A noter que la commune de Ramatuelle n'est pas soumise à l'obligation de 20% de logements sociaux issue de l'article 55 de la loi S.R.U. du 20 décembre 2000.

De manière générale le territoire du Golfe souffre d'un déficit certain de logements sociaux. Le besoin total identifié en logements sociaux neufs est de 400 sur le territoire du SCOT. (Source : SCOT des cantons de Grimaud et de St-Tropez)

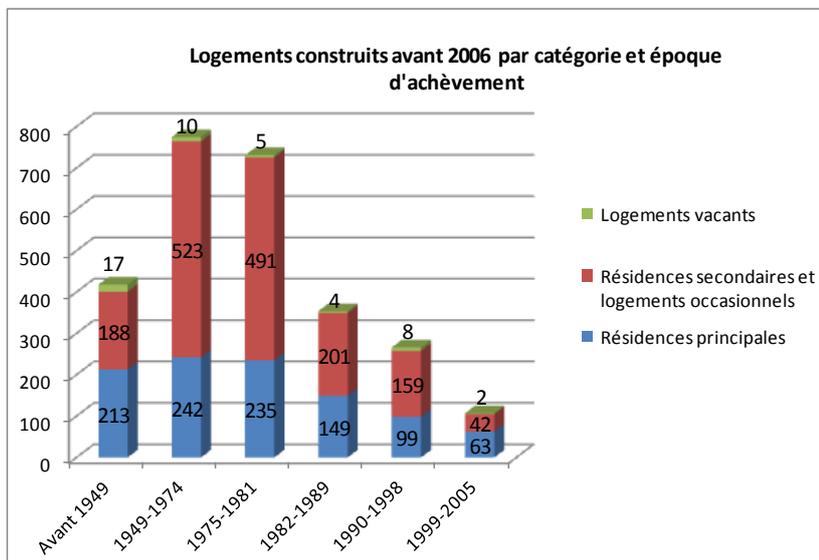
## 1.2.4- Le rythme de production des logements

### Un rythme de construction qui ralentit et une production majoritaire de logements individuels

#### Logements construits avant 2006 par type, catégorie et époque d'achèvement de la construction

Depuis la fin des années 80, le rythme de construction de logements sur la commune a fortement ralenti, tant en ce qui concerne les résidences principales que secondaires.

Si de 1975 à 1981, il a été construit près de 120 logements par an, le rythme de construction ralentit au début des années 80 et s'infléchit par la suite avec 33 logements construits en moyenne par an entre 1990 et 1998. Puis il passe à 17 logements par



Source : INSEE RP 2008, exploitation principale

De plus, si depuis 1949 la production de résidences secondaires a toujours été plus importante que celle de résidences principales, la tendance s'est inversée entre 1999 et 2005 avec 63 résidences principales construites contre 42 logements secondaires. Cette tendance est conforme à l'équilibre prescrit par le SCOT entre production de résidences principales et secondaires. Mais depuis 2005 le déficit de résidence principale réintroduit un déséquilibre dans la production de logement.

Le ralentissement du rythme de construction se confirme depuis les années 2000, la production stagne avec une moyenne annuelle qui se maintient à 17 logements par an pour la période récente 2007 et 2011 comme l'illustrent les données ci-dessous. La croissance a ici été limitée par la loi de protection et de mise en valeur du littoral.

#### Nombre de constructions neuves par an sur Ramatuelle depuis 2007 :

Années	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Constructions neuves	15	24	22	16	5	10	4	123 *

Source : données communales des permis de construire déposés

\* dont 106 logements induits par le PC de Combes Jauffret mais dont le projet est en cours et les constructions non commencées

Nous rappelons que l'INSEE estime en 2011 le parc à 2 654 logements sur la commune. Ainsi, nous pouvons estimer 2 796 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (2654+142).

La production de maisons individuelles reste majoritaire à Ramatuelle: entre 1999 et 2005 il y a eu 80 logements individuels construits pour seulement 27 logements collectifs.

L'opération publique en cours des Combes Jauffret, programmant la construction de 106 logements collectifs, va permettre à la commune de combler son déficit en logements collectifs.

#### Maisons individuelles construites par typologie et année d'achèvement :

Epoque d'achèvement	Catégorie de logement				Ensemble
	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	
Avant 1949	152	0	137	8	297
De 1949 à 1974	196	0	483	8	687
De 1975 à 1981	127	1	379	2	509
De 1982 à 1989	126	0	190	3	320
De 1990 à 1998	74	0	101	6	181
De 1999 à 2005	43	0	36	2	80
<b>Ensemble</b>	<b>717</b>	<b>1</b>	<b>1 327</b>	<b>30</b>	<b>2 074</b>

#### Appartements construits par typologie et année d'achèvement :

Epoque d'achèvement	Catégorie de logement				Ensemble
	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	
Avant 1949	61	0	51	9	121
De 1949 à 1974	46	2	38	2	88
De 1975 à 1981	108	2	109	3	222
De 1982 à 1989	23	1	10	1	36
De 1990 à 1998	25	1	57	2	86
De 1999 à 2005	20	0	6	0	27
<b>Ensemble</b>	<b>284</b>	<b>6</b>	<b>272</b>	<b>17</b>	<b>579</b>

Source : INSEE RP 2008 exploitation principale

### 1.2.5 - Analyse des demandes de location et d'achat de logements sur la commune : une demande de location supérieure à la demande d'acquisition

Année	Logement Communal	Nouveau Lotissement		Total	Location	Part de la location
		Achat	Location			
2001	32	87	38	143	70	49%
2002	12	46	18	56	30	54%
2003	25	27	19	53	44	83%
2004	25	89	35	107	60	56%
2005	19	120	32	150	51	34%
2006	28	86	28	87	56	64%
2007	33	146	42	151	75	50%
2008	28	69	28	69	56	81%
2009	14	30	13	36	27	75%
2010	14	24	4	28	18	64%
2011	24	21	8	37	32	86%

Source : Mairie

La forte saisonnalité du marché immobilier et un prix élevé du foncier entraîne le développement important du marché locatif dans la commune.

Cependant un rapport de 2009 de l'Agence Départemental d'Information pour le Logement (ADIL) recense, sur Ramatuelle, 188 candidats à l'accession à la propriété dont 122 à prix maîtrisés.

Il y a donc une réelle demande d'accession à la propriété sur la commune. Le projet en cours des Combes Jauffret va permettre en partie de répondre à cette demande.

## 1.2.6- Analyse du marché immobilier sur Ramatuelle

### Le marché locatif : un marché essentiellement composé de locations saisonnières

(Sources : site internet Immotrovit.com, Immobilier.com, et Explorimmo.com, janvier 2012)

Dans le Golfe de St-Tropez, le prix du m<sup>2</sup> de location est estimé entre 16,50 et 23 euros.

⇒ Soit un loyer pouvant aller jusqu'à 1150 euros /mois pour un appartement de 50 m<sup>2</sup>.

Le prix moyen de location pour le Var est lui de 15,73 euros/m<sup>2</sup>

Le marché locatif sur Ramatuelle est très majoritairement composé de locations saisonnières de loisir.

La quasi-absence de biens à louer (hors location saisonnière) peut expliquer la baisse récente de la population de la commune et la baisse de la croissance des ménages sur Ramatuelle.

Elle entraîne aussi une grande difficulté à se loger pour les employés saisonniers.

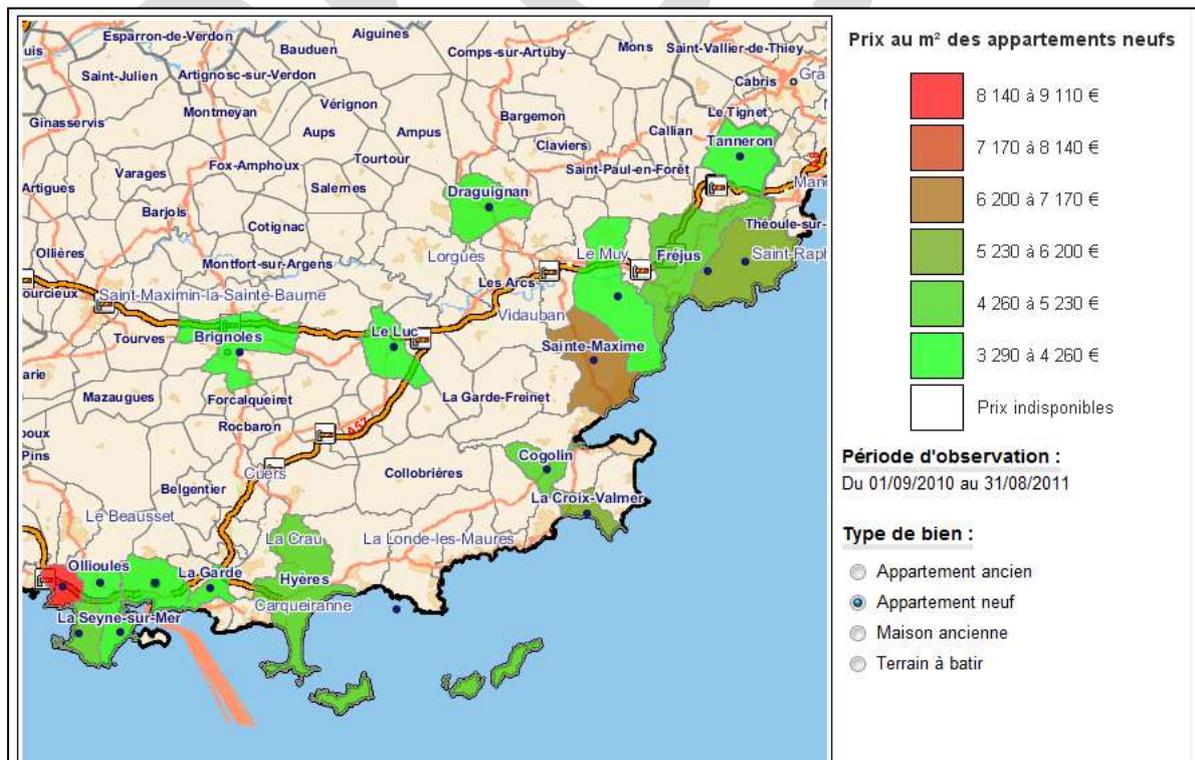
### Le marché de la vente et de la revente immobilières

La commune de Ramatuelle se situe dans un secteur où le marché immobilier est très tendu et les prix pratiqués sont élevés par rapport au reste du département.

Pourtant, il faut souligner que la moitié de la population de Ramatuelle a un revenu mensuel inférieur à 1645 euros (cf revenu médian partie Emploi et déplacements du présent rapport)

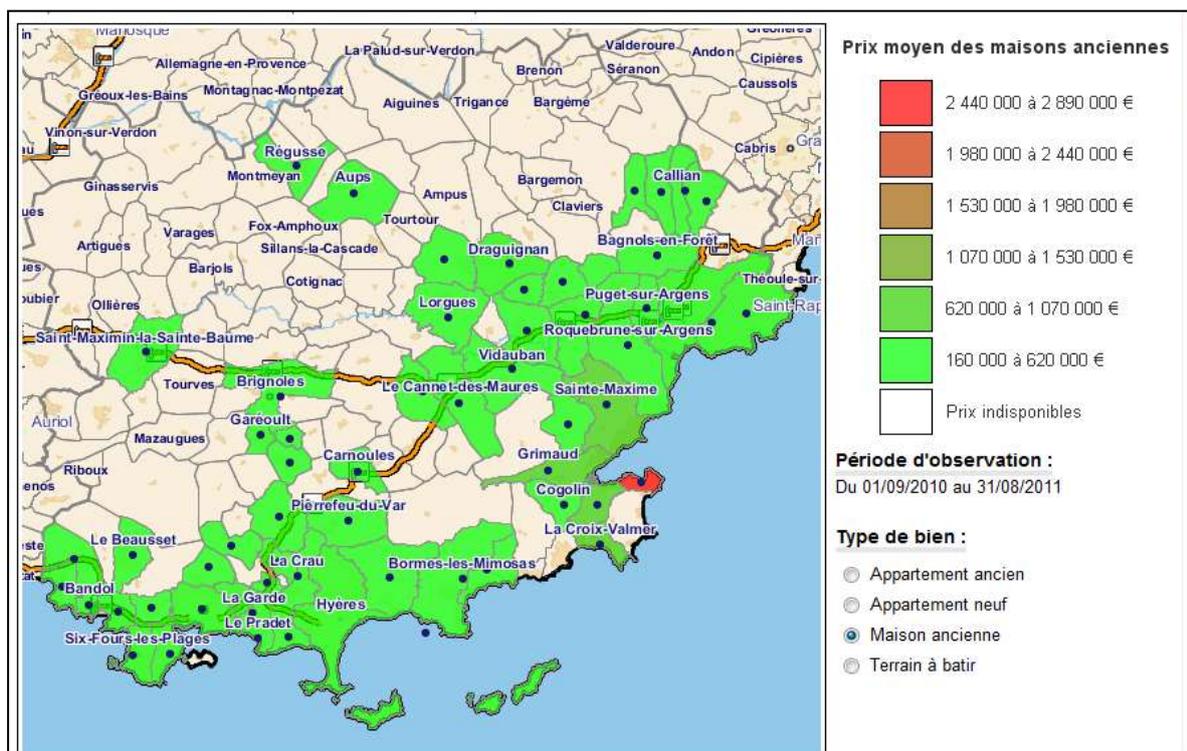
Et 10% de la population perçoit moins de 638 euros /mois.

### Prix globaux des appartements neufs dans les communes à proximité de Ramatuelle



Source : immoprix.com entre le 1<sup>er</sup> sept 2010 et le 31 août 2011

## Prix globaux des maisons anciennes dans les communes à proximité de Ramatuelle



Source : immoprix.com, entre le 1<sup>er</sup> sept 2010 et le 31 août 2011

Sur le marché immobilier du Golfe de St-Tropez, les prix sont plus élevés que dans le reste du département. Ce constat se fait tant sur le marché des appartements neufs que sur celui des maisons anciennes.

Au sein des communes du Golfe de Saint-Tropez, Ramatuelle subit une forte pression foncière et les prix sont très élevés par rapport aux autres communes. Son marché immobilier, moins saturé que celui de Saint-Tropez, est néanmoins très convoité. Ainsi, le marché immobilier de Ramatuelle est un marché haut de gamme, pouvant être qualifié aujourd'hui d'« *antichambre tropézienne* ».

Il faut cependant distinguer :

-**Les vieilles maisons pittoresques et appartements** du vieux village avec, s'ils sont en bon état, des prix pouvant varier dans certains cas entre 5095 et 6893 euros/m<sup>2</sup>, voire plus.

- **Les résidences créées par la commune et à vocation sociale**, dont les caractéristiques ne correspondent pas à celui du marché de la résidence secondaire. Les prix oscillent autour de 3000 euros le m<sup>2</sup>.

-**Les villas**, le prix m<sup>2</sup> moyen est nettement plus élevé : à **16472 €** en moyenne avec des prix pouvant aller jusqu'à plus de 36000 €/m<sup>2</sup>. Il existe en effet de grandes demeures et des propriétés de luxe sur la commune de Ramatuelle, ce qui peut expliquer l'existence de prix si élevés

**Exemple de prix moyen de vente dans une agence immobilière des biens au m<sup>2</sup> sur Ramatuelle :**

	Prix m2 appartement	Prix m2 maison
Prix m2 moyen	5994 € /m <sup>2</sup>	16472€ /m <sup>2</sup>
Fourchette basse	5095€ /m <sup>2</sup>	6123€ /m <sup>2</sup>
Fourchette haute	6893€ /m <sup>2</sup>	36531€ /m <sup>2</sup>

Source : site internet meilleursagents.com, décembre 2011

**Exemple de comparaison avec le prix moyen de vente dans une agence immobilière dans les communes à proximité et dans le Var**

	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison
Gassin	5988 € /m <sup>2</sup>	7 539 € /m <sup>2</sup>
La Croix-Valmer	4947 € /m <sup>2</sup>	6 294 € /m <sup>2</sup>
Saint-Tropez	8855 € /m <sup>2</sup>	12 813 € /m <sup>2</sup>
Ramatuelle	5994 € /m <sup>2</sup>	16472 € /m <sup>2</sup>
Var	Prix moyen du m <sup>2</sup> 4658€ /m <sup>2</sup>	

Source : site internet meilleursagents.com, décembre 2011

Le prix moyen de vente des maisons sur Ramatuelle dans cette agence immobilière est supérieur au prix moyen de vente des communes voisines. Pour les appartements, le prix de vente au m<sup>2</sup> reste le plus élevé sur Saint-Tropez. **Notons que les prix des agences ne reflètent pas la valeur réelle d'un bien mais seulement une tendance à un temps T.**

Les prix moyens/ m<sup>2</sup> sur la commune de Ramatuelle sont supérieurs aux prix pratiqués dans les autres communes du Golfe (hors St-Tropez) et dans le reste du Var. Sur Ramatuelle, le marché de l'accession reste donc inaccessible aux ménages les plus modestes.

- ⇒ *Les actifs du territoire du Golfe, et plus particulièrement de Ramatuelle ont de très grandes difficultés à se loger du fait de la rareté de l'offre accessible et des prix pratiqués sur les biens attractifs pour le marché de la résidence secondaire. Les conditions du marché de l'immobilier empêchent les jeunes couples aux revenus moyens d'envisager un achat.*
- ⇒ *Parallèlement le marché de la location saisonnière, très lucratif, concurrence très durement la location à l'année.*

### 1.2.7- Le parc de logements spécifiques

En raison de l'orientation économique principale de la commune, le tourisme, et du territoire vaste et peu urbanisé, deux types de populations spécifiques sont susceptibles de rencontrer des difficultés de logements sur Ramatuelle : les travailleurs saisonniers et les personnes âgées.

#### Le logement pour les employés saisonniers

Dans les zones à l'activité touristique développée, les locations saisonnières sont destinées aux vacanciers et ne sont que peu accessibles aux actifs saisonniers. Le manque de logements adaptés et les loyers trop élevés provoquent une certaine fuite du personnel qualifié. C'est ce qui se produit sur la commune de Ramatuelle.

En 2002, une étude a été menée sur les principales caractéristiques du travail saisonnier dans l'Est Varois<sup>16</sup>. Il s'agit d'une évaluation de terrain menée auprès des entreprises, des acteurs institutionnels des représentants et travailleurs concernés par la problématique du travail saisonnier. Au cours de cette étude, 75% des employeurs concernés affirment que les difficultés de logement sur la zone constituent aujourd'hui le principal obstacle à la venue d'une main d'œuvre saisonnière extérieure. A partir de cette étude, un plan d'action a été mis en place dont l'évaluation des conditions de mise en place d'un « village des saisonniers » sur la zone. Il s'agit de regrouper en un lieu l'ensemble des informations et des services dont les travailleurs peuvent avoir besoin. Cette étude démontre la nécessité de mettre en place une gestion adaptée du travail saisonnier.

### **Le logement pour les personnes âgées**

Si près de 60% des nouveaux arrivants à Ramatuelle en 2008 ont entre 30 et 60 ans, le nombre des 75 ans et plus est en augmentation (+ 50 personnes entre 1990 et 1999). 656 Ramatuellois ont 60 ans ou plus en 2011 dont 214 personnes âgées de 75 ans et plus. La commune possède un territoire vaste, mal desservi par les transports en commun, avec peu de pôles de services et commerciaux en dehors du village. Pour accompagner les personnes âgées dans leur vie quotidienne, la mairie a mis certains services en place comme l'aide à domicile ou le transport vers les centres médicaux. Toutefois, en l'absence de structures d'accueil, les personnes ne pouvant ou ne désirant plus rester dans leurs logements sont dirigées vers les établissements les plus proches.

Le contrat de territoire 2006-2008 du Conseil Général du Var pour le territoire du Golfe de St Tropez prévoit la mise en place de mesures spécifiques en direction des personnes âgées et handicapées. Il mentionne ainsi un projet de maison de retraite publique intercommunale pour Gassin et Ramatuelle avec une capacité d'accueil de 80 lits qui devait être construit à Gassin dans le quartier de Vernatelle. Ce projet a été abandonné pour des raisons environnementales.

Par ailleurs, la commune de Ramatuelle a livré en 2010/2011, 12 logements sur une surface de 1000m<sup>2</sup> destinés à accueillir des personnes retraitées ou à mobilité réduite. Ces logements sont affectés en priorité aux personnes à faible revenu de la commune n'ayant plus la possibilité de se loger une fois la retraite venue, comme par exemple les anciens métayers ou gardiens de villas. Cette résidence comprend uniquement des logements locatifs et est propriété de la commune.

#### **1.2.8 Les projets en cours**

Le projet de création de logements permanents du hameau nouveau intégré à l'environnement du quartier des Combes Jauffret est actuellement en cours sur la commune.

Un second secteur destiné à l'accueil des travailleurs saisonniers est également en cours de projet au niveau de l'arrière-plage de Pampelonne.

#### **Le projet du hameau de Combes<sup>17</sup>**

Le parti pris retenu dans ce projet est de retrouver les codes d'une architecture rurale ancienne qui répondent bien aux critères d'un éco hameau, avec une démarche globale en terme d'impact sur l'environnement, sur le paysage. L'objectif est de trouver les conditions de vie pour les habitants sur l'ensemble de l'opération :

- créer des logements adaptés à une population active et familiale en proposant plusieurs typologies, tout en répondant à une approche bioclimatique et une gestion des confort,

<sup>16</sup> Cette étude est réalisée par le Cabinet ACCEDO (Marseille) et commandée par le DDETFP du Var.

<sup>17</sup> Extrait du Permis de Construire

- créer le nombre de places nécessaires aux stationnements (résidents et visiteurs) en totalité en souterrain sous les logements, dans l'optique de maximiser les jardins et les espaces de rencontres,
- favoriser les échanges tout en préservant l'intimité de chaque foyer avec des jardins privatifs,
- créer des espaces publics accueillants soigneusement traités et qualifiés, avec une place et des placettes,
- rendre accessibles tous les espaces publics et les logements en rez-de-chaussée, aux personnes à mobilité réduite, par des modes doux et intégrés,
- créer des lieux de vie et d'échanges (laverie, locaux vélos et ateliers, espace de vie communautaire, local boîtes aux lettres, jeux d'enfants, terrain de pétanque...)
- créer un verger communautaire avec des jardins familiaux où bon nombre pourra cultiver son potager, participant aux liens sociaux,
- utiliser des matériaux en cohérence avec le site et les critères de développement durable.

Les logements sont adaptés à tout type de composition de foyer en proposant plusieurs typologies, tout en répondant à une approche bioclimatique et une gestion du confort :

- une surface de plancher globale d'environ 7500 m<sup>2</sup>,
- un ensemble de 106 logements très économes et sains pour leurs occupants, dont la répartition correspond aux différents besoins de la population, soit :
  - 33 logements en accession aidée à la propriété au prix moyen de 3500 €/m<sup>2</sup> (variation de plus ou moins 10 % selon la situation des logements),
  - 33 logements en accession à prix maîtrisé au prix moyen de 4916 €/m<sup>2</sup> (le prix plafond étant de 5 000 €/m<sup>2</sup>),
  - 40 logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI.

### **Aménagement prévu pour le terrain**

#### Le stationnement disparaît

Tous les stationnements ont été implantés sous les logements : ceux dédiés aux logements et ceux dédiés aux visiteurs afin de limiter les nuisances des véhicules et de favoriser le « règne végétal ». La voiture s'arrête ainsi à l'entrée du hameau et disparaît sous les constructions. Tous les parkings, au nombre de 3, sont semi-enterrés, créant une façade sud traitée en pierres avec de grandes ouvertures facilitant la ventilation et un éclairage naturel de cet espace. Il est accessible de plain-pied depuis les espaces publics par tous les piétons (également les PMR). L'emprise au sol est réduite dans l'optique de favoriser les espaces végétalisés et de rencontres.

Des bassins de rétention seront réalisés de façon à compenser les surfaces imperméabilisées, et à reprendre le bassin versant. Les bassins seront réalisés sous les bâtiments, de façon à préserver au mieux les espaces naturels.

### **Volumétrie des constructions**

Les logements sont adaptés à tout type de composition de foyer en proposant plusieurs typologies, tout en répondant à une approche bioclimatique et une gestion du confort : 106 logements sont créés répartis entre T2, T3, T4 et T5.

Tous les logements en rez-de-chaussée (60) sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Chaque logement possède un petit cellier extérieur (sauf pour les T5) pouvant servir également de stockage temporaire pour le tri sélectif.

Tous les logements ont des terrasses extérieures aménagées d'un séchoir à linge protégé de la vue par un claustra bois, et les duplex ont été majoritairement employés en rez-de-chaussée afin qu'un maximum de foyers puisse jouir d'un petit jardin privatif orienté sud. Ces jardins permettent également de créer un espace tampon entre l'espace public et l'espace privé.

Un soin particulier a été apporté pour avoir la quasi-totalité des logements traversants, facilitant la circulation naturelle de l'air, permettant un meilleur rafraîchissement la nuit en été et un éclairage naturel des pièces.

La façade Sud est la façade principale et c'est sur elle que donnent les pièces principales. Les ouvertures des pièces de vie sont protégées du soleil par des pergolas ou des terrasses couvertes. La façade Nord est composée d'ouvertures plus petites servant de ventilation et d'apport de lumière dans certaines pièces comme les salles d'eau, toilettes ou cuisines. La façade Est, exposée aux pluies, ne comporte que quelques rares ouvertures pour la ventilation, il en va de même pour la façade ouest. Les entrées sont protégées du mistral par le volume de l'escalier qui est en saillie sur la façade Nord.

Par égard à l'environnement paysager, il a été choisi de réaliser les stationnements semi-enterrés, sous les bâtiments. Permettant ainsi de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en mettant les places PMR de niveau avec la plupart des constructions. 10% des places seront équipées pour recevoir des véhicules électriques. Cet espace étant de plain-pied et ouvert au sud, il bénéficiera d'une ventilation et d'un éclairage en grande partie naturel.

Ces mêmes niveaux accueilleront également des locaux vélos, pour plus de 44 m<sup>2</sup>, un local de vie et une laverie.

La surface de plancher du projet est de 7295 m<sup>2</sup>.

### **Abords des constructions**

#### Les espaces publics sont organisés

La place centrale arborée est articulée autour d'un lieu de partage et de convivialité : un local couvert peut être fermé pour recevoir les réunions du hameau et toutes autres manifestations telle une « agora ». D'autres lieux sont organisés: des lieux de rencontres sur des sites à usage collectif : local à vélos, atelier, laverie, local boîtes aux lettres. Des placettes (haute et basse) sont traversées par le cheminement des piétons, favorisent les échanges. Un jardin d'enfants est organisé à l'Ouest du bâti participant ainsi à la convivialité du hameau.

### **Matériaux et couleurs**

#### Les façades des logements

Les façades sont composées d'une enveloppe en béton cellulaire et avec un isolant côté intérieur en panneaux rigides de laine de bois. Ce procédé permet de dépasser les performances thermiques visées (RT2012-30%). Les couleurs des enduits à base de chaux sont celles du site (dans un camaïeu de beige et de terre).

Les terrasses sont composées d'une ossature en bois (poteaux, poutres, consoles fixées dans la façade) et d'un plancher bois (panneaux préfabriqués en bois étanchés et recouverts par un plancher en lames de bois).

Les pergolas bois sur les terrasses permettent de s'abriter du soleil l'été, sans empêcher le soleil de pénétrer l'hiver. Les séchoirs en ossature bois et lames de bois en persiennes protègent la vue depuis les espaces publics.

Les menuiseries extérieures sont en alu pour les coulissants des séjours. Les volets battants sont en bois pleins et quelques volets roulants sont employés sur les baies des séjours. Les portes d'entrée sont isolantes avec un affaiblissement acoustique.

#### Les toitures des logements

Les charpentes des toitures sont composées de fermettes sur dalles avec une couverture en PST et des tuiles de type « canal » en terre cuite vieillies. Sur un pan complet d'une toiture de chaque bâtiment orienté Sud, sont intégrés des capteurs solaires pour la préparation de l'eau chaude sanitaire.

Le projet reprend les matériaux régionaux et existants dans le village pour affirmer l'intégration du projet dans le site.

Ainsi, un soin particulier sera apporté au choix des matériaux :

- les façades, simples, seront traitées en enduits frottasses fins et/ ou lissés,
- les volets en bois peints affirmeront l'identité des constructions et des volets roulants en PVC ou aluminium pour les portes-fenêtres coulissantes,
- les teintes des façades et des volets seront choisies dans la palette des couleurs de la ville.
- les couvertures seront réalisées en tuiles type canal et complétées par des génoises à simple ou double rang.
- des panneaux solaires seront réalisés, afin de faire bénéficier de l'eau chaude solaire.

### *Espaces libres et plantations*

Les espaces, en dehors de l'emprise des voies et des bâtiments, seront traités en espace vert. Tous les arbres en dehors de l'emprise des voies et des constructions seront protégés. Le débroussaillage sera fait manuellement et suivant la réglementation.

### *Accès et stationnements*

Les stationnements, pour les logements, ainsi que ceux pour les invités seront réalisés en souterrain. 195 places de stationnement seront réalisées, pour 172 règlementaires. (1 place pour les logements locatifs sociaux et 2 places pour les autres logements). 4 locaux vélos cumulant plus de 142 m<sup>2</sup> permettront également le stationnement des deux roues, à raison d'un par logement.



## Coupes paysagères





## Ambiances



Ambiances projetées : un front bâti dense à R+2 maximum, des espaces jardinés qui s'immiscent dans la trame bâtie, des placettes arborées nichées en coeur de hameau, une intimité familière créée par le végétal, omniprésent.



## II – Le système économique local

### Résumé des constats

#### LES EMPLOIS ET LES DEPLACEMENTS

- Un taux d'activité en hausse (71%) mais une diminution des actifs (-6%) : ce sont donc davantage des actifs sans emplois qui ont quitté la commune.
- Un taux de chômage (10,5%) inférieur à la moyenne du Golfe de St-Tropez et du département (14%), en baisse (-0,5% depuis 1999) et connaissant de fortes amplitudes saisonnières.
- Une forte saisonnalité des emplois : des taux de chômage présentant un écart de près de 8 points entre l'été et l'hiver, 10% salariés de Ramatuelle sont en Contrat à Durée Déterminée, une part toutefois plus faible que pour le Golfe (12%) et le Var (11%).
- Un niveau de vie important : 39,1% des foyers fiscaux non imposables (56% dans le Var).
- Un taux de scolarisation élevé jusqu'au baccalauréat
- Une importance des emplois du tertiaire et de la construction reflétant l'économie touristique et résidentielle de Ramatuelle (et du Golfe) et une agriculture mieux représentée que dans le Département : 4,6% des emplois à Ramatuelle contre 2% dans le Golfe et le département.
- Presque 90% des actifs résident et travaillent dans le bassin d'emploi Fréjus / St-Raphaël
- Un dynamisme économique visible à travers le renforcement de la part des actifs venant du Golfe (78% en 1990 et 81% en 1999) et par l'indicateur de concentration d'emplois : 118 emplois à Ramatuelle pour 100 actifs en activité contre seulement 91,9 pour le département.
- Une majorité d'entreprises de très petite taille orientées vers les activités commerciales et de services (98,4% des entreprises emploient moins de 10 salariés en 2011).
- Le tissu commercial et artisanal de Ramatuelle : une fonction de proximité. Près de deux tiers des établissements appartiennent au secteur du commerce, du transport ou des services, 18% sont des activités agricoles, sylvicoles ou piscicoles et 9% des entreprises travaillent dans le domaine de la construction.
- Un tissu économique qui s'est diversifié avec l'implantation d'un quartier mixte d'activités communal et le développement des services à la population résidente et saisonnière.

#### AGRICULTURE – VITICULTURE

- Aujourd'hui dans le Golfe et en particulier à Ramatuelle, la viticulture a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité porteur (4,6% des emplois de Ramatuelle et 3,2% des actifs ramatuellois) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale des territoires.
- 96,7% de la SAU est en vigne à Ramatuelle (51% dans le Var) dont 83% en AOC.
- La commune de Ramatuelle possède près de 20% du vignoble AOC du Golfe en 2000 alors que son territoire ne représente que 8% de la surface des cantons de Grimaud et de St-Tropez.
- La cave coopérative et les principaux domaines (présence de quatre grands domaines) se partagent près de 435 hectares de vignes dont plus de la moitié appartiennent aux 137 coopérateurs.

- La qualité des processus de vinification (ex. : la macération carbonique), l'emploi de techniciens qualifiés, la multiplication des circuits de commercialisation (sur place, grandes surfaces, exportations...), la valorisation de l'image du vignoble rendent compétitive la viticulture ramatuelle.
- La régression du vignoble est très nette dans le département. Ramatuelle fait partie des communes les moins touchées (-93ha de terres agricoles cultivées entre 1998 et 2008, soit une perte de 11%) :
  - Les trois quarts des surfaces cultivées perdues sont transformés en friche, une perte réversible
  - Seul un tiers des surfaces agricoles perdues sont des vignes
  - 11 ha de surfaces agricoles gagnées entre 1998 et 2008, essentiellement pour la culture de la vigne

## LE TOURISME

- Une offre touristique essentiellement liée au patrimoine naturel de la commune et à une situation géographique favorable (littoral et climat doux).
- Une activité économique marquée par la saisonnalité des emplois.
- Un accueil essentiellement en hébergement non marchand (51% de l'offre est assurée par les résidences secondaires) et une offre importante en hébergement de plein air : 30% des emplacements du Golfe de St Tropez
- L'activité touristique de Ramatuelle est pour l'essentiel liée au site de Pampelonne où les activités balnéaires sont majoritaires et quelquefois accompagnées par une découverte de l'arrière-pays.
- Sur le plan économique, la plage de Pampelonne représente :
  - 27 établissements de plage (sur 18% de la surface de la plage)
  - en moyenne 300 visiteurs quotidiens et près de 8 000 personnes en période d'intense activité.
  - Le chiffre d'affaires annuel des établissements de la plage de Pampelonne était de 150 à 190 millions d'euros en 1999 dont plus de la moitié l'été.
  - Près de 600 emplois directs (dont plus de 80% sont employés dans la restauration) et environ 1000 emplois indirects (fournisseurs et autres).
  - Une taxe professionnelle de près de 9,4 millions de francs en 1999.
  - La redevance domaniale perçue était d'environ 5,7 millions de francs en 1999.
  - Une saison s'étalant d'Avril à Septembre avec 30 000 visiteurs par jour en haute saison.
  - Des établissements ouverts toute l'année.
- Un site littoral souffrant de dysfonctionnements (accessibilité difficile, stationnement mal organisé) et de détérioration (surfréquentation et occupation quelquefois anarchique de la plage).

## ENJEUX :

### UNE ECONOMIE A DIVERSIFIER

- Maintenir le dynamisme économique de la commune en veillant à diminuer la précarité engendrée par la très forte saisonnalité des activités et le niveau des dépenses de logements;
- Développer et favoriser la diversité du commerce de proximité au centre-village et notamment l'artisanat traditionnel;
- Maintenir et conforter la politique communale de préservation de l'activité agricole;
- Rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie ;
- Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme « de plage » : balnéothérapie, thalassothérapie, activités culturelles, casino...
- Favoriser l'agritourisme ;
- Organiser un plus juste équilibre entre les activités et services de la saison touristique estivale et les activités touristiques consolidant des emplois toute l'année même hors période estivale.

### SOUTENIR ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Conforter l'agriculture présente et la préserver;
- Valoriser le paysage rural de la commune et le territoire AOC;
- Préserver le patrimoine bâti agricole remarquable;
- Délocaliser les activités à vocations non agricoles hors des espaces emblématiques du terroir;
- Maintenir et conforter la politique communale de préservation de l'activité agricole en favorisant les activités complémentaires;
- Améliorer le cadre de vie des agriculteurs en permettant l'évolution de leur habitat et de leurs exploitations;
- Encourager et valoriser une agriculture de qualité en favorisant des pratiques respectueuses de l'environnement et de la biodiversité

## 2.1- Les emplois et les déplacements

### 2.1.1 - Les caractéristiques de la population active ramatuelleoise

#### Un taux d'activité en augmentation malgré une diminution des actifs

	Tx d'évol de la pop active			Tx d'évol de la pop		
	1982-90	1990-99	1999-2011	1982-90	1990-99	1999-2011
Ramatuelle	13%	12%	- 6%	10%	10%	- 0,3%
Golfe de St-Tropez	21%	8%	16%	21%	12%	14%
Var	18%	10%	18%	15%	10%	13%

Source : Insee RGP 1999 et RGP 2008

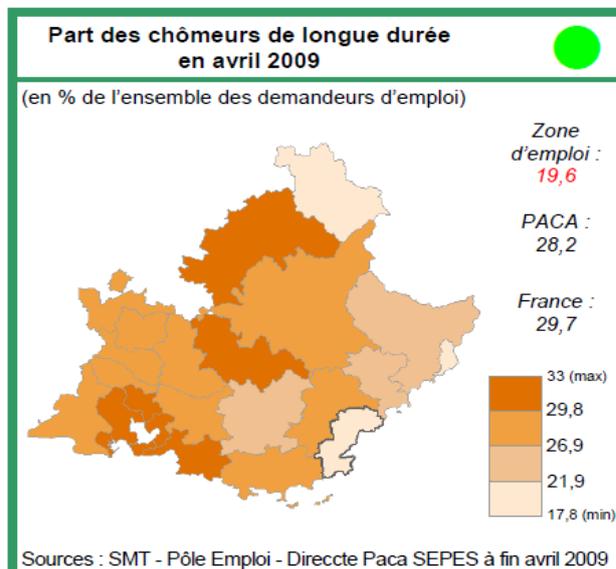
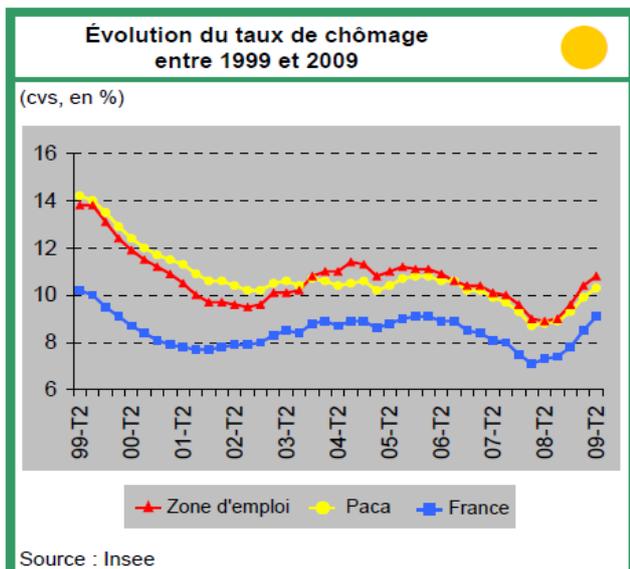
A l'image de la stabilisation de sa croissance démographique, la population active de Ramatuelle reste relativement stable voir diminuée. Toutefois, le taux d'activité est en augmentation signifiant que ce doit être les actifs sans emplois qui ont quitté le territoire Ramatuellois.

	Population active				Taux d'activité			
	1982	1990	1999	2011	1982	1990	1999	2011
Ramatuelle	825	936	1 047	979	57%	58%	57%	71%
Golfe de St-Tropez	16 383	19 828	21 497	24 989	56%	55%	54%	74,5%
Var	284 437	335 123	367 258	434 041	49%	50%	49%	70,2%

Source : Insee RGP 1999 et RGP 2008

Le Golfe de St-Tropez, en relation avec le vieillissement de sa population, a connu une baisse très légère mais constante de son taux d'activité depuis 1982. Toutefois, l'économie locale a regagné en dynamisme depuis l'an 2000 et le taux d'actif à Ramatuelle, dans le golfe ou le département a fait un véritable bond entre 1999 et 2011 (Il passe de 57% à 71% à Ramatuelle) témoignant de l'attractivité de la commune en matière d'activités économiques.

#### Un taux de chômage en baisse et inférieur au taux départemental



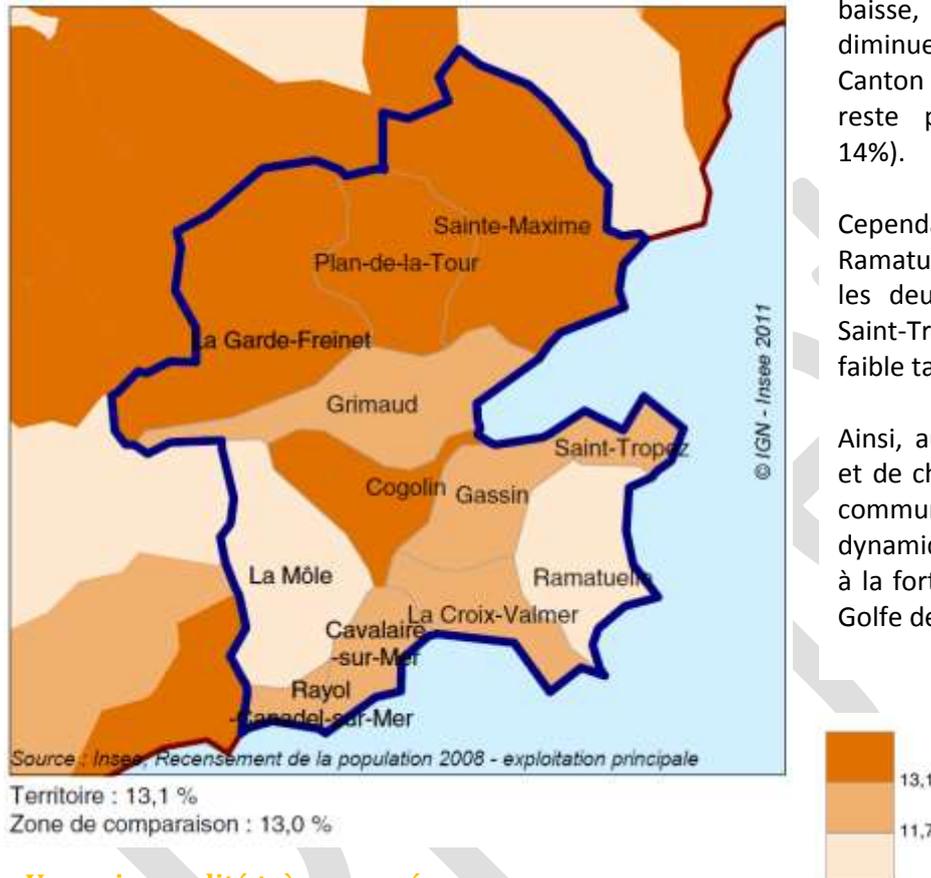
	Nbr de chômeurs		Taux de chômage	
	1999	2011	1999	2011
Ramatuelle	118	112	11%	10,5%
Golfe St Tropez	3 446	3 516	16%	14,1%
Var	66 929	60 382	18%	13,9%

Par rapport à la région PACA, la zone d'emploi de Féjus St Raphaël est la seule zone descendant sous le seuil des 20% de chômeurs de longue durée.

A l'échelle du département, les taux de chômage sont globalement en baisse, mais celui de Ramatuelle diminue plus lentement que ceux du Canton et du département, mais il reste plus faible (10,5% contre 14%).

Cependant, la commune de Ramatuelle et celle de La Môle sont les deux communes du Golfe de Saint-Tropez possédant le plus faible taux de chômage en 2011.

Ainsi, au regard des taux d'activité et de chômage, Ramatuelle est une commune économiquement très dynamique, en grande partie grâce à la forte attractivité touristique du Golfe de Saint-Tropez.

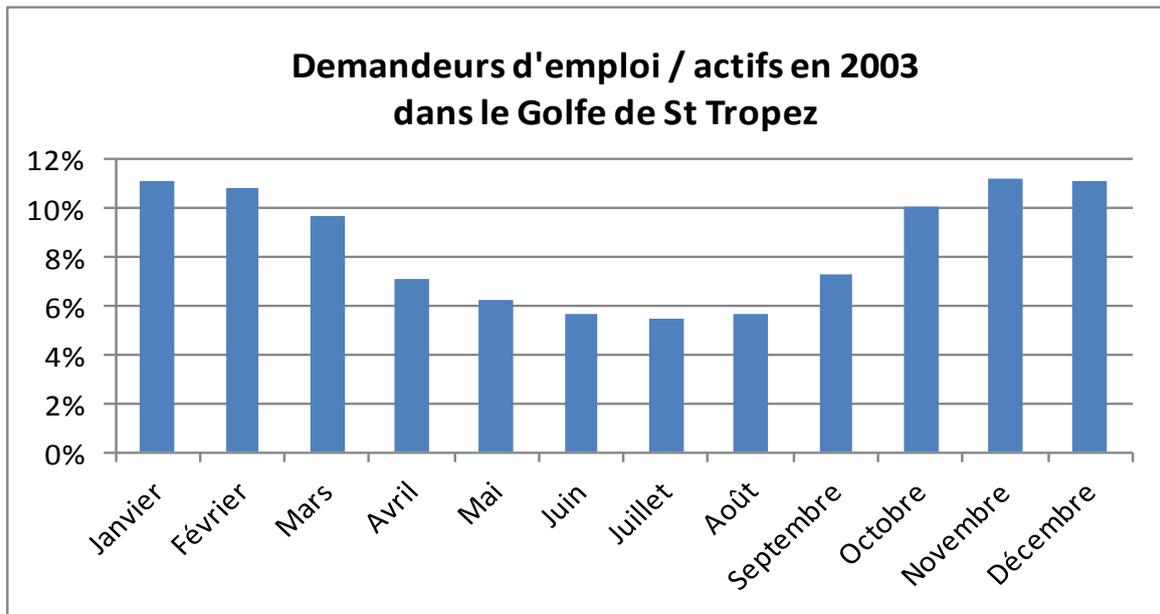


### Une saisonnalité très marquée

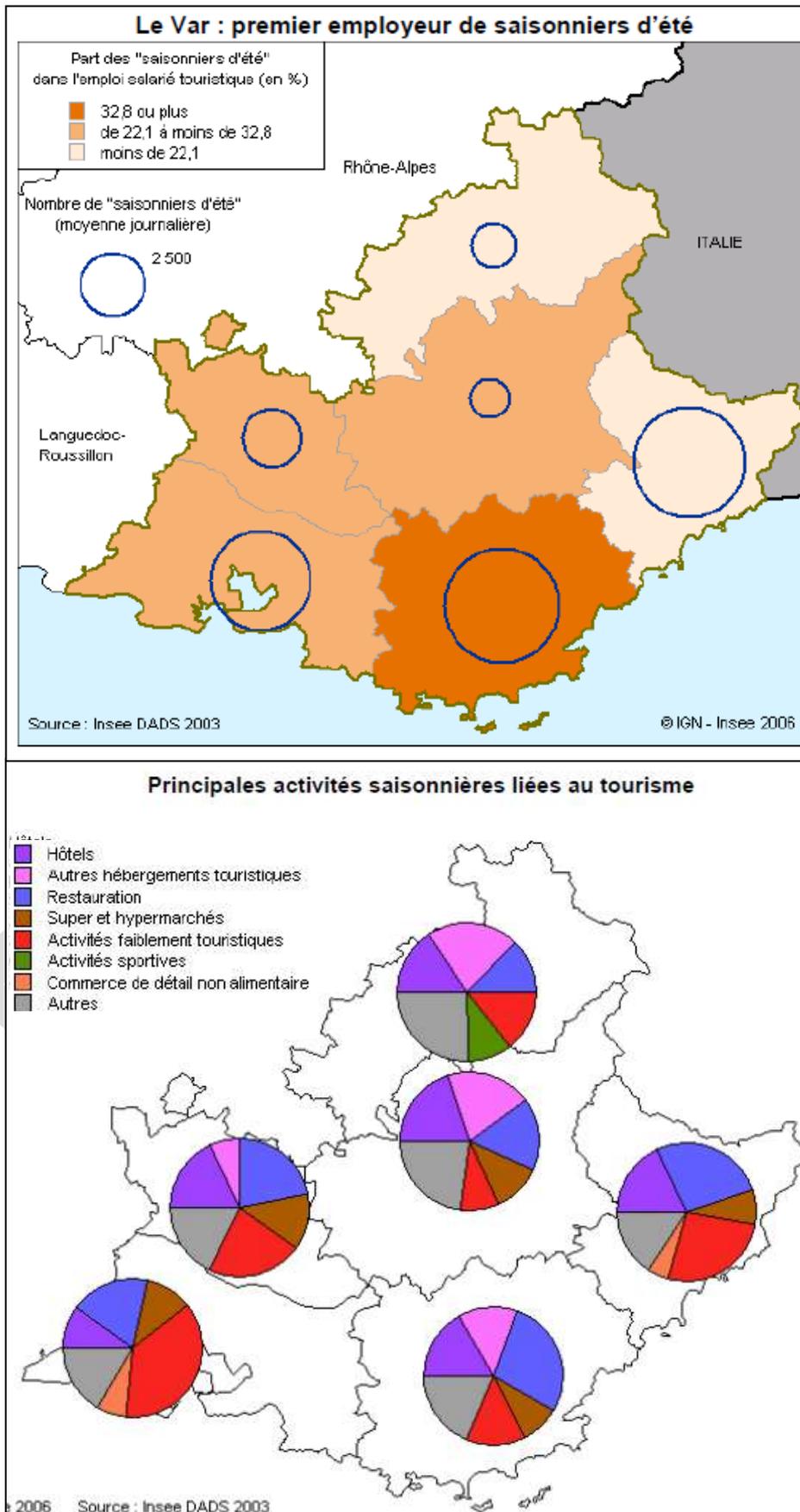
	Nombre de demandeurs d'emploi dans le Golfe de St Tropez
Janvier 2003	2382
Février 2003	2307
Mars 2003	2073
Avril 2003	1518
Mai 2003	1339
Juin 2003	1216
Juillet 2003	1177
Août 2003	1231
Septembre 2003	1560
Octobre 2003	2176
Novembre 2003	2397
Décembre 2003	2388

Cependant, ce dynamisme économique est à relativiser au regard de la forte saisonnalité de l'emploi. Les chiffres des demandeurs d'emploi sur une année du Golfe de St Tropez illustrent très bien ce phénomène de l'emploi saisonnier du secteur. Le Var est d'ailleurs le premier département employeur de saisonniers d'été.

Les recrutements sur le Golfe de St Tropez ont essentiellement lieu entre janvier et juillet. 70% des Déclarations Préalables à l'Embauche et des offres ont lieu sur ces mois d'après pôle emploi<sup>18</sup>. Ce sont principalement des contrats temporaires (entre 1 et 6 mois = 66% des offres), les CDI représentent moins d'un contrat sur 5. L'hébergement, la restauration et le commerce sont les principales activités saisonnières, représentant à eux seuls 6 recrutements sur 10.



<sup>18</sup> Extrait de "5 jours pour l'emploi", Présentation du diagnostic du territoire du Golfe de St Tropez, juin 2013



Source : Rapport de présentation - SCOT des cantons de Grimaud et de St Tropez - approuvé le 12 juillet 2006

Le département dénombre en effet environ 24 000 emplois saisonniers dont 28% dans la restauration, 17% dans l'hôtellerie, 14% dans les autres hébergements touristiques et 23% dans une activité du secteur du commerce.

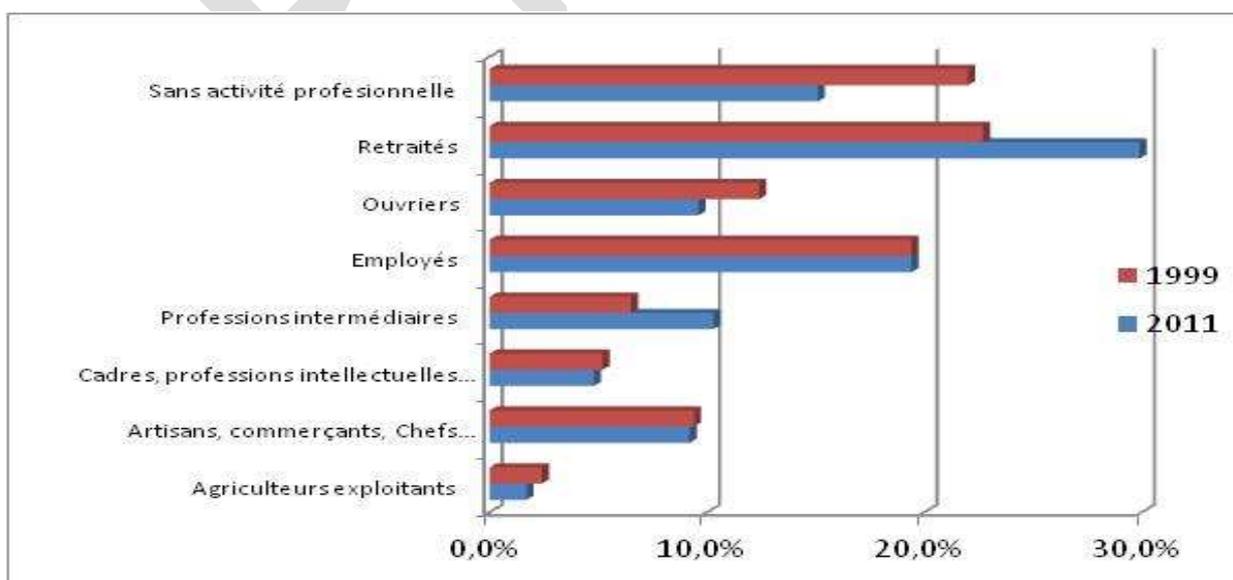
	Nombre de chômeurs		Taux de chômage	
	déc.2001	août 2002	déc.2001	août 2002
Ramatuelle	108	27	10,3%	2,5%

A l'image du territoire du Var et du Golfe, la saisonnalité de Ramatuelle est également importante puisque, pour l'année 2001, la commune comptait 108 chômeurs en décembre et seulement 27 en août, ce qui donne un différentiel de près de 8 points entre le taux de chômage estival et celui hivernal et met en exergue la forte saisonnalité des emplois si caractéristique des secteurs très touristiques.

### Le profil des actifs ramatuellois : davantage d'employés, d'agriculteurs et d'indépendants par rapport à la moyenne varoise.

#### Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

Catégories	2011	1999
Agriculteurs exploitants	1,7 %	2,4 %
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises	9,2 %	9,4 %
Cadres, professions intellectuelles supérieures	4,8 %	5,2 %
Professions intermédiaires	10,3 %	6,5 %
Employés	19,4 %	19,4%
Ouvriers	9,6 %	12,4%
Retraités	29,9 %	22,7 %
Sans activité professionnelle	15,1 %	22 %

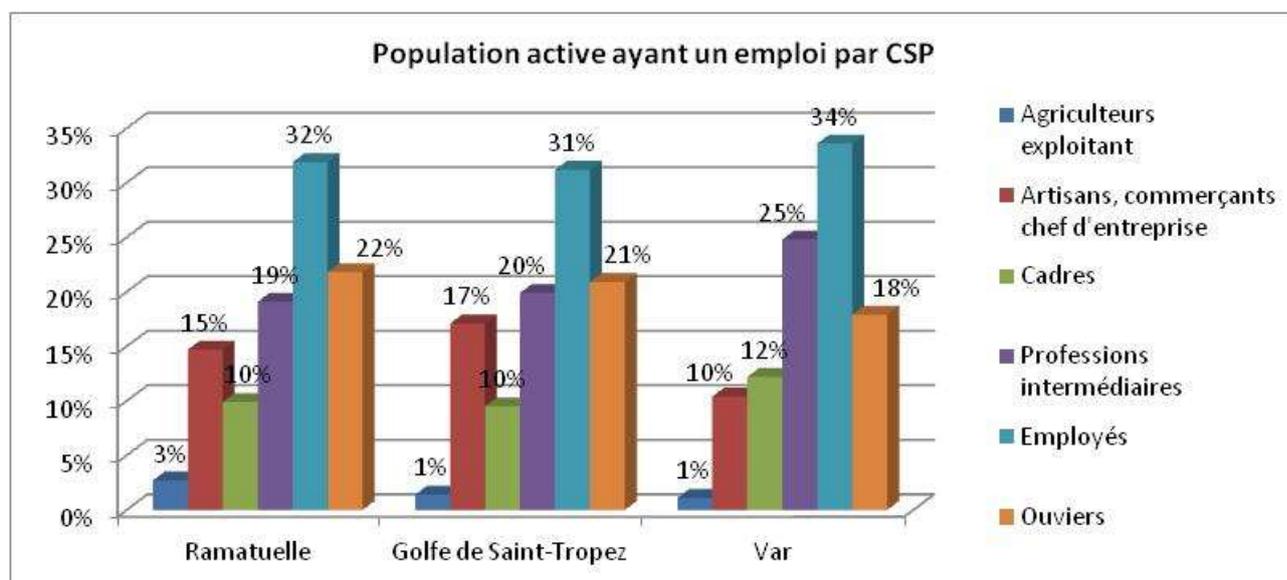


Population active ayant un emploi par catégorie socio-professionnelle

## Nombre d'emplois par catégorie socio-professionnelle en 2011

	Agriculteurs exploitants	Artisans commerçants chef entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Ramatuelle	28	155	105	201	337	230
Golfe de Saint-Tropez	317	3 984	2 206	4 639	7 258	4 869
Var	3822	36 216	42 560	86 538	117 011	62 326

Source : INSEE RGP 2008



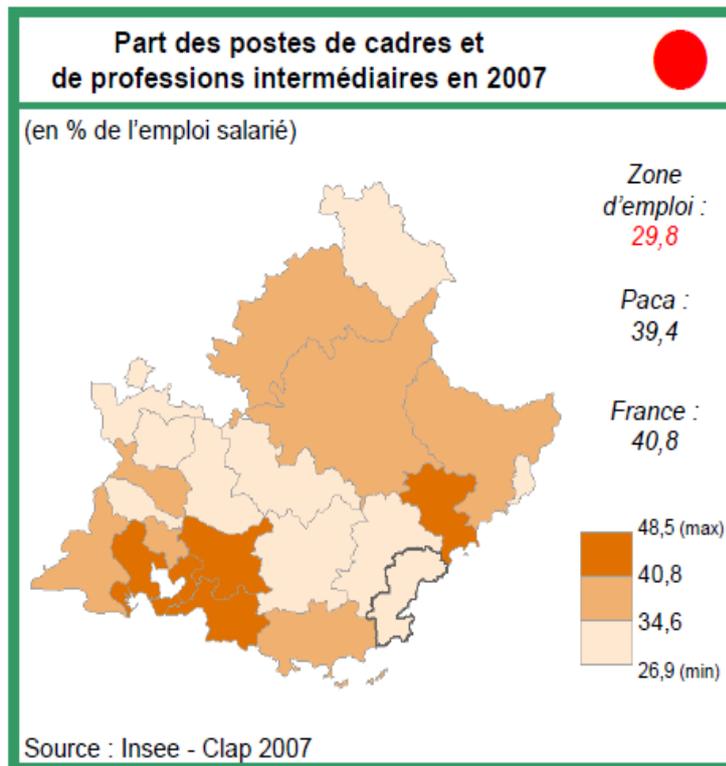
Le Golfe et Ramatuelle ont une répartition des actifs selon les CSP structurellement différente de celle du département.

Depuis 1990, la plupart des régions et en particulier celles du Sud-Est ont bénéficié d'une forte croissance des employés et des professions intermédiaires, croissance due au développement grandissant des services aux particuliers et aux entreprises. Ainsi, les employés sont le premier groupe social aussi bien dans le Var que dans le Golfe. A Ramatuelle, cette part de la population est stable, elle représente en 2011, 31,9% des actifs (contre 31% en 1999).

Si pour le Var, le second groupe est celui des professions intermédiaires, pour Ramatuelle et le Golfe, cette place est tenue par les ouvriers (22% des emplois). Cela peut s'expliquer par la part encore importante de l'agriculture dans certaines communes du Golfe et par une économie résidentielle favorisant le secteur de la construction.

La part des professions indépendantes (artisans, commerçants et chefs d'entreprise) différencie également le profil des emplois de Ramatuelle et du Golfe à celui du département. Ils représentent 19% de la population active de Ramatuelle contre seulement 10% de la population active départementale. L'économie résidentielle et touristique du Golfe favorise cette catégorie.

A l'image de son bassin d'emploi Fréjus-St Raphaël, la part des professions intermédiaire dans la population active de Ramatuelle est inférieure à celle de la région, du département ou du Golfe de St-Tropez. Cependant ces professions représentent une part de plus en plus importante de l'activité varoise. Leur nombre a fortement augmenté entre 1999 et 2011 et représente désormais 19% de la population active (contre 12% en 1999).



Les cadres sont proportionnellement moins nombreux à Ramatuelle (10%) que dans le département (12%) et le Golfe (9%). Leur nombre a faiblement augmenté à Ramatuelle, mais la part qu'ils représentent dans la population active communale a baissé. Ils représentaient 11% en 1999, ils n'en représentent plus que 10% aujourd'hui.

La situation de la commune est donc représentative de celle de son bassin d'emploi dont les cadres et les professions intermédiaires ne représentent que 30% des postes contre près de 40% en PACA. L'emploi à Ramatuelle est donc dans l'ensemble peu qualifié par rapport à moyenne régionale.

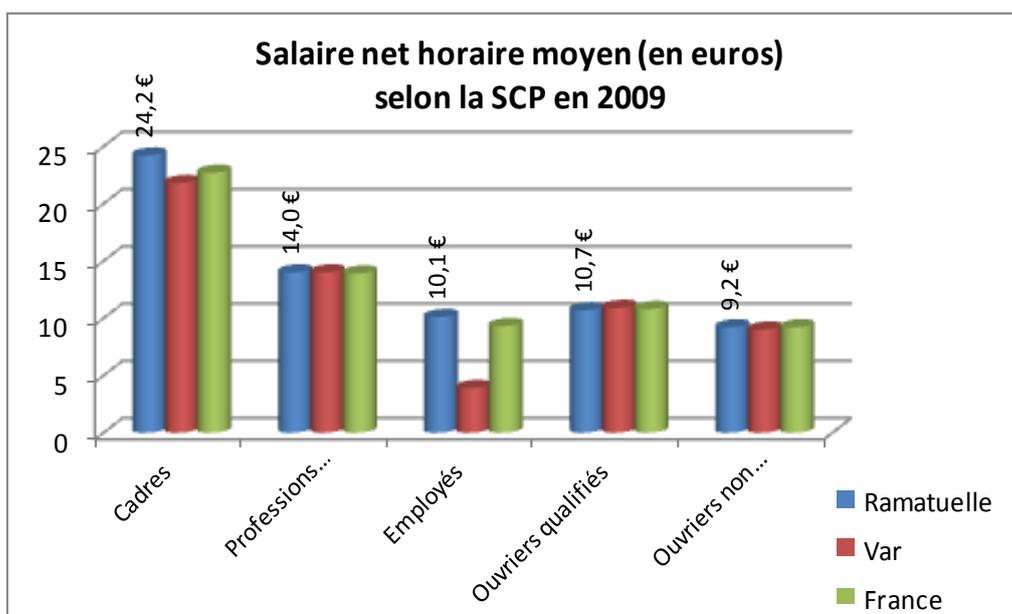
La part des agriculteurs a elle aussi diminué entre 1999 et 2011, mais elle reste supérieure à celle du département ou du Golfe. Les agriculteurs représentent 1,7% de la population active de Ramatuelle contre 0,7% dans le Golfe et 0,5% dans le Var.

On constate également la présence d'un grand nombre de retraités sur la commune (30%), et une nette diminution des "sans activité professionnelle".

### Un niveau de vie moyen important mais des revenus très inégaux.

#### Salaire net horaire moyen en euros selon la CSP

Malgré des emplois globalement peu qualifiés par rapport au département, les salaires moyens sont plus importants à Ramatuelle que dans le Golfe de Saint-Tropez et dans le Var, principalement en ce qui concerne les salaires des cadres et des professions intermédiaires.



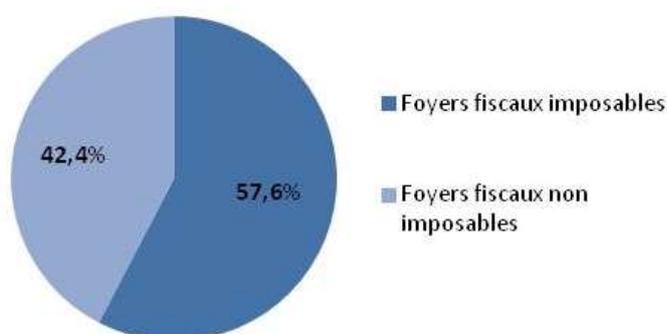
Toutefois, les salaires des cadres sont environ de 2,7 fois supérieures à ceux des employés et des ouvriers et les salaires des professions intermédiaires de 1,8 supérieures alors que les employés et les ouvriers représentent la moitié de la population active. Il existe ainsi une forte disparité entre les populations s'expliquant par l'importance de la saisonnalité qui engendre des salaires généralement plus bas.

#### Impôts sur le revenu des foyers fiscaux en 2008

	Ramatuelle	Golfe de St Tropez	Var
<b>Foyers fiscaux imposables</b>	839	20 609	322 712
- Revenu net déclaré moyen	56 189 €	40 516 €	34 338 €
<b>Foyers fiscaux non imposables</b>	617	16 484	288 959
- Revenu net déclaré moyen	11 208 €	9 747 €	9 591 €
<b>Ensemble des foyers fiscaux</b>	1 456	37 093	611 671
- Revenu net déclaré moyen	37 128 €	26 843 €	22 648 €

Source : INSEE

#### Foyers fiscaux en 2008 à Ramatuelle



Avec un revenu net moyen d'environ 3000€/mois en 2009, le niveau de vie des Ramatuellois est dans l'ensemble important par rapport au département du Var où le revenu moyen est de 1890€/mois. Toutefois, ces chiffres ne sont pas représentatifs de la situation car le revenu médian en 2009 est de 1741€/mois pour Ramatuelle et de 1539€/mois pour le Var.

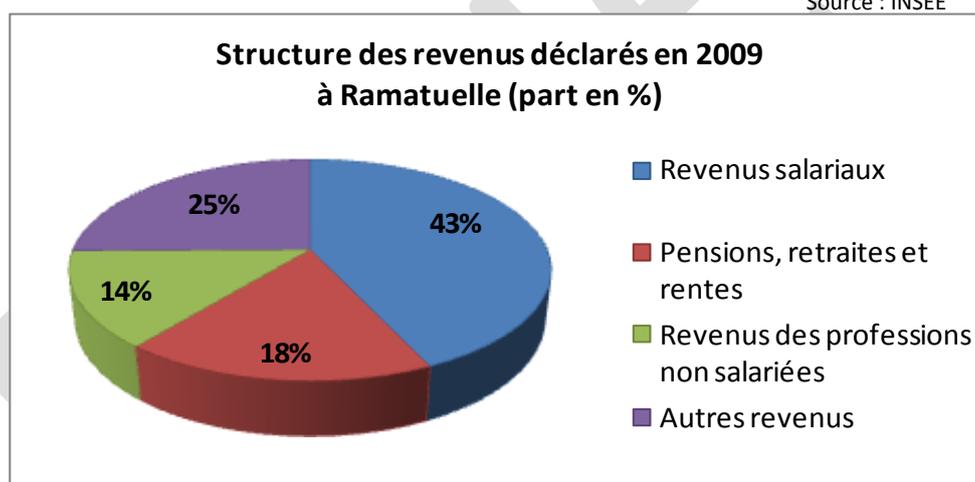
De plus, la part des foyers non imposables de la commune Ramatuelle représente tout de même 42,4% des foyers fiscaux; c'est-à-dire que 42% des foyers ont un revenu inférieur à 9 222 €/an, ce qui équivaut à 770 €/mois. Le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles est également considérable (7,9) alors qu'au niveau national ce rapport est de 6,67 en 2008. Cela confirme la forte inégalité sociale au sein de la population ramatuelloise, puisque les Ramatuellois les plus aisés ont des revenus presque 8 fois supérieurs à ceux des Ramatuellois les plus pauvres.

En 2011, le revenu net moyen a augmenté sur le territoire et passé à environ 3500€/mois et les inégalités sont moins importantes : le revenu médian est plus important (1850€/mois) et les foyers fiscaux imposables sont passés à 60,9%. Ainsi, le niveau de vie des Ramatuellois a augmenté entre 2008 et 2011.

### Structure des revenus déclarés

	Ramatuelle 2008	Ramatuelle 2009	Var 2009
Revenus salariaux	38,7%	43,1%	52,7%
Pensions, retraites et rentes	15,4%	17,7%	32%
Revenus des professions non salariées (Bénéfices)	12,3%	14%	6,7%
Autres revenus (essentiellement des revenus du patrimoine)	33,6%	25,2%	8,6%

Source : INSEE



La structure des revenus déclarés de la commune de Ramatuelle n'a pas la même configuration que celle du département. En effet, la part des revenus liés au patrimoine et aux bénéfiques est bien supérieure qu'à l'échelle départementale. La forte part des "autres revenus" s'explique facilement au regard de la valeur du foncier très élevé sur la commune de Ramatuelle et la part importante liée aux bénéfiques illustre le dynamisme économique de la commune et le nombre important de professions libérales et de chefs d'entreprise (20% en 2008 à Ramatuelle et 10% dans le Var).

### Une formation inadaptée à la structure économique du territoire

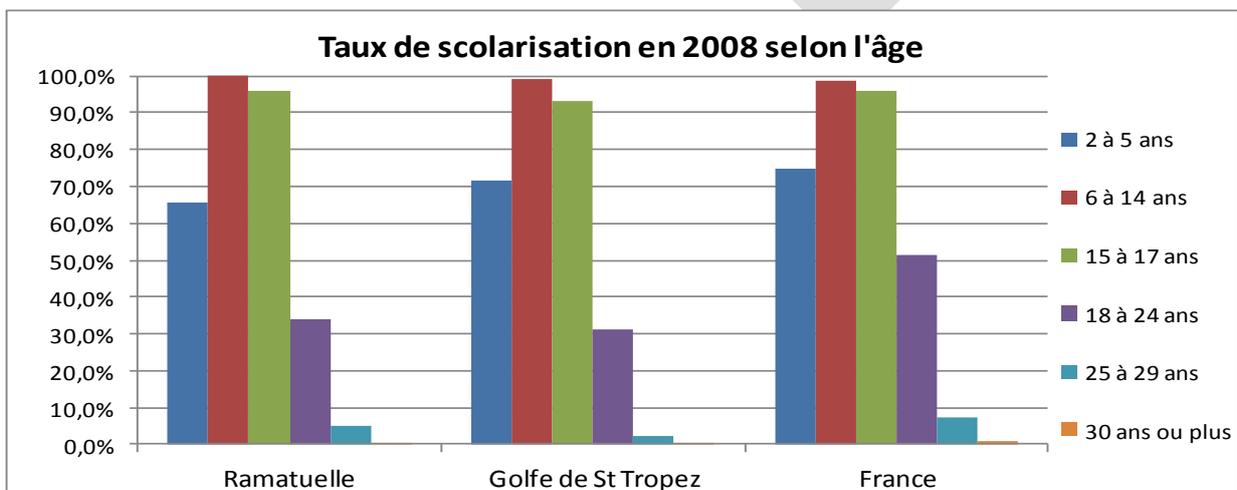
Une étude à l'échelle régionale<sup>19</sup> dévoile que le nombre de jeunes sortis du système scolaire sans maîtriser les savoirs de base est de 20% plus élevé en PACA que la moyenne nationale. Le nombre de primo arrivant accueillis en région est aussi l'un des plus élevés au plan national. La problématique de la lutte contre l'illettrisme est donc importante à prendre en compte au niveau du territoire régional. Cependant, la commune de Ramatuelle ne se trouve pas confrontée à cette problématique régionale de l'illettrisme car le taux de scolarisation des 5-17 ans avoisine les 100%.

<sup>19</sup> "La lutte contre l'illettrisme dans la région PACA", Fondation Caisse d'Epargne PACR, Institut de la Méditerranée, Nov 2002

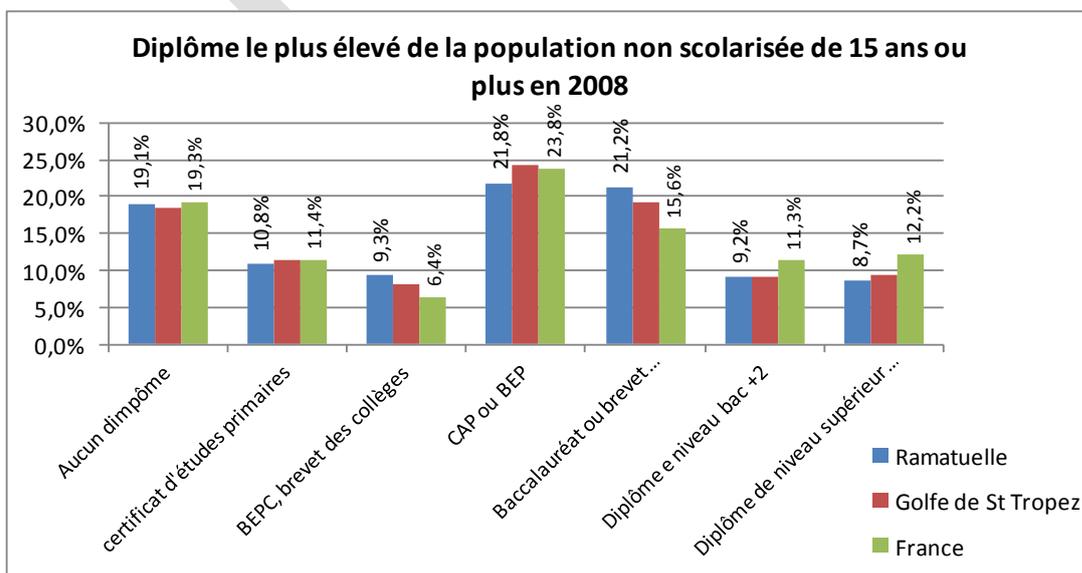
On constate néanmoins que les 18-24 ans sont peu scolarisés dans la commune (34% en 2008 et 36% en 2011) par rapport à l'échelle nationale (51,4% en 2008) et que les études supérieures sont, d'une manière générale, peu suivies par les Ramatuellois. Ceci s'explique par le profil de la population, constituée principalement d'employés, d'ouvriers et de commerçants - artisans, des catégories socio-professionnelles n'ayant pas besoin d'un niveau d'études supérieures.

	1999	2008
2 à 5 ans	82,0%	65,8%
6 à 14 ans	99,5%	100,0%
15 à 17 ans	98,7%	95,8%
18 à 24 ans	43,9%	33,8%
25 à 29 ans	4,1%	5,2%
30 ans ou plus	0,7%	0,2%

On observe une légère différence dans les chiffres INSEE de 2011, concernant les diplômés le plus élevés de la population non scolarisée : la part de la population n'ayant aucun diplôme au n'ayant seulement qu'un BEPC ou un brevet diminue (passant de 19% en 2008 à 15% en 2011) et la part des diplômés d'études post-bac (bac+2 et études supérieures) augmente (passant de 9% à 11%). C'est donc principalement la population faiblement diplômée qui quitte Ramatuelle.



A l'échelle du Golfe de Saint-Tropez, il faut également soulever un manque d'adéquation entre l'offre de formations et la structure économique du territoire tournée en grande partie vers le tourisme. Les formations professionnelles proposées sont en effet seulement dans les secteurs du secrétariat, de la comptabilité, de la vente et de la gestion; aucune ne s'oriente vers les métiers du tourisme ni vers les métiers techniques (bâtiment, automobile, entretien et réparation des bateaux) ou sociaux (service à la personne) qui font l'objet d'une très forte demande sur les cantons de St Tropez et de Grimaud.

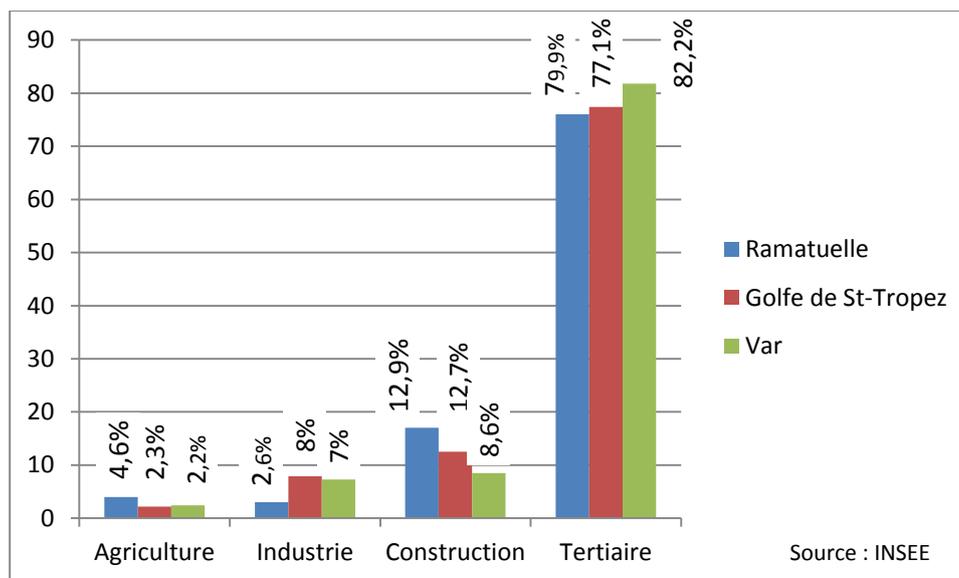


### 2.1.2 – La structure de l'emploi

L'analyse de la structure de l'emploi par secteur d'activité nous renseigne sur les secteurs « attractifs » de l'économie de Ramatuelle et du Golfe en général.

**Une importance du tertiaire et de la construction reflétant l'économie touristique et résidentielle de Ramatuelle et une agriculture mieux représentée que dans le Département.**

**REPARTITION DE L'EMPLOI SELON L'ACTIVITE ECONOMIQUE EN 2011  
(emploi au lieu de travail)**



Le secteur d'activité le mieux représenté est sans surprise celui du tertiaire. Toutefois, la part relative des emplois de ce secteur dans le Golfe est inférieure de 5 points à celle observée dans le département (82%).

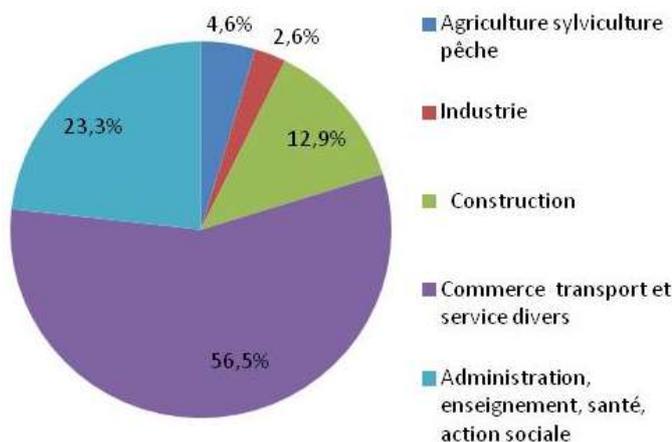
Le secteur de la construction offre plus d'emplois dans le Golfe que dans le département (13% à Ramatuelle contre 9% dans le Var). Ce secteur, porté par la fonction résidentielle, vient relayer le secteur tertiaire dans la plupart des communes du Golfe sauf à Cogolin, Gassin, Grimaud et St-Tropez où le secteur industriel égale ou dépasse la moyenne varoise.

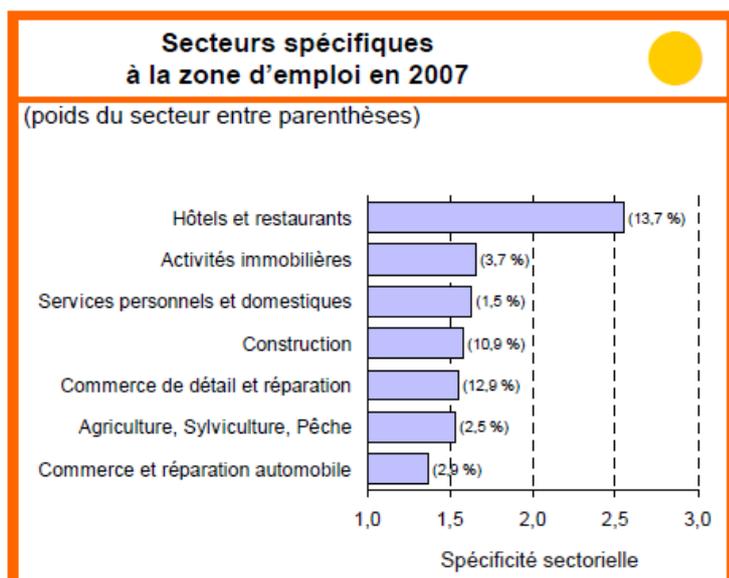
Le secteur agricole occupe une place encore importante dans l'économie de Ramatuelle (4,6% des emplois contre 2% dans le Golfe et de Var).

#### L'emploi principalement tourné vers les services

Source : INSEE

	Total des emplois en 2011
Agriculture sylviculture pêche	49
Industrie	28
Construction	137
Commerce, transport et services divers	598
Administration, enseignement, santé, action sociale	246
<b>Total</b>	<b>1057</b>





A l'échelle du bassin d'emploi Fréjus-Saint-Rahaël, le secteur "Hôtel et restaurant" est 2,6 fois plus représenté dans la zone d'emploi qu'à l'échelle de la région et son poids dans l'emploi salarié est de 13.7%. Ceci s'explique facilement par l'importance du tourisme dans ce secteur.

Source : INSEE - Région Direcct Paca 2009

L'analyse des emplois selon le type de contrat permet d'appréhender, en partie, l'importance de l'emploi précaire dans les périmètres considérés.

#### Répartition de l'emploi salarié selon le type de contrat (2011)

	Titulaire de la fonction publique et CDI	Contrat à durée déterminée	Intérim	Emplois aidés	Apprentissage Stage	Non-Salariés
<b>Ramatuelle</b>	58,7%	6,3%	0%	0,4%	1,4%	33,2%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	61,3%	8,7%	0,3%	0,5%	2,3%	27%
<b>Var</b>	70,3%	9,3%	0,9%	0,7%	2%	16,8%

Source : INSEE

Aujourd'hui, le taux des emplois précaires de Ramatuelle est moins important que ceux du territoire du Golfe et du département du Var. Ainsi, les emplois précaires constituent 8% emplois et 10% des salariés de Ramatuelle, principalement représentés par les CDD. Ce type de contrat est lié à la forte saisonnalité des emplois de la commune (tourisme et agriculture). Cependant, les contrats CDI et les titulaires de la fonction publique restent les contrats majoritaires sur Ramatuelle (59%), garantissant une certaine sécurité de l'emploi salarié.

On observe que les emplois non salariés (indépendants et employeurs) représentent un tiers des emplois de Ramatuelle, une part plus importante que pour le Var ou la Communauté de Commune du Golfe de St Tropez. Ceci renforce le poids des emplois indépendants (artisans, commerçants) soulignés dans les chapitres précédents.

### 2.1.3 - Les migrations alternantes

#### Une forte proportion d'actifs travaillant sur leur lieu de résidence

	1999			2011		
	Nombre d'emplois dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emplois *	Nombre d'emplois dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emplois *
Ramatuelle	856	927	92,3	1 085	917	118,3
Golfe de St-Tropez	18 789	18 006	104,3	23 790	22 009	108,1
Var	282 697	299 121	94,5	348 554	379 098	91,9

\* Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone - Source : INSEE 2011

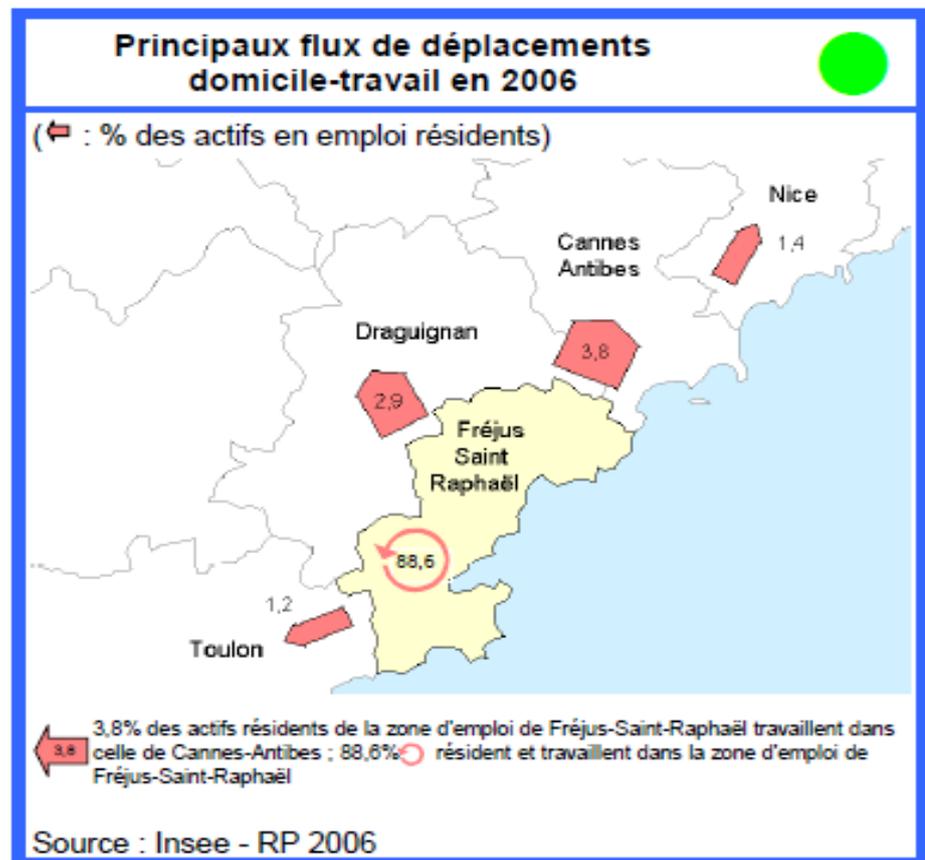
A Ramatuelle comme dans le Golfe, en 2011, les emplois dépassant le nombre d'actifs ayant un emploi ; contrairement au Var qui se présente davantage comme un département à dominante « résidentielle ». Ramatuelle et le Golfe de St-Tropez sont donc des territoires dynamiques d'un point de vue économique qui attire les actifs des communes voisines pour répondre à la demande en travail.

Ceci n'était pas le cas à Ramatuelle dans la dernière décennie puisqu'en 1999 il y avait plus d'actif que d'emplois sur la commune qui présentait un profil plus résidentiel. Ce changement s'explique par la baisse de la croissance démographique et la diminution des actifs sur le territoire alors qu'en même temps, l'économie Ramatuelloise est toujours dynamique avec une hausse des emplois.

Ainsi, aujourd'hui, le nombre important d'emplois à Ramatuelle permettrait à tous les actifs Ramatuellois de travailler sur leur commune de résidence.

#### Une baisse de la mobilité à Ramatuelle et des transferts d'actifs majoritairement dans le bassin d'emploi

La majorité des actifs résident et travaillent dans la zone d'emplois Fréjus St-Raphaël (88,6% des actifs en 2006).



Source : INSEE - Région Direct PACA 2009

	1999				2011			
	pop active occupée	Stable même commune	Sortants	% de stables	pop active occupée	Stable même commune	Sortants	% de stables
Ramatuelle	927	543	384	59%	917	553	364	61%
Golfe de St-Tropez	18 005	10433	7 572	58%	22 005	11 991	10 013	54,5%
Var	299 089	147 155	151 934	49%	378 956	169 675	209 865	46,2%

Source : INSEE

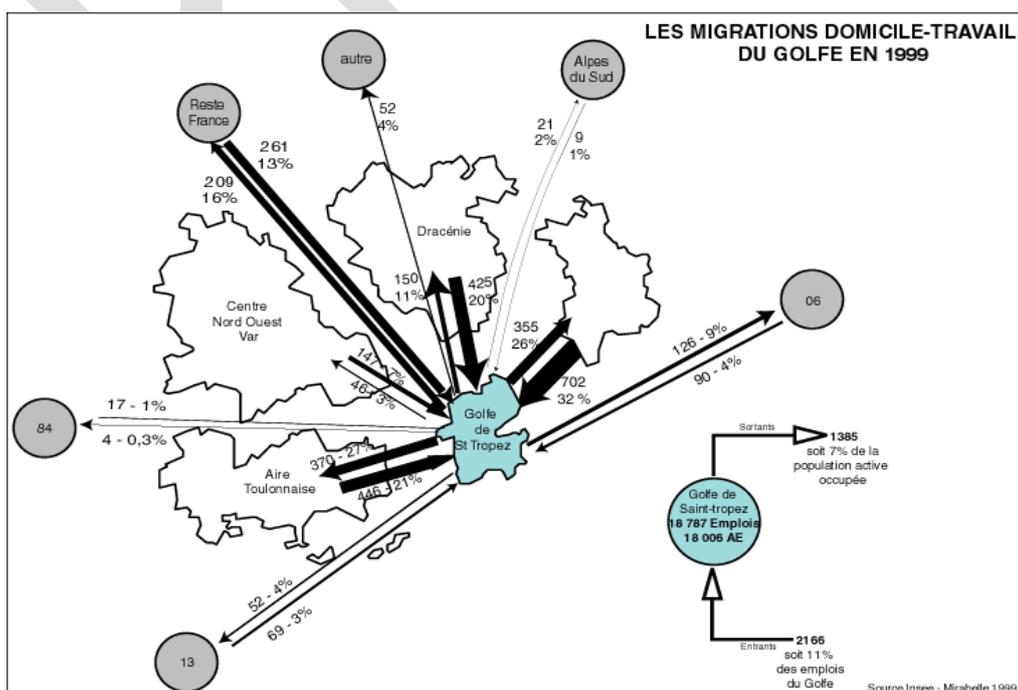
La dissociation lieu d'habitat/lieu de travail s'accroît tout de même à l'échelle du Var et du Golfe mais les actifs de Ramatuelle sont globalement stables (61%) et continuent de travailler sur leur territoire de résidence. La situation géographique (barrières des Maures) limitant les échanges externes, des pôles résidentiels marqués et l'attractivité de l'économie touristique accroissent les déplacements à l'intérieur de la zone.

#### Les navettes domicile-travail dans le Golfe en 1999

	Dracénie	Aire toulonnaise	Est Var	Centre et NO Var	Alpes (04 et 05)	06	13	84	Reste France	Autre	Total
Sorties	150	370	355	46	21	126	52	4	209	49	1 385
Entrées	425	446	702	147	9	90	69	17	261	0	2 166
Sorties	11%	27%	26%	3%	2%	9%	4%	0%	15%	4%	
Entrées	20%	21%	32%	7%	0%	4%	3%	1%	12%	0%	

Source : INSEE fichier mirabelle 1990 et 1999  
Pas de réactualisation en 2008

A l'échelle du Golfe, la mobilité intra-départementale se renforce avec 66% des « sortants » en direction du Var contre 55% en 1990. L'aire de Toulon et l'Est Var sont les principales destinations des « sortants » du Golfe. Avec la Dracénie, ces zones constituent aussi les principales origines des « entrants » dans le Golfe. Ces « entrants » sont représentatifs non seulement de l'attractivité du Golfe mais aussi de la difficulté de se loger dans ce territoire.



**L'évolution des navettes domicile-travail à Ramatuelle : un renforcement des entrants venant du Golfe**

1990	Golfe	Reste Var	Région	Reste France	total	Golfe	Reste Var	Région	Reste France
Sortants	282	11	7	10	310	91%	4%	2%	3%
Entrants	177	22	8	20	227	78%	10%	4%	9%

1999	Golfe	Reste Var	Région	Reste France	total	Golfe	Reste Var	Région	Reste France
Sortants	327	31	13	11	382	86%	8%	3%	3%
Entrants	254	22	7	30	313	81%	7%	2%	10%

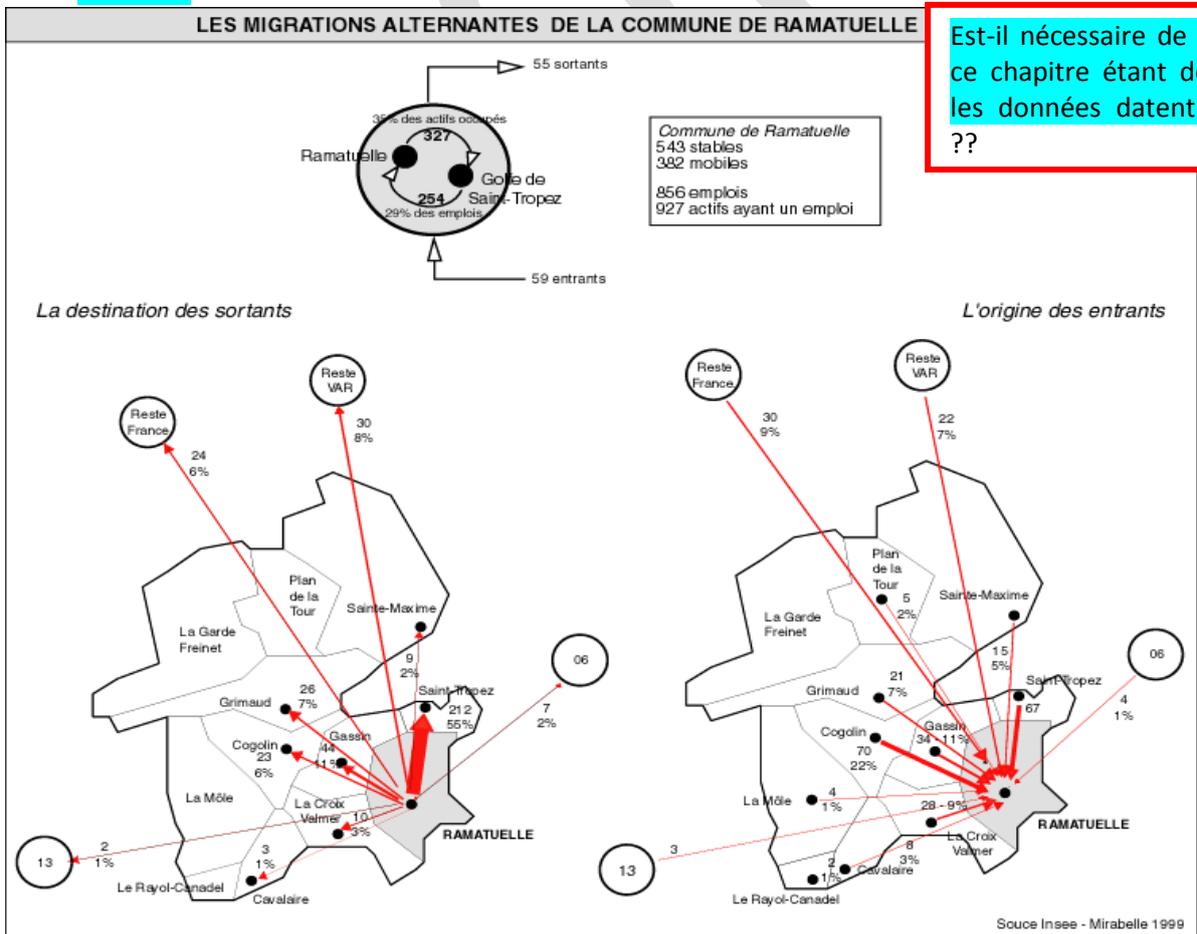
Source : INSEE fichier mirabelle 1990 et 1999  
Pas de réactualisation en 2008

Deux éléments apparaissent au cours de la période 1990-99 :

- Même si l'essentiel des « sortants » ramatuellois reste dans le Golfe, une ouverture vers les autres communes du département semble s'amorcer en 1999.
- Une augmentation de l'attractivité de Ramatuelle : la part des « entrants » venant du Golfe se renforce en 1999, elle est alors de 81% contre 78% en 1990.

Les migrations intra-Golfe des actifs ramatuellois concernent surtout les communes périphériques principaux pôles d'emploi du secteur :

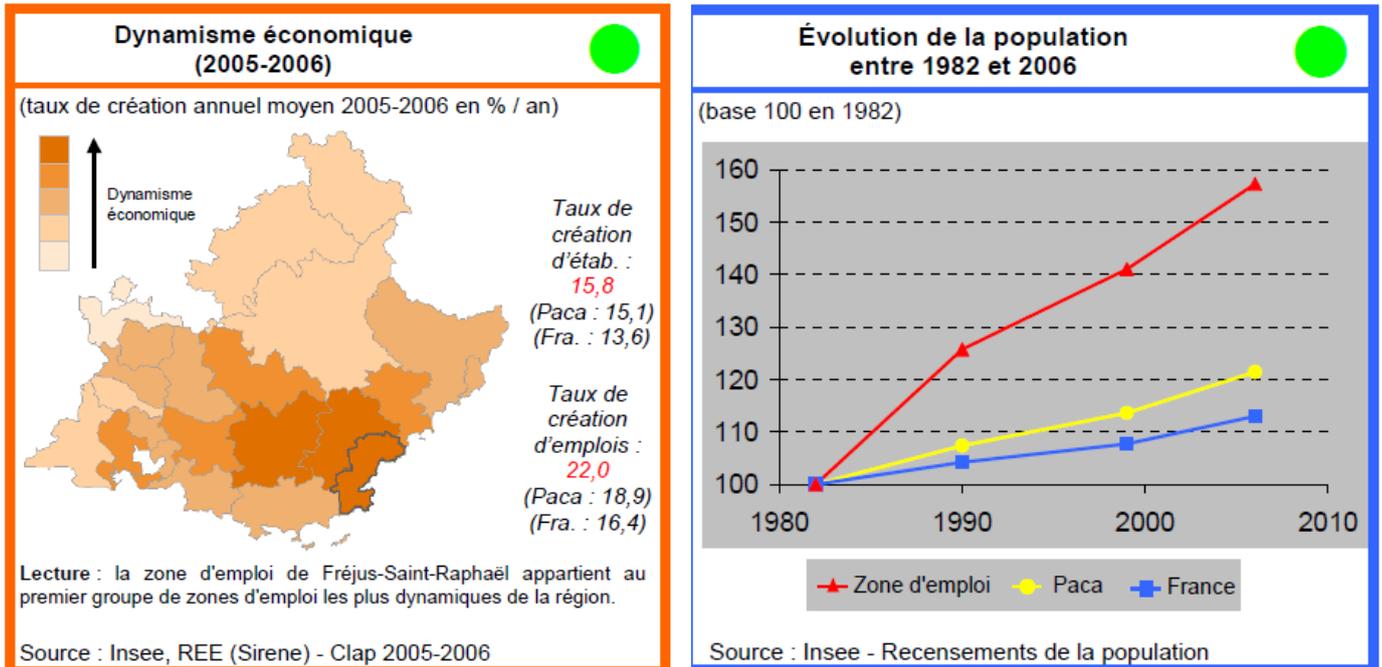
- St-Tropez est le premier pôle d'accueil des actifs sortant de Ramatuelle. Il accueille plus de la moitié des « sortants » de cette dernière et lui envoie un peu plus de 20% de ses actifs.
- Grimaud et Gassin accueillent presque autant d'actifs venant de Ramatuelle qu'elles ne lui en envoient.



Est-il nécessaire de maintenir ce chapitre étant donné que les données datent de 1999 ??

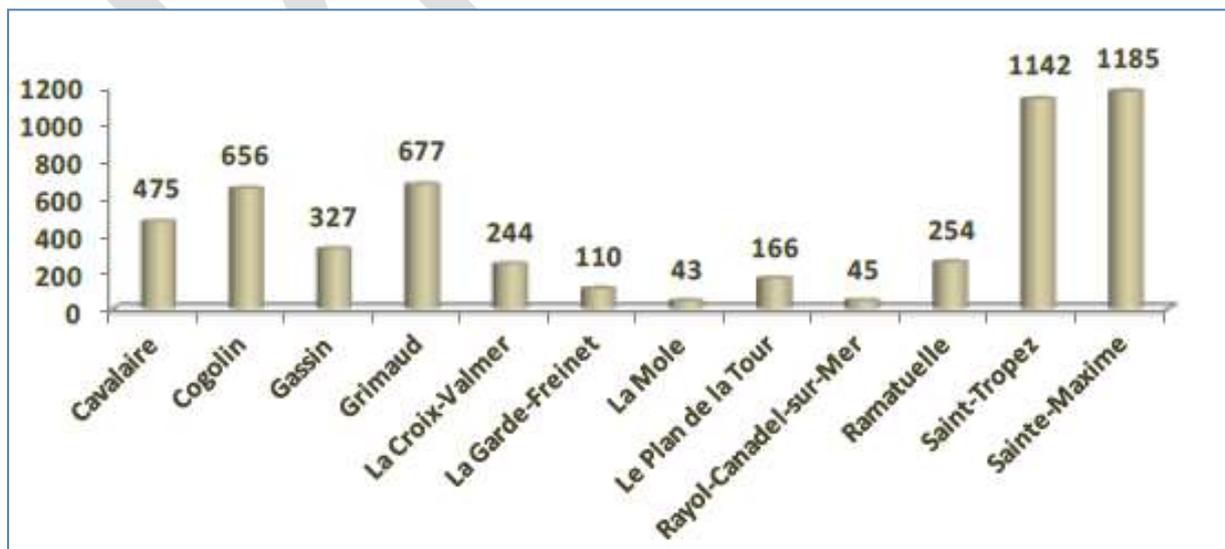
## 2.2 - L'économie locale

### 2.2.1 - Ramatuelle dans son bassin d'emploi : une économie dynamique



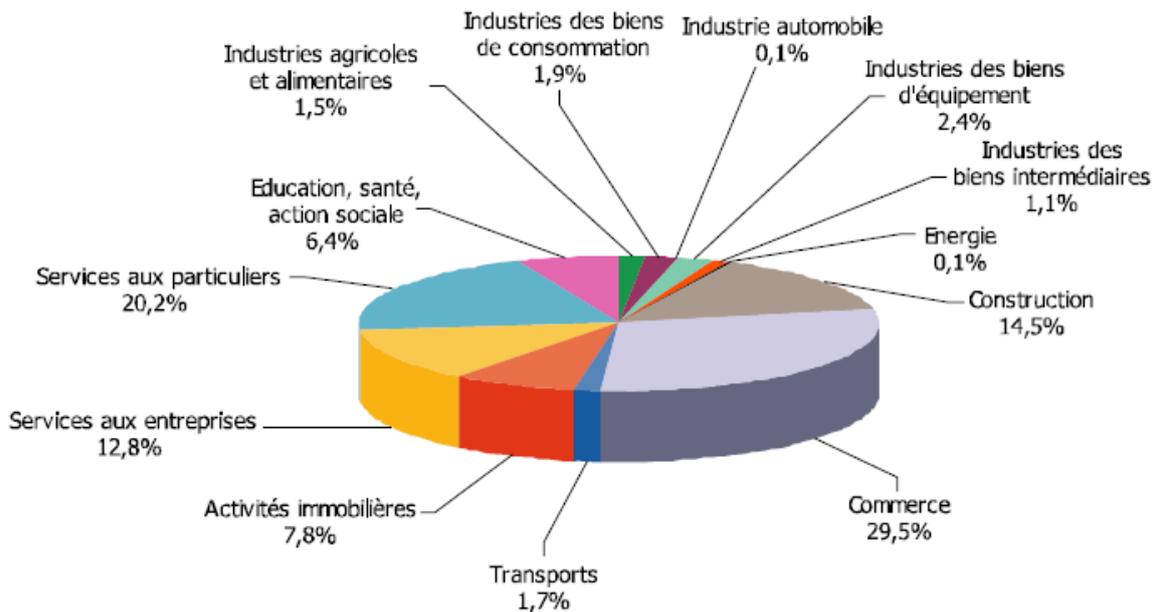
Ramatuelle appartient au bassin d'emploi de Fréjus - St Raphaël qui fait partie des zones d'emploi les plus dynamique de la région en terme de taux de création d'établissements mais également en terme démographique. Cependant, ce dynamisme économique est marqué par un phénomène important de saisonnalité.

#### Vision générale des entreprises du Golfe de St Tropez (source SIVU)



A l'échelle du Golfe, les villes de Saint-Tropez et Sainte-Maxime rassemblent le plus d'entreprises mais à Ste Maxime ce sont les activités de services qui dominent tandis que pour St-Tropez ce sont celles du commerce de détail. Grimaud et Cogolin constituent également des territoires économiques importants, qui se sont principalement développés autour de zones d'activités.

## Répartition du nombre d'établissements sur l'aire du SCOT par secteur économique



Tous les secteurs économiques sont représentés sur le territoire du Golfe mais certaines activités sont, en nombre d'établissements, sur-représentées par rapport à la moyenne varoise. Ces activités sont généralement liées aux activités touristiques et résidentielles comme le commerce, les services aux particuliers, la construction, les activités immobilières.

### Evolution du nombre des entreprises

Entreprises inscrites au RCS au 01/01/2010 dans le Golfe de Saint-Tropez :

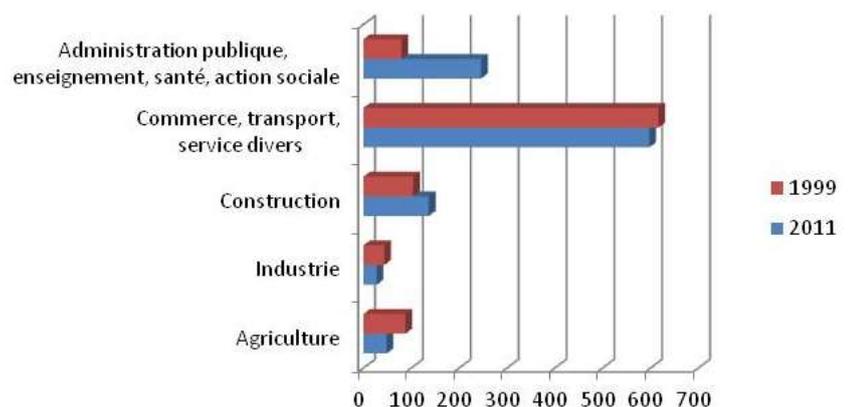
	1er janvier 2007	1er janvier 2008	1er janvier 2009	1er janvier 2010
<b>Commerce</b>	1851	1899	1864	1930
<b>Industries</b>	768	810	810	843
<b>Services</b>	2157	2321	2461	2551
<b>Total</b>	4776	5030	5135	5324

A l'échelle de Golfe de Saint-Tropez, on assiste également à un fort dynamisme puisque le nombre des entreprises inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) progresse avec une hausse de 11,5% entre 2007 et 2010 (CCIV), principalement grâce à une forte progression des entreprises de services (18%).

Source : SIVU Golfe de Saint-Tropez / Pays des Maures - octobre 2011

La commune de Ramatuelle suit le dynamisme économique de sa zone d'emploi puisque 125 emplois ont été créés entre 2011 et 1999 (INSEE). Cette augmentation est présente principalement dans les secteurs de la fonction publique, santé, action sociale et de la construction. On note cependant une diminution des emplois agricoles, industriels et des services.

### Evolution du nombres d'emploi par secteur économique



## 2.2.2 – Le tissu des entreprises locales

Une majorité d'entreprises de très petite taille orientées vers les activités commerciales et de services.

### Répartition des établissements selon le nombre de salariés en 2011

	Ramatuella		Golfe de St-Tropez	
Sans salariés	689	79,6%	10 995	76,2%
de 1 à 9 salariés	163	18,8%	3 082	21,4%
de 10 à 19 salariés	11	1,3%	225	1,6%
de 20 à 49 salariés	2	0,2%	90	0,6%
de 50 salariés OU plus	1	0,1%	35	0,2%
<b>Total</b>	<b>866</b>		<b>14 427</b>	

Source : INSEE 2011, CLAP

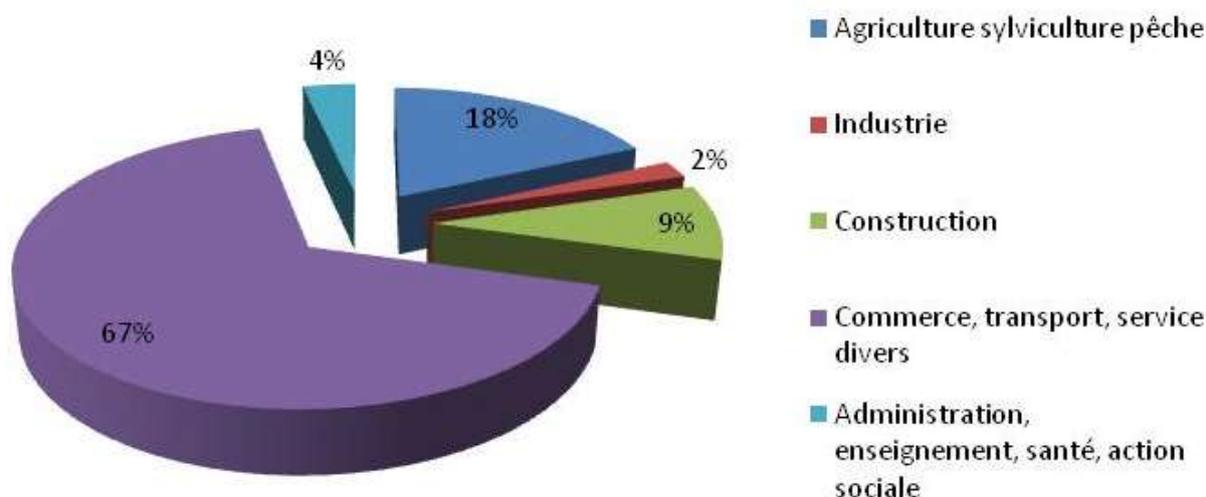
La répartition des établissements de Ramatuella suivant le nombre de salariés suit la situation du Golfe avec une majorité de très petites entreprises : 98,4% des entreprises ramatuelloises possèdent moins de 10 salariés.

### Ramatuelle – Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total des établissements	%
Agriculture sylviculture pêche	158	18,2
Industrie	18	2,1
Construction	78	9
Commerce, transports, services divers	582	67,2
<i>Dont commerce et réparation automobile</i>	104	12
Administration, enseignement, santé, action sociale	30	3,5
<b>Total</b>	<b>866</b>	

Ramatuelle représente 6% des entreprises du Golfe et 4% de sa population. Comme pour le Golfe, la majorité des entreprises ramatuelloises ont moins de 10 salariés (98%). Les secteurs des services et du commerce regroupent les deux tiers des établissements, ce qui est à mettre en relation avec l'attractivité touristique de la commune. L'activité agricole représente 18% des entreprises de Ramatuella, elle est le second secteur en nombre d'établissements, après les services.

Source : INSEE, CLAP



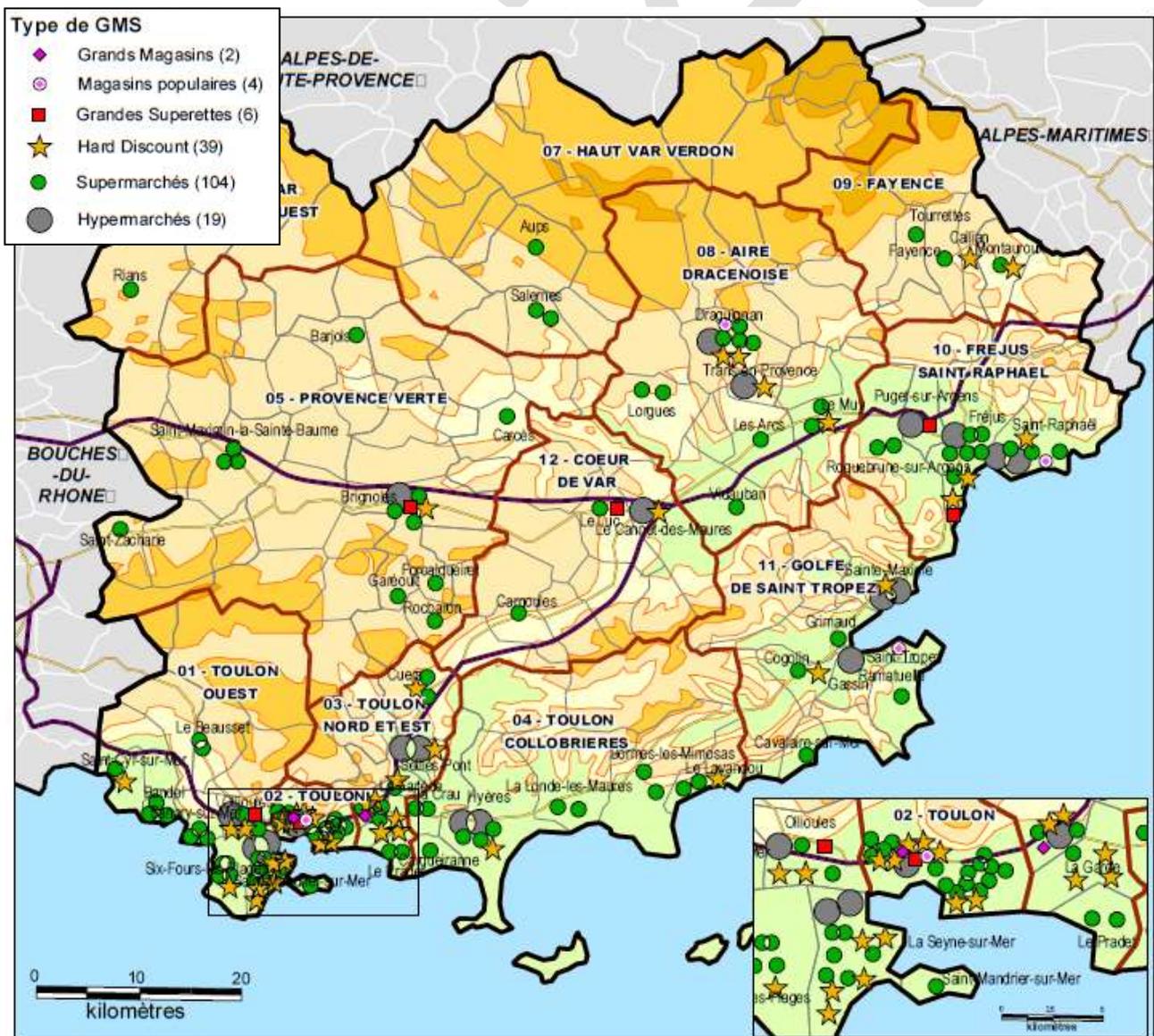
### 2.2.3 - Les secteurs d'activités

#### Une offre commerciale suffisante, tournée vers le commerce traditionnel.

Selon le diagnostic du Schéma départemental commercial du Var (octobre 2006), le maillage commercial du Golfe de St Tropez se démarque de celui du Var par une forte densité et diversité du tissu traditionnel au coeur des centres-villes (notamment de Sainte-Maxime, Cogolin et St Tropez), et par un développement mesuré des grandes et moyennes surfaces commerciales. De plus, le commerce traditionnel est trois fois plus dense que sur l'ensemble du département (29 unités pour 1000 habitants contre 10 pour le Var) et le nombre et l'attractivité des marchés de plein air est considérable (14 marchés de plein air sur 8 communes; 2 marchés par semaine à Ramatuelle).

Cette densité du commerce traditionnel s'explique par un fort décalage entre la saison touristique et la saison hivernale et un territoire confronté à un maillage routier contraignant qui favorise alors la consommation relativement autarcique en haute saison.

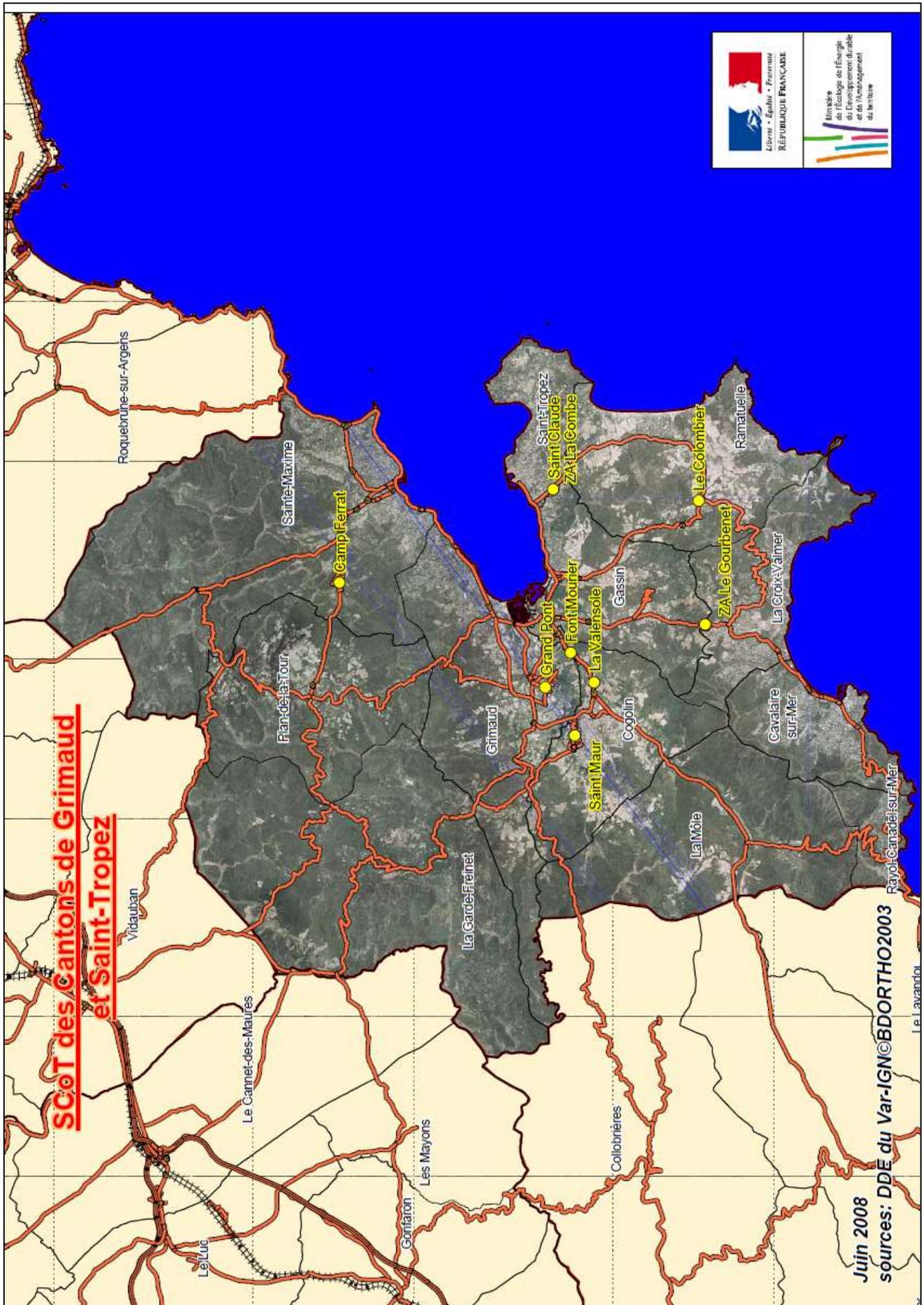
L'enjeu de ce territoire sera donc de "trouver le juste équilibre entre le développement et l'adaptation de l'offre des grandes et moyennes surfaces commerciales et la préservation d'une bonne densité et diversité du commerce et de l'artisanat traditionnel. Il faudra également veiller à intégrer l'incidence de l'activité touristique sur les variations de la demande commerciale et contrôler l'expansion de la grande distribution et des sites commerciaux périphériques afin de garantir la préservation de la densité et de la diversité actuelle du tissu commercial traditionnel des coeurs de ville"



## Les secteurs d'activités du Golfe : une dynamique locale solide s'appuyant sur un réseau de petites entreprises.

Le Golfe compte 8 zones d'activités, la moitié étant située en zone centrale sur les communes de Grimaud et Cogolin. Les communes du Rayol-Canadel, de Gassin, la Môle, Plan-de-la-Tour et la Garde-Freinet n'ont pas de zone d'activités à ce jour.

<b>Cogolin</b>	Un parc d'activités de 12 hectares (trois ZA)	2 hectares encore actuellement disponibles
<b>La Croix-Valmer</b>	deux zones artisanales occupant 7,7 hectares au total	sans capacité résiduelle
<b>Grimaud</b>	Une zone d'activités spontanée à Caucadis-Le grand-Pont (32 hectares) Une zone d'activités à l'Ouest de la RN 98 de 16 hectares	disponibilité en terrain de 15 hectares
<b>Ramatuelle</b>	Le quartier mixte du Colombier rassemble 32 entreprises sur 3.5 hectares Les terrains acquis par la commune en 2004 ont permis l'installation de 14 nouvelles entreprises associées à du logement.	sans capacité résiduelle
<b>Sainte-Maxime</b>	la zone d'activité de « Camp-Ferrat » s'étend sur 61 hectares	une capacité résiduelle de 13,25 hectares
<b>St-Tropez</b>	La zone d'activité de Saint-Claude occupe 5 hectares	sans capacité résiduelle Des restructurations ou réorganisation sont envisagées



	Nbre d'entreprises	Nbre de locaux vacants	Nbre entreprises de 10 salariés ou +	Effectif	Siège social dans la commune (nbre d'entreprises)
Cogolin	112	7	8	332	112
Grimaud	83	2	13	499	83
La Croix-Valmer	31	1	4	101	31
Ramatuelle	15	0	1	34	15
Sainte-Maxime	78	7	11	481	78
St-Tropez	64	5	6	472	63
<b>Total Golfe</b>	<b>383</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>1 919</b>	<b>416</b>

Source CCIV – 2002

89% des entreprises renseignées ont moins de 10 salariés et la grande majorité des entreprises recensées sont des sièges sociaux. Quelques grosses unités existent comme les Cheminées Renée Brisach à Sainte-Maxime (152 salariés), la SA Muller à Grimaud (165salariés) et EGCB BASSO SA à Saint-Tropez (220 salariés).

Une étude de la CCI, montrait que plus de 50% des entreprises avaient 10 ans ou plus en 1998. Depuis cette étude, 65 nouvelles entreprises se sont implantées dans le Golfe. Elles le font par choix commercial, avec une clientèle essentiellement issue du Golfe, et pour une qualité de vie certaine.

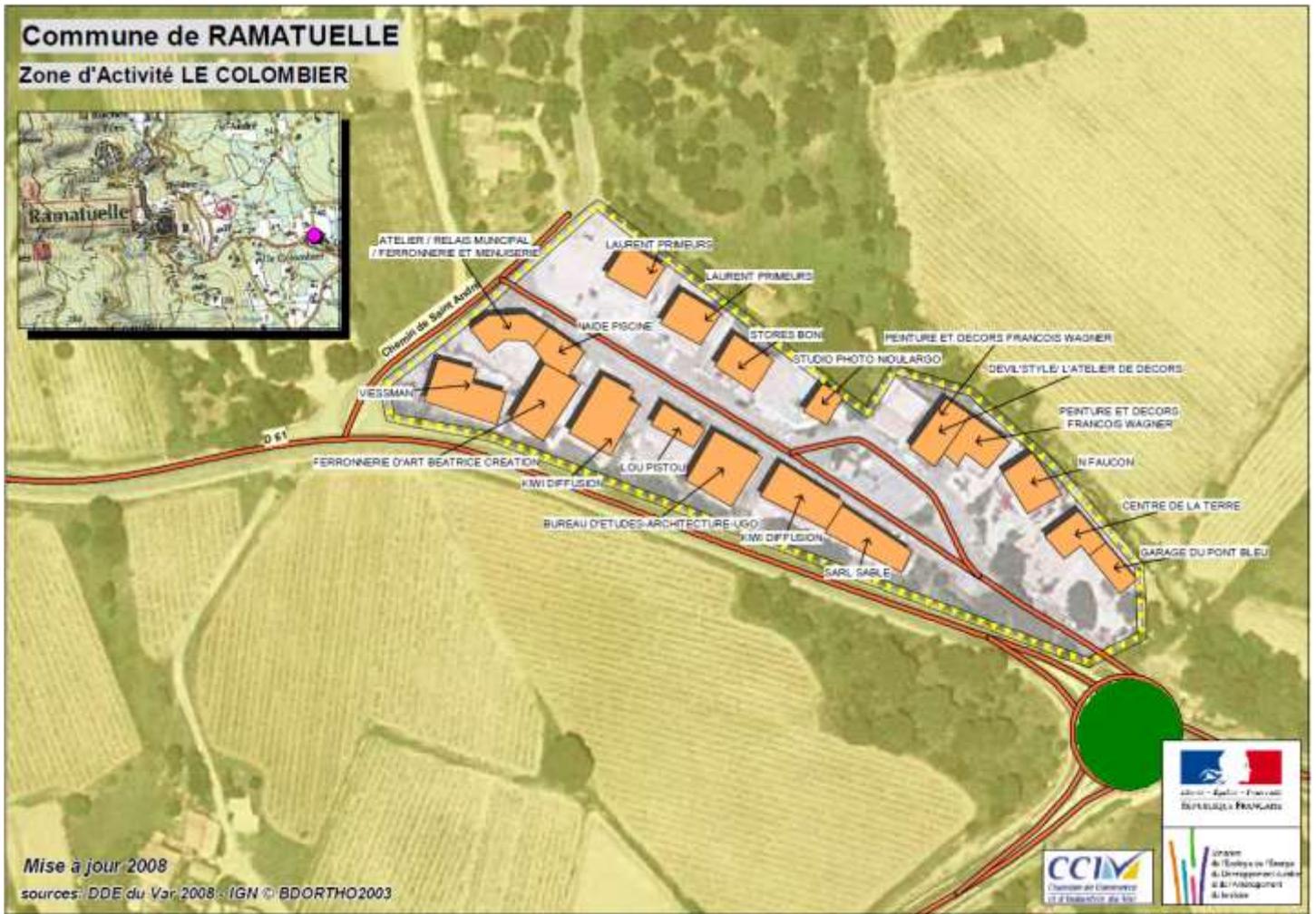
Les entreprises des ZA de Cogolin représentent 29% du total du Golfe et 17% des salariés des ZA du Golfe. Les trois quarts des salariés des ZA du golfe se trouvent à Grimaud, Sainte-Maxime, St-Tropez. Toutefois, le poids en salariés de chaque zone est à prendre avec précautions puisque 37% des entreprises n'ont pas indiqué leur nombre d'employés.

	Répartition des entreprises par secteurs d'activités						Total des entreprises
	BTP	Commerce	Entrepôt	Production	Services	inconnus	
Cogolin	16%	24%	—	9%	38%	13%	119
Grimaud	25%	8%	5%	9%	45%	8%	85
La Croix-Valmer	28%	13%	—	9%	41%	9%	32
Ramatuelle	20%	13%	—	7%	60%	0%	15
Sainte-Maxime	24%	18%	—	12%	36%	11%	85
St-Tropez	19%	28%	—	1%	38%	14%	69
<b>Total</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>1%</b>	<b>8%</b>	<b>40%</b>	<b>11%</b>	<b>405</b>

Source : CCIV – 2002

Les activités de services représentent plus d'un tiers des activités présentes dans les ZA (60% à Ramatuelle). Pour les zones d'activités de St-Tropez et Cogolin, ces activités de services sont associées aux activités commerciales. Les zones de Grimaud, la Croix-Valmer, Sainte-Maxime se distinguent par plus d'un quart des entreprises dans le secteur du Bâtiment et Travaux Publics. Le secteur de Ramatuelle associe aux logements des activités de services et de commerces.

## Le quartier mixte du Colombier, un véritable quartier urbain bien intégré dans la commune



Situation du quartier mixte du Colombier



les entreprises du quartier mixte du Colombier

Les 15 entreprises du quartier du Colombier emploient 34 salariés (plus 11 saisonniers) soit 5% du total des emplois salariés de la commune. Cette zone peut recevoir des activités industrielles, commerciales ou de bureaux, les activités de services y dominent. L'affectation du lot n°11 à la fonction d'ateliers-relais communaux pour l'accueil d'activités de fabrications d'objets à caractère artisanal ou artistique est destinée à développer une activité indépendante de la saisonnalité touristique. Trois ateliers relais ont déjà été créés.



Quartier Mixte du Colombier à l'ambiance de hameau résidentiel : entrée Est

Devant la réussite économique du secteur du Colombier, la municipalité a étendu le périmètre de ce quartier d'un hectare permettant la création de 15 lots dont l'ensemble des ventes a déjà été conclu. Chaque lot comprend également une surface de logement afin que la création d'emploi accompagne de nouveaux logements. Cet espace mixte logements-activité forme un véritable quartier de la commune dont la qualité paysagère apporte une ambiance de hameau résidentiel tout en accueillant de l'artisanat, des petits entrepreneurs et des professions libérales.



L'étude sur les zones d'activités du Golfe de St-Tropez de 1998 (CCI) révélait une satisfaction générale des entreprises quant à leur implantation mais une déception partagée face à leur environnement au sein des ZA (propreté, entretien des espaces collectifs, traitement paysager...). La majorité des entreprises soulèvent le problème d'une localisation en retrait des axes de passage, donc peu visible par la clientèle potentielle, se doublant parfois d'une mauvaise signalétique à propos des entreprises présentes dans la ZA.

Ces insatisfactions ne sont pas présentes à Ramatuelle puisque pour la plupart des entreprises, le choix d'implantation dans le hameau du Colombier s'est fait justement pour des raisons de proximité de la clientèle, de qualité de vie, d'une bonne accessibilité, du caractère « résidentiel », du traitement paysager de qualité paysager (cf.photos ci-dessus) et par rapport à la renommée de Ramatuelle. Un manque de places de stationnement, pouvant s'améliorer, semble constituer les principaux motifs d'insatisfaction.

#### 2.2.4 - Des projets structurants déjà amorcés

L'économie locale de Ramatuelle pourrait se renforcer avec la mise en œuvre de deux projets permettant une fréquentation annuelle de la commune et non plus seulement estivale :

- L'installation d'un centre de bien-être avec la création d'emplois permanents et la mise à contribution des entreprises locales (alimentation, bâtiment, jardinage, décoration, agriculture...). Ce type permettrait d'augmenter l'attractivité de la commune et son économie tout au long de l'année, même en dehors de la saison estivale.
- La réhabilitation de la plage de Pampelonne, dont la procédure d'élaboration du projet commencée le 30 juin 2008 a été relancée fin 2011 pour intégrer les dispositions nouvelles de la loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement devrait assurer une meilleure protection de l'environnement et renforcer l'image rurale de la commune en relançant l'agriculture dans l'arrière-plage.

Ce schéma concerne la protection, l'aménagement et la mise en valeur de l'espace agricole et dunaire de la plage et de l'arrière-plage de Pampelonne. Il devra comporter des prescriptions et des orientations en matière de préservation de l'environnement (reconstituer et protéger les écosystèmes littoraux), de reconquête des friches et de maintien du paysage agricole, et d'organisation de la fréquentation touristique (traitements paysagers, structures d'accueil et de loisirs, desserte et stationnement...).

## 2.3 – L'agriculture

La viticulture s'imposait déjà sur les surfaces cultivées varoises depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Elle occupe 50% des terres agricoles de Ramatuelle en 1840, 40% à Gassin et seulement 29% à Cogolin et 20% à Grimaud<sup>20</sup>. Après les méfaits du Phylloxéra, la reconstitution du vignoble, le désenclavement du Golfe et l'apport de capitaux extérieurs vont faire de la viticulture une culture spécialisée. Dès le XX<sup>e</sup> siècle, le regroupement des petits producteurs dans des caves coopératives, l'apparition des grands domaines et l'amélioration des techniques de fabrication vont rendre le Var compétitif en matière de production viticole. Alors, trop éloignée des axes de communication pour se tourner vers les productions maraîchères et fruitières, la plaine de Ramatuelle, où existait encore de la céréaliculture, prit « des allures de Bas Languedoc ».

Aujourd'hui dans le Golfe et en particulier à Ramatuelle, la viticulture, plus que l'agriculture en général, a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité encore porteur (4% des emplois de Ramatuelle) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace.

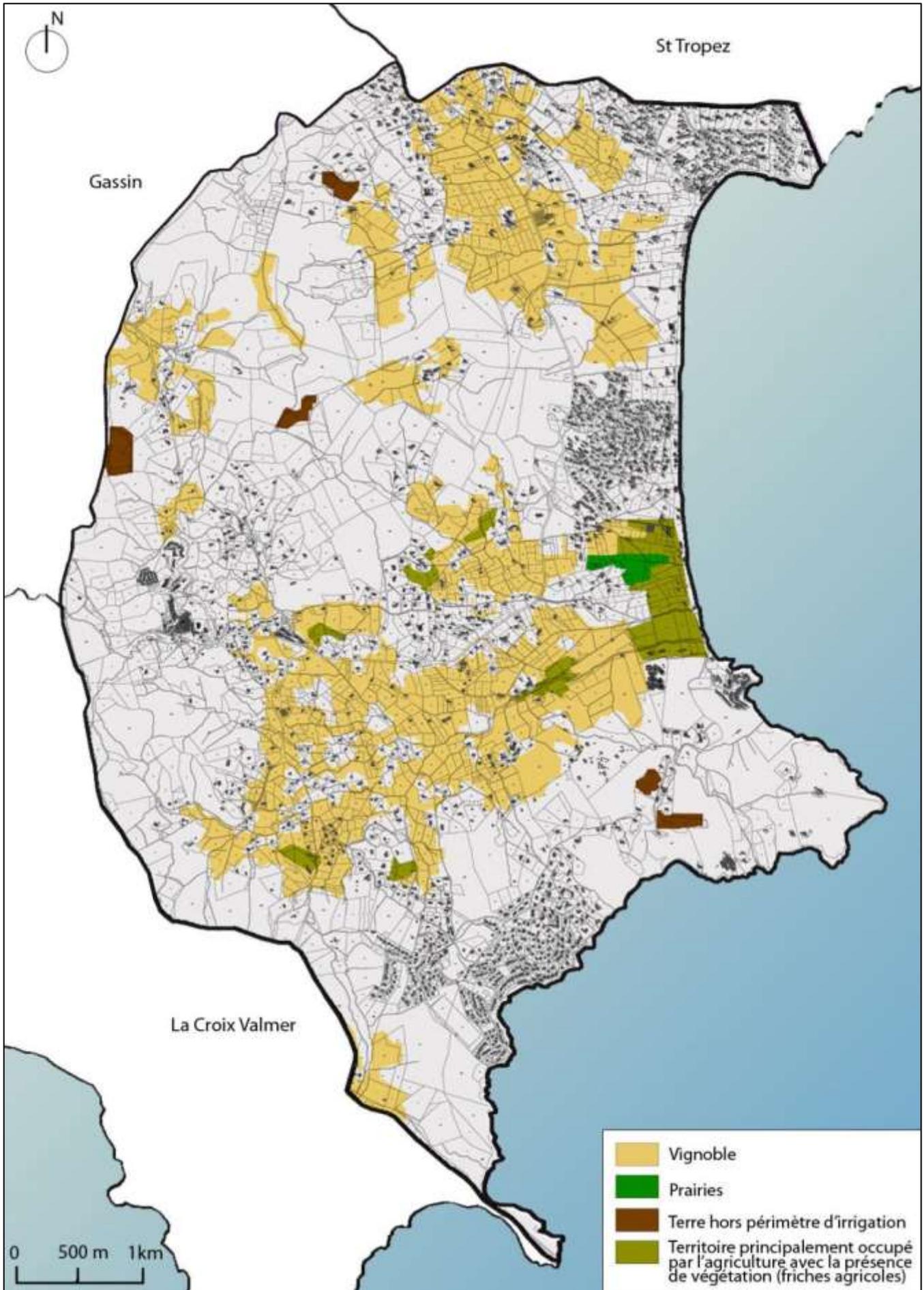
En dehors de la vigne, principale culture, d'autres activités agricoles existent sur la commune. Les prés proches du littoral, en particulier dans la plaine du Gros Vallat (zone sud), sont pâturés par des troupeaux de moutons et quelques chevaux. L'olivier est très peu développé. On note en bordure des principales infrastructures l'installation de quelques pépinières dont le caractère véritablement agricole est discutable.

On distingue deux entités agricoles sur Ramatuelle, un secteur au nord de la commune en contact direct avec St Tropez et la plaine à l'Est du village centre.

---

<sup>20</sup> D'après le 1<sup>er</sup> cadastre agricole.

**Occupation des sols agricoles à Ramatuelle en 2006** (Source : occsol - CRIGE)



### 2.3.1 – Données générales sur l'agriculture

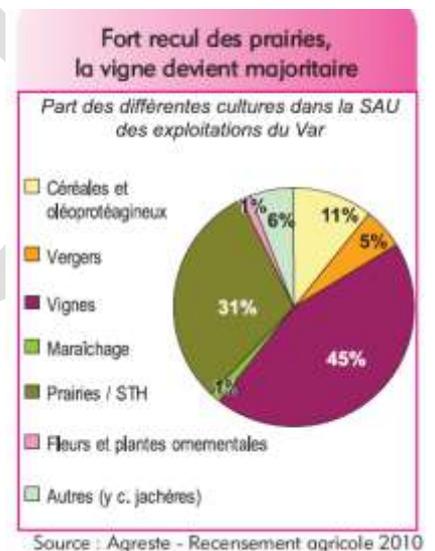
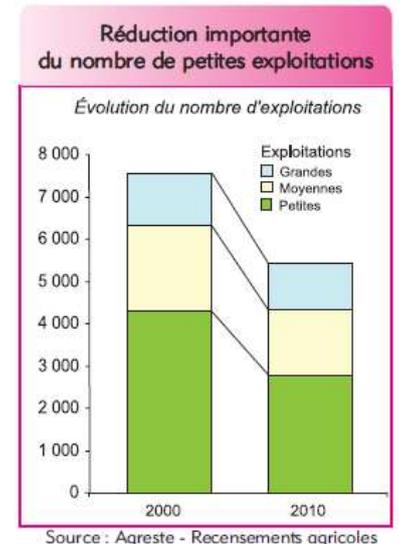
#### Les 1ères tendances du recensement agricole 2010 du Var

Sur le périmètre du département du Var, le recensement de 2010 donne des premières tendances. Ainsi, on constate que les grandes exploitations sont relativement préservées et ces dernières contribuent aux trois quarts du potentiel économique départemental. Le Var est également le département qui connaît la plus forte diminution du nombre des exploitations observée sur la région (2160 exploitations ont disparu en 10 ans, soit plus d'une sur quatre); cette réduction est plus particulièrement importante pour les petites exploitations (-35%). Ainsi, 1/5 de la SAU a disparu depuis 2000, beaucoup plus qu'en France métropolitaine où elle s'est réduite de 3%.

On assiste également à une diminution de 25% en dix ans de la population active permanente au profit du salariat saisonnier.

Toutefois, les surfaces agricoles sont destinées principalement à des produits de qualité puisque 45% des exploitations produisent sous un signe de qualité et 5% sont des exploitations en agriculture biologique. La filière viticole en est l'exemple le plus flagrant avec 96% des vignes varoises orientées en 2010 dans la production de vins de qualité (elles étaient 85% en 2000). Les productions d'appellation d'origine contrôlée (AOC) sont très majoritaires avec 23 000 ha.

La viticulture est la culture dominante du département avec 59% des exploitations et 44% de la superficie agricole. Les prairies, cultures fourragères et surfaces toujours en herbe n'occupent ainsi plus que 31% de la superficie agricole des exploitations varoises (39% en 2000). C'est ce secteur qui contribue le plus à la perte de terres agricoles.



#### Une SAU des exploitations de Ramatuelle en régression mais une proportion de terres agricoles qui reste supérieure à celle du Golfe ou du département.

La Surface Agricole Utile est un concept statistique qui comprend la superficie des terres labourables, des cultures permanentes, les espaces toujours en herbe, la superficie de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Les données utilisées lors des recensements agricoles "**se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée**" (définition du RGA 2010.). C'est-à-dire que seules les terres agricoles des exploitations situées sur la commune de Ramatuelle sont recensées. Ce qui ne correspond pas à l'ensemble des terres cultivées de Ramatuelle. En effet, sur la commune, un grand nombre d'agriculteurs cultivant les terres agricoles ramatuelloises, n'a pas leur siège d'exploitation sur la commune. De plus, de nombreuses villas privées ont des terres agricoles sur leur propriété sans pour autant être considérées comme des exploitations agricoles. Ainsi, le recensement agricole occulte un certain nombre de terres agricoles qui sont pourtant cultivées aujourd'hui. Une étude complémentaire a donc été demandée par la commune et réalisée par le bureau d'étude Provence Urba Conseil en septembre 2012, annexée au présent rapport de présentation. Cette étude a identifié tous les espaces agricoles de la commune par interprétation des photos aériennes de 1998 et 2008, afin d'avoir une vision plus juste des espaces agricoles cultivés aujourd'hui sur Ramatuelle et leur évolution depuis 10 ans.

**Données du Recensement Général Agricole 2010 sur Ramatuelle**

	SAU 1988	SAU 2000	SAU 2010	Evol SAU 88-00	Evol SAU 00-10
Ramatuelle	750	<b>758</b>	455	+1,1%	- 40%
Golfe de St-Tropez	6 269	<b>4 085</b>	2 947	- 35%	- 28%
Var	85 052	<b>85 214</b>	66 584	+ 0.2%	- 22%

Source : RGA 2010

D'après le recensement agricole de 2010, depuis 1988, les terres agricoles sont en diminution dans tout le Golfe de St Tropez avec une perte progressive de la SAU. Ramatuelle suit plutôt la situation du Département, c'est-à-dire qu'elle a gagné de la Surface agricole entre 1988 et 2000. Mais depuis, elle est confrontée à une chute considérable de sa surface agricole (-40%). Ramatuelle, avec Grimaud (-44%), St Tropez (-43%) et Plan-de-la-Tour (- 34%), fait partie des communes où le phénomène de disparition des terres cultivées persiste et s'aggrave.

Cependant, malgré la diminution de sa SAU, la part des terres agricoles de Ramatuelle est largement supérieure à celle observée dans les autres communes du Golfe. Elle représente 15% de la SAU du Golfe en 2010 et est la première commune agricole du Golfe avec 455ha de terres agricoles cultivées.

**Données de l'étude complémentaire (cf. annexe n°9)**

D'après cette analyse rigoureuse réalisée sur la base du cadastre et donc à l'échelle de la parcelle, en 10 ans, le territoire agricole de Ramatuelle connaît une diminution de 106,72 ha de terres cultivées qui sont pour plus des 3/4 abandonnées et réduites à l'état de friches agricoles. Malgré cette diminution, on remarque qu'en 2008, certaines terres agricoles (environ 12ha) ont été gagnées sur la forêt, majoritairement, au profit de la vigne. Cette étude a également permis de cartographier ces espaces (cf. p 175)

Total des surfaces agricoles perdues en 10 ans (ha)	- 106,72
Total des surfaces agricoles gagnées en 10 ans (ha)	+ 11,83

Surfaces agricoles en 1998 (ha)	835,33	évolution en 10 ans de <b>- 93 ha</b>
Surfaces agricoles en 2008 (ha)	742,56	

	m <sup>2</sup>	ha	%
Surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	252 849,82	25,28	23,7%
Surfaces agricoles perdues au profit de friches	814 331,77	81,43	76,3%

Surfaces perdues entre 98 et 2006	1 012 479,00	101,25	94,9%
Surfaces perdues entre 2006 et 2008	54 702,60	5,47	5,1%

Surfaces gagnées entre 98 et 2006	16 212,53	1,62	13,7%
Surfaces gagnées entre 2006 et 2008	102 050,80	10,21	86,3%

Surfaces perdues en vignes	355 689,50	35,57	33,3%
Surfaces perdues en autre (pré,culture, verger)	717 492,10	71,15	66,7%

Surfaces gagnées en vignes	110 058,80	11,01	93,1%
Surfaces gagnées en autre (pré,culture, verger)	8 204,53	0,82	6,9%

**Cette étude permet de relativiser les chiffres du recensement agricole de 2010.** En effet, même si la commune de Ramatuelle a perdu environ 107 ha de terres agricoles cultivées, elle en gagne près de 12ha sur les espaces boisés. Ainsi, ce bilan est loin des 300 ha de perte de SAU du recensement agricole de 2010.

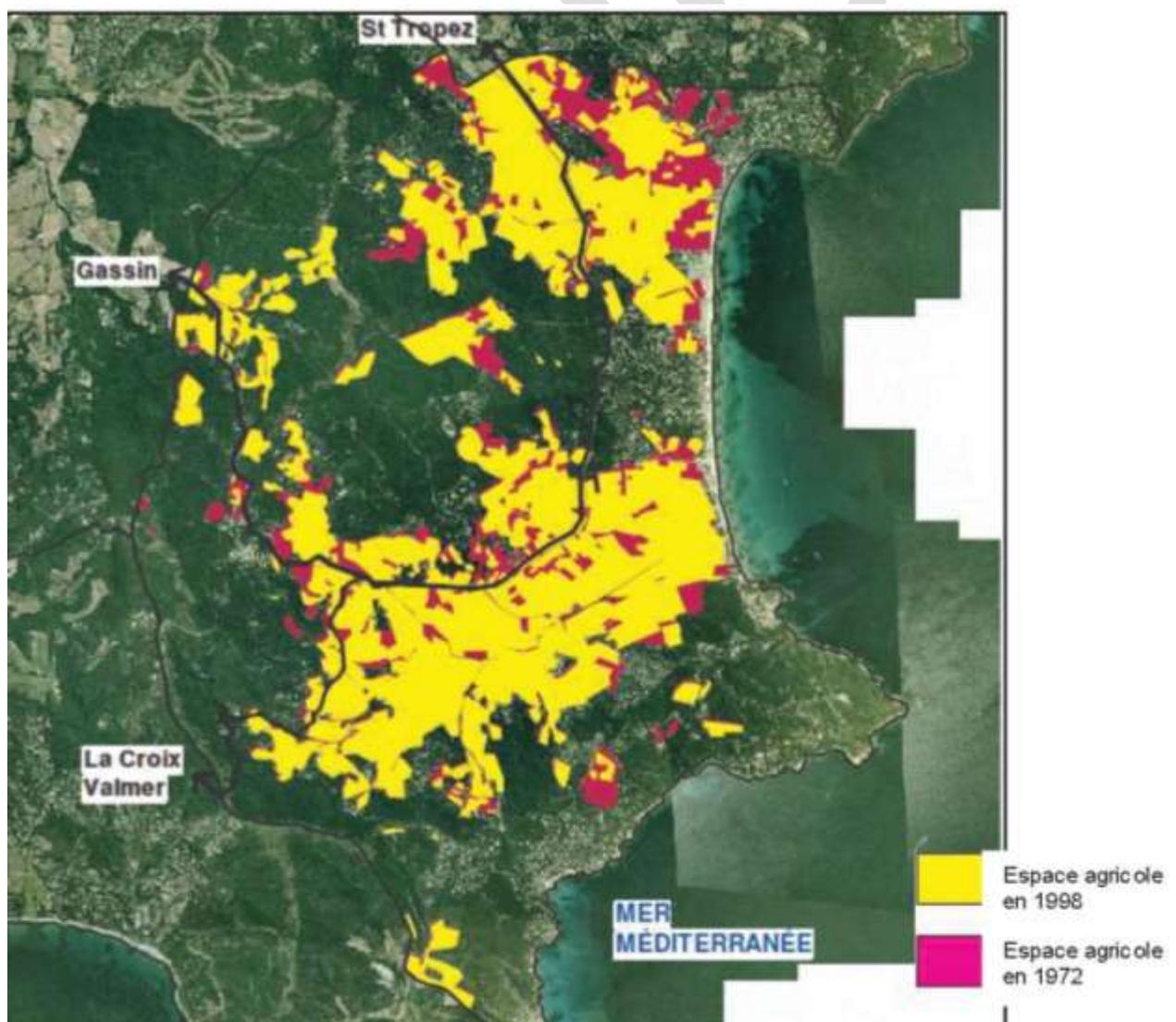
Cet écart entre les chiffres du recensement agricole et ceux de cette étude provient du fait que les données du recensement proviennent exclusivement des exploitations agricoles dont les sièges se situent sur la commune de Ramatuelle. Or, un grand nombre de terres agricoles cultivées ont leurs sièges d'exploitation hors de la commune. La loi Littorale ne permettant pas les constructions isolées, il est ainsi difficile de construire des sièges d'exploitation à proximité des terres cultivées. Quant aux sièges d'exploitation originellement attachés aux terres cultivées, ils constituent pour la plupart des habitations permanentes.

Par ailleurs, les terres agricoles exploitées par des agriculteurs non professionnels ne sont pas recensées par la statistique agricole.

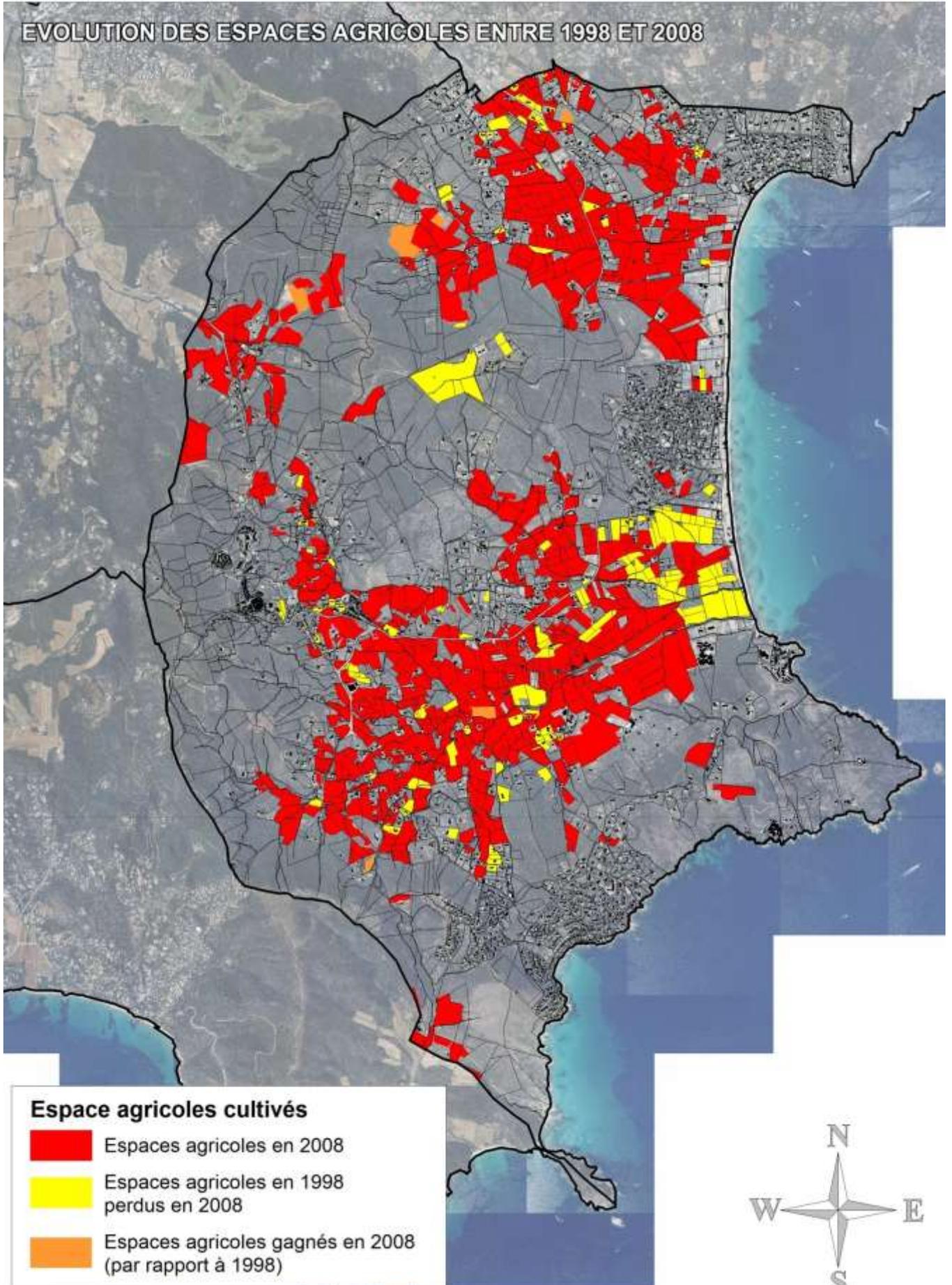
Cette étude permet donc de confirmer la perte de l'espace agricole sur la commune mais dans une moindre proportion que les chiffres annoncés par le recensement agricole. En effet, nous comptons **une diminution de - 11,1% des terres agricoles cultivées** sur Ramatuelle et non de - 40%.

On aboutit donc à un ralentissement de la perte des espaces agricoles sur Ramatuelle par rapport à la génération précédente. En effet, cette étude complète l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2003 qui avait réalisé un diagnostic des surfaces à vocation agricole entre 1972 et 1998. La Chambre avait ainsi identifié les espaces agricoles perdus pendant cette période (cf. carte ci-contre) : sur les 1200 ha d'espaces agricoles en 1972, 200 ha ont disparu, soit un recul de 17%.

Source : Chambre agriculture du Var



Source : orthophoto 1998 et orthophoto 2008 - Auteur : Provence Urba Conseil



## Des exploitations, plutôt de petite taille, qui n'ont jamais été aussi peu nombreuses sur le territoire de Ramatuelle.

	Nombre d'exploitations				Taux de variation		
	1979	1988	2000	2010	1979-88	1988-2000	2000-10
<b>Ramatuelle</b>	119	94	123	<b>69</b>	-21%	31%	<b>- 44%</b>
<b>Golfe de St-Tropez</b>	847	648	678	<b>437</b>	-23,5%	5%	<b>- 35,5%</b>
<b>Var</b>	13 897	11 136	7 579	<b>5 422</b>	-20%	-32%	<b>- 28,5%</b>

Source : RGA 2000 et RGP 2008

La taille moyenne des exploitations du Golfe, y compris Ramatuelle, est de 7 ha en 2010 contre 13 ha pour le département (Source : RGA 2010) mais cette dernière a augmenté car elle était de 5,4 ha en 2000.

Le nombre des exploitations agricoles est en récession dans le Var depuis plus de trente ans avec une perte de 40% de ces dernières. Ramatuelle, après avoir perdu plus d'un quart de ses exploitations entre 1979 et 1988, a vu son activité agricole s'accroître dans les années 1990. Mais depuis 10 ans, le nombre d'exploitations agricoles à Ramatuelle connaît une nouvelle baisse historique (-44%) puisqu'il n'a jamais eu aussi peu d'exploitation agricole (69) sur la commune.

Sur les 758 ha de la SAU des exploitations, 50% sont en fermage en 2010.

## Les emplois directs de l'agriculture : un secteur d'activités toujours important avec un volume d'emplois et une production en hausse

	Nbre chefs d'exploitations et coexploitants			Nbre d'actifs familiaux			Nbre de salariés permanents			Total emplois agri		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<b>Ramatuelle</b>	44	16	28	170	153	<b>149</b>	26	52	<b>22</b>	240	221	<b>199</b>
<b>Golfe de St-Tropez</b>	285	123	194	1 419	1 022	<b>874</b>	181	228	<b>197</b>	1 885	1 373	<b>1 265</b>
<b>Var</b>	5 024	3 770	2 881	22 850	17 452	<b>11 270</b>	3 846	3 678	<b>3 694</b>	31 720	24 900	<b>17 845</b>

Source : RGA 1979, 1988, 2000

	nbre emplois agricoles		nbre actif ayant un emploi		Part des actifs agricoles	
	1988	2000	1990	1999	1990	1999
<b>Ramatuelle</b>	221	199	862	927	26%	21%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	1 373	1 265	17 336	18 006	8%	7%
<b>Var</b>	24 900	17 845	279 540	299 121	9%	6%

Source : RGA 1979, 1988, 2000

Les chiffres détaillés concernant les emplois agricoles en 2010 ne sont pas encore disponibles sur le recensement agricole 2010. Ainsi, entre 1979 et 2000, la population active agricole diminue de 17%. Néanmoins, le recensement agricole 2010 indique un changement de situation puisqu'entre 2000 et 2010, il y a une augmentation de 18,5% du volume de travail dans les exploitations (87 Unités de travail annuel (UTA) en 2000 contre 103 UTA en 2010).

	Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)			Taux d'évolution	
	1988	2000	2010	1988-2000	2000-2010
<b>Ramatuelle</b>	147	87	103	- 41%	<b>18,5%</b>
<b>Golfe de St-Tropez</b>	827	614	584	- 28%	- 5%
<b>Var</b>	13 703	10 091	8 285	- 26%	- 18%

Source : RGA 2010

**Unité de travail annuel** : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Cette augmentation du volume de travail est propre à la commune de Ramatuelle puisqu'à l'échelle de Golfe et du département, on assiste au contraire à une diminution.

De plus, même si le nombre d'exploitants et de coexploitants diminue de 41% entre 2000 et 2010 (Source : RGA 2010), en raison de la diminution équivalente du nombre d'exploitations agricoles, le nombre de salariés permanents familiaux ou non familiaux augmente, quant à eux, de 25% pendant la même période. Selon le recensement agricole, Ramatuelle compte en 2010, 73 chefs d'exploitation et coexploitants et les 35 salariés permanents représentent 32% de l'emploi total des exploitations agricoles. La main d'œuvre saisonnière et occasionnelle représente également 22% des emplois total des exploitations.

Ainsi, malgré la forte diminution de la SAU et du nombre des exploitations agricoles, l'agriculture ramatuelloise reste un secteur dynamique et crée toujours des emplois (17% des exploitations embauchent un salarié permanent). De plus, même si la production brute totale a diminué (-26%), la production moyenne par exploitation est quant à elle en hausse de 31% avec 54 milliers d'euros à Ramatuelle contre 52 milliers d'euros pour le Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, les exploitations agricoles restantes sur Ramatuelle sont plus productives, elles embauchent plus et sont plus compétitives sur le marché.

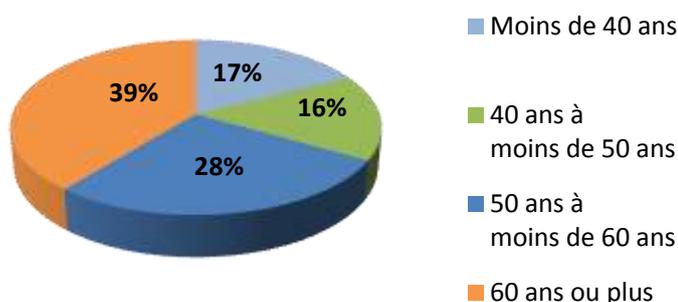
### Des chefs d'exploitations plus jeunes et pluriactifs

	Moins de 40 ans	40 ans à moins de 50 ans	50 ans à moins de 60 ans	60 ans ou plus
Ramatuelle	17%	16%	28%	39%
Golfe de St Tropez	nd	nd	nd	Nd
Var	13%	21%	25%	41%

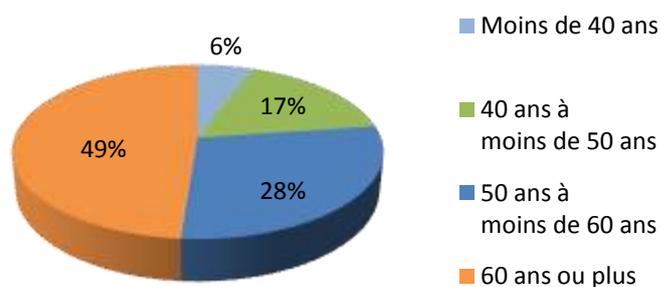
Source : RGA 2010

Nd : données non disponibles

#### Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant à Ramatuelle en 2010



#### Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant à Ramatuelle en 2000



Les chefs d'exploitations agricoles Ramatuellois sont en diminution mais ils sont de plus en plus jeunes depuis 10 ans : 23% avaient moins de 50 ans en 2000 contre 33% aujourd'hui (2010) ce qui correspond à la moyenne départementale (34%). Ce rajeunissement générationnel des exploitations agricoles reflète la meilleure situation des exploitations communales face à la succession des exploitations : en 2010, 28% des exploitations ont un successeur contre 23% en 2000 et 41% sont sans successeur en 2010 contre 54% en 2000.

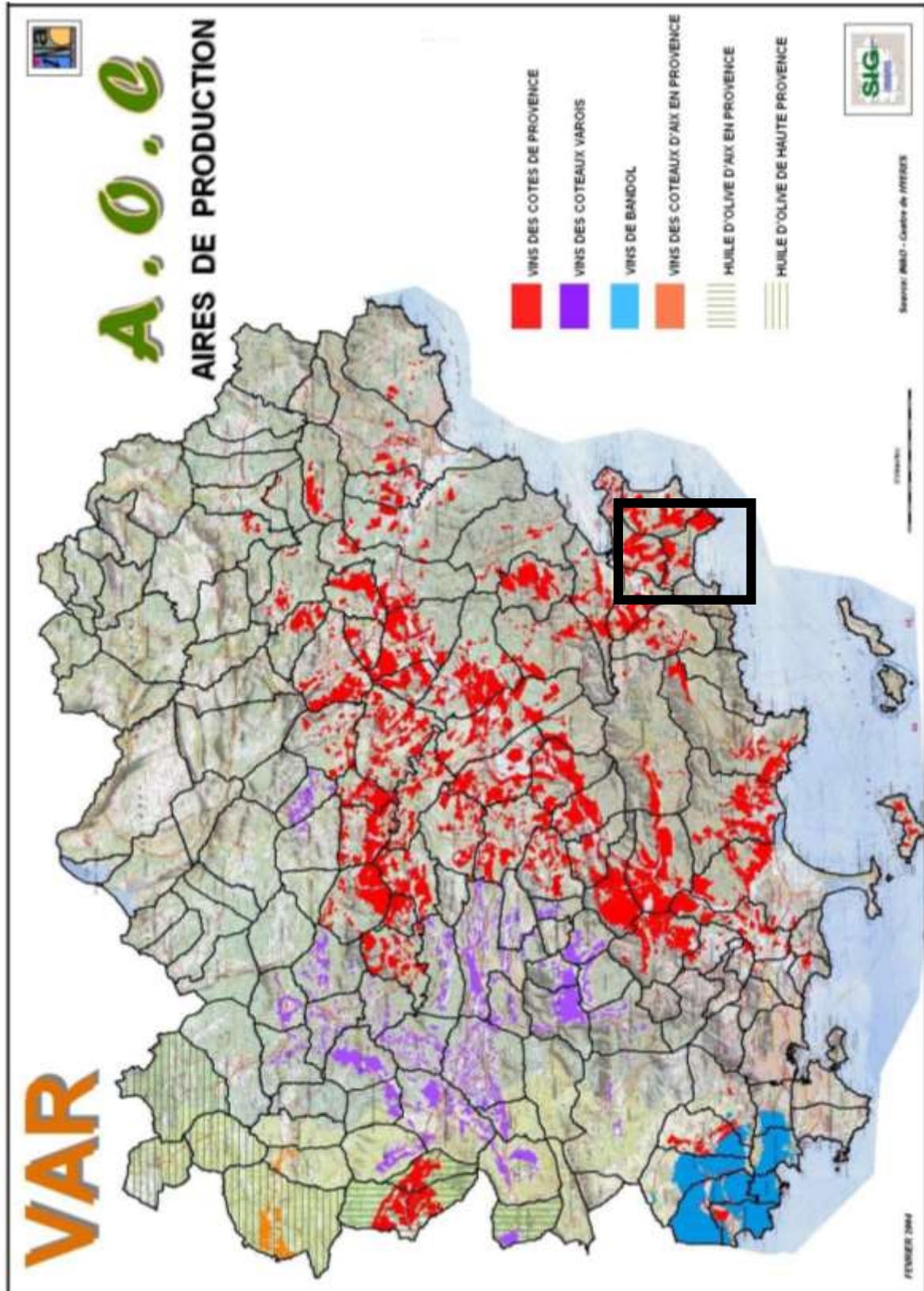
De plus, 16% des chefs d'exploitations et des coexploitants sont pluriactifs par rapport à l'ensemble des chefs exploitants ce qui illustre le fait que l'activité agricole ne peut parfois pas, à elle seule, subvenir aux besoins des agriculteurs mais cela est surtout le cas pour les exploitations non

professionnelles. Mais ce taux de pluriactivité est nettement inférieur à celui du Golfe (24%) et celui du Var (19%) ce qui témoigne du dynamisme du secteur agricole sur Ramatuelle.

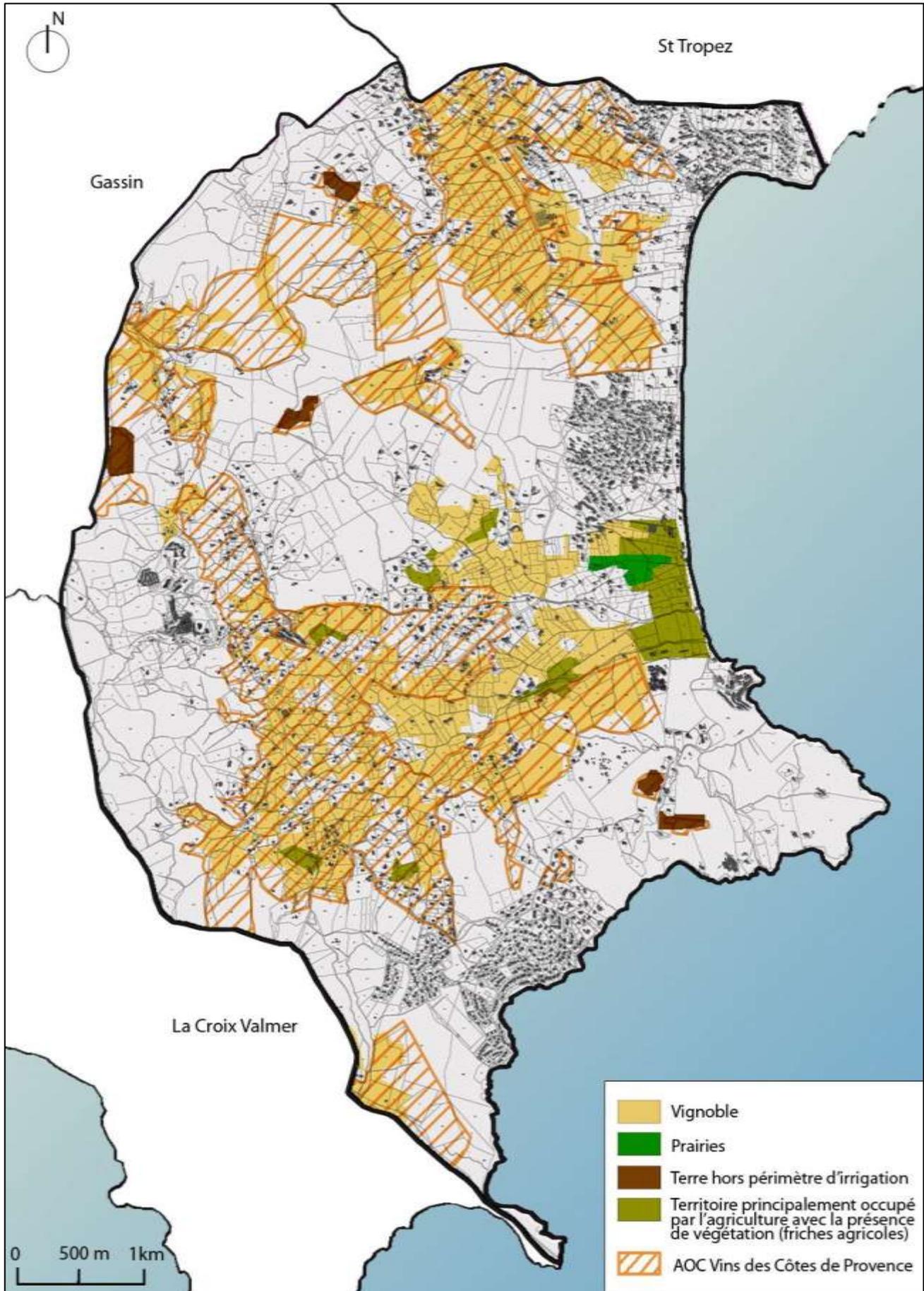
Projet

### 2.3.2 - Une viticulture de qualité

La valorisation de la production viticole par le tourisme permet le maintien des terres agricoles. La vigne est la filière principale de Ramatuelle et la plus dynamique : 93,1% des espaces agricoles gagnés ces dix dernières années sont plantés de vignes. De plus, la plupart des vignobles sont de qualité car classés en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) Côtes de Provence. Ainsi, en 2000, la commune de Ramatuelle possède près de 20% du vignoble AOC du Golfe alors que son territoire ne représente que 8% de la surface des cantons de Grimaud et de St-Tropez. La commune possède donc un domaine viticole de grande qualité à l'échelle du Golfe comme du Var.



### Ramatuelle : 83% de la SAU en vignoble AOC Côtes de Provence



Source : Occsol 2006 du CRIGE et INAO - Auteur : Provence Urba Conseil

## Un système viti-vinicole « performant »

La cave coopérative et les principaux domaines (présence de quatre grands domaines) se partagent environ 430 hectares de vignes dont plus de la moitié (55%) appartiennent aux 137 coopérateurs.

Trois systèmes de gestion/commercialisation coexistent :

- La cave coopérative est créée en 1954 et possède aujourd'hui en 2010-2011, selon le bureau viticulture du Ministère du Budget de la Direction régionale des douanes de Draguignan, une superficie de 238 hectares de vignes dont la moitié sont dans l'aire AOC Côtes de Provence et le reste en Vin de Pays du Var. En 1963, sous l'impulsion de son directeur, elle se lance dans la mise en bouteille à la propriété. Un caveau de vente est ouvert en 1970.

Selon les données fournies par la cave coopérative, la production s'est stabilisée à 20 000 HL et c'est près de 1 800 000 bouteilles/an qui sortent de la cave chaque année dont 70% de rosé, 25% de rouge et 5% de blanc.

La vente en grandes et moyennes surfaces constitue le premier circuit de commercialisation de la cave. Cela représente 43% du chiffre d'affaires. Le secteur des cafés, hôtels, restaurants et la vente sur place constituent chacun 26% du chiffre d'affaires. Les ventes par correspondance et l'export produisent seulement 5% du chiffre d'affaires. Le développement de l'export est une des orientations de développement des Celliers de Ramatuelle.

Afin d'améliorer la qualité des vins produits, Les Celliers de Ramatuelle, les Vignerons de Cogolin et les Fouleurs de Saint-Pons ont créé un groupement d'employeurs afin d'engager un technicien viticole. En poste depuis juillet 2001, il est chargé d'effectuer une étude agropédologique et des techniques de production raisonnée en vue d'une utilisation optimale des terroirs. Informer sur la lutte raisonnée fait aussi partie de ses tâches.

Toujours pour améliorer la qualité des vins, la cave prévoit de renouveler les plantations sur 13,45 ha pour l'année 2002. Pour les trois années précédentes, il s'est renouvelé un peu plus de 17 ha dont les nouveaux cépages sont répartis ainsi :

- Tibouren : 2,38 ha	Grenache : 8,10 ha	Cinsault : 1,48 ha
- Syrah : 2,79 ha	Rolle : 1,83 ha	Merlot : 0,52 ha

- Le domaine du Château de Pampelonne s'étend sur 160 ha. Il fait partie des « Maîtres vigneronns de la Presqu'île de St-Tropez », association créée en 1964 et regroupant 8 domaines et la cave coopérative de Cuers. Cette association assure un rôle de conseiller technique, de mise en bouteille et de commercialisation, chaque adhérent récoltant et vinifiant sa production. Les meilleurs vins sont mis en bouteilles et le reste est vendu en vrac. L'association possède un espace d'accueil/vente commercialisant en plus des vins, des produits régionaux et permettant aux artistes peintres d'exposer leurs toiles.
- Les domaines de la Tourraque (48 ha dont 36,5 ha de vignes) et des Tournels (110 ha dont 45,7 ha de vignes) sont adhérents à la fédération des vigneronns indépendants du Var (390 adhérents sur le Var et les Alpes-Maritimes). Cette dernière regroupe toutes les appellations et a un rôle syndical avec la défense des intérêts des vigneronns (aussi bien juridiques que fiscaux). Elle propose aussi des formations et des aides aux investissements.
- Il existe aussi plusieurs exploitations possédant une cave particulière de vinification comme le Château des Marres et le Château Volterra.
- Les domaines produisent en 2010 une agriculture de qualité reconnue puisque 86% des surfaces viticoles des domaines sont en AOC.

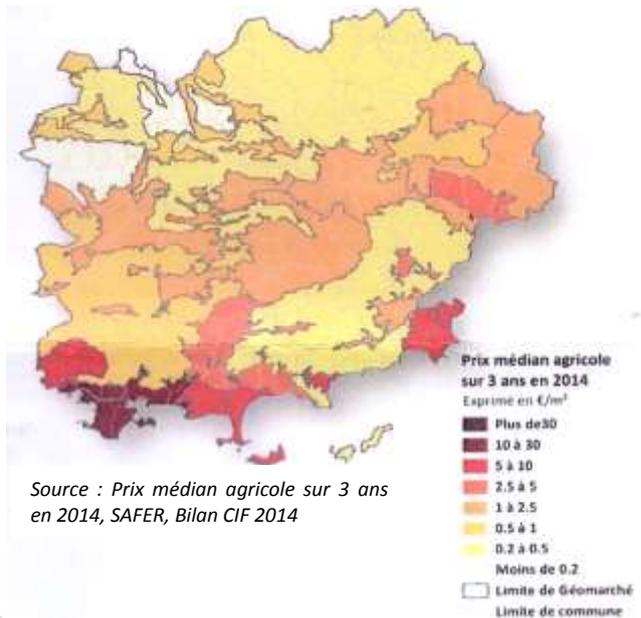
On note un réel dynamisme des domaines qui se sont illustrés par différentes initiatives (investissement dans des caves de vinification hautement performantes, conversion à la culture biologique, nouvelles générations d'exploitants formés à l'œnologie et l'agronomie, défrichement important pour pallier au manque de raisins et faire face à la demande, commercialisation efficace...)

Cette évolution rend compétitive la viticulture ramatuelleoise.

### 2.3.3 – Un terroir agricole «sous pression»

La population active agricole est vieillissante avec 67% des chefs d'exploitations et co-exploitants ayant plus de 50 ans en 2010 et le renouvellement des exploitants semble être compromis par la difficulté pour les jeunes d'acheter de la terre agricole. En effet, le foncier agricole de la commune de Ramatuelle fait partie des plus chers du département (cf. carte ci-contre) puisqu'il est compris entre 5 et 10€/m<sup>2</sup> soit 50 000€ à 100 000€ pour 1 hectare alors que la moyenne est de 5 360€ par hectare. Le coût du foncier agricole est donc plus de 10 fois plus important que la moyenne Française, notamment en raison de la forte spéculation foncière. Les jeunes agriculteurs n'ont pas les moyens d'acheter des terres et font alors de la prestation de services ou reprennent des vignes en métayage. Au problème du prix de la terre s'ajoute le morcellement des terres et le mitage de l'espace.

Comparaison de la moyenne actuelle des prix agricoles naturels en 2014



Pour l'ensemble des communes du Golfe, la régression de l'espace agricole est due, avec des degrés d'intensité variable, à la pression urbaine et à la spéculation foncière. Sur Ramatuelle, cette diminution des terres agricole engendre un émiettement significatif aux marges mais elle s'étend aussi au sein même des espaces agricoles. Des entrepôts de matière inerte, liés aux entreprises du Bâtiment et Travaux Publics installées au gré des opportunités foncières, occasionnent une « pollution visuelle » de la plaine, participent du grignotage, tout en bloquant peut-être la possibilité d'un remembrement ou d'une extension des exploitations.

L'impératif de mixité sociale (loi S.R.U) et celui de protection des espaces remarquables et proches (loi Littoral) peuvent conduire à des contradictions dans certains cas tels que l'installation de hangars agricoles ou bergeries dans certaines zones (massif forestier et basse plaine notamment), et nécessaire à certaines activités (élevage, agro-sylvo-pastoralisme) jouant un rôle important dans la préservation et la protection des espaces (lutte contre l'incendie, entretien des prairies littorales). Par ailleurs, des parcelles faisant partie du périmètre A.O.C sont aujourd'hui classées en Espace Boisé Classé, ce qui entrave le développement de certaines exploitations viticoles axées sur la production qualitative.

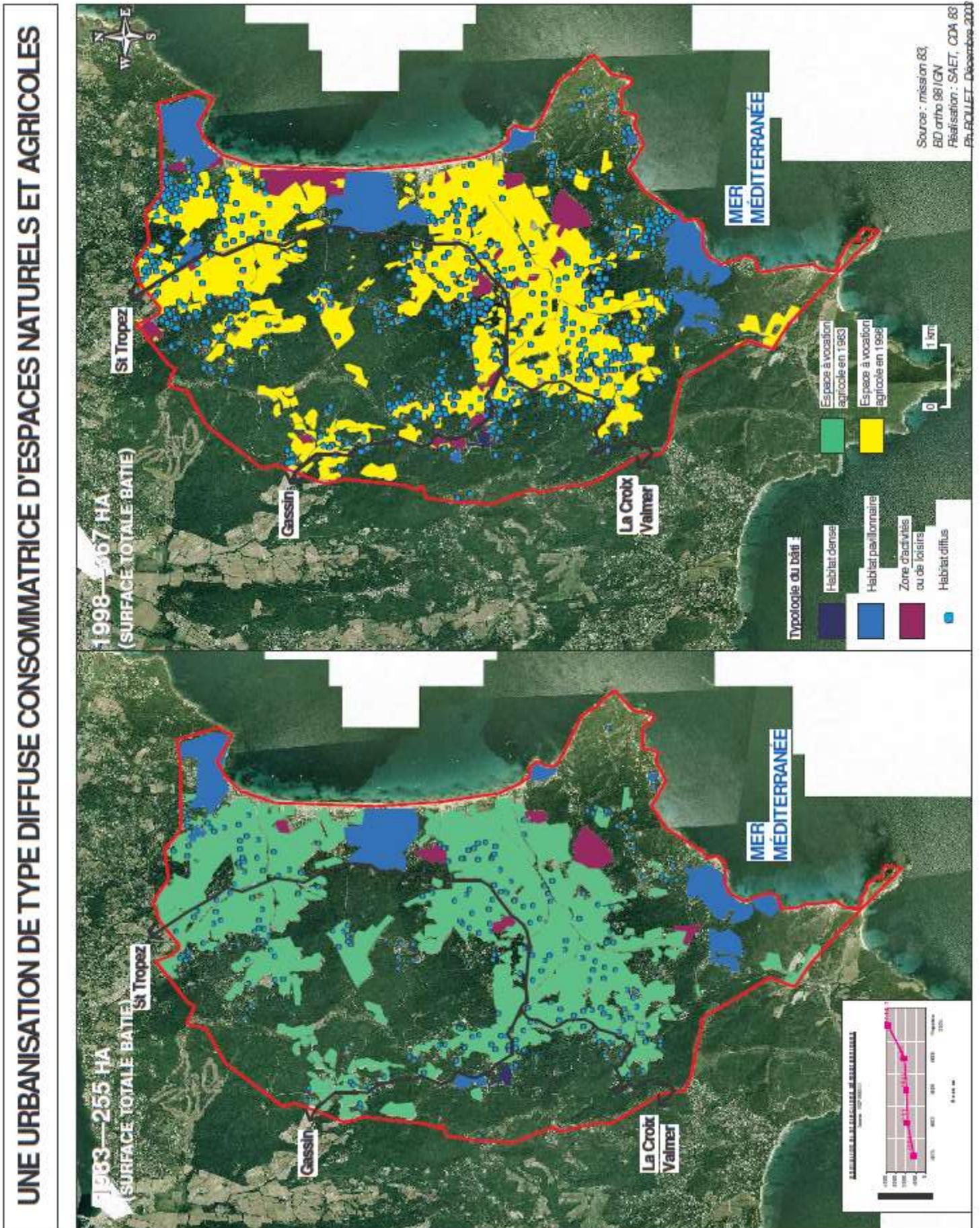
De nouvelles zones d'activités et de loisirs se sont ainsi implantées sur la commune mais le phénomène le plus marquant demeure "l'explosion" de l'habitat diffus qui s'est essentiellement traduite par l'aménagement de résidence en dehors du village-centre (cf carte page suivante) Toutefois, le paradoxe est que la croissance de l'habitat diffus a entraîné le mitage de l'espace agricole mais a aussi permis de préserver ce type d'espace grâce aux nombreuses petites propriétés non considérées comme agricoles (car inférieure à 3ha) qui cultivent de la même manière l'image viticole de la commune.

Ainsi, malgré sa situation géographique privilégiée, Ramatuelle a su, au contraire de nombreuses autres communes littorales, limiter les pertes agricoles et sauvegarder une agriculture forte composée de deux gros noyaux.

La municipalité s'est ainsi attachée à soutenir l'activité agricole au travers de plusieurs types d'actions:

- permettre d'étendre les espaces agricoles grâce à l'extension des zones agricoles du Plan Local d'Urbanisme. Le PLU approuvé en 2006 prévoit en effet une augmentation de 200 hectares des zones agricoles,
- mise en oeuvre d'une convention d'intervention foncière passée avec la SAFER en 2003 afin d'être informée et intervenir le plus rapidement possible lors de l'achat de terres agricoles en les récupérant et en les cédant ensuite en fermage aux agriculteurs,
- cette convention a permis l'achat d'une propriété agricole de 8000 m<sup>2</sup> composée d'une ferme et d'un vignoble. Cet achat, effectué avec le soutien de la Région, permet de mettre en place un projet de ferme relais destiné à rénover le lieu, replanter des vignes et mettre en place un nouveau viticulteur,
- création d'une commission extra communale agricole en 2008 composée à nombre égal d'élus du conseil municipal et d'agriculteurs locaux. Cette commission, au caractère consultatif, permet ainsi d'émettre des avis et d'étayer la politique communale de soutien de l'agriculture. Celle-ci s'est d'ailleurs déjà réunie et a évoqué les questions de droits de succession, de recrutement, de foncier, de traitement de la vigne, de tourisme agricole...

PROJET

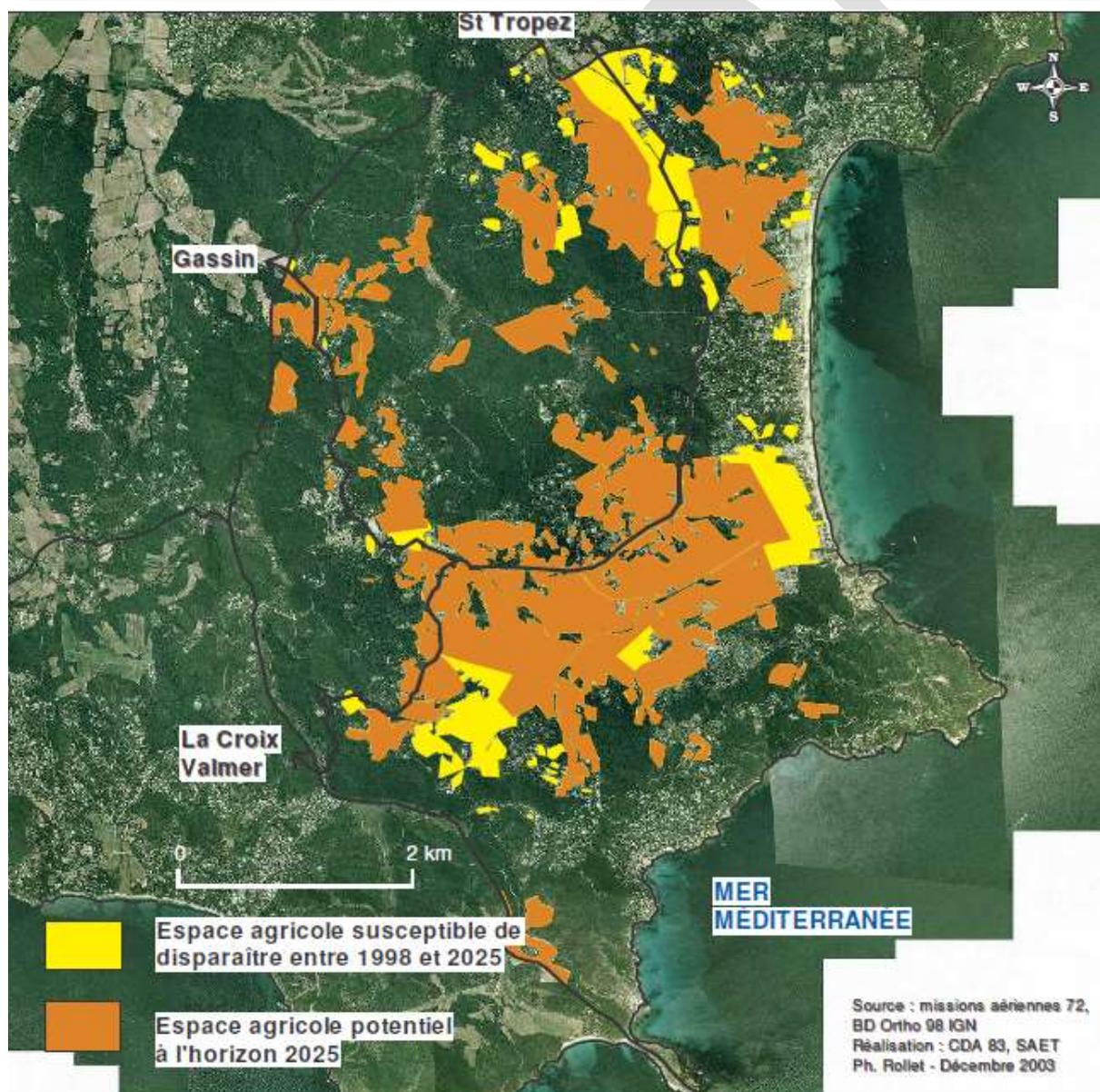


Source : Chambre d'agriculture du Var, étude de 2003

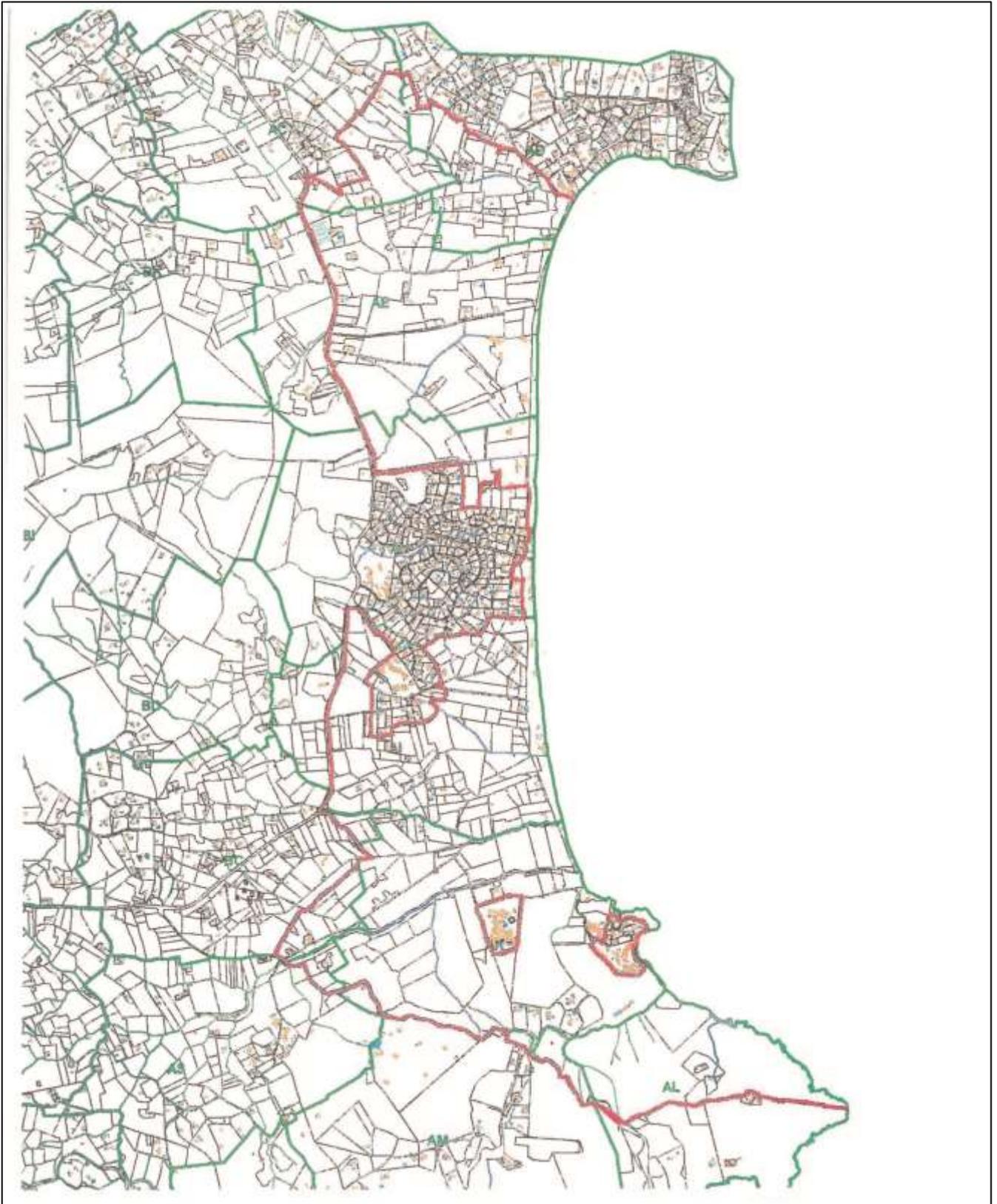
La chambre d'agriculture du Var a réalisé, sur la base des tendances 1972-1998, une projection tendancielle de l'espace à vocation agricole de Ramatuelle à l'horizon 2025. Cela laisse présager une faible diminution de l'espace agricole puisque la perte serait évaluée à moins de 200 ha et l'espace agricole compterait encore 800 ha au total. Les espaces les plus enclins à disparaître sont principalement situés en zone urbanisable mais aussi le long des axes de communication fréquentés et près de la plage de Pampelonne. En effet, ce secteur de la basse plaine du Gros Vallat, dans le secteur Sud de la plage de Pampelonne (en grande partie hors POS et hors périmètre AOC) présente un territoire hétérogène, au parcellaire très morcelé où s'imbriquent un grand nombre de friches, de prairies, quelques parcelles en vigne, des cannaies, des boisements et du bâti. Il est un espace peu cohérent, peu lisible avec un potentiel agricole non développé et donc plus facilement enclin au mitage et à l'urbanisation.

Mais la commune a obtenu la création d'un périmètre de préemption de conservation du littoral en Juin 2006. Des échanges ont eu lieu avec le conservatoire, dont le délégué régional a été reçu à deux reprises par la commission municipale agriculture. En 2011 le conservatoire a déjà acquis plus de 10 hectares et entreprend en 2012 l'étude d'un programme de revalorisation agricole d'ensemble du périmètre en relation avec la profession.

#### PROJECTION TENDANCIELLE DE L'ESPACE A VOCATION AGRICOLE A L'HORIZON 2025



Source : *Chambre d'agriculture du Var, étude de 2003*

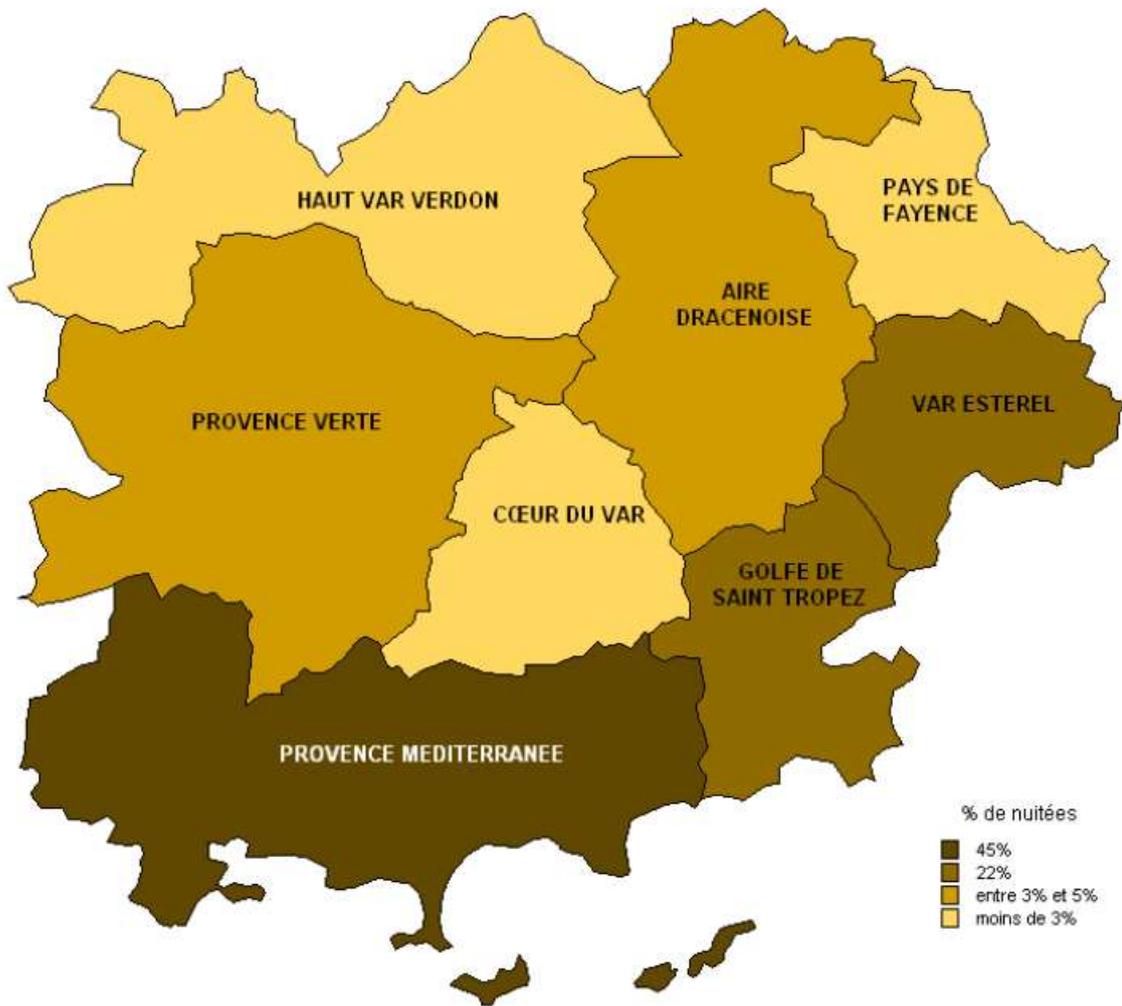


**Plan de délimitation du périmètre de préemption  
du conservatoire du littoral**

## 2.4 - Le tourisme

Même si le département du Var perd -2,5% de nuitée entre 2009 et 2010, il reste le premier département touristique français, après Paris, avec plus de 66,7 millions de nuitées enregistrées en 2010. Les territoires littoraux représentent 89% des nuitées touristiques du Var en 2010 et le territoire de Provence Méditerranée concentre à lui seul 45% des nuitées touristiques. Plus de la moitié des nuitées se concentrent sur le coeur de la saison estivale (57% sur juillet/août). Avec un taux de fonction touristique de 108%, le Var peut, au plus fort de sa fréquentation, doubler sa population.

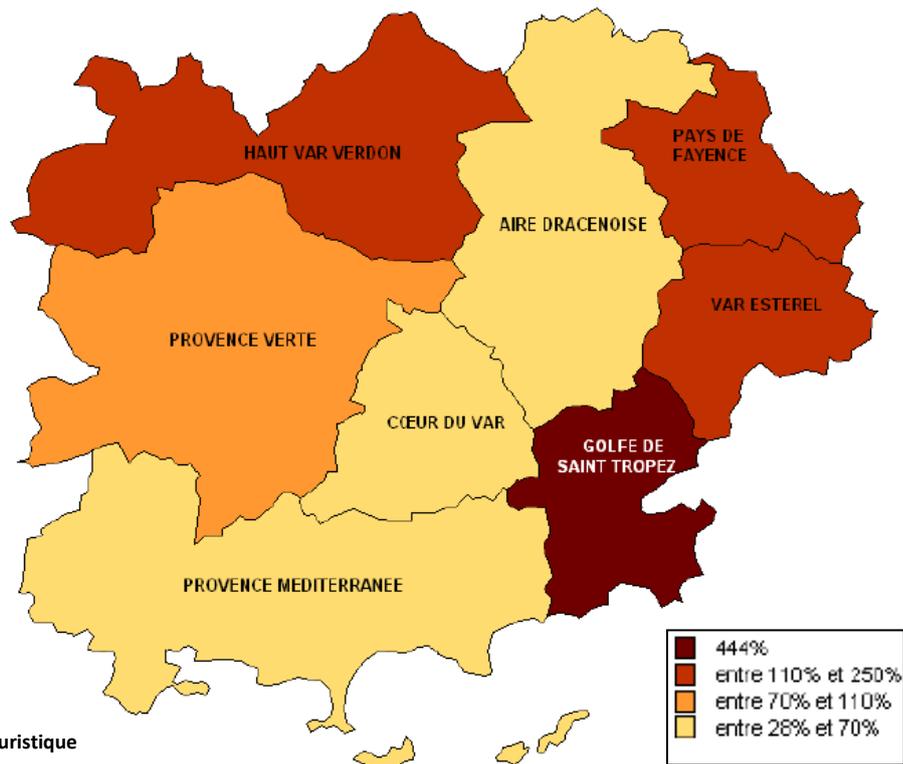
**Répartition des nuitées touristiques par territoire en 2010.**  
(en % de nuitées touristiques)



**Répartition des flux de fréquentation dans l'année 2010**  
(en % de nuitées)



Source : Atlas du tourisme varois 2010



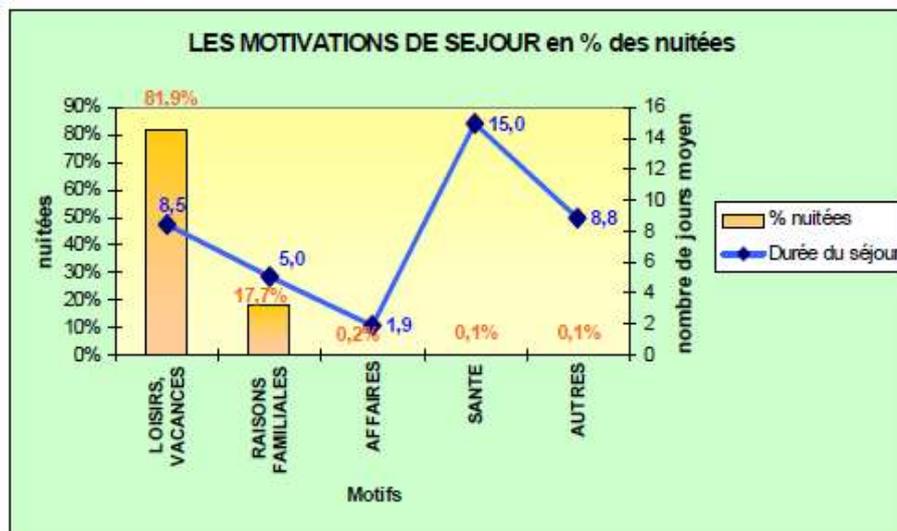
Taux de fonction touristique

Avec plus de 212 000 lits touristiques sur son périmètre, le Golfe de S-Tropez représente 22% des lits touristiques varois en 2007, avec une capacité d'accueil en hébergement touristique qui augmente de 16% en 10 ans. De plus, le territoire du Golfe de Saint-Tropez a la capacité d'accueillir plus de 4 fois sa population résidente.

Ainsi, sur le territoire du Var et plus précisément sur celui du Golfe de St Tropez, le tourisme est une activité fondamentale depuis milieu du XX<sup>ème</sup> siècle. Grâce à sa situation climatique et sa grande diversité d'offres (sites, équipements,...), le tourisme est devenu le principal moteur de développement du territoire.

### 2.4.1 - L'offre touristique

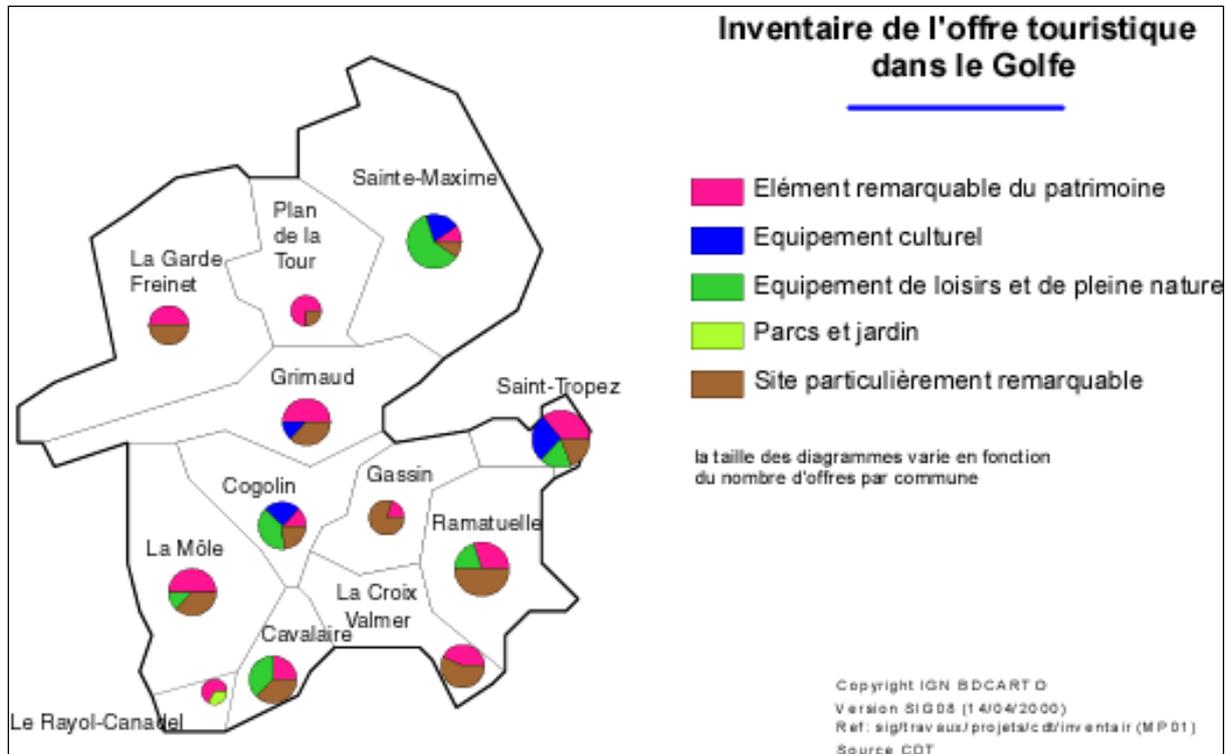
Comme dans l'ensemble du département, le tourisme de loisir-vacances prédomine largement sur le Golfe de St Tropez avec 82% des nuitées, devant les séjours dont la motivation est les relations familiales.



Source : CG Var - Comité départemental du tourisme - Enquête de clientèle 2003

Dans le Golfe, l'offre touristique est essentiellement liée à son patrimoine naturel et à sa situation géographique (littoral et climat doux). Les principaux attraits de Ramatuelle sont :

- La plage de Pampelonne,
- Le village perché traditionnel
- des caps Camarat et Taillat, la baie de Bonporteau,
- le Col de Collebasse, le moulin de Paillas, son vignoble et
- ses festivals de jazz, de théâtre et de musique classique dans le cadre d'un théâtre de plein air, "à l'antique".



Le littoral est la première cause d'attraction touristique du Golfe et aux activités culturelles ou sanitaires de 1988 ont succédé les activités liées au patrimoine naturel. Les 4,5 km de sable fin de la plage de Pampelonne et ses établissements de plage sont les principaux atouts de la commune.

Les trois caps (Camarat et Taillat) jalonnent le sentier pédestre littoral varois long de 198 km. Trois parcours de randonnées pédestres sont identifiés sur la commune et permettent de traverser des sites riches en faunes et en flores :

- De St-Tropez jusqu'au cap Camarat, par la plage de Pampelonne : 8 km soit une durée de 2h15.
- De la baie de Cavalaire jusqu'à cap Camarat : 18 km soit une durée de 5h45.
- De Ramatuelle à St-Tropez : 20 km soit une durée de 6h.

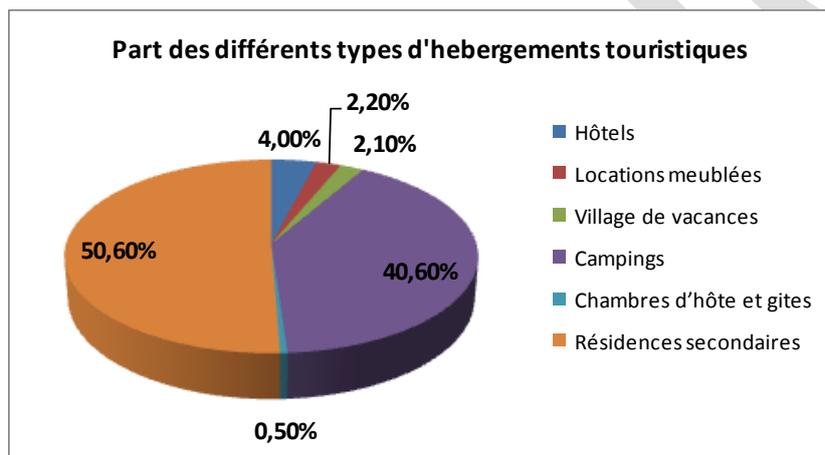
Par ailleurs, la commune entièrement inscrite à l'inventaire national des sites pittoresques, dispose d'autres richesses naturelles ou patrimoniales, comme le village lui-même ou les moulins de Paillas. De vastes ensembles forestiers (ex. : Bestagne), outre l'intérêt écologique qu'ils représentent, sont de possibles lieux de « promenades vertes ». La mise en place d'itinéraires de promenades ou randonnées permettrait de découvrir cet environnement remarquable tout en « délestant » les sites littoraux surfréquentés, conformément aux préconisations de la ZNIEFF, et favoriserait l'attractivité de la commune en saison basse.

## 2.4.2 – Les hébergements

### Un accueil essentiellement en résidences secondaires et en hébergement de plein air

Capacité d'accueil à Ramatuelle :

	Nombre de lits
Hôtels	928
Résidences de tourisme	523
Villages de vacances	660
Campings à la ferme	765
Chambres d'hôtes et gîtes	103
Hôtellerie de plein air	5286
Résidences secondaires	16105
<b>Total</b>	<b>24370</b>



La capacité d'accueil touristique est d'environ 15 500 dont plus de la moitié est assuré par les résidences secondaires. Viennent ensuite les campings avec 40%.

L'hôtel représente 4% de l'hébergement touristique total.

Nombre d'établissements de tourisme à Ramatuelle et dans le Golfe :

	Nombre d'établissements selon le mode d'hébergement en 2011						
	Les résidences secondaires	Hôtels	Résidence tourisme et location saisonnière	Village de vacances	Capacité camping et camping à la ferme	Gîte rural et chambre d'hôte	Plaisance
<b>Ramatuelle</b>	1568	25	87	1	21	14	0
<b>Golfe de St-Tropez</b>	41 217	145	693	10	56	158	-

Source : INSEE, Maison de tourisme Golfe de Saint-Tropez/Pays des Maures

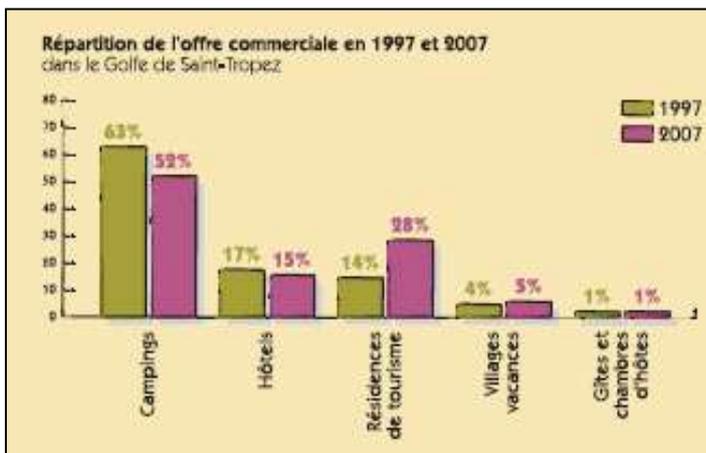
### Répartition des lits touristiques dans le Var :



En 2010, le Var compte plus d'un million de lits touristiques dont 77% en hébergement non marchand. L'hébergement marchand, quant à lui, est composé majoritairement par l'hôtellerie de plein air avec 55% des lits commerciaux, suivi des résidences de tourisme (55%) et les hôtels (11%).

NB : Les hébergements non marchands sont ceux qui ne donnent pas lieu à une rémunération de la prestation (=résidences secondaires), à l'inverse des hébergements marchands (hôtels, campings, locations meublées...)

### Situation sur le territoire du Golfe :



Le territoire du Golfe de St Tropez suit globalement la situation du Var avec 78% de l'offre en lit touristique non marchand et plus de la moitié de l'offre marchande en hôtellerie de plein air (63%). On note cependant une diminution de l'offre non marchande au profit des résidences de tourisme entre 1997 et 2007.

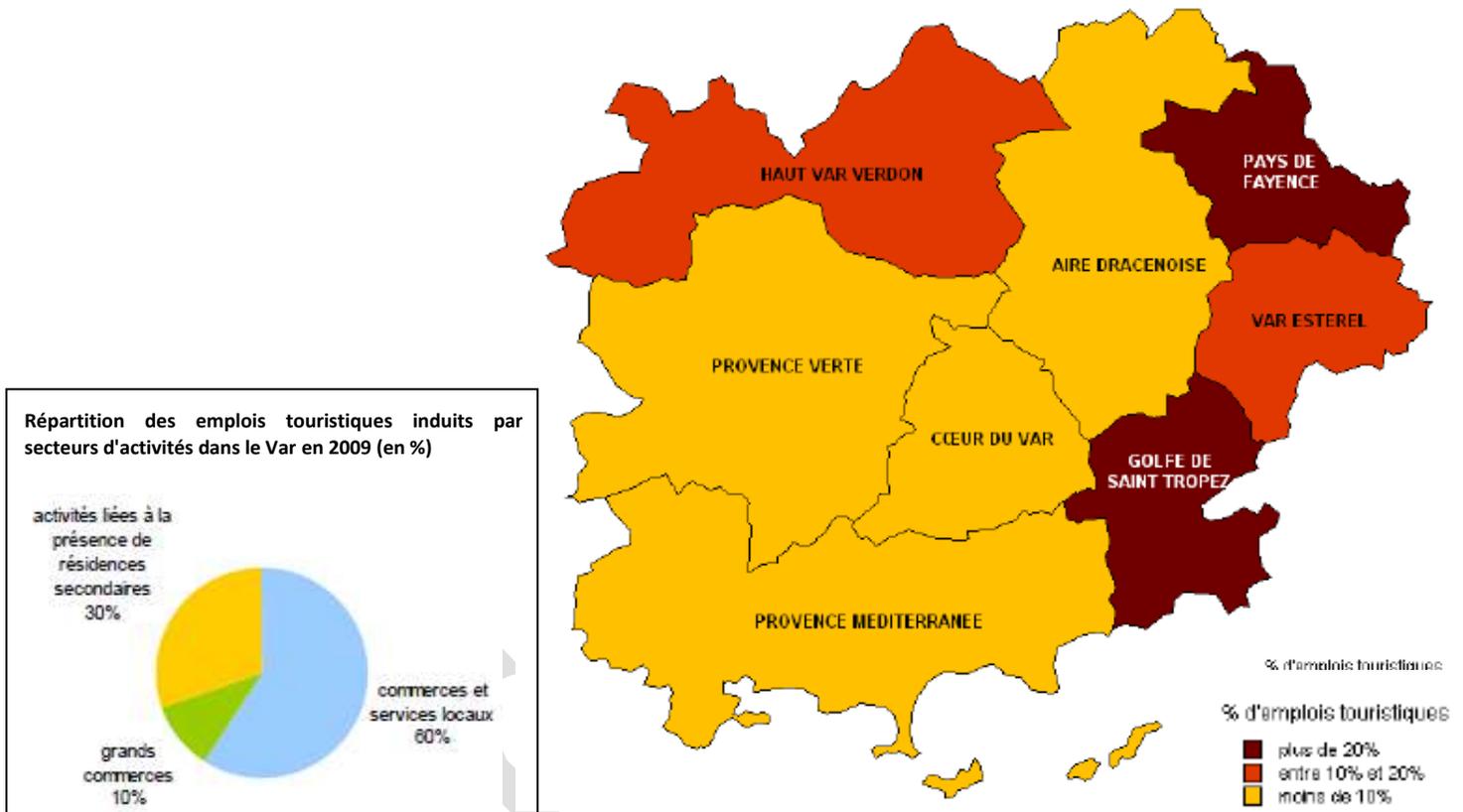
d'hébergements touristiques entre 1997 et 2007

Source : DDE 83 et CDT Var, Golfe de St Tropez, offre

### 2.4.3 – Les retombées économiques du tourisme

En 2009, le Var recense près de 360'000 emplois, tous secteurs confondus, dont 10% d'emplois touristiques, soit environ 36'000 emplois. A l'échelle des territoires, les emplois touristiques représentent près de 28% des emplois totaux sur le Golfe de Saint-Tropez avec une augmentation de ces emplois, entre 1990 et 2009, d'environ 33%. Ces emplois touristiques induits se composent essentiellement de certains emplois du secteur "Commerces et services locaux" et d'emplois liés à la présence de résidences secondaires.

Poids de l'emploi touristique dans l'emploi total par territoire en 2009 (en %)



Source : Atlas du tourisme varois - 2010

Une présence importante de population estivale (estimée à 20 000 habitants environ, cf. p.84) engendre à Ramatuelle des retombées économiques positives pour l'économie locale (dépenses de séjours, transports, de biens de consommation...). En effet, la forte augmentation de la population durant la saison estivale sollicite non seulement l'appareil touristique mais aussi le commerce local. Les restaurants, bars et les différentes structures d'hébergement exercent une forte demande de main d'œuvre saisonnière, ce qui vient alors diminuer le nombre des demandeurs d'emplois.

L'activité touristique de Ramatuelle est pour l'essentiel liée au site de Pampelonne où les activités balnéaires sont intenses et quelquefois accompagnées par une découverte de l'arrière-pays. La forte saisonnalité de ces activités induit celle de l'emploi et celle de certains commerces et services, et une demande en logements spécifiques (travailleurs saisonniers).

La création de nouveaux produits touristiques – culturels, ludiques, sportifs ou de remise en forme – valoriserait, en dehors de la saison estivale, les hébergements existants et diversifierait les emplois tout en les répartissant sur l'ensemble de l'année, à l'image du projet hôtelier privé édifié en 2009 sur l'ancien site de l'hôtel Jas d'Alexis. Un établissement hôtelier haut de gamme, "La Réserve", a ainsi ouvert ses portes sur la commune, celui-ci comprenant notamment un centre de bien être avec des soins en thalassothérapie, un restaurant et des locations de villas. Un tel établissement apporte ainsi à la commune, tout au long de l'année, des dizaines d'emplois et des marchés importants pour un bon nombre d'entreprises locales.

## La plage de Pampelonne :

(Source : schéma d'aménagement de la plage – rapport de présentation )

L'attractivité de Pampelonne, principal support de l'activité touristique de Ramatuelle, est due :

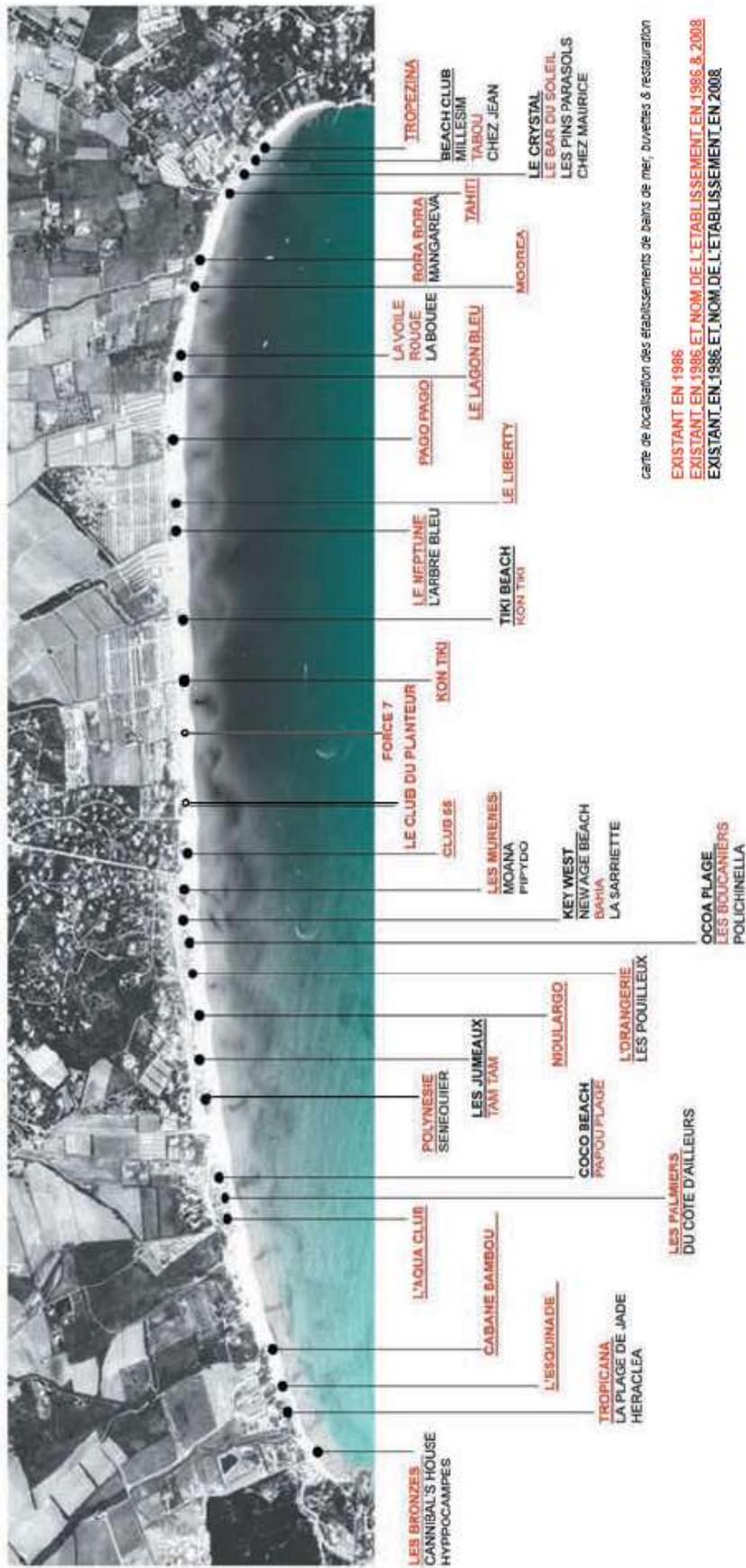
- A la surface de plage disponible (27 hectares)
- A la qualité et à la beauté de son site (plage de sable fin parmi les plus belles de la région, intimement mêlée à un paysage dunaire d'arrière-plage, absence de front de mer bâti, pas de boulevard de front de mer, voies d'accès traversant un paysage rural).
- A l'accueil général, à la qualité et à la diversité des prestations proposées par les exploitants de la plage.
- A l'effet fréquentation par les personnalités.

L'économie directe du site est représentée par les entreprises auxquelles est déléguée la mise en œuvre du service public de plage.

Sur le plan économique, la plage de Pampelonne représente :

- 27 établissements de plage (sur 18% de la surface de la plage) comprenant des établissements de type "bain de mer - buvette - restauration", avec en moyenne 300 visiteurs quotidiens et près de 8 000 personnes en période d'intense activité. Les activités les plus utilisées sont le bar et la restauration. Il existe également 7 établissements de loisirs nautiques "motorisés" et "non motorisés". Le club de plage pour enfants, difficile d'accès à disparu. Hors saison, certains établissements conservent une activité avec 200 à 500 usagers journaliers selon la saison, les jours et le temps. Le chiffre d'affaires annuel des établissements de la plage de Pampelonne est aujourd'hui de 33 millions d'euros. En 2008, les établissements de la plage de Pampelonne ont versé à la commune une redevance de 1 133 039 euros dont 468 810 euros prélevés par l'Etat.
- Près de 600 emplois directs (dont plus de 80% sont employés dans la restauration) et environ 1000 emplois indirects (fournisseurs et autres). En 1999, les activités liées à la plage de Pampelonne représentaient 565 emplois directs dont 52 Contrats à Durée Indéterminée et 333 Contrats à Durée Déterminée supérieurs à deux mois.
- Une taxe professionnelle de près de 9,4 millions de francs en 1999.
- La redevance domaniale perçue était d'environ 5,7 millions de francs en 1999.
- Une saison s'étalant d'Avril en Septembre avec 30 000 visiteurs jour en haute saison.

Carte de localisation des établissements de bain de mer, buvette et restauration



carte de localisation des établissements de bains de mer, buvettes & restauration  
 EXISTANT EN 1986  
 EXISTANT EN 1986 ET NOM DE L'ETABLISSEMENT EN 1986 & 2008  
 EXISTANT EN 1986 ET NOM DE L'ETABLISSEMENT EN 2008

L'économie indirecte de ce tourisme essentiellement estival est également à prendre en compte car non négligeable, à travers les fournisseurs dont certains sont des exploitants agricoles locaux, mais aussi à travers la préparation des plages avant la saison.

L'attractivité de la plage de Pampelonne ne cesse de s'accroître déterminant une érosion du site et de sa biodiversité.

L'équilibre entre fréquentation publique (piéton, automobile), valorisation économique et la préservation du site (paysagère en environnementale) est donc l'enjeu important pour le projet de réhabilitation de Pampelonne. Le parti d'aménagement du projet est ainsi de "contenter la nature, contenter l'homme", c'est-à-dire de veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente tout en conservant le tourisme balnéaire de très haute qualité. Pour cela, la réflexion a notamment porté sur :

- la relocalisation de bâtiments d'exploitations en fonction de la capacité d'accueil et des conditions de fréquentation de la plage (logique d'implantation des établissements de plage en lien avec les espaces de stationnement, la sensibilité du milieu et les espaces à protéger) et par la même de l'accessibilité du site aujourd'hui de plus en plus problématique (stationnement anarchique, dégradant en terme de milieu et d'image),
- Pour réduire la dépendance de l'économie touristique locale à l'égard du seul site de Pampelonne, ou de la seule saison estivale, sont par ailleurs entrepris, à l'échelle intercommunale ou communale des actions tendant à promouvoir la diversification de l'offre touristique (développer des nouvelles pratiques sur l'ensemble du territoire communal) à la fois temporelle (étalement de la fréquentation sur une période plus longue que l'été) et qualitative (activités de loisirs complémentaires des structures de restauration).
- la reconstitution et la préservation du cordon dunaire afin de rétablir la biodiversité et de favoriser la stabilité de la plage (lutte contre l'érosion).

Ces grands principes d'aménagement ont abouti au schéma d'aménagement de Pampelonne qui institue en premier lieu "un cordon dunaire inconstructible" dont la continuité est rétablie et où seuls sont autorisés les accès à des franchissements perméables épousant le relief : le pied de la dune est rendu linéaire sans dents creuses, implanté de façon logique par rapport aux dunes existantes et aux profils de la plage. Dans les secteurs où le cordon dunaire est mince, il note néanmoins la limite entre l'arrière-plage et la plage afin de constituer une lisière paysagère sur l'ensemble du linéaire de la baie.

Schéma d'aménagement de la Pampelonne, "Un cordon *dunaire inconstructible*"



### III – Équipements et infrastructures routières

#### Constats

##### Équipements et services

- Importance de l'aire toulonnaise en ce qui concerne les déplacements professionnels et non professionnels des habitants du Golfe. A l'intérieur du Golfe, une structure bi-polaire, Cogolin-Gassin, polarise l'espace : notamment avec le pôle santé du Golfe.
- La commune possède des équipements, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie. Néanmoins, la place des services et des équipements est soutenue par une population touristique et résidentielle présente tout au long de l'année.
- La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petits commerces de grande proximité, peut poser des problèmes en basse saison, notamment au village où l'offre est alors si faible que l'utilisateur (permanent et visiteur) a une image dévalorisée du lieu. La vie sociale peut ainsi en être fragilisée. Cette faiblesse de la présence d'activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.
- Par ailleurs, un niveau général satisfaisant des équipements publics de superstructure et une amélioration continue du confort de vie depuis 2001: collecte sélective et traitement des déchets, extension de l'espace culturel, centre aéré, crèche municipale, résidence pour personnes retraitées ou à mobilité réduite, service public de l'assainissement non collectif, etc.
- Un réseau d'eau potable fragile au niveau de la bande littoral
- Un réseau d'assainissement à améliorer notamment dans le secteur de la Plage de Pampelonne et la STEP
- Des incompatibilités de certains secteurs d'habitat diffus à l'assainissement autonome.

##### Infrastructures de transports

- Un réseau de desserte suffisant malgré les ralentissements en période estivale ;
- En dehors des deux axes principaux de desserte (RD93 et RD 61), le réseau de chemins communaux est parfois sous dimensionné, fonctionnant en impasses et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers ;
- La structure viaire du village, notamment en période estivale, pose des problèmes de cohabitation entre les différents usages (automobile, piétons, terrasses de bar) ;
- Malgré une capacité de stationnement importante, des problèmes existent au village et sur les plages. Le schéma d'Aménagement de Pampelonne prévoit un réaménagement des stationnements sur le secteur ;
- Les transports publics collectifs assurent une liaison de la commune avec le territoire proche, mais avec une faiblesse de la desserte en autocar hors saison estivale ;
- Le réseau cyclable sur la commune est peu développé et se résume aux bandes multi-usages aménagées par le département le long des routes départementales 61 et 93

## Enjeux :

### DES EQUIPEMENTS A OPTIMISER ET UNE CENTRALITE A RENFORCER

- Favoriser le maintien des services à la population et une diversité commerciale tout au long de l'année;
- Renforcer le pôle villageois afin d'affirmer la fonction de centralité du chef-lieu;
- Stopper le développement et éviter la densification des secteurs d'habitat diffus inaptes à l'assainissement autonome.

### ORGANISER ET OPTIMISER LES MODES DE DEPLACEMENT

- Développer un réseau de pistes cyclables au sein du territoire communal, par la valorisation des chemins existants dans l'arrière-plage de Pampelonne notamment ;
- Améliorer la desserte du village en favorisant les alternatives aux transports automobiles et affirmer les liaisons et les trajets piétonniers;
- Améliorer les possibilités de stationnement dans le secteur de la plage de Pampelonne et dans le village;
- Prendre en compte les besoins de déplacement des habitants permanents;
- Prendre en compte le projet du schéma d'Aménagement de Pampelonne prévoyant un réaménagement des secteurs de chalandise tenant compte des conditions d'accès et de capacité de stationnement

### 3.1 – Les équipements et les services

#### Le niveau d'équipement dans le Golfe

Selon le SCoT, le territoire du Golfe bénéficie d'un bon niveau d'équipements de proximité. Le réseau de services publics est satisfaisant, mais il est tributaire des politiques et engagements de l'Etat. Les établissements d'enseignement connaissent des carences en termes de formations professionnelles et supérieures. Les équipements sportifs sont insuffisants en capacité, et il manque un véritable plateau sportif. Au plan culturel, les structures d'accueil sont insuffisantes en matière de concerts, conférences, etc.

Les équipements structurants, alimentation en eau potable, assainissement, gestion des déchets, connaissent certaines faiblesses et leurs capacités d'évolution conditionneront les capacités d'accueil du territoire.

Par ailleurs, si certains équipements sont dès à présent gérés en intercommunalité, il demeure des besoins de mise en cohérence notamment en matière d'actions et de politiques d'animations culturelles et touristiques.

#### Les pôles d'attraction du Golfe

Avec neuf des équipements de la gamme intermédiaire, une commune peut polariser son espace environnement et devenir un pôle de services. Cinq communes dans le Golfe atteignaient ce niveau en 1998 selon l'INSEE : Cavalaire, Cogolin, la Croix-Valmer, Sainte-Maxime et St-Tropez (chef-lieu de canton). De ces communes, seule la Croix-Valmer concurrencée par Cavalaire n'est pas un pôle de service.

Lors de son enquête sur les équipements et services, L'I.N.S.E.E a demandé aux habitants enquêtés la commune dans laquelle ils se rendent habituellement pour profiter des services, équipements ou loisirs qu'ils ne trouvent pas dans leur propre commune. Lorsque la réponse concerne une commune de moins de 10 000 habitants, ils citent la ville de plus de 10 000 habitants habituellement fréquentée pour des motifs non professionnels. Les réponses permettent de faire une carte, présentée ci-après, des pôles d'attraction locaux (commune de moins de 10 000 habitants) et des villes attractives.

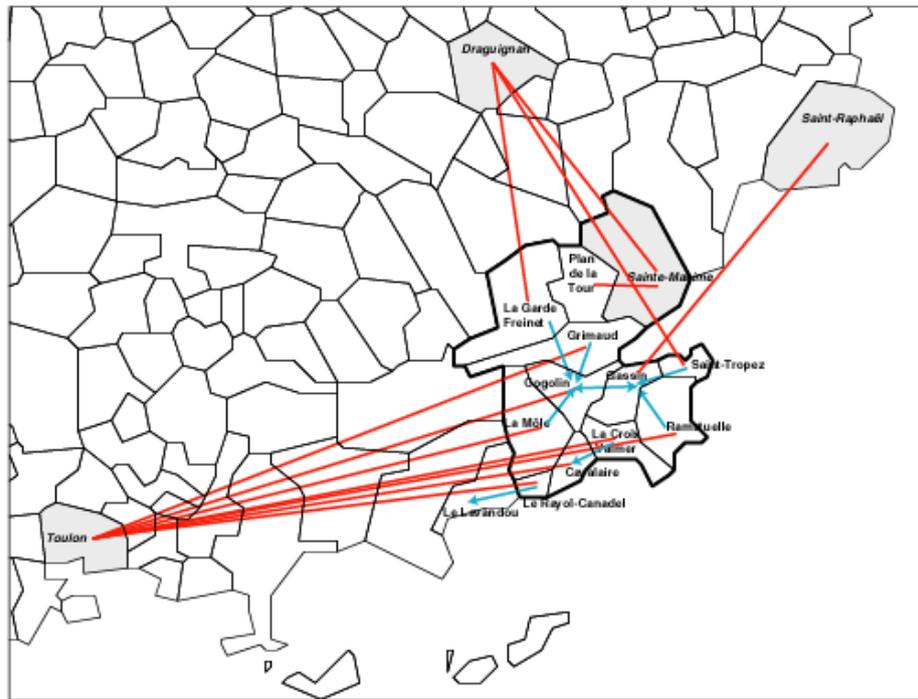
L'attraction de l'aire toulonnaise est importante aussi bien en ce qui concerne les déplacements professionnels que les déplacements non professionnels. En 1998, ces derniers se recentrent sur la ville de Toulon. Seule la commune de St-Tropez se détourne de Toulon pour aller vers Draguignan.

Si la zone de Fréjus-Saint-Raphaël représente un bassin d'emploi pour le Golfe, les déplacements liés aux équipements et loisirs se sont déportés soit vers Draguignan (sous-préfecture) pour la commune de Sainte-Maxime, soit vers Toulon (préfecture) pour les communes de Gassin, de la Croix-Valmer et de Ramatuelle.

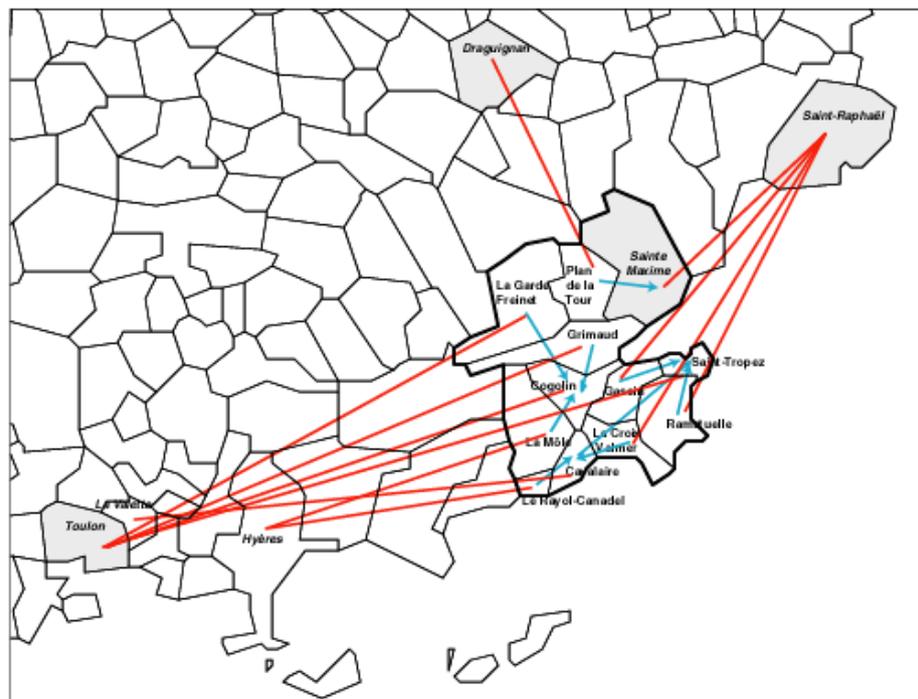
A l'intérieur du Golfe, les attractions évoluent et une structure bipolaire Cogolin-Gassin se met en place. La présence d'un centre commercial, d'un collège, d'un lycée mais surtout l'existence d'un pôle de santé sur la commune de Gassin vont renforcer rapidement l'attractivité de cette dernière. St-Tropez perd de son attractivité au profit de Gassin ou de Toulon.

### LES COMMUNES LES PLUS FREQUENTEES (pour des motifs non professionnels)

1998



1988



**Toulon** : Ville de plus de 10 000 habitants

→ Commune la plus fréquentée : Commune dans laquelle se rendent habituellement les habitants pour profiter des équipements ou loisirs qu'ils ne trouvent pas dans leur propre commune.

→ Ville la plus fréquentée (+ de 10 000 habitants) : Si la commune la plus fréquentée a moins de 10 000 habitants, ville de plus de 10 000 habitants où se rendent le plus souvent les habitants pour des motifs non professionnels

Source : Insee, Inventaire Communal 1988 et 1998

### 3.1.1 – Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d’animation et une fragilité du centre villageois

La commune possède des services, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie (une école primaire, deux médecins, une infirmière, un masseur-kinésithérapeute, un dentiste, une pharmacie, une poste, une banque, commerces alimentaires de proximité ...). La place des services et des équipements est soutenue par une population touristique et résidentielle présente tout au long de l’année.

D’autres services, en nombre supérieur (restaurants) sont représentatifs d’une activité touristique forte.

La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petits commerces de grande proximité, peut poser des problèmes en basse saison, notamment au village où l’offre est alors si faible que l’usager (permanent et visiteur) a une image dévalorisée du lieu et la vie sociale peut en être fragilisée. Cette faiblesse de la présence d’activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.

#### Les commerces de détail et les services

La plupart des services et commerces sont situés dans ou à proximité du village (notamment l’école, la crèche et le garage municipal). Notons aussi la présence d’une aire de jeux de proximité, et d’une antenne de police municipale au bas du Bd Patch (Pampelonne). Durant la saison estivale, un marché provençal se tient sur la place de l’Ormeau tous les jeudis et dimanche matin.

Un supermarché est présent aux Tournels et de petits commerces de proximité<sup>21</sup> jalonnent le territoire communal. Au château de Pampelonne, outre la vente de vins, l’achat de primeurs, de la presse sont possible. Toutefois, la fermeture hebdomadaire du lundi de l’unique boulangerie, située dans le village, oblige les habitants à se déplacer vers les communes limitrophes.

Pour le secteur de Pampelonne, au bas du Bd Patch, se trouve un libre service et quelques vendeurs saisonniers d’articles de plages et assimilés. Un dépôt de pains viennoiserie et un marchand saisonnier de primeurs sont présents dans le quartier du Pinet. La nature et la structure de l’offre commerciale existante ne peuvent satisfaire le besoin de la population permanente qui entre dans l’aire de chalandise du centre commercial de la Foux.

Sur la cinquantaine de restaurants que compte la commune, 13 se trouvent au village mais aucun à l’intérieur du centre ancien. La plupart des restaurants du village ferment hors-saison (de mi-novembre à fin mars). Trois débits de boisson, généralement ouverts en saison, occupent la place de l’Ormeau sans véritablement animer cet espace public central. Seul le cercle du littoral amène un semblant de vie sociale et d’animation à l’intérieur du centre ancien.

Ramatuelle fait partie des communes (la Garde-Freinet, Gassin, Plan-de-la-Tour, et le Rayol-Canadel) possédant une gamme de proximité complète mais moins de neuf équipements de la gamme des services intermédiaires.

<sup>21</sup> Recensement non exhaustif.

	Pop SDC 1999	Niveau d'équipements	éloignement des equip.	Gamme de base (6)	Gamme de proximité (10)	Gamme intermédiaire (17)	Gamme élargie (3)
Cavalaire-sur-Mer	5 237	33	0,8	6	10	15	2
Cogolin	9 079	32	0,4	6	10	14	2
Croix-Vamer (Ia)	2 734	28	0,9	6	10	11	1
Garde-Freinet (Ia)	1 619	25	2,6	6	10	8	1
Gassin	2 710	22	2,2	5	9	7	1
Grimaud	3 780	25	2,3	6	10	9	0
Môle (Ia)	797	9	5,7	4	4	1	0
Plan-de-la-Tour	2 380	24	2,1	6	10	8	0
Ramatuelle	2 131	21	2,6	6	10	4	1
Rayol-Canadel-sur-Mer	700	21	4,9	6	10	5	0
Ste Maxime	11 785	34	0,4	6	10	16	2
St Tropez	5 444	35	0,2	6	10	16	3

**Gamme de base** : elle concerne généralement 90% de la population et comprend : Supérette-Alimentation, Bureau de tabac, Ecole primaire, Garage, Maçon, Menuisier ou Plombier

**Gamme de proximité** : près de 80% de la population en bénéficie : Boucherie, charcuterie, Boulangerie, pâtisserie, Bureau de poste, Salon de coiffure, Médecin généraliste, Plâtrier, peintre, Electricien, Pharmacie, Infirmier ou infirmière, Distribution de carburant

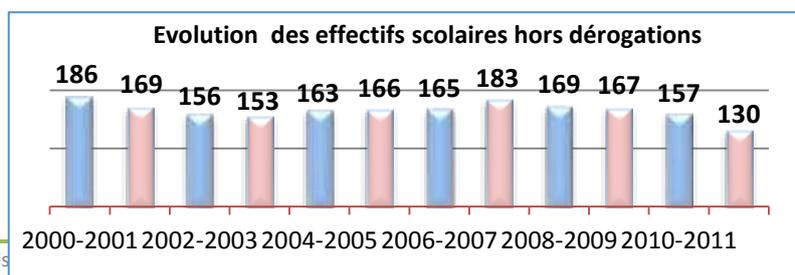
**Gamme intermédiaire** : 50 à 80% de la population peut encore être desservie dans sa commune : Gendarmerie nationale ou commissariat de police, Notaire, Trésorerie, Vétérinaire, Supermarché ou hypermarché, Banque ou Caisse d'Epargne, Pompiers, Collège public, Masseur-kinésithérapeute, Dentiste, Ambulance, Magasin de vêtements, Magasin de chaussures, Librairie, papeterie, Magasin d'électroménager, Magasin de meubles, Droguerie, quincaillerie

**Gamme élargie** : présente dans 4 à 5% des communes : Etablissements d'enseignement secondaire (publics ou privés), Salle de cinéma, Laboratoire d'analyses médicales

### 3.1.2 - Les équipements éducatifs

Ramatuelle possède :

- Une **crèche municipale**, équipement concernant seulement 30% des communes du département et 15% des communes de taille équivalente en région. La nouvelle crèche municipale, inaugurée en juin 2015, a doublé sa capacité pour accueillir désormais 30 enfants âgés de 3 mois à trois ans (capacité d'accueil de 13 enfants dans l'ancienne crèche).
- Un **centre aéré municipal**, qui fonctionne aussi pour les petites vacances.
- Un **groupe scolaire** regroupant une école maternelle et une école élémentaire, l'ensemble accueillant 8 classes (cinq primaires et trois maternelles) représentant 130 élèves pour l'année scolaire 2011-2012. Baisse des effectifs entraînant la fermeture d'une classe programmée à la rentrée 2012.



### 3.1.3 – Les équipements sportifs

Sur le plan sportif, la commune possède :

- un stade de football : recouvert d'un gazon synthétique depuis 2004
- 4 courts de tennis
- un dojo
- une salle de musculation
- un boulodrome et sa buvette
- un centre d'équitation et de poney club

A ces équipements s'ajoute la possibilité de pratiquer une diversité de sports nautiques (jet-ski, ski nautique, loisirs nautiques non motorisés...), ainsi que la possibilité de pratiquer le VTT et la randonnée.

Au total, il existe 13 associations sportives sur Ramatuelle, un bon nombre d'entre elles sont regroupées au sein du foyer rural. Le foyer rural d'éducation populaire regroupe 18 sections recouvrant un large éventail de disciplines sportives et de loisirs.

### 3.1.4 – Les équipements culturels

Concernant les équipements culturels, Ramatuelle possède :

- Un théâtre de verdure (photo ci-contre) construit en 1985 : capacité d'accueil de 1200 spectateurs
- Un espace culturel : accueil de nombreuses activités associatives
- Un office de tourisme
- Une salle d'exposition : de 53m<sup>2</sup> : en plein cœur du village
- Une bibliothèque



La commune de Ramatuelle mène une politique culturelle volontariste depuis plusieurs années, en lien avec l'Office de tourisme et de la culture, qui organise tout au long de l'année des rendez-vous culturels divers.

Ramatuelle participe notamment au **Conservatoire à Rayonnement Intercommunal Musique et Danse**. Cette école intercommunale constitue un réel service culturel structurant et actif hors saison estivale.

Trois festivals se déroulent tous les étés sur la commune : un festival de musique classique, un festival de Jazz « Jazz à Ramatuelle » et un festival de théâtre et de variétés.

### 3.1.5 – Les équipements et services liés à la santé

#### A Ramatuelle

Concernant les professionnels de la santé on trouve à Ramatuelle :

- Un dentiste : comme dans 62% des communes du Var, 79% des communes de même taille dans la région mais seulement 51% des communes françaises de taille équivalente
- Deux cabinets de kinésithérapeutes : seulement 57% des communes françaises de taille équivalente en sont équipées contre 89% en Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Une pharmacie : cet équipement concerne 60% des communes du département y compris Ramatuelle.

En matière de solidarité et d'actions sociales, les personnes âgées trouvent un lieu d'accueil et de multiples distractions au sein de l'association « La fleur de l'âge » et dans les différentes sections du foyer rural. Pour les jeunes sortis trop tôt du système scolaire ou en difficulté, une permanence mensuelle de la Mission Locale, située à Cogolin, assure, dans le village, une écoute et facilite leur insertion sociale et professionnelle (50 jeunes ont été suivis en 2000). Les seniors peuvent bénéficier de formations professionnelles dispensées par l'association Sigme, conventionnée avec le SIVOM du Pays des Maures.

Le CCAS (centre communal d'action sociale) de Ramatuelle est aussi actif et a notamment favorisé le développement des portages de repas à domicile sur la commune.

#### Les établissements hospitaliers dans le Golfe

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

- Le Pôle de santé du Golfe à Gassin : avec une capacité de 122 lits: des urgences, une maternité, un service de médecine générale, de chirurgie, un hôpital de jour et un service ambulatoire auxquels sont associés un service privé de radiologie et un laboratoire d'analyse médicale. Ce pôle de santé accueille aussi un service de soins de longue durée d'une capacité de 40 lits.
  - Le centre d'autodialyse de Grimaud
  - La clinique de soins psychiatriques de Cogolin : capacité de 50 lits
- ⇒ *Le pôle de santé de Gassin-Saint-Tropez est dès à présent considéré comme ayant atteint son niveau de saturation durant une partie de l'année.*
- ⇒ *Pour les soins de suite et de réadaptation, aucun établissement n'est présent sur le territoire*

#### Les établissements pour personnes âgées dans le Golfe

- 2 maisons de retraite publiques (Cogolin, Grimaud)
- 3 maisons de retraite (Cavalaire, Sainte-Maxime, Saint-Tropez)
- un logement-foyer pour personnes âgées (Sainte-Maxime)
- un centre de soins de longue durée (Saint-Tropez)
- une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (La Croix-Valmer).

Est toujours le cas ?

- ⇒ *Il y a toujours un manque de lits de cure médicale et de places en maisons de retraite, notamment en maisons de retraite publiques*
- ⇒ *Un projet de maison de retraite intercommunale est en cours entre Ramatuelle et Gassin*

COMMUNES	ETABLISSEMENTS	Lits ouverts	Lits vacants	Lits HAS
Cavalaire	EHPAD lucratif "Bois Joli"	80	1	16
Cogolin	EHPAD public "Peirin"	80	7	80
Gassin	EHPAD public "Pôle de Santé GASSIN/ST TROPEZ"	40	1	40
Grimaud	EHPAD public "Garrouste"	42	1	42
La Croix Valmer	EHPAD public "Les Agapanthes"	55	0	55
Sainte Maxime	FL public "Les Tilleuls"	76	5	76
	EHPAD lucratif "Archevar"	77	1	5
Saint Tropez	EHPAD associatif "Les Platanes"	62		62
<b>Totaux</b>		<b>512</b>	<b>16</b>	<b>376</b>

Source : Conseil Général du Var, Direction de l'Autonomie, SDPAPH, Equipements varois pour personnes âgées, territoire du Golfe de St-Tropez, mars 2010

### Les établissements pour personnes handicapées dans le Golfe

1 établissement à la Croix-Valmer accueille les enfants handicapés. 90 enfants sont accueillis par jour, dont 75 handicapés mentaux.

⇒ Pour les adultes handicapés, il n'y a pas d'établissement d'accueil sur le territoire.

Il y a 2 centres d'aide par le travail (CAT) présents à La Croix-Valmer et Cogolin.

### Les établissements d'aide sociale dans le Golfe

Les services sociaux du CG 83 assurent une présence à Sainte-Maxime et à Saint-Tropez.

De plus il existe sur le Golfe : 3 résidences sociales, gérées par l'association API-PROVENCE : à Sainte-Maxime (140 lits) et à Cogolin (38 lits) ; à Cavalaire (35 lits).

⇒ Il n'existe aucun Centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) sur le territoire du Golfe. Une réflexion a été engagée par le Secours Catholique, la Croix-Rouge et l'association familiale de Cogolin afin que soient réalisés un ou plusieurs foyers d'accueil.

⇒ **Globalement l'offre de services sociaux et de santé est satisfaisante.** Cependant l'augmentation des besoins due au vieillissement de la population et résultant de l'attractivité du territoire, amènera à adapter progressivement l'offre.

### 3.1.6 – Les réseaux d'eau potable et d'assainissement, la gestion des déchets

#### Eau potable et assainissement

##### Eau potable

La Commune est membre, depuis 1953, du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de la Corniche des Maures (SIDECM) qui comprend 9 communes. Ce syndicat a réalisé son schéma directeur de l'eau en 2006. La commune est alimentée soit par des nappes phréatiques du bassin versant Giscle-Môle (4 millions de m<sup>3</sup>), soit par le barrage de la Verne (8 millions de m<sup>3</sup>), soit par l'eau du Verdon qui peut être mobilisée en appoint ou en secours en période de sécheresse exceptionnelle grâce à un contrat d'achat d'eau brute passé par le SIDECM avec la Société du Canal de Provence (SCP).

Six réservoirs sont établis dans la commune, pour une capacité totale de 4200 m<sup>3</sup>.

Des améliorations sont à prévoir sur le réseau d'eau potable, notamment le renforcement de l'alimentation du quartier de Pampelonne.

En effet, le réseau de distribution d'eau de la bande littorale et arrière littorale a depuis plusieurs années des difficultés à conserver tout au long de l'été un équilibre stable entre les deux principales zones d'influence, celle des réservoirs de l'Oumède et celle du réservoir de Collebasse. Des manœuvres sont ainsi régulièrement nécessaires sur le réseau pour rééquilibrer ces deux zones en fonction de l'évolution de la consommation. L'alimentation de ce réseau reste très fragile : elle dépend du fonctionnement du seul accélérateur de la Roullière, équipement non sécurisé.

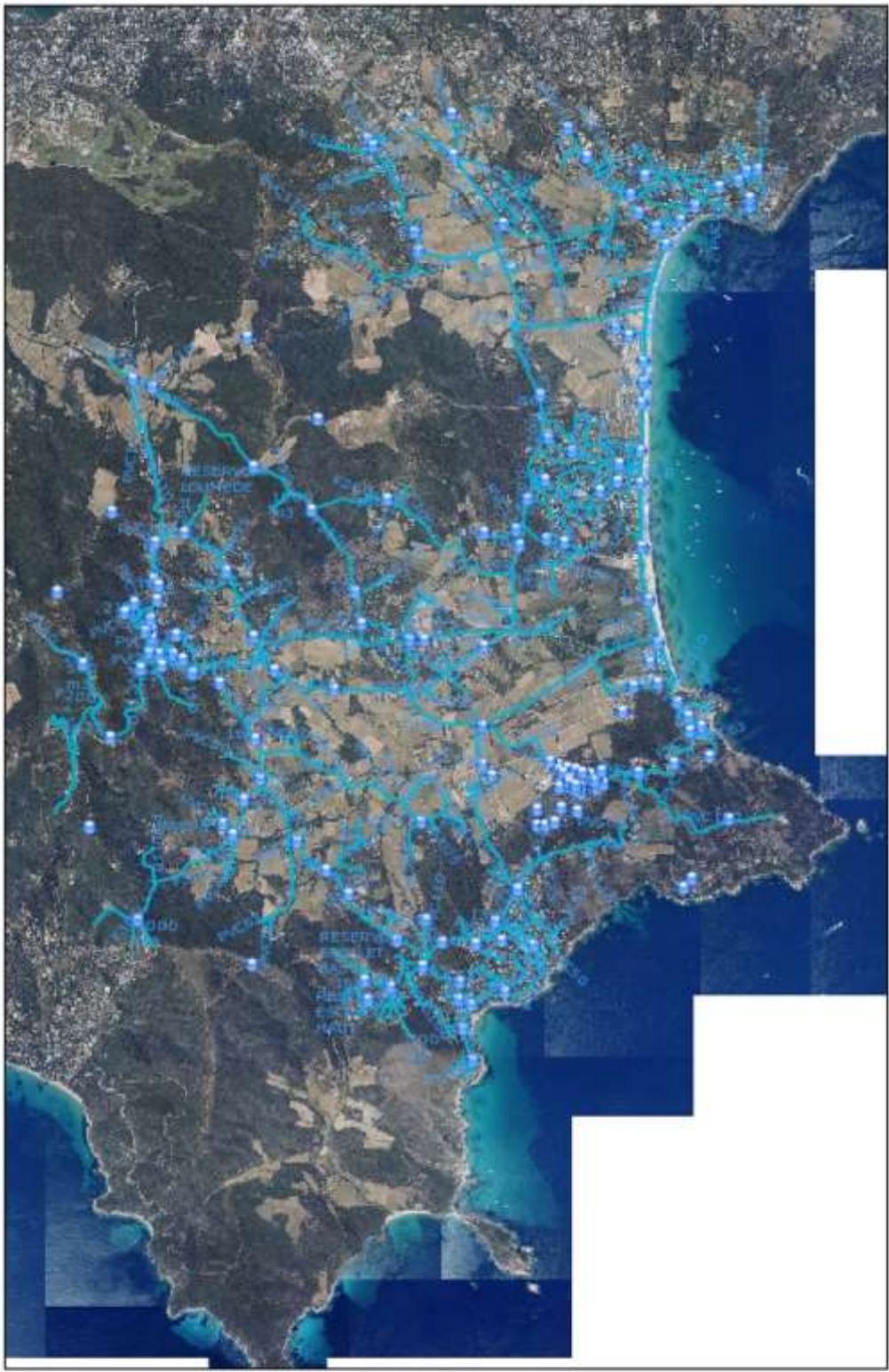
Par ailleurs, si des travaux de renforcement ponctuels ont été réalisés sur l'accélérateur des Hameaux et sur le secteur de l'Escalet Bas, les travaux concernant le renforcement de l'alimentation de Ramatuelle doivent être effectués, et demeurent des travaux prioritaires.



## Réseau d'adduction d'eau potable

 SIVOM du pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez

Echelle - 1:50000



- Légende**
-  type canalisation
  -  Station de chloration
  -  poteau incendie
  -  Poteau incendie périurbain
  -  Reservoir AEP
  -  Regard de branchement AEP
  -  Branchement AEP
  -  Canalisation AEP
  - Orthe-2008

0 530 1060 1590 2120 m



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

## Assainissement

En matière d'assainissement des eaux usées, la collecte et le traitement sont un service délégué à la Méditerranéenne des Eaux.

La commune dispose actuellement d'un réseau principal permettant de collecter les effluents du village et de la quasi-totalité du territoire des zones urbanisées (Pampelonne, le Pinet, l'Escalet, le village du Merlier et depuis 2005 le quartier des Marres). Il est beaucoup plus sommaire dans la plaine agricole. Ce réseau abouti à la station d'épuration (STEP) de Bonne Terrasse.

La totalité des boues produites sur l'usine de dépollution de Bonne Terrasse est ensuite traitée et valorisée sur le site de compostage de Tarascon dans les Bouches-du-Rhône.

Le Schéma Directeur d'Assainissement, approuvé en mars 2004, laisse apparaître trois zones en termes d'assainissement :

- Les zones urbanisées dont le raccordement au réseau communal est réalisé ou à prévoir.
- Les zones urbanisables du P.O.S (approuvé le 10/07/87) où le type d'assainissement reste à définir
- Les zones d'activités agricoles, non raccordées au réseau collectif, où un habitat diffus et l'éloignement des réseaux existants font envisager un assainissement autonome.

La station d'épuration de « Ramatuelle-Bonne Terrasse » a été construite entre 1984 et 1993 pour une taille de 21 000 équivalents/habitants (sur l'ancienne base de 54g de DBO5/j/habitant).

Mais, aujourd'hui, conformément à l'arrêté du 22 juin 2007, la capacité de l'usine est de 18 900 équivalents-habitants, sur la nouvelle base de 60g DBO5/j/habitant.

Durant la période estivale en 2010 le fonctionnement de l'usine s'est dégradé suite à des pannes de la centrifugeuse et à un mauvais fonctionnement du lit bactérien.

De plus, entre 2006 et 2010, on note une baisse notable de la production de boues. Elle s'explique notamment par une baisse importante des rendements épuratoires et donc des productions de boues durant la période estivale, moment où les charges de pollution admises sont les plus importantes.

	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Boues évacuées (Tonnes de matières sèches) par Bonne Terrasse</b>	83,1	68,9	72,6	83,2	49,0

Source : Rapport annuel du service assainissement, 2010

Au titre de la Directive ERU et de l'arrêté du 22 juin 2007, la station d'épuration de Bonne Terrasse doit être mise en conformité. En effet, la filière n'arrive plus à traiter les effluents conformément aux exigences de l'arrêté, notamment durant la période estivale. Une démarche pour la remise aux normes de l'usine est en cours.

Les volumes arrivés à l'usine de Bonne Terrasse s'élèvent pour à 479 401m<sup>3</sup> pour l'année 2010, soit un débit moyen journalier de 1 375 m<sup>3</sup>/jour. Le maximum atteint est de 7 402 m<sup>3</sup>/j.

En 2010, des travaux ont été réalisés pour la mise en place d'un bassin tampon au poste de relèvement Garonne. La réalisation de cet équipement permet de stocker, si besoin, 1 000 m<sup>3</sup> d'eaux polluées avant de les acheminer vers la station d'épuration afin qu'elles soient traitées. Ainsi, si le poste de relèvement principal de Garonne tombe en panne, si d'importantes quantités d'eaux de pluie ou de mer pénètrent accidentellement dans l'égout ou si la station est saturée en été, le bassin tampon est là pour recueillir le surplus d'eaux non encore traitées et éviter ainsi qu'elles ne se déversent dans la nature. C'est donc un équipement très important pour la commune, qui s'insère dans le Schéma Directeur d'Assainissement et qui répond aux nouvelles normes appliquées dans le cadre de la prochaine rénovation de la station d'épuration.

Cependant, des améliorations du système d'assainissement restent à prévoir selon le rapport annuel concernant le service assainissement en 2010 :

- la suppression des eaux parasites lors des événements pluvieux et des « coups de mer » : en effet le réseau de collecte des eaux usées est sujet à d'importantes intrusions d'eaux parasites en période pluviale, intrusions qui provoquent de graves désordres ;
- la protection des regards situés plage de Pampelonne contre l'ensablement ;
- la modification de la régulation hydraulique de l'usine de Bonne Terrasse pour favoriser le fonctionnement de la file boues activées en période estivale ;
- la régularisation des rejets de la cave coopérative des Tournelles.

Le secteur de la plage de Pampelonne nécessite des interventions fréquentes. En effet, le collecteur de la plage est souvent obstrué par des graisses.

Désormais, un contrôle régulier des prétraitements des établissements de bouche de la plage contribue à réduire les rejets de graisses dans le réseau. Ainsi, un curage annuel préventif est réalisé depuis 2004.

Les points sensibles du réseau sont le collecteur de la Plage de Pampelonne et le collecteur du quartier Bonne Terrasse : le renouvellement de ces tronçons est urgent.

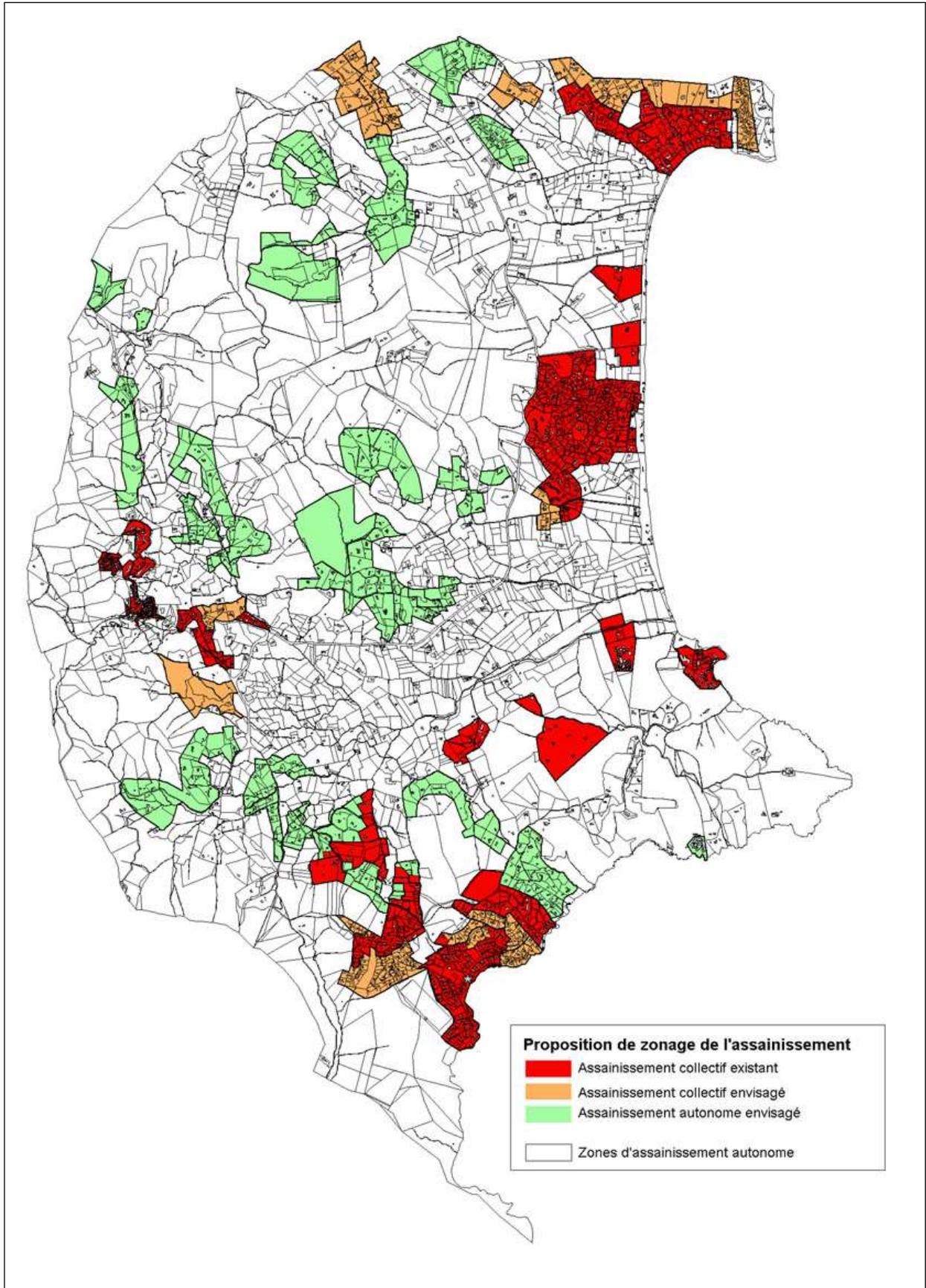
Il apparaît important que certains établissements de plage se mettent en conformité afin d'une part d'éviter le rejet de graisses dans le réseau d'assainissement et d'autre part d'éviter l'intrusion d'eaux parasites hors-saison.

La problématique de **gestion des eaux pluviales** reste à traiter : imperméabilisations des sols, écoulements, etc.

Cependant un programme de réhabilitation des cours d'eaux du bassin versant de Pampelonne a été réalisé ces dernières années. Les lits d'un certain nombre de ruisseaux (22km de ruisseaux traités) ont ainsi été nettoyés, protégés et aménagés de telle façon que l'eau peut désormais s'y écouler sans risque lors des grandes pluies.

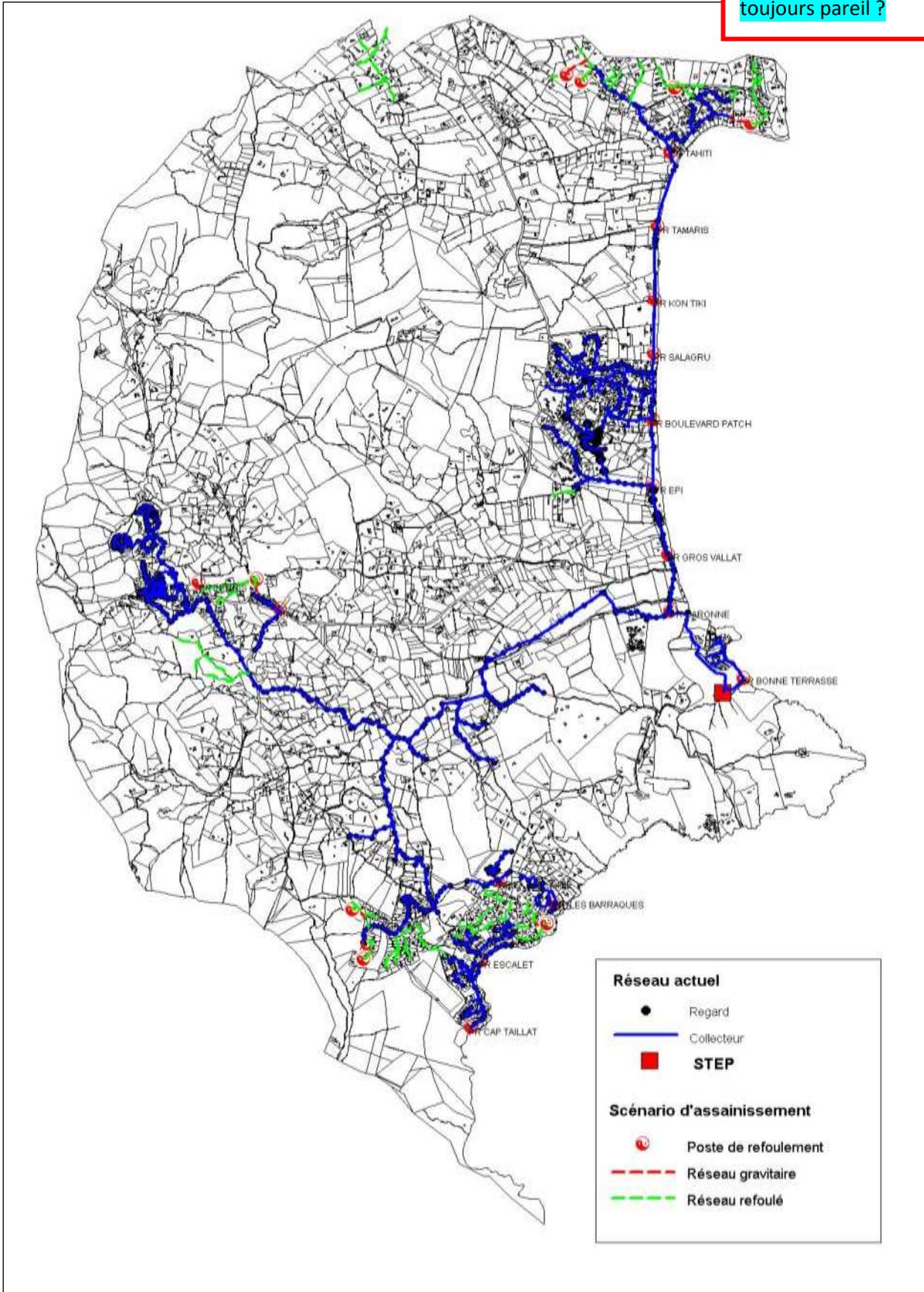
La commune n'est pas soumise à l'obligation d'établir un volet pluvial dans son Schéma Directeur d'Assainissement. Toutefois, un zonage pluvial pourrait permettre de gérer la problématique des eaux pluviales, notamment dans le secteur de la plage de Pampelonne.

## SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT Proposition de zonage

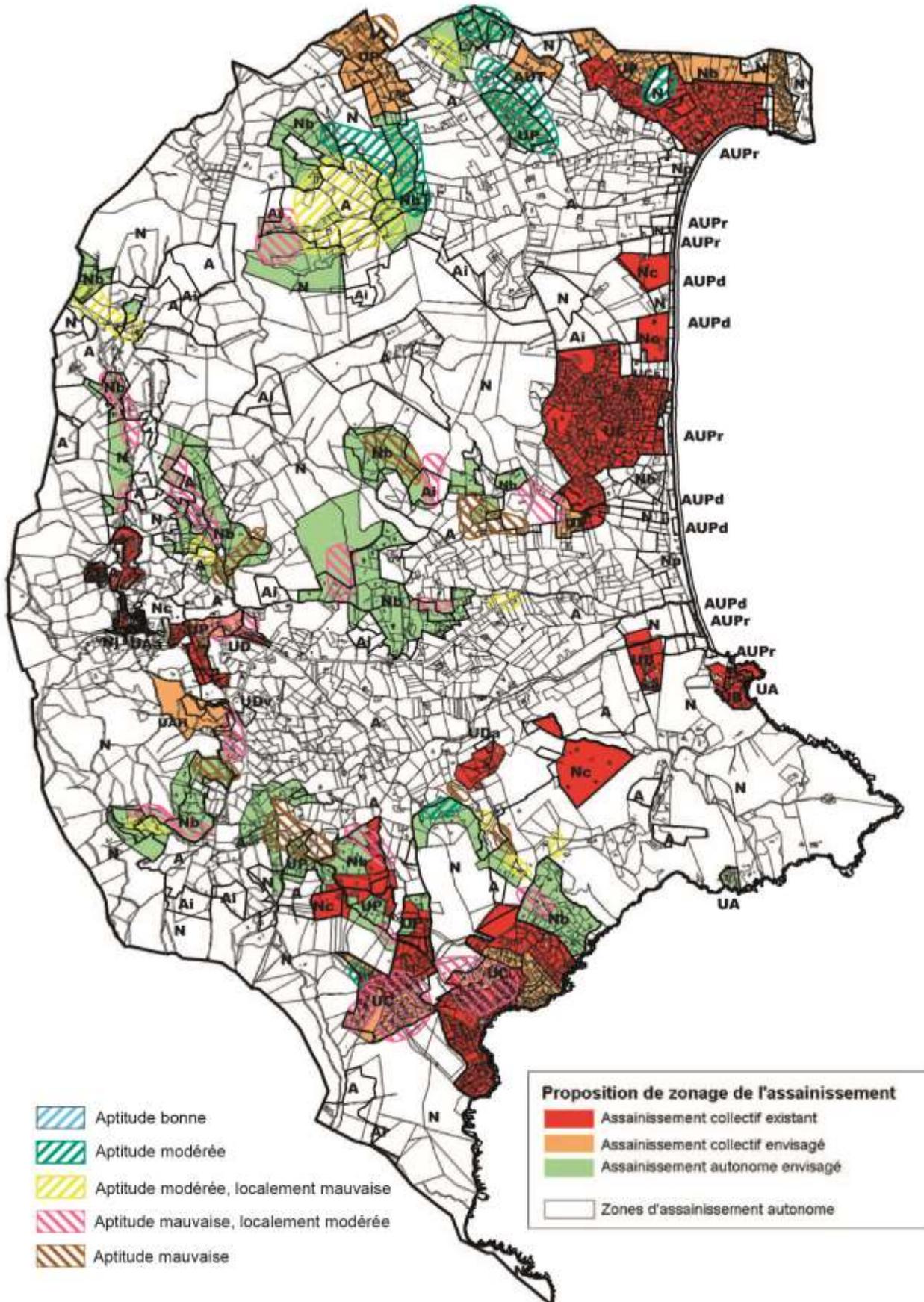


## SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT Réseau actuel et projet

N'existe-t-il pas des données cartographiques du réseau d'assainissement plus récentes ou est toujours pareil ?



## Superposition de la proposition de zonage du schéma directeur d'assainissement avec le PLU 2006



La superposition des propositions de zonage d'assainissement avec le document d'urbanisme laisse entrevoir quelques incompatibilités de certains secteurs d'habitat diffus inaptes à l'assainissement individuel. Il se posera alors la question de la requalification de ces zones dans le futur document d'urbanisme. **De plus le schéma directeur d'assainissement date de 2003, une réactualisation de ce document sera peut-être nécessaire en vue de requalifier ces espaces.**

### La gestion des déchets

#### Sur le territoire du Golfe :

D'après Plan Départemental de Gestion des déchets ménagers et assimilés et des déchets de l'assainissement du Var en date de janvier 2004, il existe actuellement 5 déchetteries sur le territoire du Golfe de St-Tropez, et il n'est prévu la création d'aucune déchetterie nouvelle par ce plan.

#### Sur la commune de Ramatuelle :

La collecte des ordures ménagères est assurée 6 jours sur 7 l'hiver et 7/7 l'été par la Commune (le tri sélectif est en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002), le transport et l'élimination de ces déchets sont assurés par le syndicat intercommunal du Golfe de St-Tropez.

La commune possède 19 points d'apports volontaires pour la collecte sélective ainsi que 15 conteneurs exclusivement réservés au verre, notamment aux abords de la plage de Pampelonne.

La commune dispose d'un dépôt de déchets végétaux qui se situe au bout du ruisseau du Gros-Vallat, à Bonne Terrasse.

### 3.1.7 – Les réseaux de communications électroniques

#### Le réseau internet haut débit

Etre connecté à un internet haut débit est aujourd'hui un impératif pour les entreprises, une nécessité pour les particuliers. Le développement économique et l'attractivité d'un territoire nécessitent désormais la présence d'infrastructures et de réseaux numériques suffisants. La qualité de la communication par l'internet est également susceptible de favoriser l'essor du télétravail dont l'intérêt économique et social est indéniable. Le bon fonctionnement d'un tel équipement est aujourd'hui primordial pour la commune, non seulement pour l'accès des citoyens à l'ensemble des services offerts par internet et notamment l'information, mais aussi pour la diversification de l'activité économique et la compétitivité des entreprises locales.

La commune de Ramatuelle est assez bien desservie mais le débit reste relativement lent dans certains secteurs. De plus, elle reste moins bien desservie que le Var ou les communes du Golfe de Saint-Tropez, ce qui correspond à son caractère encore rural.

Ainsi, d'après l'état d'éligibilité à internet Haut Débit de la société Orange (France Télécom) réalisé le 21 juillet 2012, sur les 2 692 lignes principales, il y a :

- 3 Nœuds de Raccordements d'Abonnés (NRA),
- 3 NRA optimisés,
- 1 NRA dégroupés
- 2 NRA ouverts TV Numérique

99,74% des lignes sont éligibles à une offre ADSL 512K (faible débit) mais seulement 67,12% peuvent avoir une offre ADSL avec TV numérique. De plus, 7 lignes situées au quartier Val de Rian sont inéligibles à toute offre Nord Net haut débit internet et doivent alors avoir recours à un satellite individuel pour recevoir internet.

Toutefois ces données devront être confortées par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) en cours de réalisation et porté par le conseil général du Var.

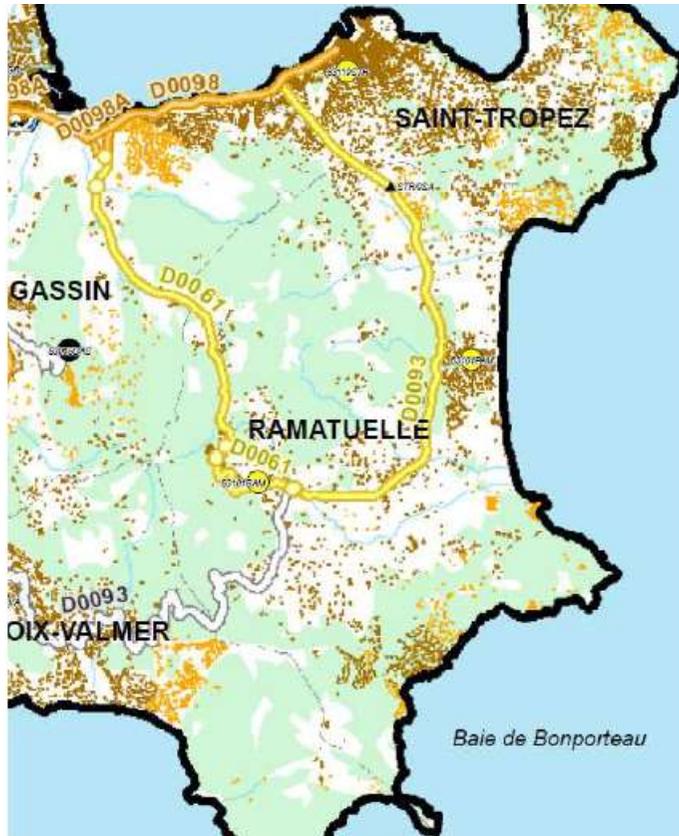
Le raccordement haut débit à internet est exclu du service universel imposant aux opérateurs privés une obligation de service public. Les opérateurs privés, considérant le territoire de Ramatuelle non rentable car peu dense et trop coûteux à couvrir<sup>22</sup>, n'ont pas prévu de déployer la fibre optique

<sup>22</sup> La stratégie de cohérence régionale pour l'aménagement numérique classe Ramatuelle dans la classe 4 des coûts de construction des prises en fibre optique soit 1250€/prise (existence de 6 classes, entre 250€/prise pour la 1<sup>ère</sup> classe à 4000€/prise pour la 6<sup>e</sup> classe). Ce coût est notamment calculé en fonction de la densité de l'habitat.

jusqu'à l'abonné seulement d'ici 2020. Il revient donc aux collectivités publiques de financer l'extension de ces équipements au reste du territoire.

Projet

### Couverture internet ADSL sur ligne fixe



Type de réseau de collecte du NRA :

- Cuivre
- Fibre optique
- ▲ Sous répartition proposée Module 0

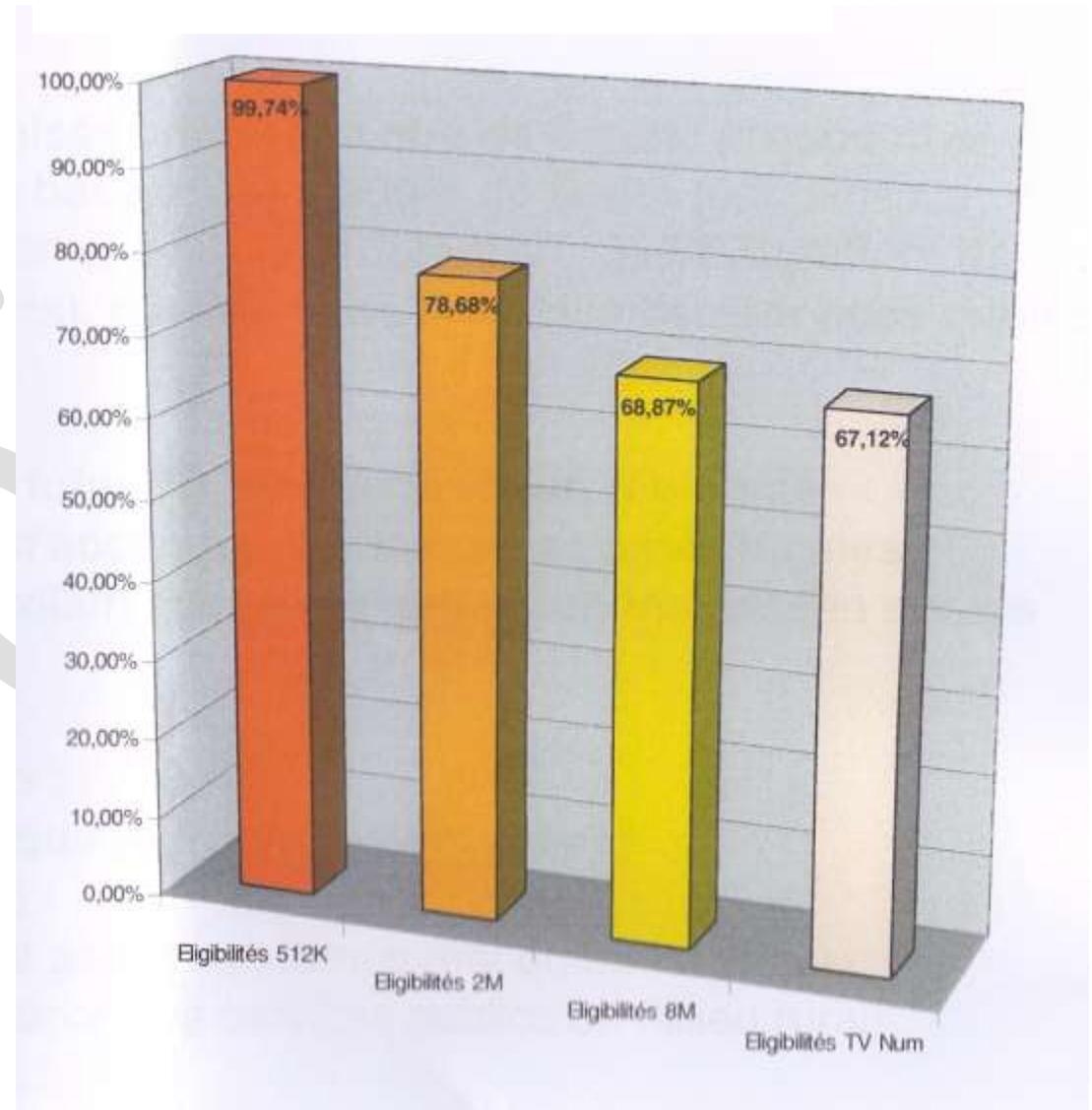
Couverture ADSL du Var :

		Zone blanche	Inférieur à 512kBits	De 512 à 2 Mbits	Supérieur à 2 Mbits	Sans info
Estimation	Bâtis isolés					
	Zone urbaine					
Confirmation	(dans le cadre du Plan Local d'Aménagement)					

(Source : observatoire ANT CG83 version décembre 2010)

### Eligibilité Haut Débit internet sur la commune de Ramatuelle

Source : Société Orange



## Offres et dégroupages sur la commune de Ramatuelle

Source : degroupnews 2013



### RAMATUELLE

Situé à Ramatuelle

#### Informations NRA

Code : 83101RAN - RAM83  
**Communes couvertes** : Gassin\*,  
 Ramatuelle\*  
 (\*): Commune couverte partiellement.

#### Raccordement ADSL

- ✓ Compatible IP ADSL FT
- ✓ Compatible IP ADSL Max
- ✗ Dégroupé par au moins un opérateur alternatif

#### Informations Statistiques

Nombre d'abonnés approximatif ..... : 1 500  
 Longueur de ligne moyenne ..... : 2249 mètres (voir détail)  
 Longueur de ligne maximale ..... : 4850 mètres  
 Affaiblissement moyen ..... : 29 dB (voir détail)  
 Proportion de lignes éligibles à l'ADSL\*\* : 100%  
 (\*\*): Affaiblissement < 70 dB



### PAMPELONNE

Situé à Ramatuelle

#### Informations NRA

Code : 83101PAN - PAN83  
**Communes couvertes** : Ramatuelle\*,  
 Saint Tropez\*  
 (\*): Commune couverte partiellement.

#### Raccordement ADSL

- ✓ Compatible IP ADSL FT
- ✓ Compatible IP ADSL Max
- ✗ Dégroupé par au moins un opérateur alternatif

#### Informations Statistiques

Nombre d'abonnés approximatif ..... : 1 300  
 Longueur de ligne moyenne ..... : 3210 mètres (voir détail)  
 Longueur de ligne maximale ..... : 7077 mètres  
 Affaiblissement moyen ..... : 35 dB (voir détail)  
 Proportion de lignes éligibles à l'ADSL\*\* : 98,49%  
 (\*\*): Affaiblissement < 70 dB

Détails sur le réseau France Télécom présent

Code Plaque ADSL : PA3  
 Equipement ADSL : ECI

Offres France Télécom disponibles sur ce NRA	
ADSL	✓ Disponible depuis le 17/10/2001
ADSL Max	✓ Disponible
ADSL2+	✓ Disponible
ReADSL	✗ Non disponible
TV par ADSL	✓ Disponible depuis le 05/01/2012

Des offres non-dégroupées s'appuyant sur le réseau France Télécom sont disponibles chez Free, Orange et Bouygues jusqu'à 10 Mégas mais aussi chez de nombreux autres fournisseurs français jusqu'à 8 Mégas : Alice, Budget Telecom, Darty, Neuf, etc.

Détails sur le réseau France Télécom présent

Code Plaque ADSL : PA3  
 Equipement ADSL : ECI

Offres France Télécom disponibles sur ce NRA	
ADSL	✓ Disponible depuis le 17/10/2001
ADSL Max	✓ Disponible
ADSL2+	✓ Disponible
ReADSL	✓ Disponible
TV par ADSL	✗ Non disponible

Des offres non-dégroupées s'appuyant sur le réseau France Télécom sont disponibles chez Free, Orange et Bouygues jusqu'à 10 Mégas mais aussi chez de nombreux autres fournisseurs français jusqu'à 8 Mégas : Alice, Budget Telecom, Darty, Neuf, etc.

Opérateurs présents sur ce NRA

Opérateur	Installation	Détection	Services disponibles	FAI
	17/10/2001	28/10/2004		> Abonnement Orange

--Aucun opérateur alternatif détecté sur ce NRA--

Ce tableau indique les offres et services proposés par chaque opérateur présent physiquement, avec ses propres équipements ADSL, dans le répartiteur (NRA). Dans certains cas rares, il est possible que certains services ne soient plus proposés à cause d'un manque d'équipements ou de capacités réseau insuffisantes.

Opérateurs présents sur ce NRA

Opérateur	Installation	Détection	Services disponibles	FAI
	17/10/2001	28/10/2004		> Abonnement Orange

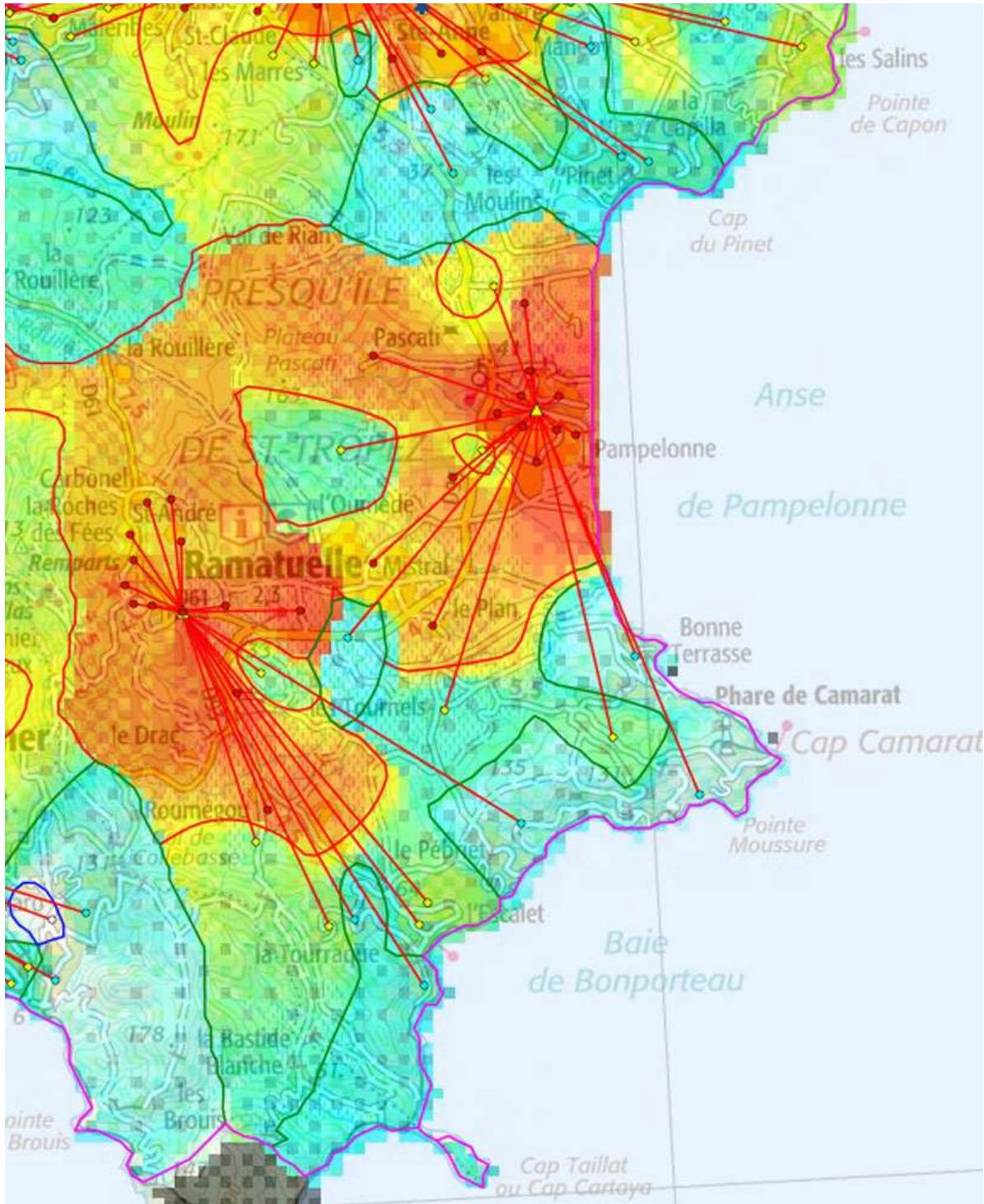
--Aucun opérateur alternatif détecté sur ce NRA--

Ce tableau indique les offres et services proposés par chaque opérateur présent physiquement, avec ses propres équipements ADSL, dans le répartiteur (NRA). Dans certains cas rares, il est possible que certains services ne soient plus proposés à cause d'un manque d'équipements ou de capacités réseau insuffisantes.

La cartographie DSL (Digital Subscriber Line) permet néanmoins de produire des cartes de couverture DSL du territoire afin de localiser les zones non couvertes ou mal couvertes (cf. carte page suivante). Cette cartographie a été produite par le CETE de l'Ouest pour la DREAL PACA.

### Couverture ADSL

Source : MEDDTL



#### Débit : plage d'atténuation en décibel



#### Légende de la cartographie DSL

- **Raccordement des lignes téléphoniques au NRA**  
*Raccordement théorique à vol d'oiseau des lignes téléphoniques des habitations au NRA (nœud de raccordement des abonnés)*
- **Ligne téléphonique**  
*Ligne téléphonique qui a été rattachée à une adresse ou un lieu dit habité.*
- **NRA**  
*Nœud de raccordement des abonnés (répartiteur téléphonique)*

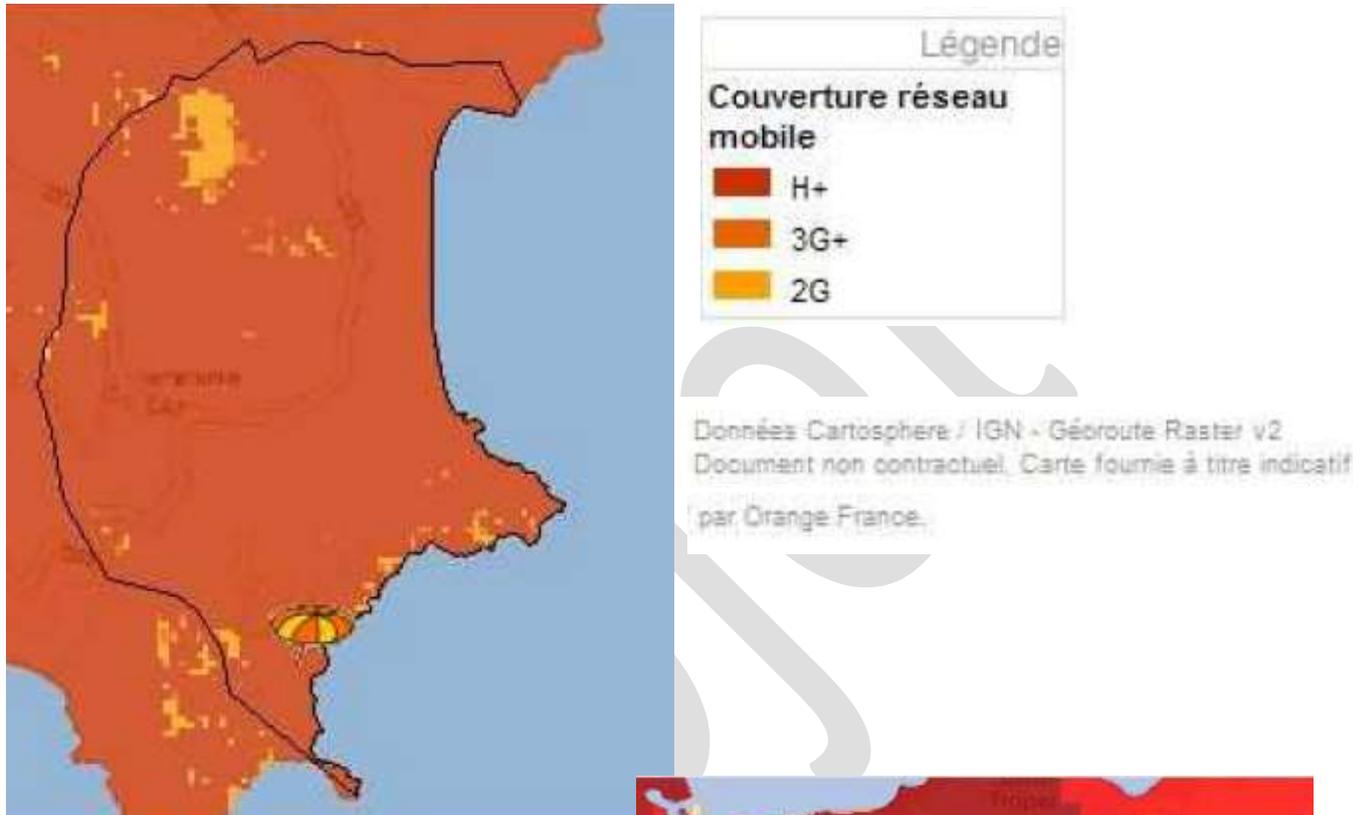
## Le réseau mobile haut débit

La couverture internet des réseaux mobiles est quant à elle relativement bonne puisqu'une grande partie du territoire est couvert soit par de l'H+ soit par la 3G+ selon les différents opérateurs. (cf. carte)

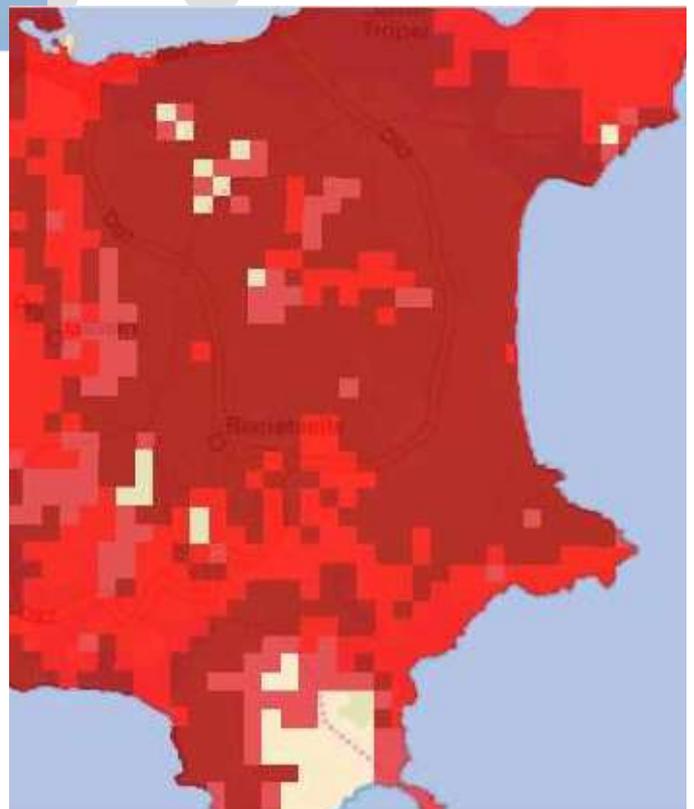
### Couverture aux réseaux internet mobiles par opérateurs

Source : Agence Nationale des Fréquences

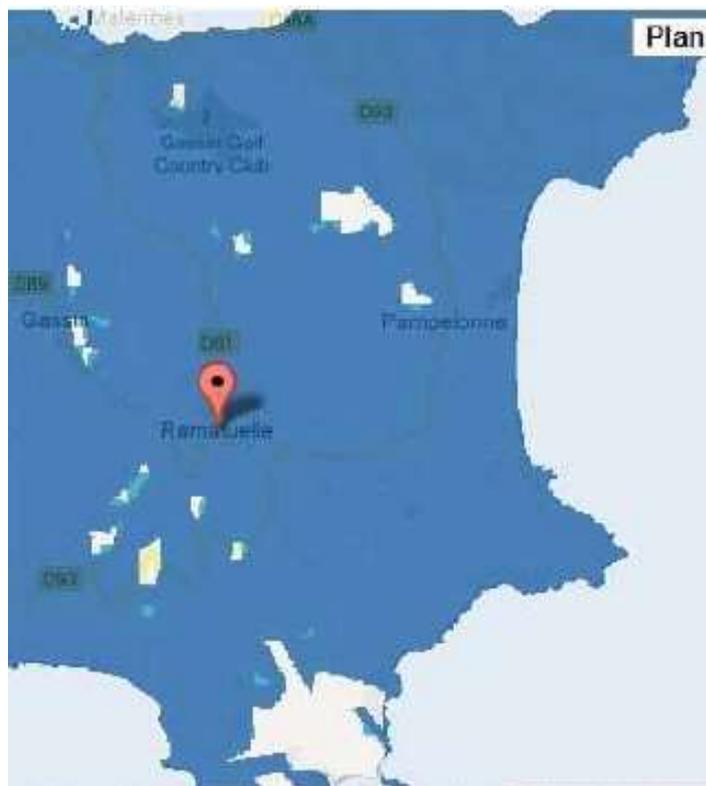
#### 1. Opérateur Orange



#### 2. Opérateur SFR



### 3. Opérateur Bouygues



Légende:

- Couverture EDGE
- Couverture GSM/GPRS

Zones non colorées: pas de service disponible



Légende:

- Couverture H+
- Couverture 3G+

Zones non colorées: pas de service disponible

Les données ne sont pas disponibles mais la couverture est sensiblement identique au réseau orange.

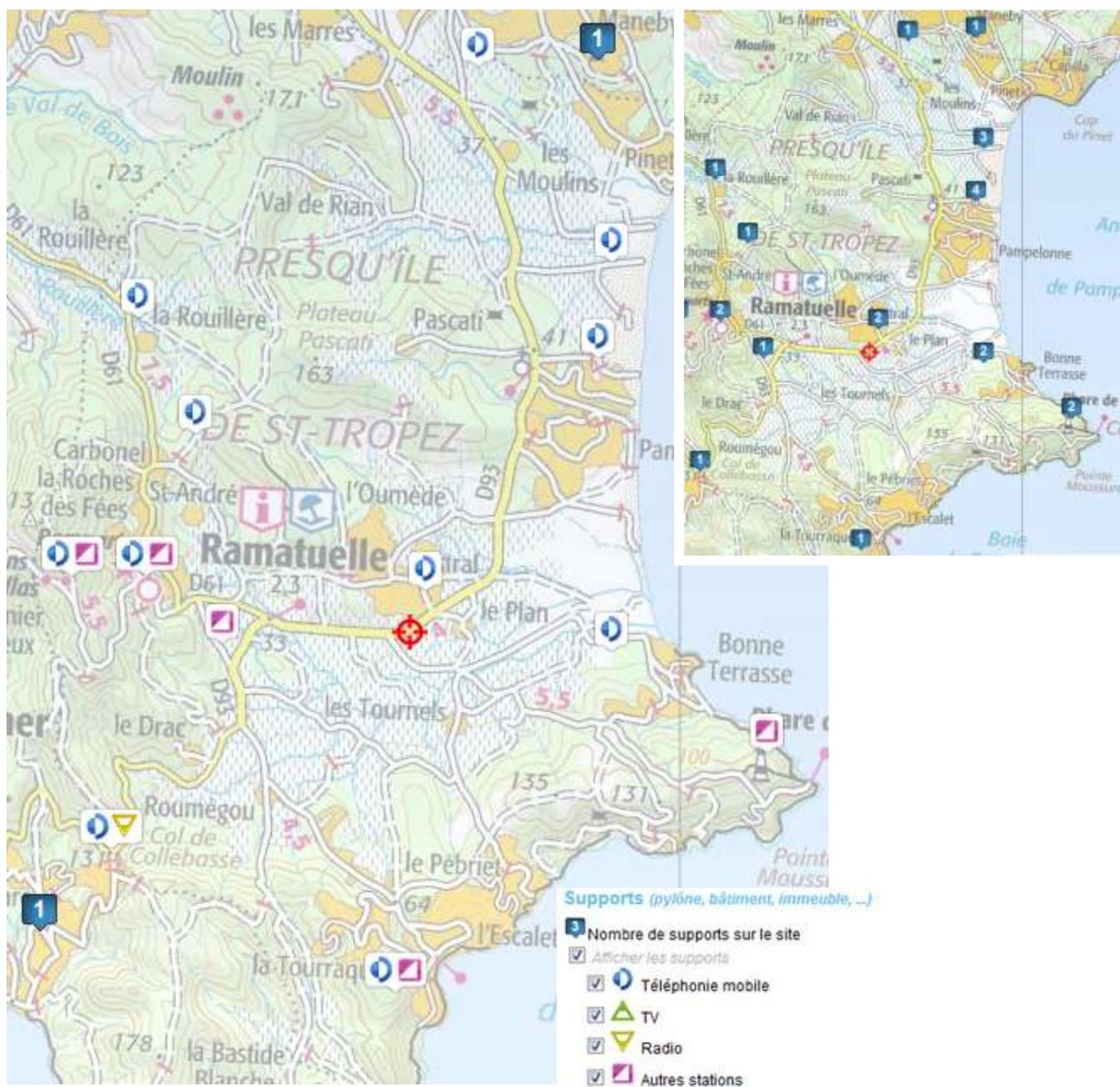
## Les émetteurs radio et les antennes relais

La commune de Ramatuelle dispose également de plusieurs émetteurs et antennes sur son territoire (cf. carte p. suivante) :

- 14 émetteurs de radiotéléphonie situés en 10 points du territoire
- 1 émetteur radio situé au Château d'eau-Réservoir du Col de Collebasse
- 5 autres stations

### Station radioélectrique

Source : Agence Nationale des Fréquences

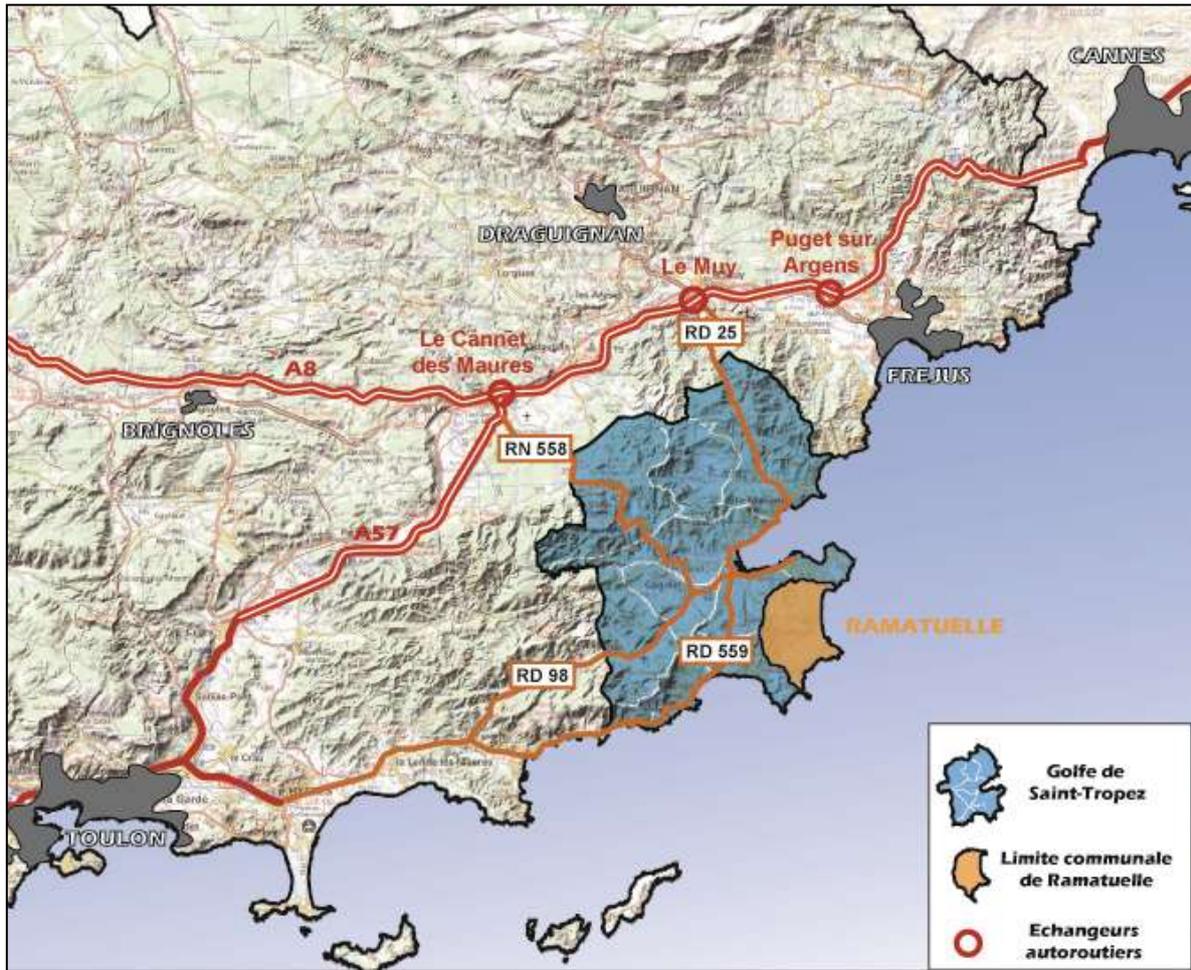


## 3.2 – Les Infrastructures de transports

### 3.2.1 – La desserte routière et l'accessibilité

- **La desserte du Golfe de Saint-Tropez : des conditions de déplacement difficiles**

#### Axes principaux de dessertes du territoire du Golfe de St-Tropez



Malgré la proximité des grands axes routiers (A8, RD7), les échanges du Golfe avec les autres espaces sont freinés par la barrière naturelle des Maures qui joue ainsi un rôle ambivalent, dont la dimension protectrice face à la littoralisation de l'ouest ou de l'est de la région est indéniable.

Trois échangeurs autoroutiers situés sur l'A8 permettent d'accéder au Golfe :

- Echangeur du Muy (le plus proche)
- Echangeur de Puget-sur-Argens pour le Nord-Est
- Echangeur du Cannet pour le Nord-Ouest. L'A57 (en provenance de Toulon) possède un échangeur au Cannet.

Les 3 voies principales structurantes du Golfe :

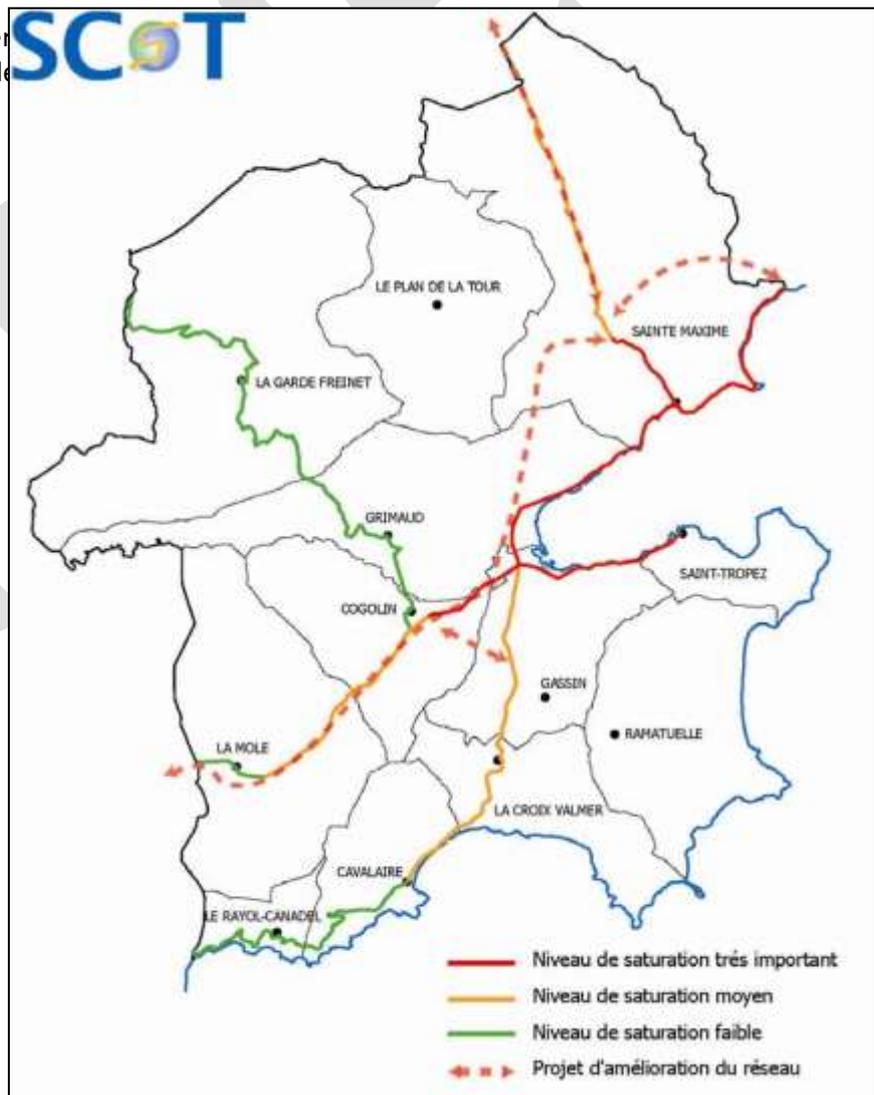
- La **RD 25** reliant Le Muy à Sainte-Maxime, axe majeur du Golfe, capte les trafics en provenance de l'A8. En cours de réaménagement. L'étude de contournement Ouest de Sainte-Maxime est en cours. Il s'agit d'améliorer les conditions de circulation interne en raison d'un problème de saturation saisonnière du réseau routier littoral en partie dû à l'insuffisance de la liaison RD 25 – RD 98 dans l'agglomération de Sainte-Maxime. Cette route est l'entrée / sortie principale du territoire du Golfe. Elle permet la connexion à l'autoroute A8 au Muy et permet plus largement les relations avec la Dracénie et l'Est varois. Cette voie de desserte d'agglomération supporte une importante charge de trafic poids lourds malgré ses caractéristiques peu adaptées à ce trafic.
- La **RD 559** longeant la Côte depuis Bormes a une fonction de trafic local et d'itinéraire touristique.
- La **RD 98 (départementalisée depuis janvier 2006)** véritable colonne vertébrale du réseau, traverse le territoire d'Est en Ouest sur 30 km. Cette route souffre de son caractère de moins en moins structurant, de l'augmentation progressive de la charge du trafic local et de captage touristique, ainsi que d'un confort et d'une sécurité de moins en moins assurés. Par ailleurs, elle a une fonction de transit marginale depuis la création du barreau autoroutier entre Le Luc et Toulon, ouvert en 1990.

La **RD 558** reliant Le Cannet et l'A8 au Golfe à travers le Massif des Maures constitue une liaison complémentaire au Golfe.

### Un territoire enclavé et un réseau saturé en période estivale

Le territoire du SCoT est un territoire enclavé, ce qui crée une situation de relatif isolement par rapport aux réseaux régionaux et nationales.

Les modes de déplacement sont quasi exclusivement routiers, ce qui crée des situations de saturation, notamment en période estivale, comme nous pouvons le constater sur la carte ci-contre.



Pendant la saison estivale, les charges de trafic sur la voirie primaire augmentent de 50 à 100% par rapport à la période hivernale selon les axes. Les axes sont proches de la saturation en été, pendant les mois de juin, juillet, août et septembre, soit une période plus longue que la pointe touristique (14 juillet-15 août). Les charges de trafic de juin et septembre augmentent et correspondent au cumul des trafics touristiques et permanents (domicile-travail, scolaire, ...).

En saison, les communes subissent des trafics et niveaux de saturation problématiques : des saturations tout au long de la journée de 8 h à 20 h, avec des « micro pointes » à 11 h, 17 h et 19 h, et non plus seulement aux heures de pointe liées aux déplacements domicile-travail (matin et soir). Dans ces conditions, les temps de déplacements sont considérablement allongés pénalisant les actifs et résidents permanents et générant de nombreuses pratiques de délestage sur les voies secondaires.

Hors saison, les déplacements se réalisent généralement sans grande difficulté. On note cependant des ralentissements de plus en plus fréquents aux heures de pointe (matin et soir) liés aux déplacements domicile-travail.

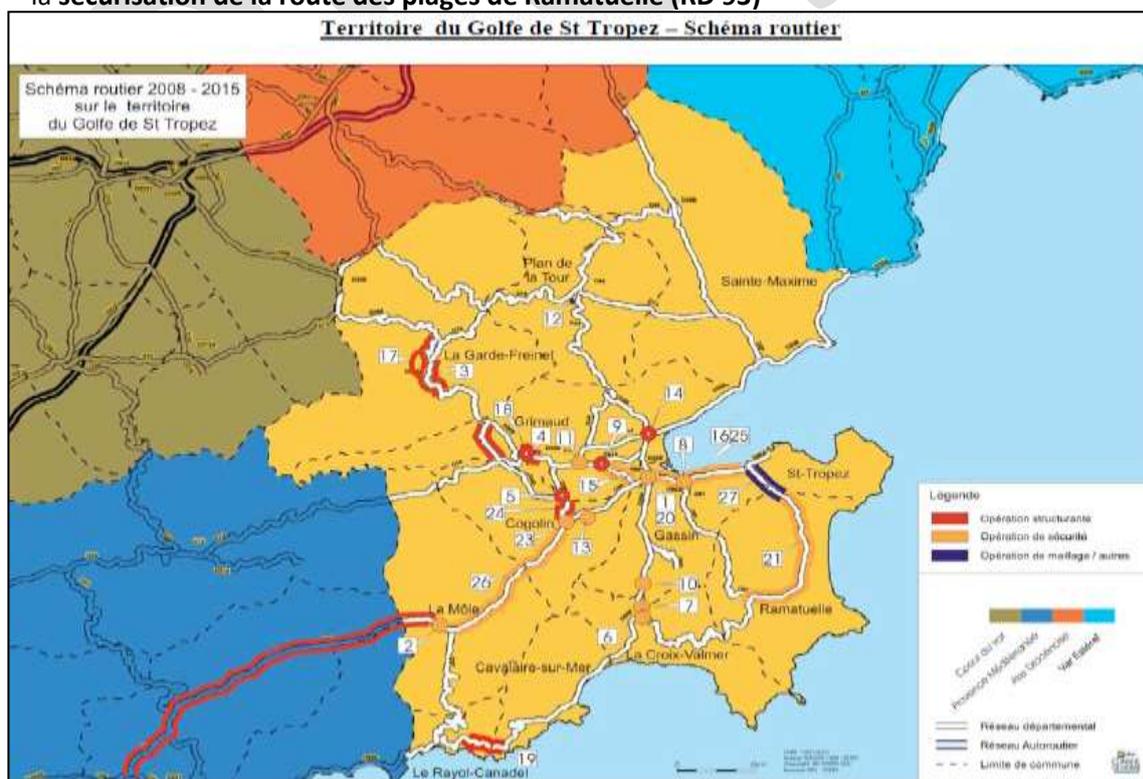
Il existe trois principaux points de congestion :

- au niveau du carrefour de La Foux, point de convergence de l'ensemble de la trame de voirie primaire, s'enregistrent les niveaux de saturation les plus importants : des blocages sont observés en particulier sur la RD98 dans le sens venant de Cogolin et sur l'accès en provenance de Saint-Tropez ;
- sur la RD 98 dans la direction de Sainte-Maxime ;
- sur la RD 98a à l'entrée et la sortie de Saint-Tropez et le retour des plages depuis la RD93

Le département du Var s'est engagé à réaliser plusieurs opérations pour améliorer le réseau routier. Ces opérations sont notamment mentionnées dans le Contrat de territoire pour le Golfe de St-Tropez.

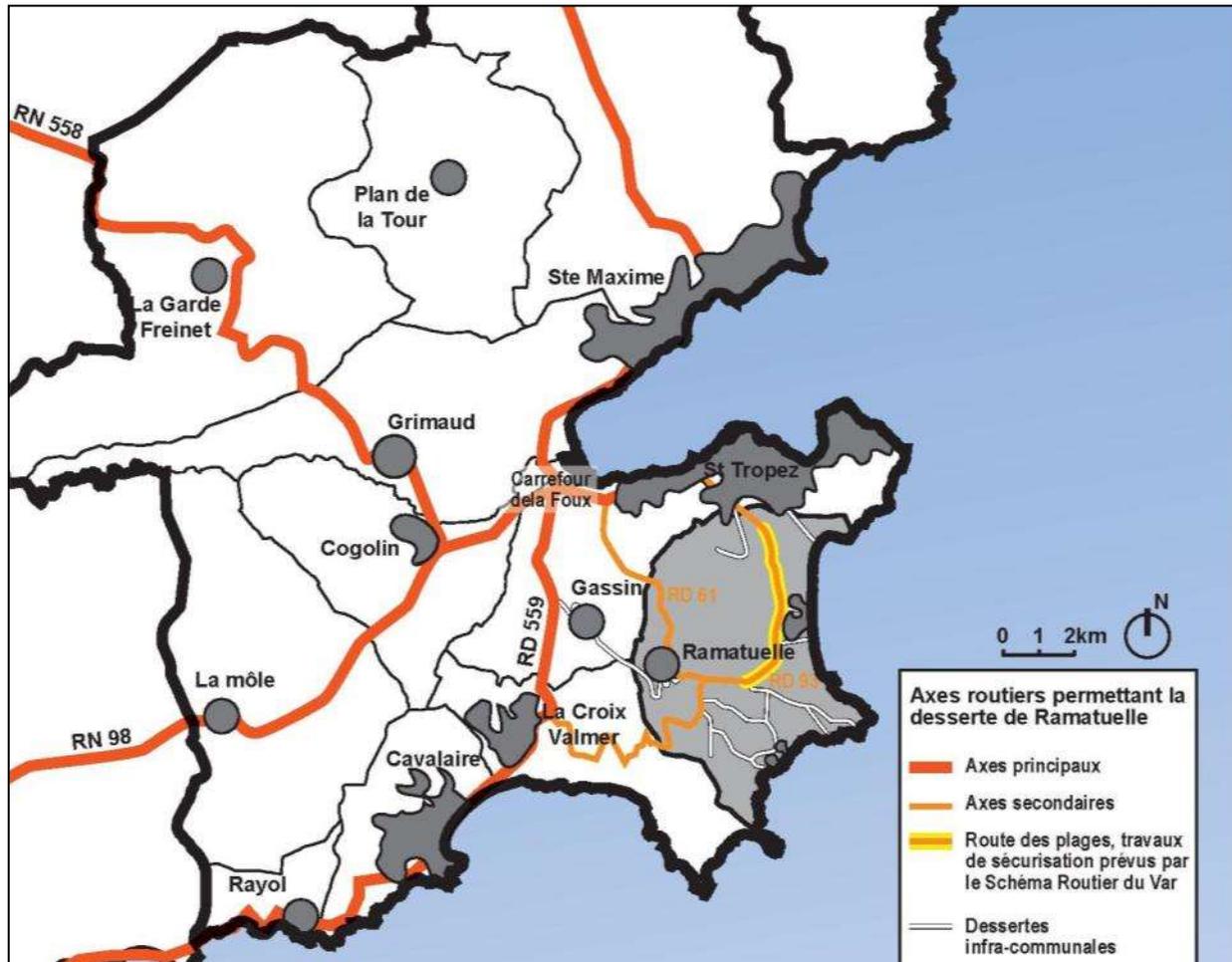
Dans le secteur de la presqu'île de Ramatuelle sont prévus :

- le **réaménagement du carrefour de la Foux entre Gassin et l'entrée de St-Tropez**. La perspective d'un embouteillage du carrefour de La Foux à Gassin semble chaque année plus probable. Les raisons de cette saturation du réseau sont multiples : une fréquentation en constante augmentation, des voiries inadaptées aux niveaux des trafics, un mode de desserte exclusivement automobile ou encore des points d'échanges non structurés.
- la **sécurisation de la route des plages de Ramatuelle (RD 93)**



Source : Schéma Départemental des Déplacements – Schéma routier 2008-2015

## La desserte de la commune de Ramatuelle



### La desserte de la commune se fait par deux axes :

- La **RD 61** qui constitue l'entrée principale de la commune depuis l'Ouest et rejoint la RD 93 au Colombier. Cet axe dessert aussi le centre du village.
- La **RD 93** parallèle à la côte, à partir de laquelle on accède aux plages par des chemins communaux ou ruraux. La desserte de la plage se fait par un réseau en peigne et les dessertes parallèles au littoral sont des voies en impasse.

Ces deux axes ont un rôle de trafic local, mais aussi une fonction d'accès aux sites touristiques occasionnant une augmentation notable du trafic en période touristique. La RD 61 supporte une charge de 5 300 véhicules jour moyen en été et 3 900 véhicules jour moyen mi-saison. En période estivale, la RD 93 souffre d'une charge importante de circulation accidentogène et l'accès aux plages en devient difficile et dangereux. En outre, cela pose aussi le problème de l'évacuation en cas d'incendie.

La commune a souhaité qu'il soit procédé à divers aménagements sur cette section afin de la sécuriser et ralentir la circulation. Le Département du Var, dans le cadre du Schéma Départemental des Déplacements, va intervenir sur cet axe afin que la liaison avec Saint-Tropez soit plus sûre.

D'une manière générale, en dehors des deux axes principaux de desserte, on trouve un réseau de chemins communaux parfois sous dimensionnés avec des croisements de véhicules difficiles, fonctionnant parfois en impasses, et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers. Néanmoins, les caractéristiques de cette voirie sont le reflet du caractère rural de la commune. Par ailleurs, le quartier du Pinet, accessible par des voies difficilement praticables sur le territoire de la commune de St-Tropez, souffre d'un véritable enclavement.

Une déviation en contrebas du village de Ramatuelle permet de préserver le centre ancien d'une trop grande circulation. Par ailleurs, la desserte intra-muros du village est piétonnière mais de nombreux parkings (environ 500 places) situés à proximité y permettent un accès pédestre rapide.

### La desserte et l'accessibilité du site touristique de la plage de Pampelonne

La desserte de la plage de Pampelonne se fait par une série d'accès perpendiculaires au trait de côte, à partir de la RD 93 : on parle de «desserte en peigne». L'absence d'un «boulevard de front de mer» est un fait remarquable qui garantit le calme et la préservation du site naturel.

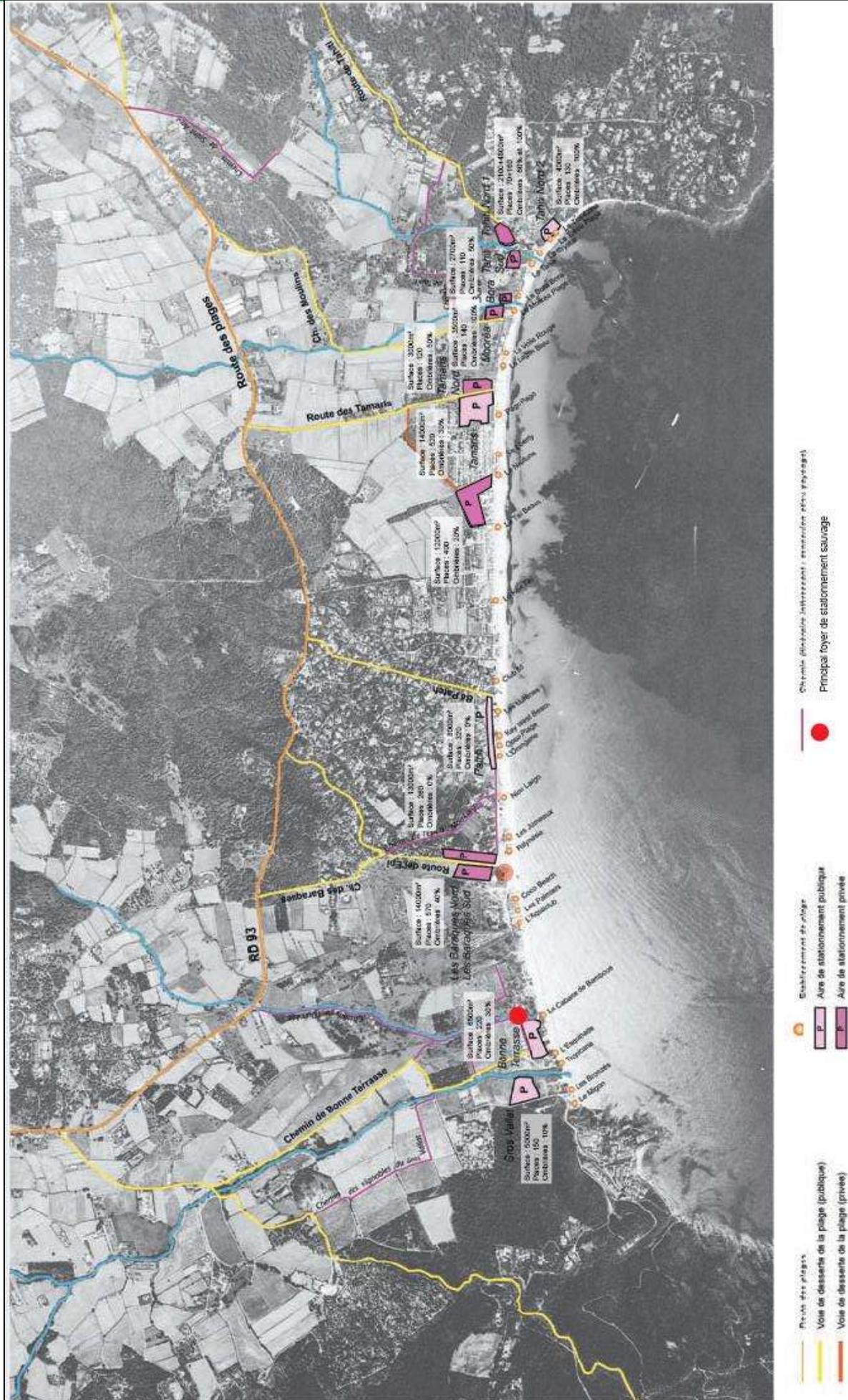
Les accès sont au nombre de 6, du Sud vers le Nord : le chemin de Bonne Terrasse ; la route de l'Epi (également desservi par le chemin des Baraques) ; le boulevard Patch ; la route des Tamaris, le chemin des Moulins ; et enfin le chemin de Tahiti.

Toutes ces voies sont publiques. Néanmoins, certaines aires de stationnement privées sont desservies par des bifurcations également privées. La partie aval de certaines voies (Bonne Terrasse, l'Epi, Tamaris) est contrôlée par une barrière qui en régule la fréquentation et la limite autant que possible aux véhicules techniques et aux véhicules de sécurité.

A partir des aires de stationnement, des cheminements piétons assurent la connexion avec la plage. Au Sud, ces cheminements sont essentiellement sauvages, à travers la dune. Au niveau de l'aire de stationnement de Patch, et au-delà vers le Nord, la quasi-absence de cordon dunaire autorise implicitement un accès diffus à la plage. A l'extrême Nord du site, dans les secteurs des Moulins et de Tahiti, le front bâti des établissements de plage limite de manière importante l'accès à la plage. Les chemins traversent parfois des lots de plage, apparaissent comme «privatisés» et sont moins nombreux.

Les conditions générales d'accès à la plage sont aujourd'hui insuffisantes qualitativement. Les conditions de desserte de certains établissements éloignés des parcs de stationnement et des voies d'accès incitent à une circulation et un stationnement anarchique des automobilistes. A cela s'ajoute l'absence de cheminement piétonnier clairement identifié pour l'accès aux plages et aux établissements provoquant une dégradation du système dunaire par le piétinement des piétons. Le schéma d'aménagement de Pampelonne prévoit donc un nouveau traitement des voies principales afin de fluidifier le trafic et sécuriser les déplacements en modes doux autant que possible.

A l'arrière de la dune, dans les secteurs de Bonne Terrasse et de l'Epi, et jusqu'au boulevard Patch, le projet de schéma prévoit la création d'une piste cyclable qui favoriserait l'accès aux secteurs les plus naturels de Pampelonne. Cette voie sera accessible aux personnes à mobilité réduite.



### 3.2.2 La capacité de stationnement

Total du nombre de places de stationnement : **4065 places**

- Dans le village : **465 places**
- Plage de l'Escalet : **400 places**
- Arrière-plage de Pampelonne : 11 parcs totalisant environ **3 200 places**. Un aménagement en terre battue, sauf Patch et certains parkings privés au Nord, leur permet de rester compatibles avec le maintien d'espèces botaniques dont la période de repos correspond à la saison sèche, et ainsi à la période de stationnement. En revanche, toute une série d'équipements délabrés et disparates donne souvent à ces parcs de stationnement une image de terrains vagues peu compatible avec la qualité de l'environnement et avec le haut lieu de tourisme dans lequel ils se situent. Le Schéma d'aménagement de Pampelonne a pour objectif de remédier à tout stationnement anarchique ou non respectueux de l'environnement.



La capacité de stationnement dans le village (465 places) se détaille ainsi :

- Place de l'Ormeau : 32 places
- Moulins de Paillas : 10 places
- Boulevard du 8 mai 1945 : 100 places
- Mémorial : 37 places
- 
- Rue G. Clemenceau/ Mémorial: 40 places
- Rue Victor Léon: 30 places
- Chapelle : 30 places
- Centre culturel : 50 places
- Avenue G. Étienne : 20 places
- Théâtre de verdure : 20 places
- Pont du Curé : 30 places
- Rondelle : 65 places

Dans le village ancien, des problèmes de cohabitation peuvent naître en été, entre la circulation automobile, la déambulation des piétons et l'occupation des terrasses commerciales, dans la mesure où le gabarit des rues est limité. Par ailleurs, en pleine saison, l'emprise accrue de la voiture dans l'espace public génère une pollution visuelle et sonore tout en stérilisant un territoire qui pourrait être rendu aux piétons.

En ce qui concerne les parkings proches des plages, les parcs de stationnement situés au Sud du site de Pampelonne fonctionnaient en dessous de leur capacité jusqu'au milieu des années 2000 mais ont connu depuis une fréquentation en forte croissance liée à différents facteurs - signalétique routière améliorée, communication, succès de certains établissements de plages-

Ceux situés plus au centre, et en particulier le parking Patch, sont saturés en période estivale. Par ailleurs, le stationnement de véhicules à proximité des établissements de plage s'accroît. Ainsi, ce

stationnement désordonné constitue une agression pour l'environnement et il pose également un problème de sécurité. Le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne réglemente le stationnement et définit certaines orientations pour la végétalisation et l'intégration paysagère des parkings existants.

### 3.2.3 – Les transports en commun

#### Les réseaux ferroviaires et aériens

Les gares ferroviaires les plus proches sont celles de

- Draguignan-les-Arcs-sur-Argens
- Fréjus-Saint-Raphaël

Toutes deux sont desservies par le TGV. La gare des Arcs a été récemment réaménagée, afin d'améliorer l'accès et le stationnement pour l'ensemble des usagers, quelque soit leur mode de transport. Elle est aujourd'hui un véritable Pôle d'échanges multimodal.

La gare de Fréjus-Saint-Raphaël souffre, elle, d'un accès compliqué et saturé. Il existe une liaison par bus des gares vers la Foux ou St-Tropez (et par bateau en été depuis Saint-Raphaël).

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

L'aérodrome de la Môle accueille les compagnies assurant les liaisons entre des hauts lieux touristiques français (Courchevel, Megève, Deauville, St-Tropez...) avec plusieurs vols quotidiens en provenance de Suisse et d'Allemagne et une fréquence augmentée en saison.

#### Les transports collectifs

Les transports collectifs dans le Golfe sont assurés par la société SODETRAV ou des groupements comme SUMA. Ramatuelle est desservie par 4 liaisons quotidiennes à destination de la gare routière de Saint-Tropez, via Gassin.

Une seconde ligne Centre Ramatuelle/St-Tropez via la plage de Pampelonne est mise en place pendant la période estivale.

Les déplacements vers les autres villes du département (Toulon, Hyères, Saint-Raphaël...) se font au départ de St-Tropez. Chacune de ces villes est desservie entre 5 et 15 fois par jour).

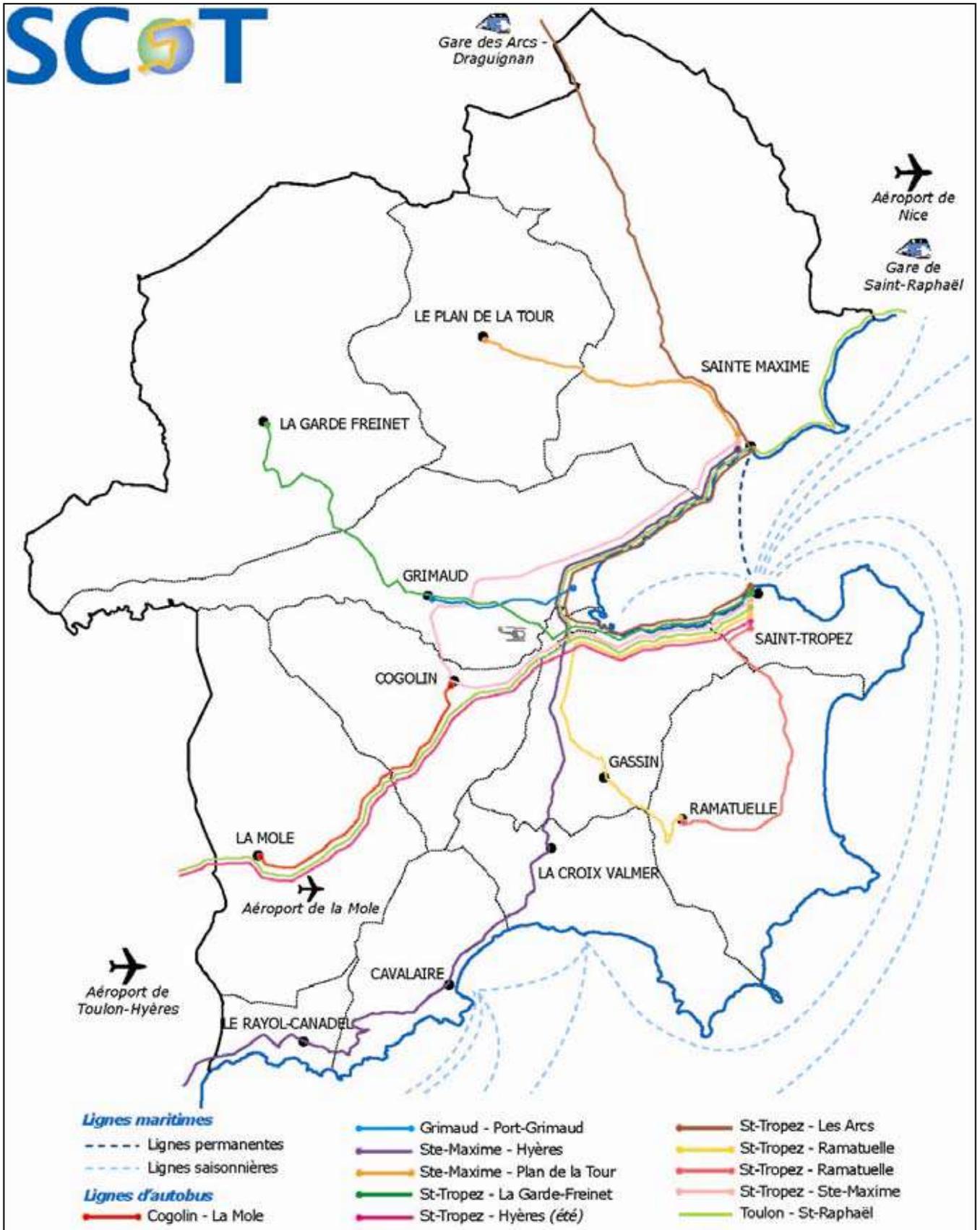
#### Lignes terrestres de bus et transports maritimes existant actuellement

Le réseau de transports en commun est à ce jour peu développé dans le Golfe de St-Tropez

Dans le cadre du Schéma départemental des déplacements, le réseau de transports en commun du Var « Var'Lib Transports » va être rénové et amélioré afin d'offrir des services en adéquation avec les besoins des habitants.

Certains travaux ont débuté et doivent se poursuivre jusqu'en 2015.

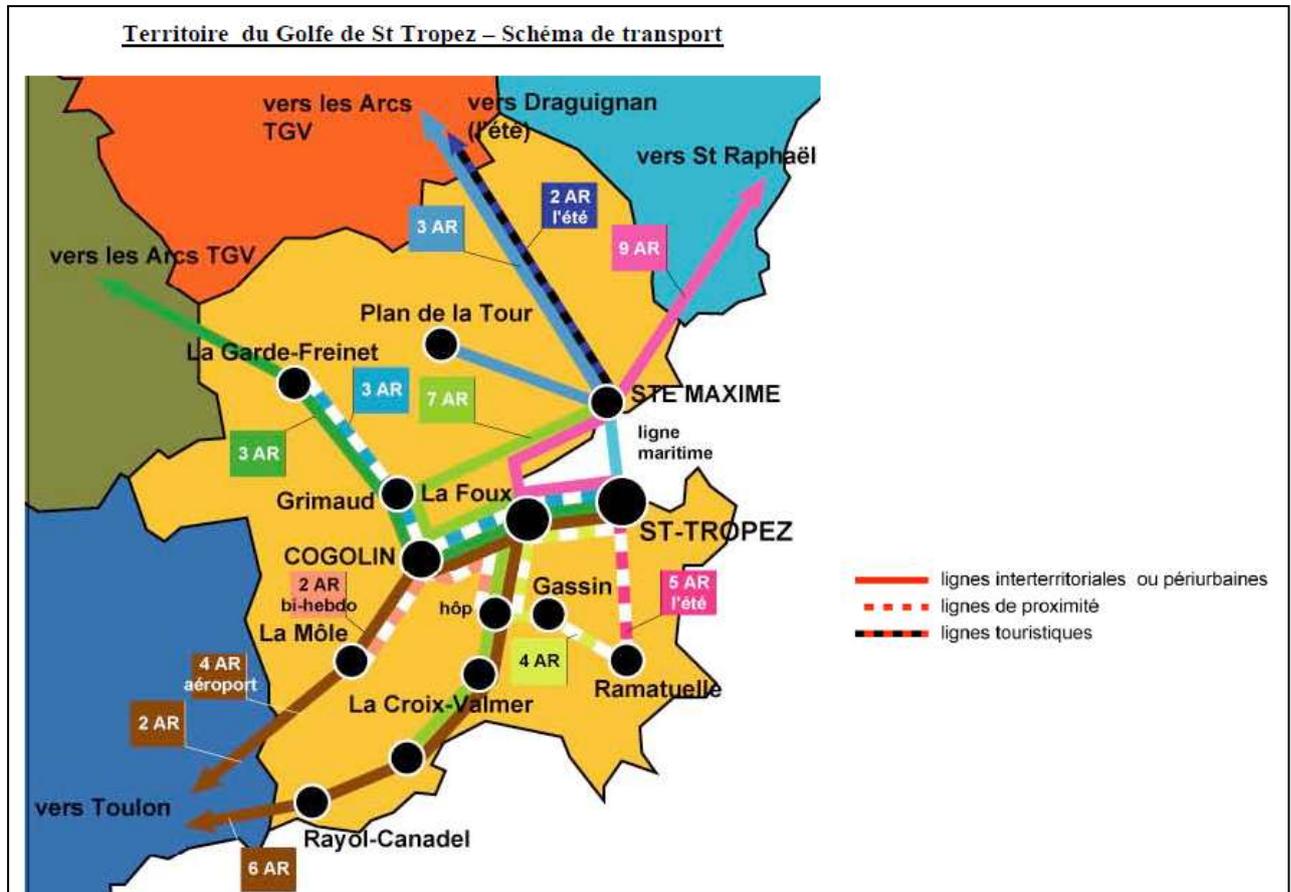
Les liaisons entre Ramatuelle et Gassin, la Foux et St Tropez doivent être améliorées.



Source : SCOT des cantons de Grimaud et de St-Tropez

## Schéma de transport pour le territoire du Golfe de St Tropez

Le Schéma départemental des transports prévoit une meilleure desserte de la gare TGV des Arcs à la fois depuis Cogolin et depuis Ste-Maxime.



(Source : Schéma départemental des Déplacements du Var, rapport de 2007)

**Transports scolaires** : la commune de Ramatuelle ou le syndicat intercommunal et le département assurent un service de transport gratuit des élèves vers l'école communale, le collège de St-Tropez et des établissements d'enseignement général et technique de la région.

### Les transports maritimes

Les transports maritimes, actuellement inexistant pour Ramatuelle, sont un mode particulièrement attractif en période estivale où prédomine la fonction touristique et où les transports terrestres sont limités par la congestion des principaux axes routiers.

La valorisation de ce potentiel pourrait être une composante du faisceau de services à mettre en œuvre pour parvenir à une amélioration durable des conditions de circulation et de déplacements et de desserrement du stationnement le long des plages. Le réseau de transports maritimes existant permet de relier certaines villes du Golfe entre elles, notamment St-Tropez et Sainte-Maxime.



## CHAPITRE 3 – Les documents supra-communaux, les normes, les plans et programmes à prendre en compte ou s'imposant au PLU

### I – Les dispositions législatives s'imposant au PLU de Ramatuelle

L'article L.151-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L101-3 ». La commune de Ramatuelle est située en bord de mer, elle est à ce titre soumise aux dispositions de la loi numéro 86-2 du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral codifiée notamment aux articles L121-1 à L121-50 du code de l'urbanisme.

#### 1.1 – Les Articles L.101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables».

Ces dispositions sont opposables aux PLU et à leur Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

#### 1.3 – La loi 86-2 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

Cette loi dite « Littoral », entrée en vigueur le 3 janvier 1986 et codifiée aux articles L.121-1 à L.121-50 du code de l'urbanisme, vise à encadrer l'aménagement de la côte afin de la protéger de l'urbanisation et des excès de la spéculation immobilière. Elle détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels ou artificiels de plus de 1000 hectares. Cette loi est une loi d'aménagement et d'urbanisme qui a pour but :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau
- la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral

La commune de Ramatuelle, située en bord de mer, est soumise aux dispositions de la loi « Littoral » car est considérée au regard de l'article 1<sup>er</sup> de la loi "une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur". En effet, l'article 1<sup>er</sup> codifié à l'article L.321-1 du code de l'environnement stipule que :

*"I. - Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protections et de mise en valeur.*

*II. - La réalisation de cette politique d'intérêt général implique **une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales**, ou de leurs groupements, ayant pour objet :*

*1° La mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral ;*

*2° La protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;*

*3° La préservation et de le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ;*

*4° **Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.***"

Ramatuelle étant une commune du littoral varois, son PLU doit donc être conforme avec l'ensemble des dispositions de la loi « littoral ».



Les éléments majeurs à prendre en compte sont les suivants :

### 1.3.1 La capacité d'accueil

Le plan local d'urbanisme doit déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en prenant en compte les critères définis à l'article L.121-21 du code de l'urbanisme. Cet article précise les éléments que doivent prendre en compte les documents d'urbanisme, et notamment les PLU, dans le cadre de l'application de la loi littoral :

*" Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23.

- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes."*

Selon l'article L121-22 du code de l'urbanisme, "Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation".

*La circulaire du 22 octobre 1991 précise que : " La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive."*

Ces dispositions articulées avec celles des articles L.121-8 et L121-16, relatifs aux conditions d'urbanisation dans les communes littorales, permettent de définir, dans le cadre du PLU, les espaces qu'il convient de délimiter pour répondre aux besoins de développement tout en organisant la protection et la gestion des espaces devant rester naturels à divers titres.

La loi SRU a précisé que les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont délimités par les documents d'urbanisme : les SCoT et les PLU.

### 1.3.2. Les coupures d'urbanisations

Le plan local d'urbanisme doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** (Article L121-22 du code de l'urbanisme).

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles.

Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux :

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

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. Les formes d'urbanisation existantes peuvent faire l'objet d'un « pastillage » dans le zonage des PLU. A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

### 1.3.3. Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement

*"L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (L.121-8).*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la*

*commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous réserve d'une non-majoration des effluents agricoles d'origine animale".*

*La circulaire du 22 octobre 1991 précise également que : " La Loi prévoit que l'extension de l'urbanisation se fait en continuité de l'urbanisation existante ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Elle en restreint les possibilités au fur et à mesure que l'on se rapproche du rivage. L'extension de l'urbanisation doit en conséquence se faire de façon privilégiée en profondeur et, à l'exception de hameaux nouveaux, dans une continuité où les coupures trouvent leur place."*

### **1.3.4 Les Espaces proches du rivage et extension limitée de l'urbanisation**

*En application de l'article L.121-13, "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 PLU, 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, ce qui est le cas pour Ramatuelle qui se trouve dans le SCoT des Cantons de Grimaud - Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le PLU doit respecter les dispositions de cet accord."*

*La circulaire du 14 Mars 2006 précise que " Les espaces concernés sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). L'analyse ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique.*

*Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche, lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.*

*Le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village, ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation"*

Ainsi, l'identification des espaces proches du rivage n'est pas aisée et les critères les plus souvent retenus par la jurisprudence sont ceux de distances et de visibilité. On retrouve aussi comme critère la limite constituée par une voie de communication importante et les influences maritimes à travers la notion de paysage maritime et littoral.

La jurisprudence du Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 mai 2004 "Mme Barrière" concluait que "des terrains (...) situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer (...) ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage au sens des dispositions (...) du II de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme ». Cette distance de 800m, ainsi que

d'autres distances également contenues dans des arrêts du conseil d'Etat sont toujours inférieures à 2000m.

### 1.3.5. La bande littorale

D'après les articles L.121-16, L121-17 et L121-19 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."*

### 1.3.6. Les 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. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables (R.121-4) et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.146-2.

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 zones humides et milieux temporairement immergés, ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages."*

Ainsi, d'après 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 autorisés à l'article L.121-24 : " *En application du deuxième alinéa de l'article L. 121-24 peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

- *a) 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 sentes 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 l'importance de la fréquentation du public ;*
- *b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- *c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- *d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
  - *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
  - *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *e) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

*Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel."*

### 1.3.7 L'aménagement des campings

D'après l'article L.121-9 du code de l'urbanisme : « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme.*

*Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause être installés dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 ("bande des 100 mètres") ».*

### 1.3.8. Autres dispositions

L'article L.121-4 et L.121-5 du code de l'urbanisme, quant à lui, précise dans quelles conditions certains ouvrages peuvent être réalisés de manière exceptionnelle et dérogatoire : " *Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*

*A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre..."*

Autre point particulier, article L.121-28 du code de l'urbanisme, précise que : " *Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.*

*Le schéma d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique. Sur les bases de cet article, un Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne est en cours de réalisation sur la commune.*

Le décret du 29 mars 2004 a précisé l'ensemble des aménagements légers qui peuvent être réalisés dans les espaces remarquables au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et a défini les conditions dans lesquelles ils peuvent être autorisés. L'article L.121-27 mentionne aussi que le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du présent 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.

## 1.4 - Le Grenelle de l'environnement

### 1.4.1 La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

La loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, publiée au JO du 5 août 2009, a modifié l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en y insérant les principes de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergie, d'économie des ressources fossiles et de préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques d'une part et, d'autre part, en y ajoutant que l'action des collectivités publiques contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Il convient donc dès à présent, que ces nouvelles dispositions soient prises en compte dans le projet de PLU.

### 1.4.2 La loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II »

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « **Grenelle II** », est l'une des principales traductions juridiques du vaste débat national consacré à l'environnement, qui a eu lieu à partir de l'année 2007 et qui est plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement ».

La loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement.

Cette loi est un outil de simplification, d'accélération et d'anticipation. Sa mise en œuvre se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Un changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduire les consommations d'énergie et le contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité
- Risque, santé, déchets,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

## II – Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Ramatuelle doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4".

Aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé et aucun de Programme local de l'Habitat (PLH) approuvé ne s'applique sur Ramatuelle et le territoire communal n'est pas non plus concerné par des zones de bruit des aérodromes. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est en cours d'élaboration. Ainsi, le PLU 2016 de Ramatuelle devra seulement être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et actuellement en cours de révision.

### 2.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez

Se substituant au Schéma directeur, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document règlementaire de planification stratégique défini par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Urbanisme et Habitat de 2003 permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les politiques des diverses collectivités publiques dans le domaine de l'aménagement. Le SCoT précise les grandes options d'aménagement ayant trait à l'équilibre entre l'urbanisation, la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles, la création de dessertes en transports collectifs, à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements, au développement économique, à l'équipement commercial et artisanal, aux loisirs, ou encore à la prévention des risques.

La commune de Ramatuelle est soumise aux dispositions du SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez élaboré par le syndicat intercommunal pour le schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez et approuvé par la délibération n°2006/09 du 12 juillet 2006, modifié et rendu opposable le 22 décembre 2006.

Le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez s'articule autour de 5 orientations :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement
- Renforcer et diversifier le tissu économique
- Réguler la pression démographique
- Développer les transports
- Mieux équiper le territoire

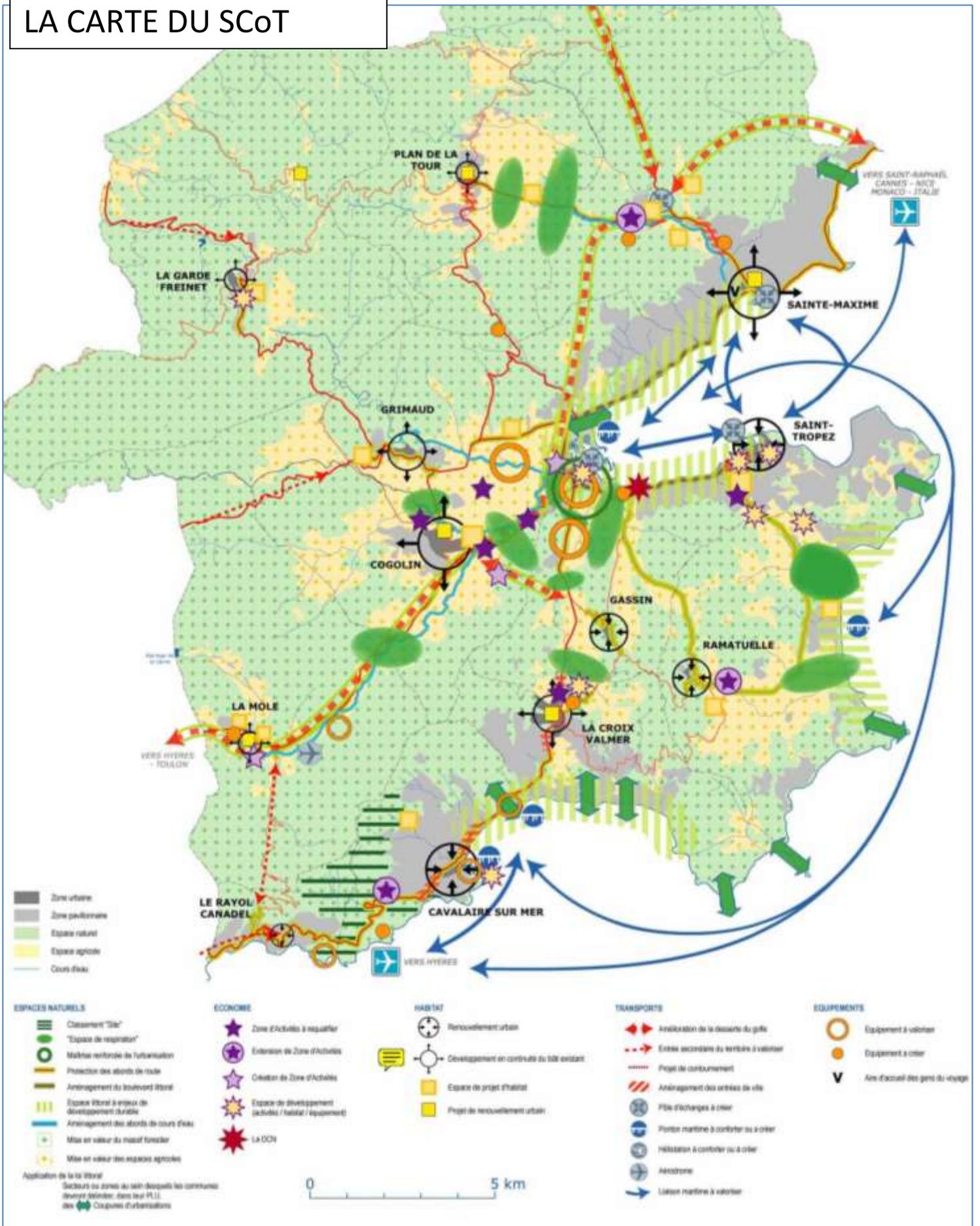


Le périmètre du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Le SCoT comporte des dispositions plus précises concernant directement la commune de Ramatuelle :

- Prendre en compte les coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT (caps Taillat et Camarat) et les espaces naturels remarquables (les caps Camarat, Taillat et Lardier, la plage de Pampelonne et son cordon dunaire et les collines de Ramatuelle-Gassin) en application de la loi littoral ;
- Mettre en valeur la plage de Pampelonne, « espace littoral à enjeux de développement durable », maintenir et aménager les accès à la mer ;
- Ménager les espaces de transition (dits de respiration), notamment perpendiculairement à la plage de Pampelonne ;
- Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire (RD93 et RD61) ;
- Diversifier le tissu économique, valoriser l'économie touristique et l'économie de plage ;
- Renforcer les activités de loisirs par la création d'un casino à Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique dans le quartier Saint-Amé ;
- Réguler la pression démographique : favoriser la résidence principale et freiner le développement de résidences secondaires avec la production d'un logement principal pour une résidence secondaire.
- Construire des logements locatifs notamment sociaux ;
- Développer les transports et créer trois hélistations dans la presqu'île notamment sur le territoire de la commune de Ramatuelle pour limiter le développement des hélisurfaces (aires non aménagées utilisées à titre occasionnel) ;
- Renforcer l'offre de services publics notamment par la réalisation d'une maison de retraite dans le secteur Gassin/Ramatuelle.

# LA CARTE DU SCoT



## 2.2 – Schéma de niveau communal: le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne

« Les espaces naturels remarquables définis à l'article L121-23 du code de l'urbanisme, issu de la loi susvisée, ont fait l'objet de la protection la plus stricte. Or, la qualification d' « espace naturel remarquable du littoral » a été attribuée à la plage de Pampelonne et à son cordon dunaire par un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000, confirmé par un arrêt du Conseil d'Etat du 13 novembre 2002 – ceci en dépit du fait que la plage est le siège d'un tourisme balnéaire d'importance internationale, fondamental pour l'économie régionale depuis plusieurs décennies et bien antérieur à la promulgation de la loi « Littoral ».

Compte tenu de cette classification, l'Etat n'était juridiquement plus en mesure d'attribuer une nouvelle concession de la plage naturelle de Pampelonne, et était en revanche tenu de rétablir les lieux dans leur état naturel en supprimant sur la plage et son cordon dunaire tout équipement ou construction. Le maintien de l'économie balnéaire sur la plage était, dans ces conditions, devenu impossible, et très problématique la gestion d'un site aussi fragile et intensément fréquenté. Sur une demande de la commune de Ramatuelle et par le biais de l' « amendement Gaia », la loi du 13 décembre 2000 a autorisé les communes littorales à élaborer des « Schémas d'aménagement », dans les conditions spécifiées à l'article L121-28 du code de l'urbanisme, afin de permettre une gestion intégrée des plages conciliant fréquentation touristique et protection des espaces naturels.

Le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (SAPP) s'inscrit dans ce contexte. Son élaboration, à l'initiative de la commune de Ramatuelle, a pour objectifs de :

- Conforter la stabilité de la plage, la mettre en mesure de résister à l'évolution du climat, favoriser si possible l'augmentation de sa surface,
  - en prévenant les phénomènes d'érosion, rétablissant et accompagnant les mécanismes naturels d'accumulation du sable sous la forme d'un cordon dunaire aujourd'hui très dégradé et morcelé ;
  - en adaptant le nombre d'établissements de plage à la capacité d'intégration des équipements et constructions dans le site naturel ;
- Conforter l'économie balnéaire,
  - en plaçant chaque fois que possible les bâtiments d'exploitation à l'abri des fortes houles et des tempêtes, en arrière du domaine public maritime, sur le domaine public communal déjà affecté à l'organisation de la fréquentation de la plage en termes de stationnement des véhicules,
  - en améliorant sensiblement la qualité des espaces publics qui constituent l'environnement de la plage par un traitement paysager renforçant leur aspect naturel,
  - en réduisant les nuisances et dégradations qui menacent à terme la beauté et l'originalité de la plage,
  - en améliorant les conditions d'accès au domaine public maritime, à terre et par la mer, dans le respect du site naturel, attractif mais très fragile.

De fait, la plage et l'arrière-plage de Pampelonne fonctionnent comme un « grand site » : de nombreuses entrées, une surféquentation estivale, des enjeux écologiques indiscutables, une activité économique importante, un nécessaire partenariat entre les secteurs public et privé ainsi qu'un projet global à mettre en place d'une façon échelonnée dans le temps.

Pour établir ce Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne, il a été requis de rendre compatibles deux systèmes :

- *un système dunaire mouvant par essence, au gré d'éléments sableux, liquides ou gazeux, d'événements naturels, de la biologie des plantes rares et protégées qui y vivent, d'un climat devenu changeant,*
- *et un système balnéaire, avec des équipements et constructions fixes depuis près de 50 ans, qui s'est développé en devenant un produit touristique fondamental pour la commune de Ramatuelle, et toute la presqu'île de St-Tropez. »*

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP) est approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675 du Conseil d'Etat.

Article L121-28 à 30 du CU

*« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.*

*Le schéma d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique».*

L'article R\*121-8 précise que le Schéma d'Aménagement approuvé est annexé au PLU.

*« Le projet de schéma est arrêté, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.*

*Le projet de schéma, auquel est joint l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, est soumis à enquête publique par le préfet dans les conditions prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.*

*Le décret en Conseil d'Etat approuvant le schéma fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 153-21.*

*Le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme»*

Outre l'intégration du SAPP en annexe, le PLU prévoit des dispositions dans son règlement, ses documents graphiques et ses emplacements réservés.

### **III. Les autres documents et schémas à prendre en compte**

Conformément à l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme : " *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.*"

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez n'a pas encore élaboré de Plan-climat-énergie Territorial.

## CHAPITRE 4 – Bilan du PLU et synthèse du diagnostic

### I - Bilan du PLU de 2006

#### 1.1- Les enjeux soulevés par le bilan du POS de 2001

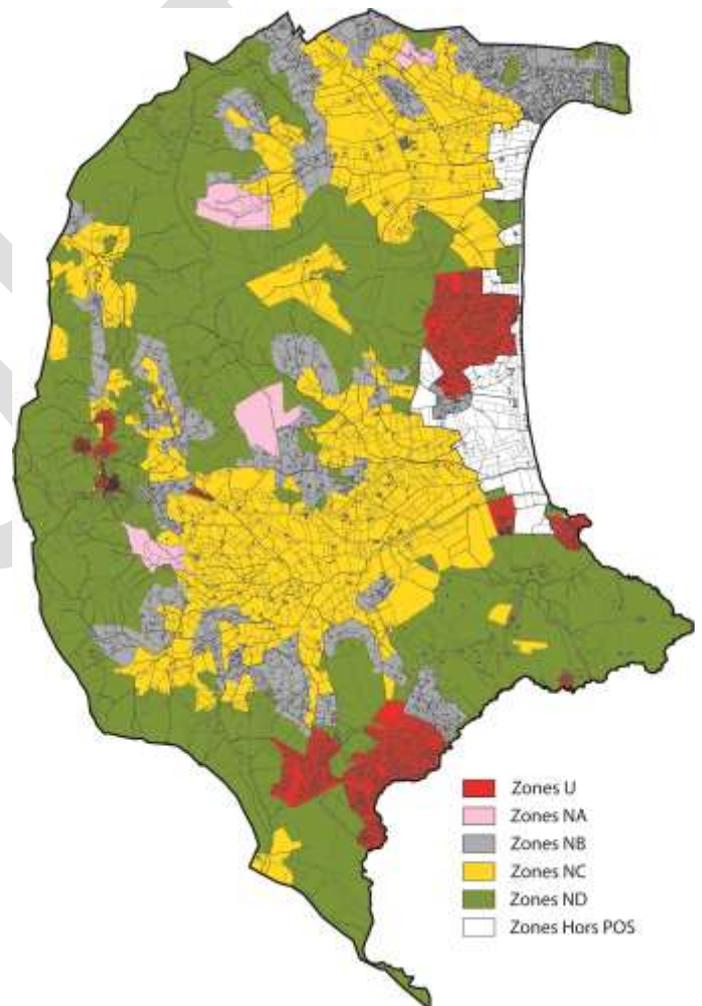
Zones du POS	Surface approximative ha	%	
Zones ND et NA	1 840	52 %	81 %
Zone NC	1 020	29 %	
Zones NB	460	13 %	
Zones U	200	6 %	
Total	3 520	100 %	

Dans le Plan d'Occupation des Sols révisé en 2001, les zones urbaines ne représentent que 6 % du territoire. Dans le cas de Ramatuelle, la partition entre les zones naturelles et zones urbaines est nettement au bénéfice des zones naturelles. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent un peu plus de 80 % de l'ensemble. Avec 13 %, les zones NB, très peu denses dont l'essentiel des droits à construire est déjà consommé, participent (si on ne les densifie pas trop) dans la perception globale du territoire, de l'importance de « l'ambiance naturelle » qui se dégage des paysages de la Commune.

L'armature urbaine de Ramatuelle pourrait s'apparenter à celle d'un village-centre « commandant » des hameaux (ici des néo-hameaux). Cependant la réalité n'est pas tout à fait conforme à cette image. La densité des services présents au centre est plutôt fragile, les prolongements immédiats du village (le Vallon des Sources, la Roche des Fées et le Colombier...) ne sont pas suffisamment efficaces pour jouer un rôle d'appui de la fonction centrale et le potentiel de commandement du pôle villageois s'en trouve amoindri.

Par ailleurs, les relations entre les différents secteurs apparaissent comme ténues, les zones urbanisées étant fortement dispersées, sans relation entre-elles et chacune se trouvant enchâssée dans un espace à protéger.

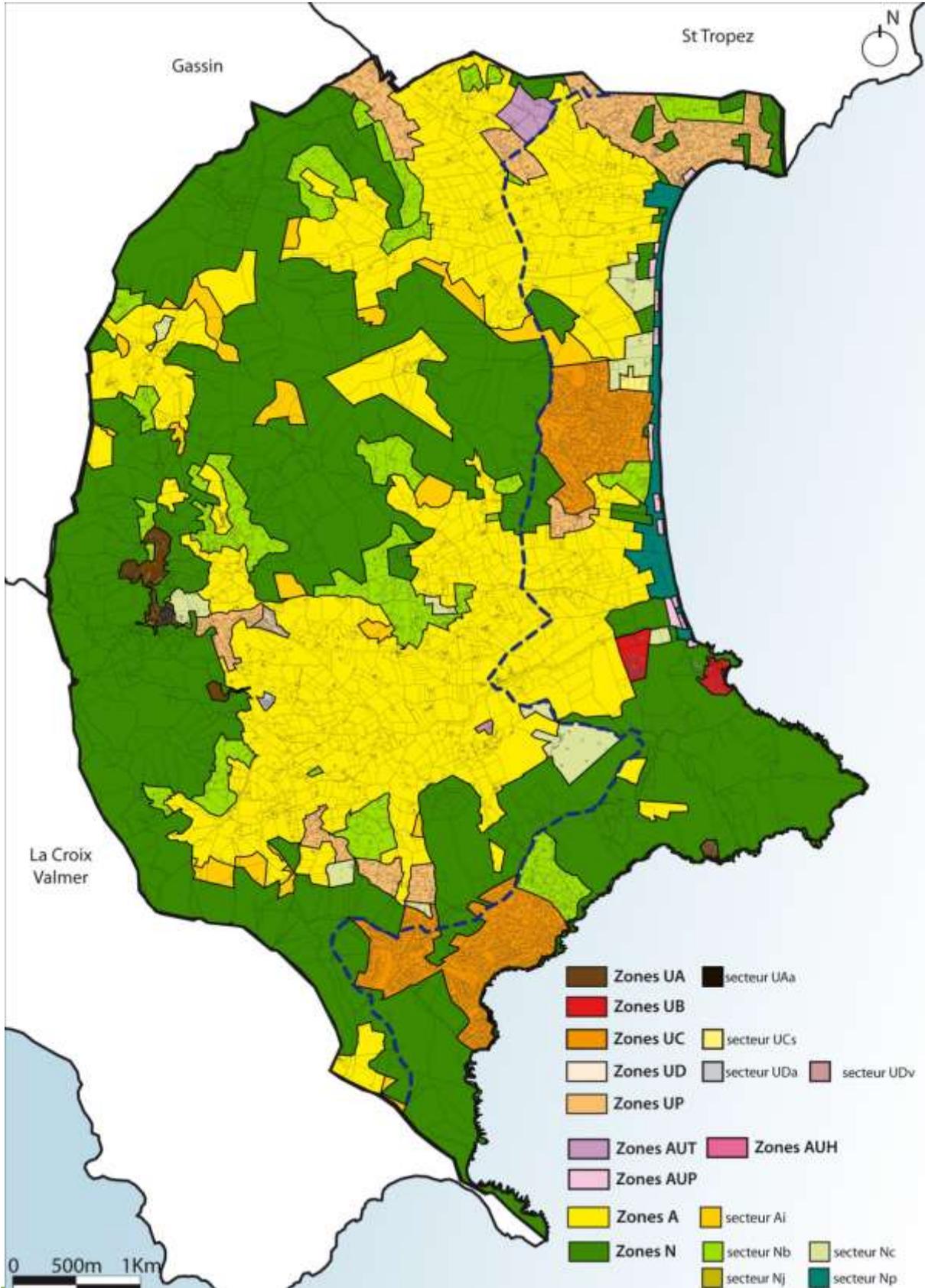
En conclusion, il ressort un manque de cohésion entre les différents secteurs urbanisés de la commune et de cohérence de l'ensemble. Ce manque de cohésion est renforcé par les dispositions d'un POS qui donne la part trop belle à la dispersion de l'habitat, notamment à une forme d'urbanisation déstructurée sous forme de mitage générée par les zones NB.



## 1.2- Un PLU de 2006 qui maîtrise l'urbanisation

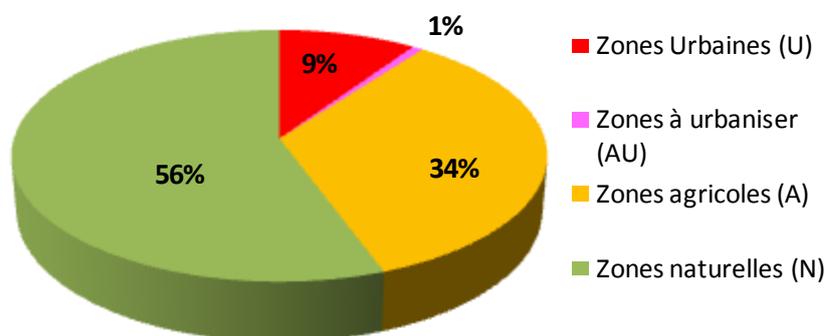
Dans le souci de préserver les espaces naturels et agricoles qui doit guider la démarche d'élaboration du PLU, il est utile de mesurer l'importance et la distribution des zones naturelles correspondantes dans le territoire.

### 1.2.1- Le zonage en vigueur



PLU 2006 modifié le 30-01-2014		
Zonage	Surface (ha)	Part du territoire (%)
UA	18,04	0,51%
UB	12,93	0,36%
UC	167,62	4,71%
Ucs	3,06	0,09%
UD	5,04	0,14%
UP	133,05	3,74%
<b>Total zones urbaine</b>	<b>339,74</b>	<b>9,55%</b>
AUT	11,88	0,33%
AUP	8,39	0,24%
<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>20,27</b>	<b>0,57%</b>
A	1 140,90	32,07%
Ai	75,69	2,13%
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1216,59</b>	<b>34,20%</b>
Nb	211,68	5,95%
Nj	0,70	0,02%
<b>Zone naturelle habitée</b>	<b>212,38</b>	<b>5,97%</b>
Nc	59,89	1,68%
<b>Zone de campings et équipements culturels et sportifs</b>	<b>59,89</b>	<b>1,68%</b>
N	1669,38	46,93%
Np	38,75	1,09%
<b>Zone naturelle protégée</b>	<b>1 708,1</b>	<b>48,02%</b>
<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 980,40</b>	<b>55,68%</b>
<b>Total des Zones</b>	<b>3 557</b>	

## Répartition des zones du PLU

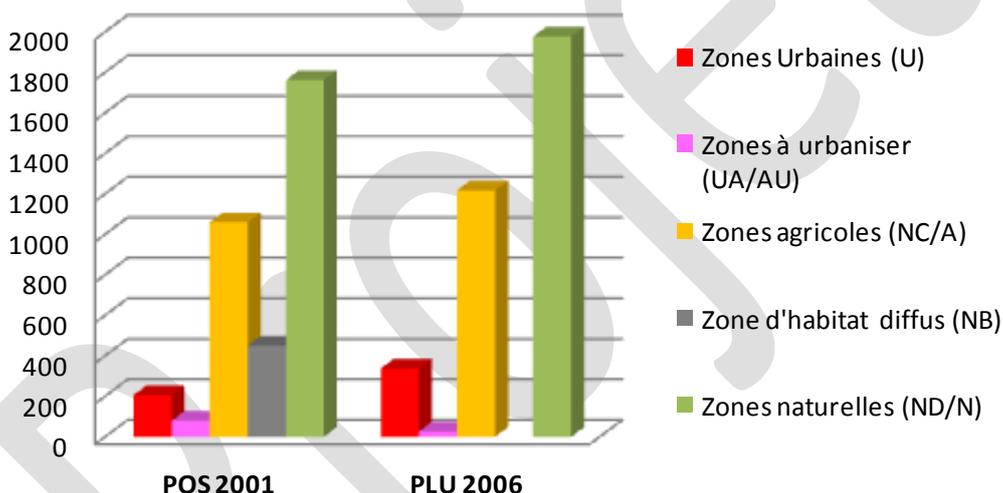


## 1.2.2- L'évolution de la consommation de l'espace depuis le POS de 2001

POS 2001				PLU 2006 modifié le 30-01-2014		Evolution POS-PLU 2006 modifié	
POS		Hors POS* (zonage PLU)	total				
Zonage	Surface (ha)	ha	ha				
U	201	4,8	205,8	U	339,7	133,94	64%
NA	71,9	7,3	79,2	AU	20,3	-58,9	-67%
NC	1000,3	59,2	1059,5	A	1 216,6	157,09	15%
NB/ND	2116,4	96,2	2212,6	N	1 980,4	-232,2	-11%
Total	3389,6	167,4	3 557,0	Total	3 557,0		

\*dont 450,60 ha de surface pour la zone NB.

### Répartition des surfaces de zonage (ha)



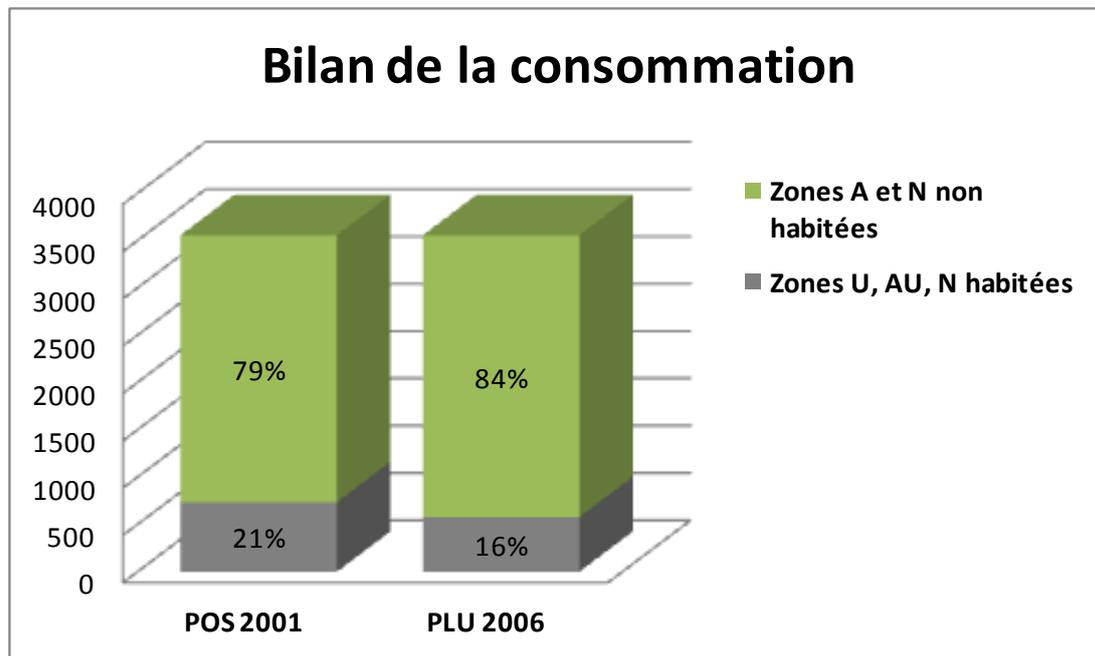
Une des principales évolutions apportées par le PLU de 2006 est la suppression des zones NB d'habitat diffus afin de répondre aux exigences de la loi SRU. Dans le POS, ces zones correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles.

Les zones NB (13% du territoire communal) répondent essentiellement à une demande de résidents secondaires. Leurs caractéristiques en termes d'altitude limitée, et d'adaptation au cloisonnement du relief qui en réduit l'impact dans le grand paysage, ainsi que l'effet correctif d'espaces boisés classés canalisant la constructibilité vers le bas des terrains ou préservant des coulées vertes, limitaient l'impact sur la qualité du paysage ou en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles observée sur d'autres communes du littoral.

Ainsi, le PLU de 2006 concluait que "ces anciennes zones NB, à condition que la densité des constructions y demeure maîtrisée, n'altèrent pas les paysages de la Commune et satisfont le désir d'une certaine qualité de vie recherchée par les résidents permanents ou à temps partagé.

Néanmoins, cette forme d'urbanisation, non lotie et de faible densité, bien que relativement intégrée dans le paysage, tend à un mitage certain des espaces boisés et agricoles. Par ailleurs, ces secteurs d'habitat diffus sont en contradiction d'une part avec les principes de mixité urbaine et de gestion économe de l'espace de la loi SRU (qui les supprime) et d'autre part avec le principe d'urbanisation groupée de la loi Littoral."

Le PLU de 2006 a donc supprimé les zones NB en les reclassant en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols...). Ce nouveau zonage et des dispositions règlementaires associées ont permis à la commune de mieux maîtriser son urbanisation et en particulier la densité des formes urbaines.



### 1.3- Les capacités de densification du tissu urbain existant

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, prévoit que les PLU doivent intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. En effet, d'après l'article L.123-1-2 modifié du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse 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 »

#### 1.3.1- Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat

##### 1.3.1.1- Méthodologie

A partir du zonage du PLU en vigueur et du cadastre 2011, le foncier potentiellement constructible a été identifié dans les zones Urbaines à vocation d'habitat du PLU de 2006 (UA-UB-UC-UP) par une analyse à la parcelle.

L'analyse des capacités de densification se décline en deux étapes :

- 1) Détermination du potentiel foncier net de la commune**, prenant en compte les contraintes et enjeux opposables au site
- 2) Une analyse du potentiel foncier par secteurs selon leur degré de densification** est ensuite possible. Cette analyse aboutit à une estimation du nombre de logements. A noter, les estimations du nombre de logements sont théoriques et ne prennent pas en compte le potentiel de rétention foncière.

##### 1.3.1.2- Détermination du potentiel foncier net de la commune

Les dents creuses et les parcelles divisibles ont ainsi été identifiées comme foncier à potentiel de densification des espaces d'habitat.

La première étape a donc été l'identification du potentiel foncier en dents creuses ou en divisions parcellaires. Le potentiel en divisions parcellaires correspond aux parcelles déjà urbanisées qui peuvent être divisées. Dans le respect de la forme urbaine existante, seuls les tènements fonciers supérieurs à 1000m<sup>2</sup> ont été retenus comme terrains potentiellement mutables par division parcellaire dans les zones UC et UP.

Le territoire de Ramatuelle est soumis à de nombreuses contraintes, essentiellement environnementales et paysagères. Un certain nombre d'entre elles limite la densification des zones urbaines et la consommation des espaces :

- Site Natura 2000
- les ZNIEFF,
- le Site Classé,
- les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littorale,
- les Espaces Boisés Classés sur l'ensemble de la parcelle,
- l'Atlas des Zones Inondables

La seconde étape consiste à prendre en compte ces enjeux forts dans la détermination finale du potentiel foncier. Ainsi, en présence de ces contraintes, les parcelles ne sont pas considérées comme un potentiel foncier et ne sont donc pas prises en compte l'étude de densification.

Les espaces verts des lotissements existants ne sont également pas intégrés au potentiel foncier densifiable car ils sont classés dans le règlement des lotissements comme espace vert appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lotissements. De plus, ces derniers sont considérés, au sein des lotissements, comme les espaces de respiration aux enjeux à la fois paysagers et écologiques, que les copropriétaires souhaitent protéger dans le but de préserver leur cadre de vie. Certaines propriétés des lotissements artificialisés, tel que les espaces d'équipements de loisir (terrain de tennis, stationnement,...) ont cependant été intégrés au potentiel foncier.

La zone UCs, située dans le quartier de Pampelonne, n'est également pas intégrée comme potentiel foncier pour la densification car cet espace, soumis à un fort enjeu paysager, est totalement maîtrisé par la commune dans le but de créer de petits logements démontables intégrés à l'environnement à destination des travailleurs saisonniers. L'objectif n'est donc pas ici de densifier.

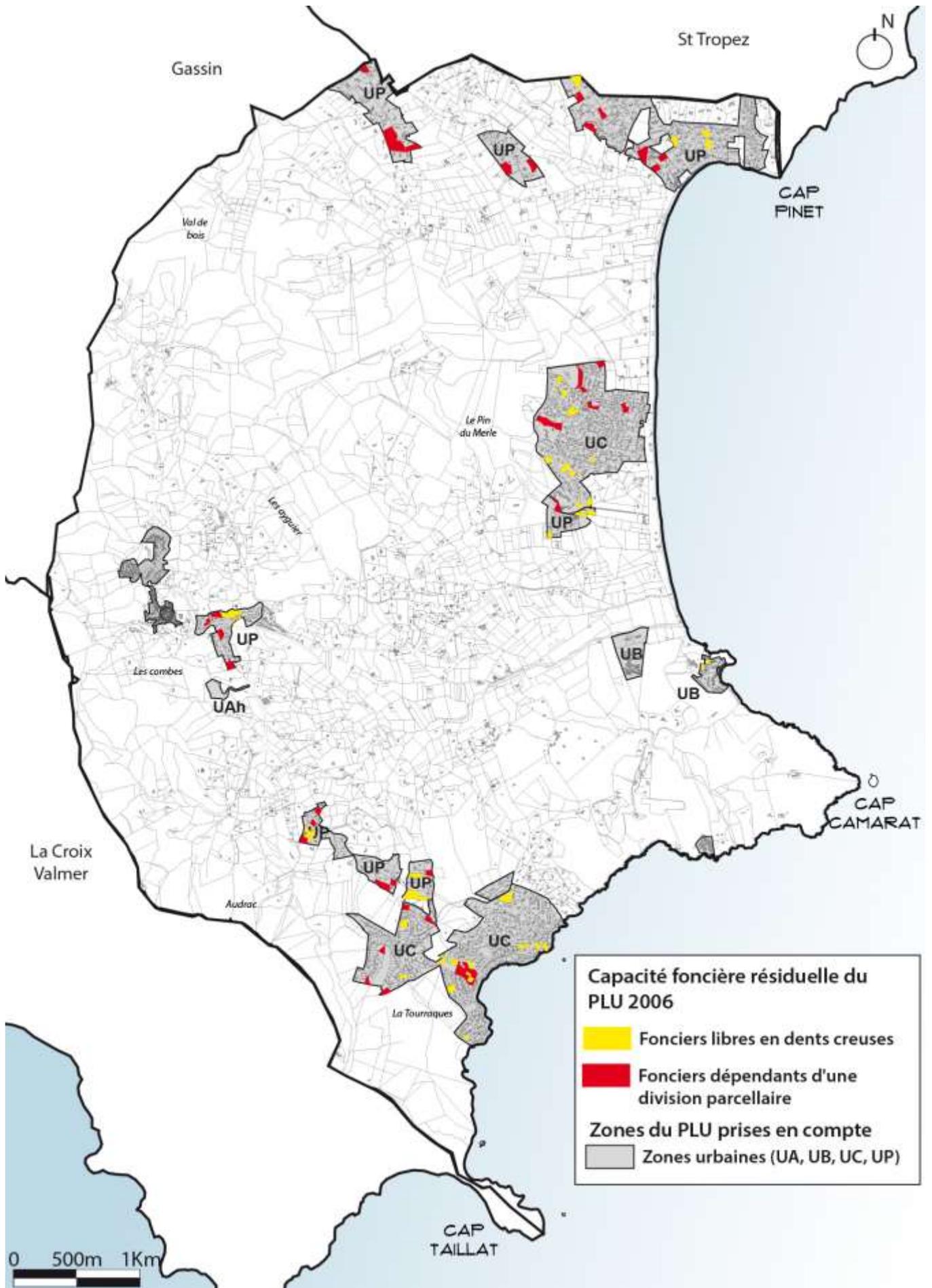
L'étude a permis d'identifier un potentiel foncier net hors contraintes de **21,27 ha** (cf. carte suivante).

### 1.3.1.3- Synthèse des enjeux

Au-delà des contraintes limitant la constructibilité, le territoire Ramatuellois est soumis à de nombreux enjeux imposant des contraintes prescriptives :

- des enjeux paysagers : sensibilité paysagère forte des lignes de crêtes depuis le rivage, couvert végétal dans les quartiers littoraux
- des enjeux environnementaux : proximité du Site Classé et des espaces de coupures d'urbanisation de la loi littoral, présence d'EBC sur une partie de la parcelle
- une exposition aux risques naturels : aléa fort et modéré au risque feux de forêt
- de nombreux secteurs non desservis à l'assainissement collectif.

**Potentiel foncier net sur la commune de Ramatuelle**



La totalité de la zone urbaine de Ramatuelle est soumise à au moins un de ces enjeux. Une densité plus forte induira donc des impacts pouvant être importants. Afin de ne pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie de Ramatuelle, la capacité de densification du potentiel net identifié devra donc être faible.

2 scénarii de densification relativement faibles sont donc proposés :

- un scénario bas (densité existante dans les zones UP) :  
**5 logements à l'hectare**
- un scénario haut (densité plus importante que la zone UC qui est de 7 logements à l'hectare):  
**10 logements à l'hectare.**

#### Capacité de densification du potentiel foncier et estimation du nombre de logements

Surface potentielle de 21,27 ha	Logements totaux	Habitants supplémentaires potentiels (2,1hab/logement)
<b>Scénario bas (5 logts/ha)</b>	<b>106</b>	<b>222</b>
<b>Scénario haut (10 logts/ha)</b>	<b>213</b>	<b>447</b>

Le potentiel foncier actuel en zones urbaines permettrait de réaliser **entre 106 et 213 logements**, et ainsi d'accueillir **entre 220 et 450 habitants** supplémentaires (selon la taille des ménages en 2011 de 2,1 habitants/logement).

Les 2 scénarii ne permettent pas de répondre aux besoins des 181 logements permanents qui pourraient être induits par une croissance démographique de 1% (cf. p. 257, partie III-Habitat et population : perspectives d'évolution). La capacité de densification des zones urbaines de Ramatuelle n'est pas suffisante pour répondre aux besoins en logements permanents de la commune en raison des très forts enjeux auxquels est soumis le territoire Ramatuellois.

### 1.3.2- Les zones urbaines comprenant un groupement d'activités

Il existe réellement qu'une seule zone d'activités sur la commune, la zone des Colombiers. Le PLU de 2006 a permis son extension et les 15 nouveaux lots sont aujourd'hui tous construits. Devant la réussite économique de cette zone du Colombier, il faudra veiller par la suite à l'ouverture de la zone AUT afin de répondre aux futurs besoins.

- Terrains non bâtis
- Terrains bâtis



### 1.4- Bilan des objectifs de la commune fixés pour le PLU de 2006

	Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé par le PLU 2006	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU 2016
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p><b>Stopper le processus de mitage des espaces naturels et agricoles et préserver les ressources environnementales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les limites de l'extension urbaine</li> <li>- Maintenir les paysages agricoles</li> <li>- Eviter la surfréquentation des sites les plus fragiles</li> <li>- Encadrer l'activité touristique et gérer les flux de visiteurs afin de préserver la qualité de la frange littorale et des massifs forestiers.</li> <li>- Favoriser l'intégration des activités et équipements à l'environnement et conformément aux dispositions de la Loi littoral</li> <li>- Restituer certains espaces à la nature, réhabiliter et protéger les milieux dunaires et marins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones NB d'habitat diffus sont supprimées et reclassées en zones U ou N selon la viabilisation</li> <li>- Le paysage agricole a été maintenu et étendu afin de créer une zone agricole homogène</li> <li>- Protection des sites fragilisés tels que la plage de Pampelonne par un zonage spécifique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection des espaces naturels remarquables</li> <li>- La valorisation et le développement de l'activité agricole</li> <li>- La protection de l'espace maritime et plus particulièrement l'habitat marin de l'Herbier de Posidonies</li> <li>- la prise en compte du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé en Conseil d'Etat</li> </ul>
	<p><b>Préserver l'intégrité des massifs forestiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un équilibre entre paysages naturels et agricoles</li> <li>- Assurer la protection des massifs contre les incendies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des ensembles boisés significatifs en Espace Boisé Classé</li> <li>- La création de nouvelles zones agricoles en zone naturelle sans droit à construire participe à la lutte contre l'incendie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- reconduction des objectifs de 2006</li> </ul>
	<p><b>Conserver la qualité de la découverte paysagère par les itinéraires routiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des prescriptions d'implantation en bordure des voies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non atteint</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bande de recul le long des voies pour la sauvegarde et la mise en valeur des paysages viticole aux abords des routes</li> <li>- Protection des éléments paysagers remarquables au titre de l'article L151-19 et L151-23</li> </ul>
	<p><b>Préservation et valorisation du patrimoine bâti et archéologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la restauration ou de la reconstitution du patrimoine bâti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Patrimoine bâti culturel identifié et protégé par des prescriptions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection du patrimoine bâti agricole au titre de l'art. L151-19 par une identification sur le règlement graphique et des prescriptions réglementaires</li> </ul>
	<p><b>Un centre ancien à mettre en valeur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier les espaces publics</li> <li>- Préserver l'ensemble urbain remarquable que constitue le village perché dans son écrin de forêt.</li> <li>- Valoriser le petit patrimoine bâti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientations réglementaires pour la préservation de l'aspect architectural du village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des orientations de 2006 pour l'aspect architectural du bâti ancien</li> <li>- Valorisation et protection de la ceinture verte autour du village</li> </ul>

Objectifs de la commune pour le PLU 2006		Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU 2016
EMPLOI ET ACTIVITÉS ECONOMIQUES	<p><i>Favoriser l'implantation d'activités non soumises à la saisonnalité</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Achever l'aménagement du parc d'activités du Colombier</li> <li>- Favoriser la zone d'urbanisation future de St Amé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone d'activité du Colombier est achevée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone d'urbanisation future de St Amé est reconduite</li> </ul>
	<p><i>Soutenir l'activité agricole, moteur de l'économie locale et facteur d'attractivité de la commune</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et promouvoir une viticulture dynamique</li> <li>- Mise en place d'une politique de préservation et de gestion des terres agricoles</li> <li>- Reconquête des friches et remise en fonction des jachères</li> <li>- Ménager des possibilités de créations de sièges d'exploitation conformes aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral.</li> <li>- Permettre la mise en culture des terrains en A.O.C actuellement dans le périmètre des « espaces boisés classés ».</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une vaste zone agricole</li> <li>- Extension de la zone agricole sur les espaces boisés lorsqu'elle est dans le périmètre AOC</li> <li>- Environ 9 hectares des nouvelles zones agricoles gagnées sur la zone naturelle ont été mis en culture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration du cadre de vie des agriculteurs en autorisant l'extension de leur habitation ou des sièges d'exploitation</li> <li>- Poursuivre la préservation et la valorisation des terres agricoles</li> </ul>
	<p><i>Conforter l'économie touristique non plus seulement dans sa dimension résidentielle mais dans sa dimension commerciale et de service</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les produits touristiques pour allonger la saison</li> <li>- Soutenir le tourisme « vert » et culturel moins saisonnier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires à l'activité agricole, type accueil à la ferme</li> </ul>

Objectifs de la commune pour le PLU 2006		Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU 2016
HABITAT ET LOGEMENT	<p><i>Assurer la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, diversité permettant le développement d'une activité permanente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rééquilibrage de la proportion de résidences principales par rapport aux secondaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pour la création de logements permanents mixtes : hameau nouveau des Combes Jauffret, déclaré d'intérêt général par le préfet du Var. Une zone UAh a été créée pour prendre en compte cette déclaration.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la zone UAh pour la création du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes Jauffret</li> <li>- Création de logements destinés aux actifs saisonniers</li> </ul>
	<p><i>Promouvoir une offre de logements adaptés</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre de logements aidés et intermédiaires notamment pour les actifs</li> <li>- Proposer un hébergement adapté aux besoins des travailleurs saisonniers</li> </ul>		
	<p><i>Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la densification de l'urbanisation des zones NB qui muteront en zones urbaines et réduire l'emprise des zones d'urbanisation future.</li> </ul>		
EQUIPEMENTS, SERVICES ET CENTRALITE	<p><i>Renforcer le pôle villageois afin d'affirmer les fonctions de vie permanente du territoire, d'améliorer les conditions d'accueil de l'ensemble de la population ramatuelle, notamment celles des actifs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et renforcer le tissu artisanal et commercial et les liens de convivialité au village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconduction des objectifs</li> </ul>
	<p><i>Assurer un meilleur fonctionnement des équipements et des espaces publics</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification des espaces publics</li> <li>- Améliorer la desserte du village et le stationnement</li> <li>- Affirmer les liaisons et les trajets piétonniers</li> </ul>		
	<p><i>Organiser et optimiser les modes de déplacements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécuriser les axes routiers en évitant de surdimensionner les voies publiques</li> <li>- Prise en compte des besoins de déplacements des habitants permanents</li> <li>- Favoriser les alternatives aux transports automobiles</li> </ul>		

## II – Synthèse et enjeux du diagnostic

A travers le diagnostic et le projet de territoire souhaité par la Commune ressort l'enjeu majeur de la Commune qui est de préserver son caractère rural tout en retrouvant une structure démographique équilibrée.

- Cet enjeu global se décline en plusieurs enjeux concernant aussi bien l'environnement, les activités économiques que l'habitat ou les équipements.

### *2.1 – Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population*

L'analyse des données sur le logement de la Commune montre un déséquilibre entre résidences secondaires et résidences principales. Les résidences secondaires sont en forte progression (+15,5% entre 99-2011) et représentent 61% du parc des logements en 2008. En outre, le volume de logements sociaux (2%) est insuffisant par rapport à la demande potentielle que présente la population active (71%). Une partie de cette population, les saisonniers, ne dispose pas de logement adapté de même que les personnes âgées, en l'absence de structure d'accueil ne peuvent « vieillir » au village.

Parallèlement, la Commune continuerait d'accueillir de nouveaux habitants et principalement des migrants, avec enfants, en âge d'être scolarisés (les 14-25 ans représentent une hausse de plus de +500% entre 99-2008) si les trajectoires résidentielles principales ne se trouvaient bloquées par :

- un marché immobilier tiré vers des niveaux de prix exorbitants par les acquéreurs hyper fortunés
- une faible rotation dans les logements,
- une propriété occupante majoritaire,
- une offre en logements locatifs issue majoritairement du privé et en individuel.

La persistance de l'inadéquation de l'offre en logements et de la demande freine le processus d'accueil d'habitants permanents, entraîne la fermeture de classes ou groupe scolaire et vient conforter de ce fait un habitat toujours plus secondaire.

Par ailleurs, le tissu urbain de Ramatuelle, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels dont une partie se présente sous la forme de lotissements et le reste sous forme de mitage, pour l'essentiel voué au marché de la résidence secondaire.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs de mixité (loi S.R.U) et de la loi Littoral (L.146-4-I et L.146-4-II), il sera fait la promotion d'un développement de formes et de types d'habitat plus urbains et plus diversifiés, voire l'implantation de hameaux nouveaux à l'instar des opérations groupées proches du village, sans oublier un travail de mobilisation des logements vacants du centre ancien.

### *2.2 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer*

Sur la commune existe un bon niveau d'équipements de proximité, soutenue à la fois par la population permanente et secondaire. Néanmoins, l'éparpillement des zones d'habitat (essentiellement les lotissements) et la forte concurrence de la zone littorale en saison ne favorisent pas l'émergence d'une centralité villageoise même si par ailleurs la plupart des équipements et services occupent le village ou ses prolongements immédiats. Mais leur fragilité, leur densité insuffisante, la forte saisonnalité de certains amoindrissent le potentiel de commandement et d'animation du village qui ne peut, sans un renforcement de sa fonction centrale, réellement polariser l'ensemble du territoire communal.

La structure viaire (gabarit étroit des rues) du village occasionne des problèmes de circulation automobile et de cohabitation entre piétons – terrasses commerciales – stationnement.

Le renforcement de la centralité du village passe aussi par une meilleure lisibilité des différents trajets (automobiles et piétons) et une meilleure qualité d'usage des espaces publics. Une redistribution des usages des espaces publics (stationnement/espace piétonnier) doit être envisagée. Le problème du stationnement haut<sup>23</sup> (refonte et agrandissement ?) est au cœur de l'action de revitalisation du centre.

Le réseau principal de desserte du territoire (R.D. 93 et R.D. 61) est suffisant pour le territoire communal malgré des ralentissements en période de pointe estivale. Néanmoins, l'augmentation progressive du trafic automobile pose la question de la sécurité routière sur une voie à grande circulation (RD14) où viennent se raccorder de multiples chemins privés ou ruraux.

### *2.3 – Un potentiel économique à diversifier*

Une diversification économique a été engagée avec la création du parc d'activité du Colombier.

La formidable création d'emplois des années 90-99 a été le fait de petites entreprises venues s'installer au Colombier pour des raisons de proximité de la clientèle, de qualité de vie, d'une bonne accessibilité et par rapport à la renommée de Ramatuelle. Cette dynamique est à entretenir (le taux de chômage présente toujours d'importantes fluctuations saisonnières) avec une nouvelle offre de surfaces et/ou de locaux d'activités toujours dans l'objectif de favoriser l'implantation d'entreprises artisanales à la production indépendante de la saisonnalité touristique. Le village ne doit pas être oublié dans la recherche de sites d'implantation notamment pour les métiers d'art.

Comme cela a été dit précédemment, la viticulture ramatuelloise a deux fonctions. D'une part, elle est un secteur d'activité porteur (4% des emplois de Ramatuelle et 7% des actifs ramatuellois) et d'autre part, elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace. La mise sous-tension du terroir agricole par le grignotage des terres cultivables, par un prix du foncier trop élevé et par l'importance des friches et des jachères (19% de la plaine) appelle la mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles installations (activités et jeunes agriculteurs). Le déplacement des activités non agricoles (entrepôts divers) vers des sites plus propices fait partie des actions à envisager.

La forte économie touristique de Ramatuelle est basée sur un produit d'appel prépondérant, la mer, et localisée spatialement, Pampelonne, et se caractérise par une saisonnalité marquée des emplois et de certains services et commerces. Un allongement de la saison touristique par la mise en place de nouveaux produits, non plus essentiellement balnéaires et estivaux, favorisant un tourisme « doux » pourraient, par ailleurs, conforter la place du centre et se répercuter positivement sur les services rendus et la qualité de vie de la population permanente.

### *2.4 – Un environnement de qualité pour tous*



Les vignobles de Ramatuelle, une composante importante de son identité et de son attractivité

<sup>23</sup> Bd du 8 mai.

La variété et le charme des paysages de Ramatuelle sont dus à la juxtaposition des espaces boisés et viticoles. Par ailleurs, la commune se caractérise par la faiblesse de la consommation nouvelle de l'espace naturel.

Néanmoins des dégradations paysagères et environnementales sont déjà ressenties, notamment sur le littoral et dans la plaine agricole :

- Les espaces littoraux et en particulier la plage de Pampelonne subissent une très forte fréquentation estivale rendant délicate la gestion de ce milieu. La requalification du paysage et la pérennité de l'économie balnéaire nécessitent une réorganisation d'ensemble de la fréquentation humaine du site.
- La qualité paysagère et environnementale affirmée du territoire est fortement assise sur l'économie rurale mais cela n'a pas empêché l'extension des friches et une urbanisation diffuse du territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques. Un contrôle de la diffusion de l'habitat et du mode d'occupation non agricole, et la gestion des friches, conforteraient l'intégrité de la plaine agricole et contribuerait au maintien du caractère rural des paysages.
- Une continuité dans la gestion des espaces ouverts et des grands espaces boisés s'est traduite dans les dispositions des précédents plans d'urbanisme par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. Les zones d'habitat diffus du POS (zone NB) ont ainsi été maîtrisées par le PLU de 2006 par un reclassement en zone naturelle ou agricole et par un classement en zone urbaine paysagée lorsque la zone était équipée. La commune souhaite poursuivre la maîtrise de son urbanisation pour la préservation de ses espaces naturels et agricoles. Elle souhaite freiner la pression foncière qui a engendré ces dernières années une forte consommation des espaces sensibles, souvent situés en piémont et au contact de secteurs agricoles ou forestiers.
- Sur certains espaces littoraux déjà fortement urbanisés la densification du bâti est un des facteurs de fragilisation des massifs naturels protégés malgré la dimension maîtrisée aujourd'hui des constructions et la préservation des coulées vertes atténuant la densité du bâti. Mettre en place une politique de conservation des zones vertes permettrait de mieux circonscrire le bâti tout en garantissant la pérennité des paysages littoraux.



**Les massifs forestiers de Ramatuelle, un capital espace à préserver**

Les vastes espaces naturels de la commune ont une fonction forestière importante et constituent un gisement de nature et de calme. Il paraît essentiel de limiter le cloisonnement ou la fragmentation des massifs forestiers pour leur conserver à la fois leur identité d'espace naturel et leur fonction « de continuité écologique » et de fond de scène, garante de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

Les espaces naturels, tout comme les espaces agricoles, sont à gérer comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part. A ce titre, la maîtrise des risques naturels, notamment d'incendie, appelle une gestion adaptée des massifs boisés (agro-sylvo-pastoralisme), gestion qui semble quelquefois difficile à mettre en place au regard des cadres réglementaires existants (loi Littoral).

D'une manière générale, la découverte du territoire par les routes principales révèle un paysage de qualité constitué principalement de vignobles et de boisements naturels avec le village perché en point d'appel. L'installation d'activités et d'équipements (en dehors des ouvrages de sécurisation) à proximité directe et en covisibilité de ces voies viendrait déqualifier le paysage offert.

De nombreux vestiges archéologiques, un patrimoine bâti (vieux village, habitat rural...) et culturel (phare de Camarat, moulins de Paillas, château de Saint-Amé...) relativement riche, sont en partie déjà réhabilités. D'autres encore devraient faire l'objet de mesures de sauvegarde dans la continuité politique conduite jusqu'à présent par les municipalités de la Commune (site de « ville-vieille » au quartier de l'Oumède, où pourrait se trouver le premier village de Ramatuelle, galerie d'adduction de l'eau des captages de Paillas).

Les paysages urbains du centre ancien présentent un certain nombre de points noirs, qui nécessitent une requalification par des traitements paysagers adaptés (et fonctionnels) afin d'améliorer la qualité de vie urbaine et les conditions de découverte et de pratique quotidienne du village.

## III - Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de révision du PLU

### 3.1 - Habitat et population : perspectives d'évolution

#### Rappel des données

	Nombre d'Habitants/ Logements
Population en 2012 *	2 126
Nombre de résidences principales en 2011 *	967
Nombre de personnes par ménage en 2011 *	2,1
Nombre de permis de construire accordés entre 2011 et 2015 au profit de la résidence principale **	+ 6
Nombre de permis de construire accordés entre 2012 et 2015 au profit de la résidence principale **	+ 5

\* sur la base du chiffre INSEE de 2011

\*\* sur la base des Permis de Construire accordés et commencés sur la commune

#### 3.1.1 Estimation des Logements au 1<sup>er</sup> janvier 2015

Logements (résidence principale) en 2011 : 967

Nombre de logements permanents créés entre 2011 et 2015 : 6

$967 + 6 = 703$  logements permanents

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, d'après les Permis de Construire accordés par la commune depuis 2011, Ramatuelle posséderait 703 résidences principales.**

#### 3.1.2 Estimation de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2015

Population en 2012 : 2 126

Nombre de logements permanents entre 2012 et 2015 : 5

$5 \times 2,1 = 11$  habitants supplémentaires

$2126 + 11 = 2\ 137$  habitants

Sur la base des permis de construire accordés par la commune depuis 2012, Ramatuelle accueillerait 11 habitants supplémentaires sur son territoire entre 2012 et 2015 pour atteindre une **population totale au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de 2 137 habitants.**

#### 3.1.3 Estimation de la population à l'horizon 2030

#### Rappel et analyse de la croissance de la population à Ramatuelle depuis 1968

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	1999 à 2011	2006 à 2012	1999 à 2012
Ramatuelle	Variation en nombre	-44	553	183	186	140	-144	-4	-145	-5
	Variation annuelle moyenne en nbr	-6	79	23	21	20	-29	-0,3	1	0,0
	Variation en %	-3,5%	45,7%	10,4%	9,6%	6,6%	-6,3%	-0,33%	-6,8%	-0,24%
	Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	5,5	1,2	1	0,9	-1,3	-0,02%	-1,09%	-0,02%

- **1968-1975** : On n'observe une baisse de la population de -0,5% par an en moyenne
- **1975-1982** : Très forte de croissance de 5,5% par an en moyenne. Il s'agit de la plus forte croissance observée sur la commune depuis les 50 dernières années. Ceci s'explique facilement par les répercussions de l'opération publique de la Roche de Fées de 1979 qui a créé 102 logements supplémentaires (en accession aidée à la propriété) pour accueillir des habitants permanents.
- **1982-2006** : On observe une croissance régulière de la population autour de 1%. L'urbanisation de ces années est organisée par le Plan d'Occupation des Sols et est également marquée par une opération publique en faveur du logement permanent : l'opération du Castellans et du Vallon des Sources qui a permis la construction de 44 logements en accession aidée à la propriété et de 20 logements locatifs sociaux.
- **2006-2012** : La croissance démographique est négative (-1%), on note donc une baisse de la population ces dernières années (-145 habitants environ). Cette baisse de la population permanente s'explique par le déficit d'opération publique depuis les années 90 et par la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme qui a supprimé les zones NB et diminué les possibilités de construire.

Ce bref rappel historique révèle que la croissance de la population Ramatuelloise est essentiellement liée aux opérations publiques pour le logement permanent. Lorsque la municipalité ne réalise pas d'opération publique, la population se stabilise voir diminue, en raison du marché immobilier spécifique du territoire tourné presque exclusivement vers les résidences secondaires.

### *Hypothèse n°1 : Scénario au fil de l'eau, maintien de la croissance actuelle*

Avec un scénario au fil de l'eau, on estime que la population est stable car il n'y a aucune croissance de la population sur le territoire de Ramatuelle entre 1999 et 2012 (variation annuelle moyenne de la population de -0,02%).

Ainsi, avec ce scénario, la population serait encore autour de 2140 habitants à l'horizon 2030.

### *Hypothèse n°2 : Croissance autour de 1%*

Sur la dernière décennie, la croissance démographique était autour de 1% grâce notamment à l'opération publique du Castellans et du Vallon des Sources. Cette croissance de 1% est également celle observée entre 1999 et 2011 sur la Communauté de Commune du Golfe de St-Tropez et sur le département du Var.

Le scénario n°2 est le choix privilégié par la commune car il permet à la fois de répondre aux objectifs de la commune et de :

- maintenir une structure du parc de logement suffisant pour que Ramatuelle demeure une commune rurale vivante tout au long de l'année et de,
- répondre au fort besoin en logement permanent sur le territoire communal mais également à l'échelle de la Communauté de Commune du Golfe de St Tropez. La création de logements permanents est en effet nécessaire pour les années à venir afin de répondre à la forte demande des locaux et de pouvoir accueillir une nouvelle population permettant de connaître une croissance démographique maîtrisée comparable avec la dernière décennie.

**Une croissance démographique de 1% maximum induirait donc sur la commune 345 habitants supplémentaires d'ici 2030 et Ramatuelle atteindrait donc 2 480 habitants permanents sur son territoire à l'horizon 2030.**

### 3.1.4 Besoin en logement pour répondre à une croissance démographique de 1%

380 habitants / 2,1 (personne/ménage) = 181 logements

Afin de pouvoir accueillir les 380 habitants supplémentaires induits par une croissance démographique de 1%, **Ramatuelle aurait besoin de 181 logements supplémentaires** en faveur de la résidence principale.

### 3.1.5 Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU 2006 pour couvrir les besoins en logement induit par une croissance de 1%

#### 3.1.5.1 Réponse aux besoins en logement par la mobilisation du logement vacant : 28 logements vacants en 2015

D'après les données de la commune, Ramatuelle comptabilise sur son territoire 53 logements vacants au 1er janvier 2015 dont 28 logements vacants pourraient être mobilisables pour de la résidence principale.

La transformation des logements vacants en logement principal permettrait de répondre à seulement **17 % des besoins** en logement induit par une croissance démographique de 1%.

#### 3.1.5.2 La capacité résiduelle du PLU 2006 : 142 logements potentiels pour de la résidence principale

##### Méthodologie

La capacité résiduelle permet de définir la capacité d'urbanisation actuelle selon le découpage réglementaire et le règlement de zones en vigueur. Cette étude de la capacité résiduelle du PLU 2006 s'est effectuée très finement suite à un repérage du foncier à l'échelle de la parcelle, d'après le cadastre et après vérification des permis de construire déposés en mairie et approuvés.

Les terrains libres de tout de tous enjeux environnementaux sont donc identifiés, dans un premier temps, dans les zones urbaines du PLU en vigueur (zone UA, UB, UC, UD, UP) (cf. carte page suivante). Ces terrains identifiés peuvent être :

- des dents creuses,
- des terrains issus de divisions parcellaires (hors lotissement) lorsque la superficie de 3000 m<sup>2</sup> minimum de terrain est respectée,
- des lots non bâtis de lotissements<sup>24</sup>,
- des espaces verts et des espaces communs de lotissements<sup>25</sup>.

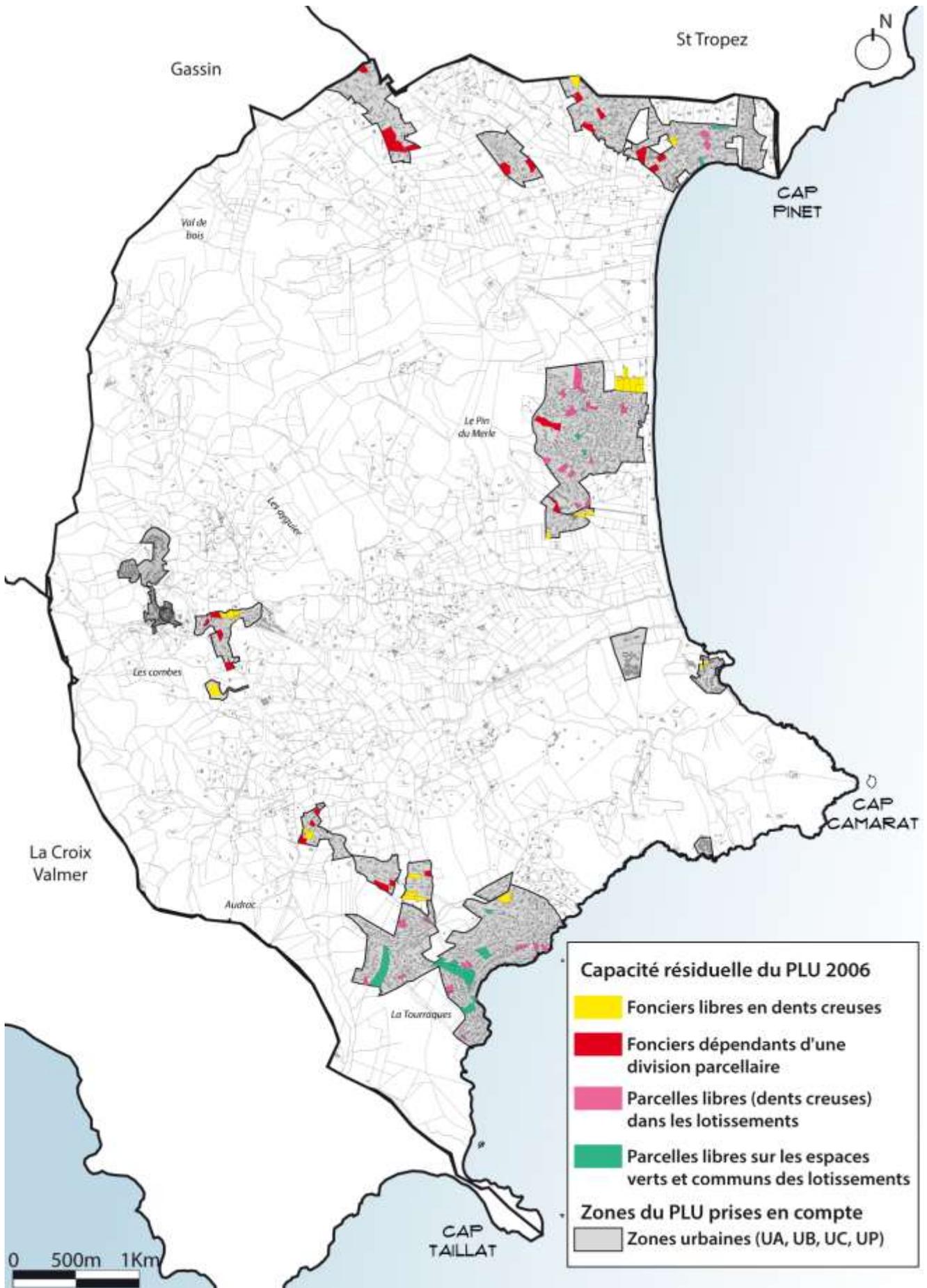
Dans un second temps, le potentiel de logements pouvant être produit sur ces terrains est défini selon :

- la surface des terrains identifiés,
- le règlement de la zone : COS, superficie minimale de terrain,...
- la taille moyenne des logements dans la zone.

<sup>24</sup> Il faut noter la présence de nombreux lotissements dans les zones urbaines de Ramatuelle, essentiellement dans les zones UC et UP. Dans ces lotissements, les règles d'urbanismes contenues dans le cahier des charges ou les règlements approuvés continuent de s'appliquer et prévalent sur les règles du PLU. Ainsi, la règle de la surface minimum de terrain ne s'applique pas dans les lotissements, ce sont les lots découpés qui définissent les terrains constructibles avec la possibilité de construire 1 logement par lot constructible.

<sup>25</sup> Malgré le fait qu'ils soient inconstructibles dans le règlement ou le cahier des charges des lotissements, la constructibilité de ces derniers n'est pas irréversible puisqu'ils peuvent s'ouvrir à l'urbanisation par vote à la majorité des colots des lotissements. Ces espaces sont donc intégrés dans le foncier résiduel potentiel du PLU 2006.

### Les terrains identifiés sur lesquels se base la capacité résiduelle du PLU 2006 en vigueur



## La capacité résiduelle du PLU 2006 en vigueur modifiée le 30.01.2014

Le PLU 2006 modifié permettrait encore la construction d'environ 205 logements et de 98 logements pour actifs saisonniers. Sur les 205 logements, 117 seraient produits sur du foncier libre en dent creuse (dont 106 induits par le projet de Combes Jauffret), 26 seraient induits d'une division parcellaire et 63 seraient produits par les lotissements Ramatuellois (lots non bâtis + produits sur espaces verts et espaces communs des lotissements).

Sur les 63 logements résiduels des lotissements, 28 seraient situés sur les espaces verts ou autres espaces libres (stationnement, espaces de loisirs,...) appartenant encore aux copropriétés et 35 seraient réellement des lots constructibles. En effet, les espaces verts et autres espaces communs des lotissements étaient difficilement constructibles dans le PLU 2006 car ils devaient, pour pouvoir s'ouvrir à l'urbanisation, obtenir l'accord à la majorité de tous les colotis.

Cependant, ces terrains, ont tout de même été pris en compte pour la capacité résiduelle du PLU 2006 en vigueur.

La capacité résiduelle du PLU est donc de 205 logements, dont 142 logements seraient potentiellement des logements permanents. Ce chiffre des logements permanents potentiels est estimé par rapport aux projets en cours dédiés aux logements permanents (Combes Jauffret) et à la répartition entre résidence principale, secondaires et logements vacants établie par l'INSEE en 2011.

Ainsi, le PLU de 2006 permettrait encore la réalisation de 142 logements permanents et répondrait ainsi à 86% des besoins en logement induit par une croissance de 1%.

### *3.1.5.3 Réponse aux besoins en logement par la mobilisation du logement vacant et de la capacité résiduelle du PLU en vigueur : 170 logements possible en 2015*

La capacité résiduelle (142 logements) et la transformation des logements vacants en logement principal (28 logements vacants mobilisables pour le logement permanent) permettraient la création de 170 logements et **répondraient ainsi aux besoins en logement induit par une croissance de 1%**.

Cependant, une partie de ces logements serait construit sur des espaces à protéger en raison des enjeux paysagers, comme les espaces verts des lotissements par exemple (cf. chapitre 2.4.4 « Des études paysagères sur le confront maritime, ensemble paysager à enjeux pour Ramatuelle »).

## 4.2 - Impact sur le paysage et l'environnement

Le PLU actuel n'identifie pas clairement les espaces naturels remarquables au titre de la Loi "Littoral", il n'existe pas de zonage naturel strict. En zone naturelle, le paysage et les milieux écologiques remarquables peuvent être impactés par le mitage ou par des aménagements autorisés par le règlement. Celui-ci ne contient pas de protection stricte des zones naturelles remarquables. En effet, le règlement de la zone N du PLU de 2006 autorise (sous certaines conditions) la construction de piscine, de locaux techniques, d'abris de jardins, de constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière.

La création d'un secteur N<sub>L</sub> plus stricte permet une meilleure protection des espaces naturels remarquables terrestres. Celui-ci représentant près de 40% du territoire de Ramatuelle.

L'originalité du nouveau PLU 2016 réside également dans la protection des espaces remarquables maritimes. En effet, le PLU identifie, grâce aux études de l'observatoire maritime, les secteurs marins présentant une faune ou flore remarquable et plus particulièrement l'herbier de posidonies. Un sous-secteur de la zone Nm1 est créé pour la protection de ces milieux marins remarquables.

Enfin, les espaces maritimes ont également fait l'objet d'un zonage particulier, Nm, afin de les distinguer des zones N classiques.

**Les zones Naturelles du  
PLU 2006**

