



PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE

*DE CONCERTATION SUR LE PROJET DE
REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME*

ZONAGE ET RÈGLEMENT



Sommaire

1. DU PADD AU PROJET

2. LE PROJET

2.1 LA ZONE NATURELLE

2.2 LA ZONE AGRICOLE

2.3 LES ZONES URBAINES ET À URBANISER

2.4 AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

1. Du PADD au projet

Le fondement du projet de PADD

□ Principaux Constats :

- L'urbanisation de Ramatuelle a bien été maîtrisée et intégrée à l'environnement ;
- Cependant, 1^{ers} signes de fragilisation :
 - espaces forestiers et agricoles soumis à une forte pression (terrassement, clôtures de grandes ampleurs, ...)
 - spéculation foncière produisant des friches
 - sur-fréquentation des espaces littoraux
 - tendance à maximiser les surfaces de plancher, hauteurs, emprises avec un risque de minéralisation

□ Enjeu majeur :

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

□ Principale orientation :

- Mettre en place une gestion plus économe, équilibrée et durable de l'espace tout en répondant aux stricts besoins de développement de la commune

Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ASSURER LA DIVERSITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT

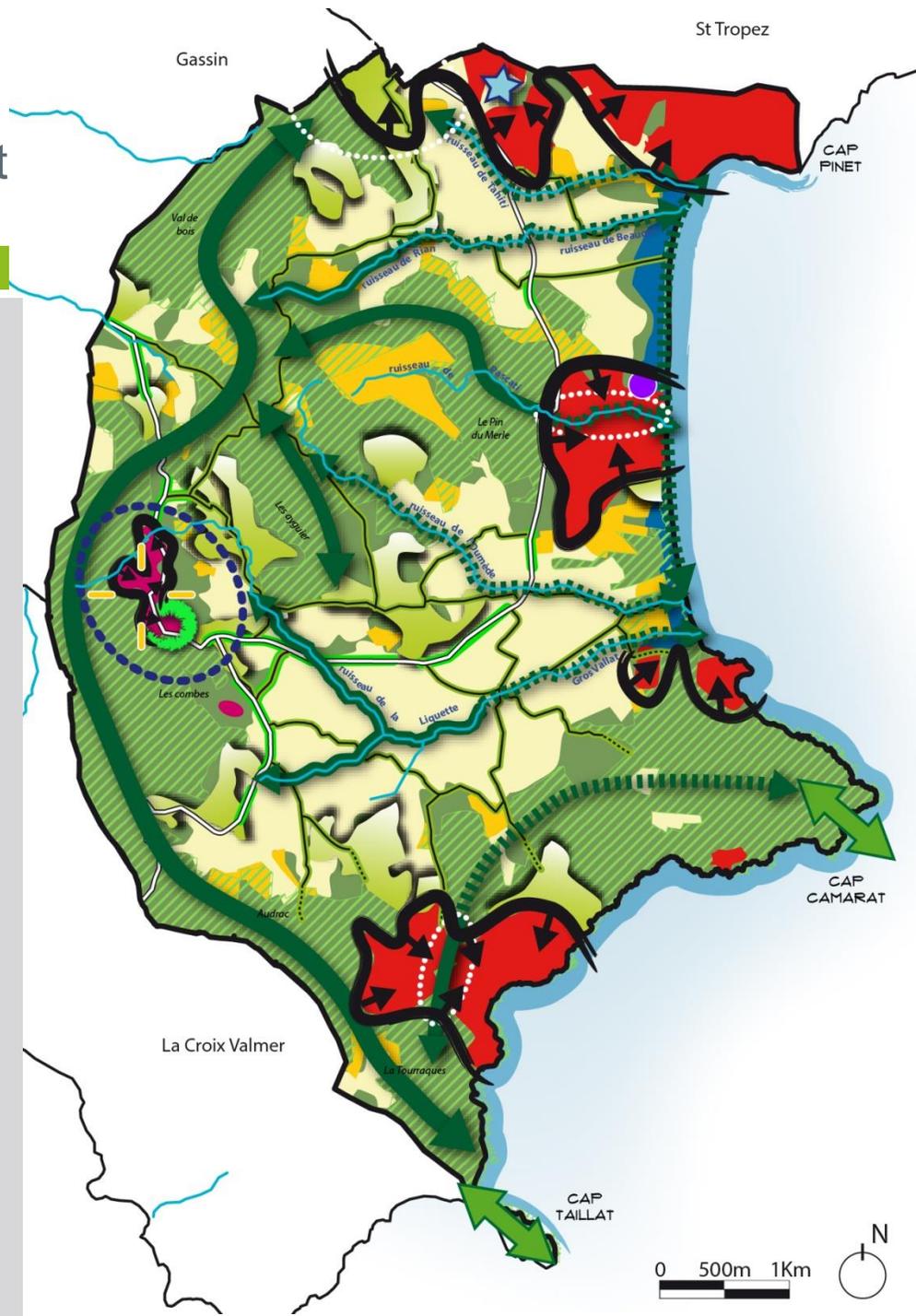
-  Renforcer la place de l'agriculture par la reconquête des friches agricoles ou des espaces de qualité agronomique
-  Renforcer l'attractivité et le dynamisme du village hors période estivale
-  Soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme balnéaire
-  Soutenir l'attractivité de la plage de Pampelonne

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET URBAINE

-  Orienter le bâti vers le logement permanent
-  Créer de l'habitat permanent
-  Créer de l'habitat pour saisonniers
-  Améliorer le maillage inter-quartier tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal

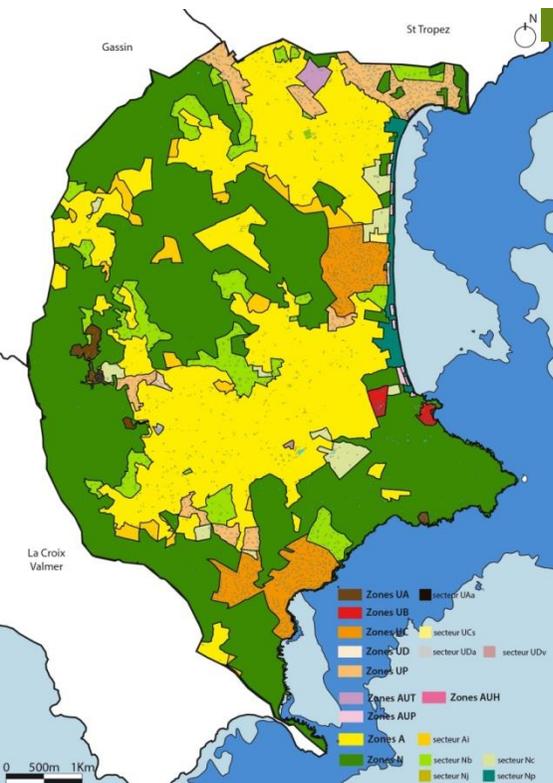
PRESERVER LA QUALITE DES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS

-  Cantonner l'urbanisation dans les secteurs urbanisés
-  Maîtriser la densification des quartiers de bord de mer pour préserver le paysage littoral et la perméabilité des sols et des espaces
-  Préserver les parcs habités
-  Valoriser les espaces naturels et les massifs forestiers
-  Préserver les espaces agricoles et les paysages ruraux
-  Préserver les espaces naturels remarquables
-  Protéger et restaurer les espaces remarquables du littoral
-  Prendre en compte les coupures d'urbanisation du SCoT
-  Préserver le tissu urbain homogène du village et sa ceinture verte
-  Sauvegarder et mettre en valeur les perceptibilités paysagères aux abords des routes
-  Continuités écologiques à préserver
-  Continuités écologiques à valoriser ou à recréer
-  Zones de fragilité écologique
-  Cours d'eau et leur ripisylve à valoriser et à préserver
-  Préserver l'aspect pittoresque du village perché



Du PLU 2006 au PADD 2016

Principaux apports

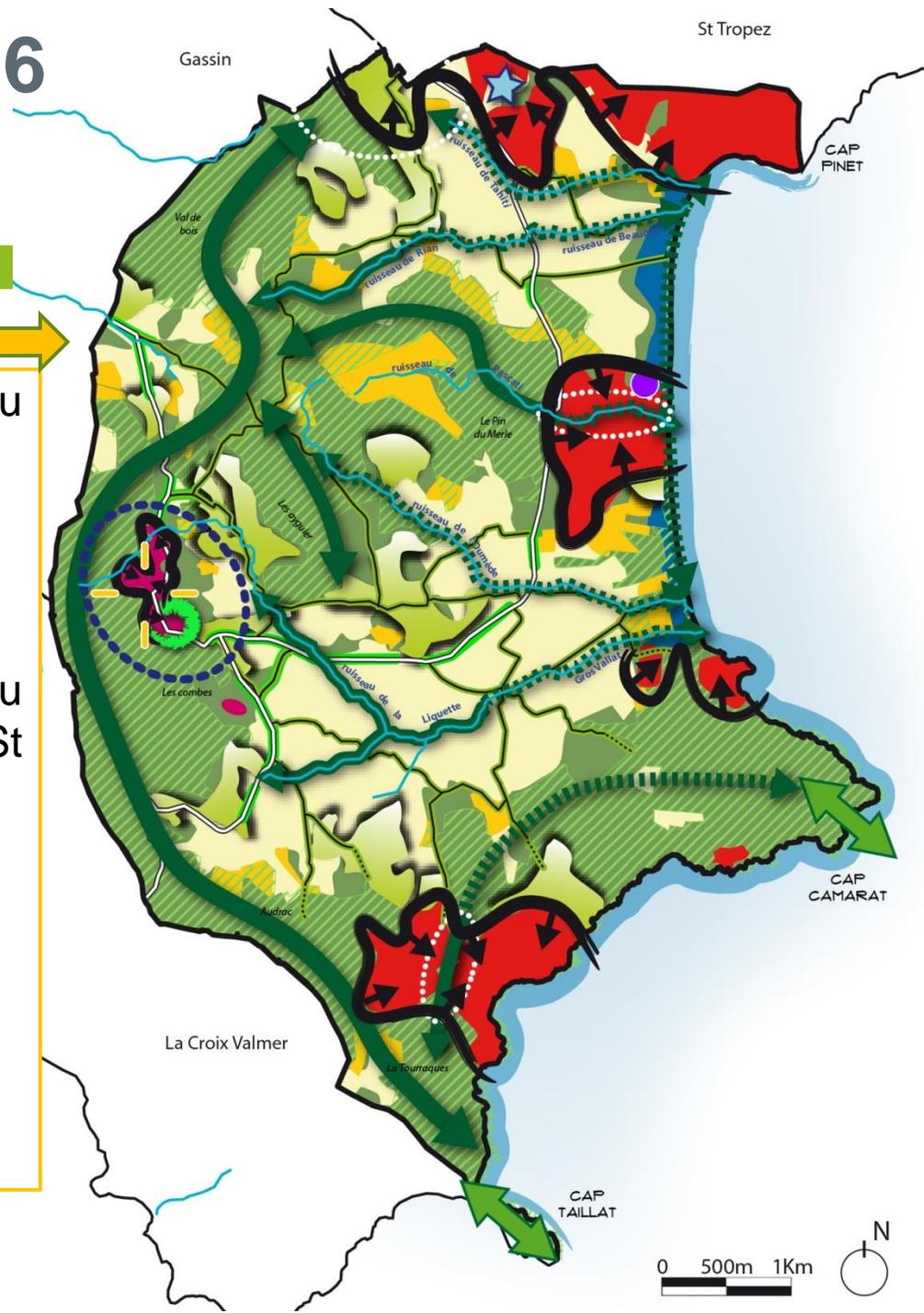


■ Prise en compte du Grenelle II:

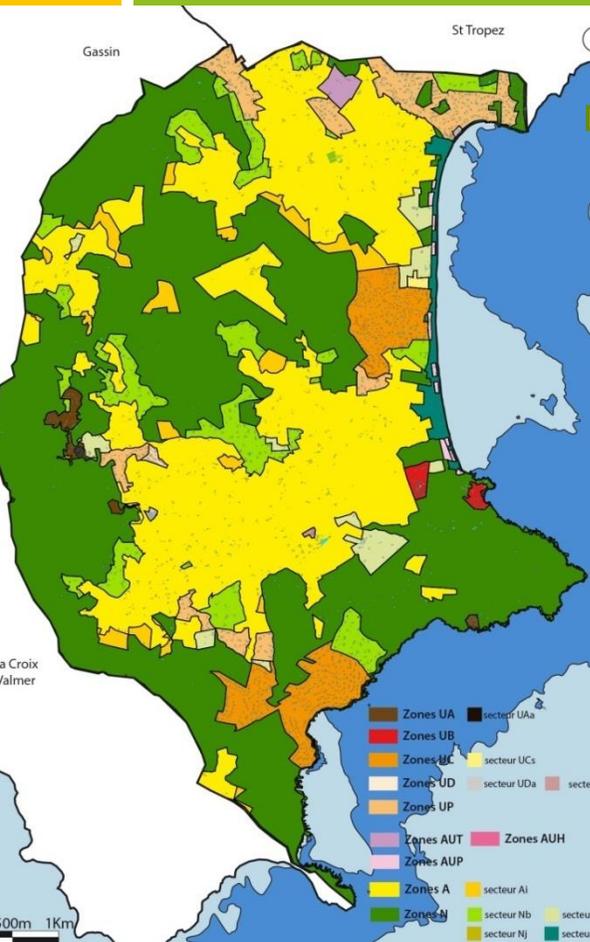
- Trame Verte et Bleue

■ Prise en compte du Scot du Golfe de St Tropez:

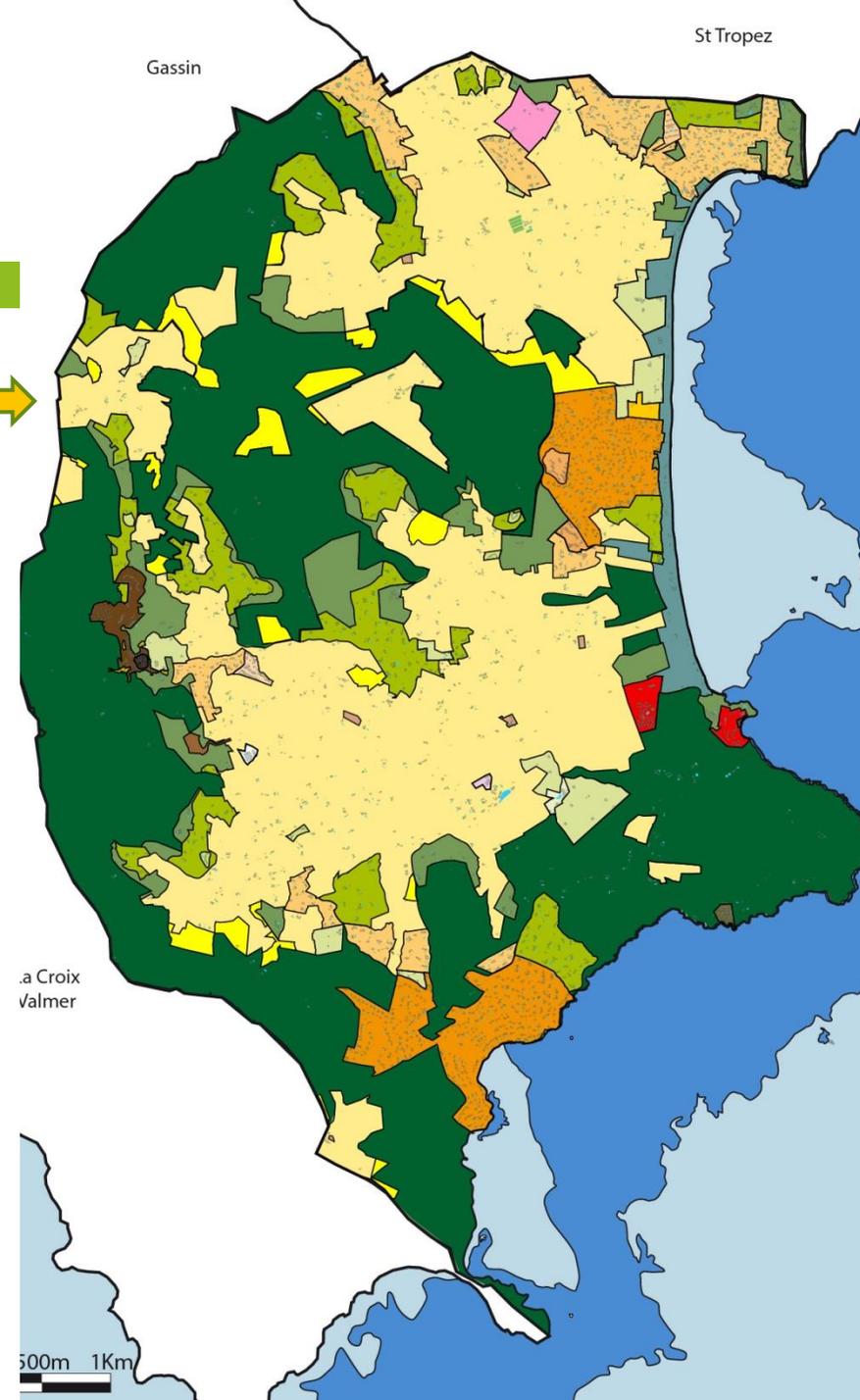
- Coupures d'urbanisation
- Espaces naturels remarquables



Du PLU 2006 au Projet de PLU 2016



- Une trame verte & bleue renforcée
- Une meilleure protection des espaces naturels remarquables
- Des espaces agricoles confortés et renforcés



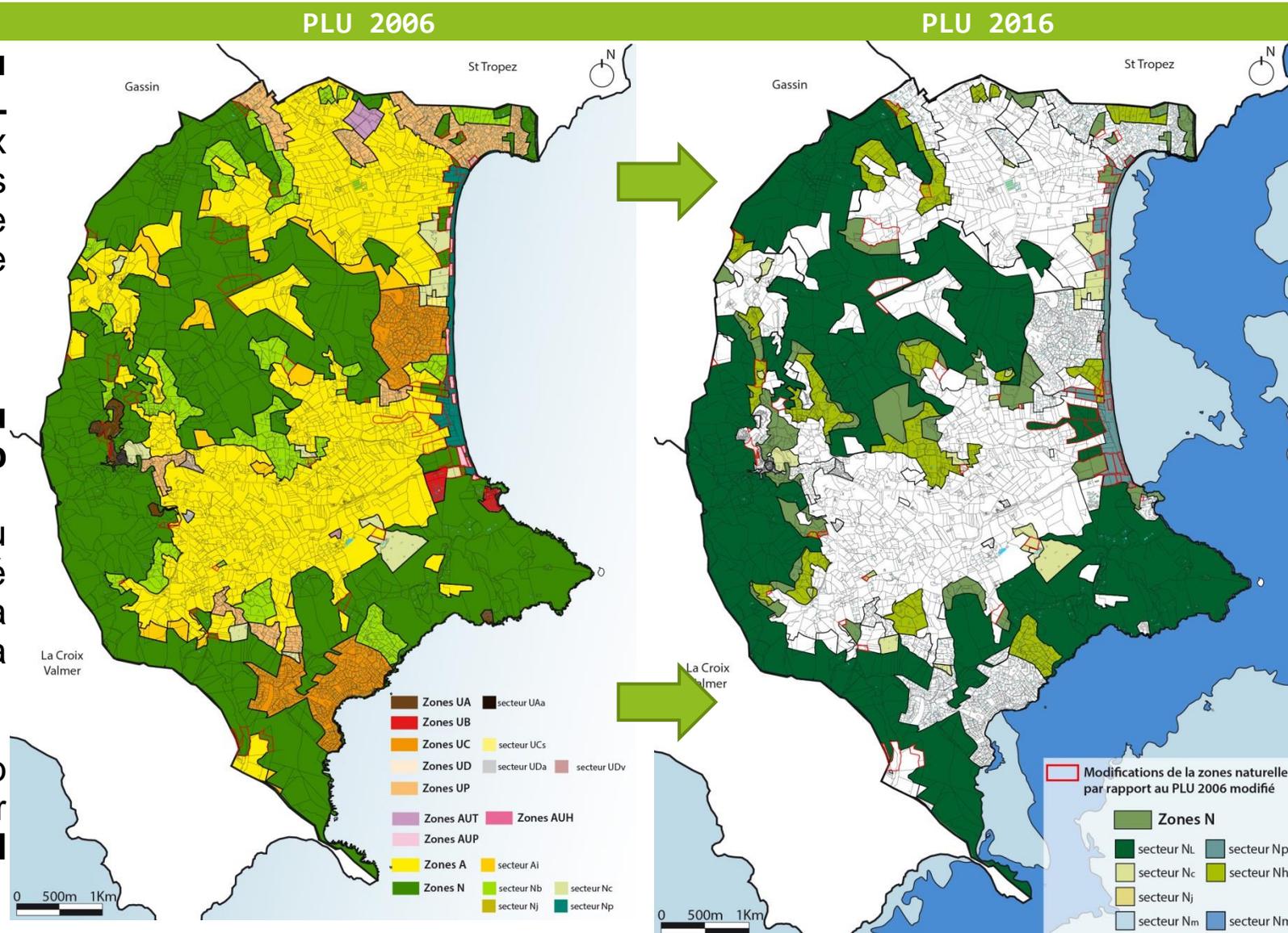
2. Zonage et Règlement

2.1

La zone Naturelle

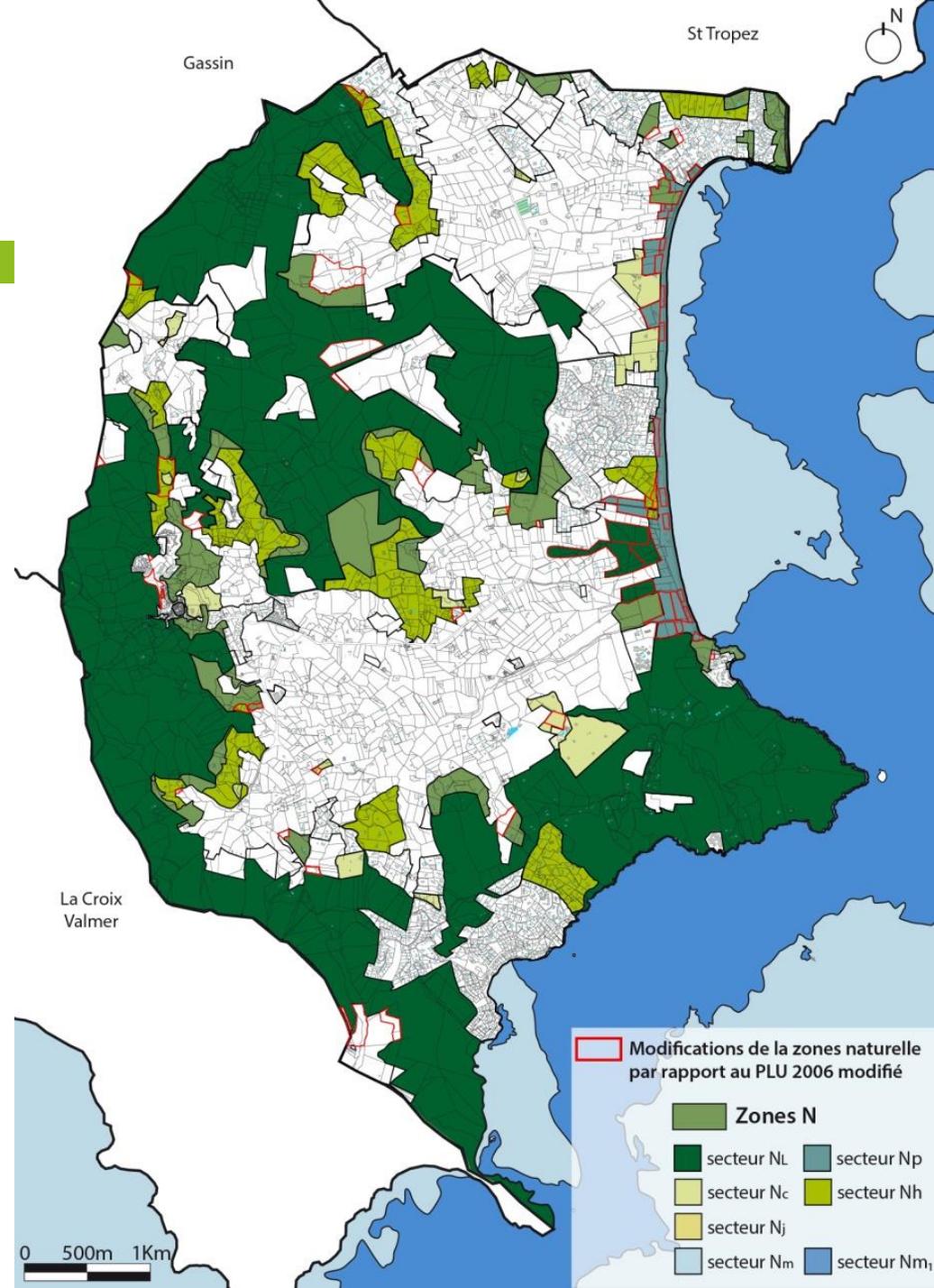
Les principales modifications depuis le PLU 2006

- Un **secteur NL** correspondant aux **Espaces Naturels Remarquables** au titre du **schéma de cohérence territoriale**
- Un **ajustement du secteur Np** correspondant strictement au **périmètre approuvé du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne**
- Le **secteur Nb** change de nom pour **Nh** (**Secteur Naturel habité**)



Les principales modifications depuis le PLU 2006

- La **zone naturelle** (environ 1 978ha, soit 55% du territoire communale) :
- Une **zone naturelle qui diminue légèrement (-1%)**, essentiellement au profit de la **zone agricole** (à 88%).
- Une nouvelle zone maritime créée qui va jusqu'à 12 milles nautiques

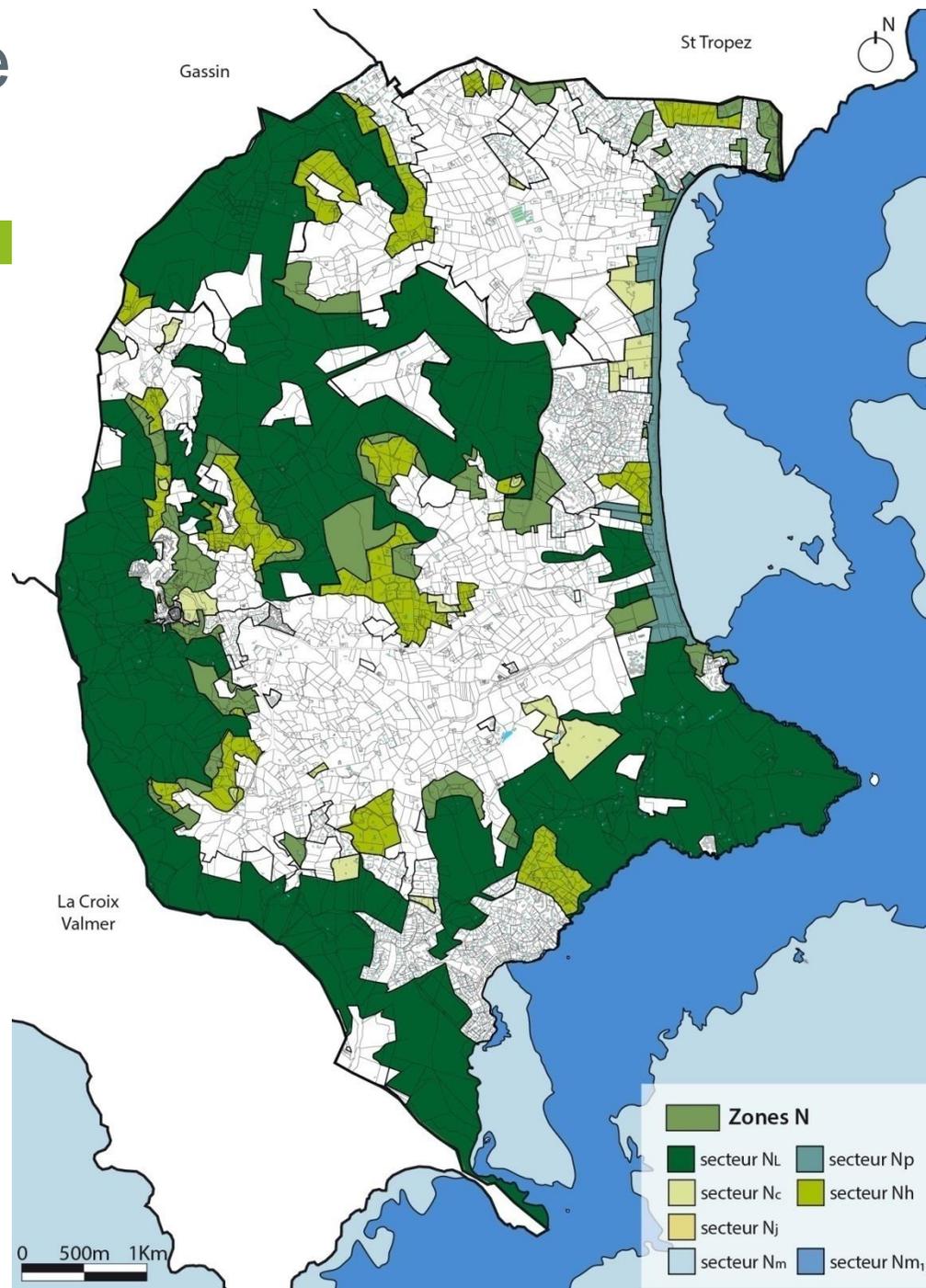


Traduction règlementaire de la zone N

Zone N : espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements

8 secteurs :

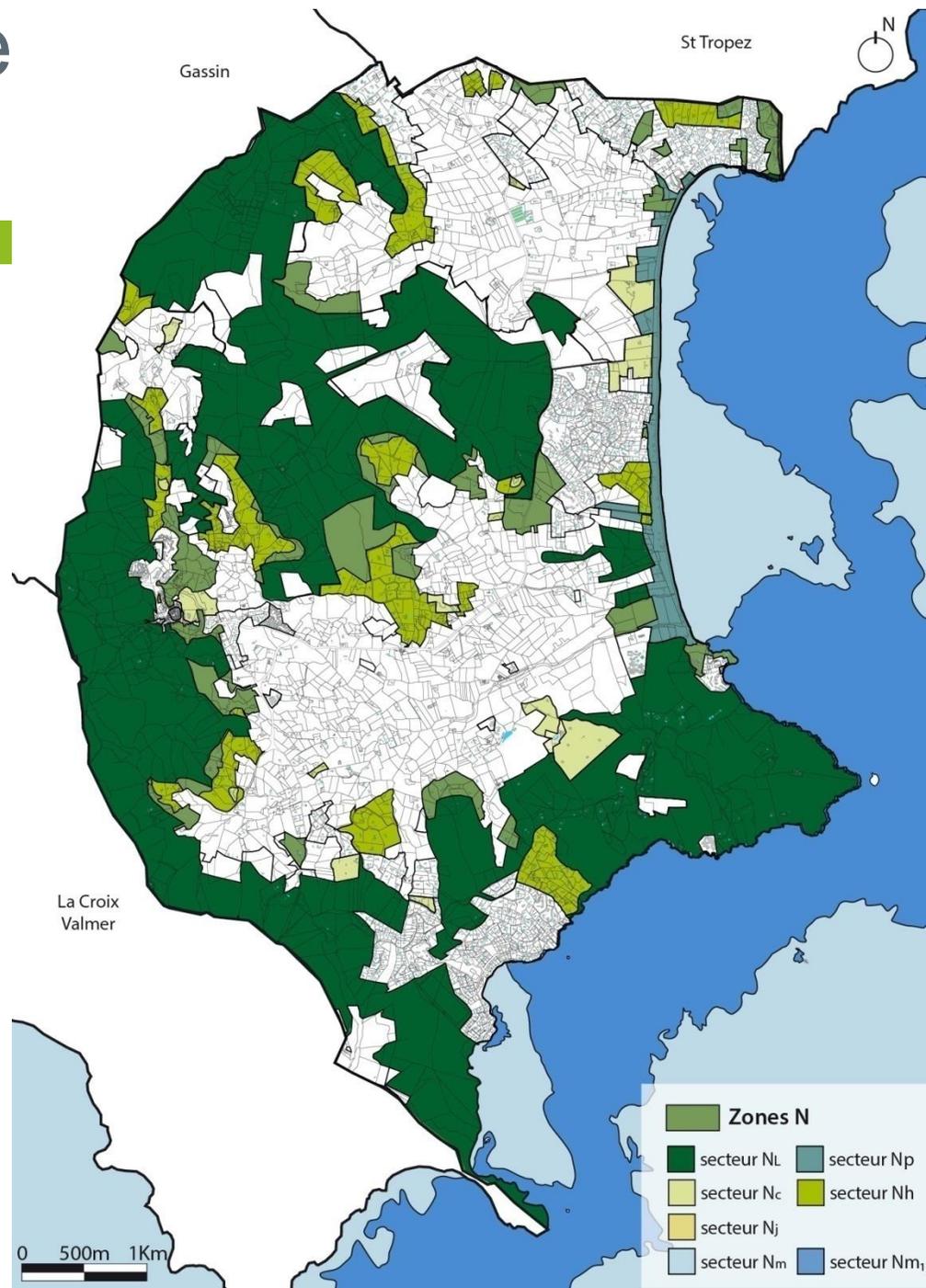
- N : naturelle générale
- Nh : terrains d'urbanisation diffuse existante
- Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est essentiellement réversible
- Nj : jardins potagers
- Np : plage et arrière plage de Pampelonne, dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que conformément au Schéma d'aménagement approuvé par décret
- NL : secteur correspondant aux sites et paysages remarquables au titre du schéma de cohérence territoriale,
- Nm : recouvrant la partie maritime de la commune
 - Nm₁ : recouvrant les espaces maritimes remarquables de la commune



Traduction règlementaire de la zone N

■ Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception des constructions suivantes :

- Travaux d'adaptation et de réfection des constructions d'habitation l'existantes
 - Les aires de jeux et de sport à l'exclusion des sports motorisés et du tir par armes à feu
 - Les installations et ouvrages d'infrastructures d'intérêt public si intégrés à l'environnement
 - Constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sauf dans secteur Np, NL et Nm et pour les constructions d'habitation
 - Reconstruction équivalente d'un bâtiment détruit après sinistre
 - Changement de destination des bâtiments agricoles à caractère patrimonial identifié par l'étude Kargo
- Hauteur maximale des constructions : 3,50m ou 4m si toit terrasse/toit plat végétalisé



Traduction règlementaire spécifique au secteur Nc

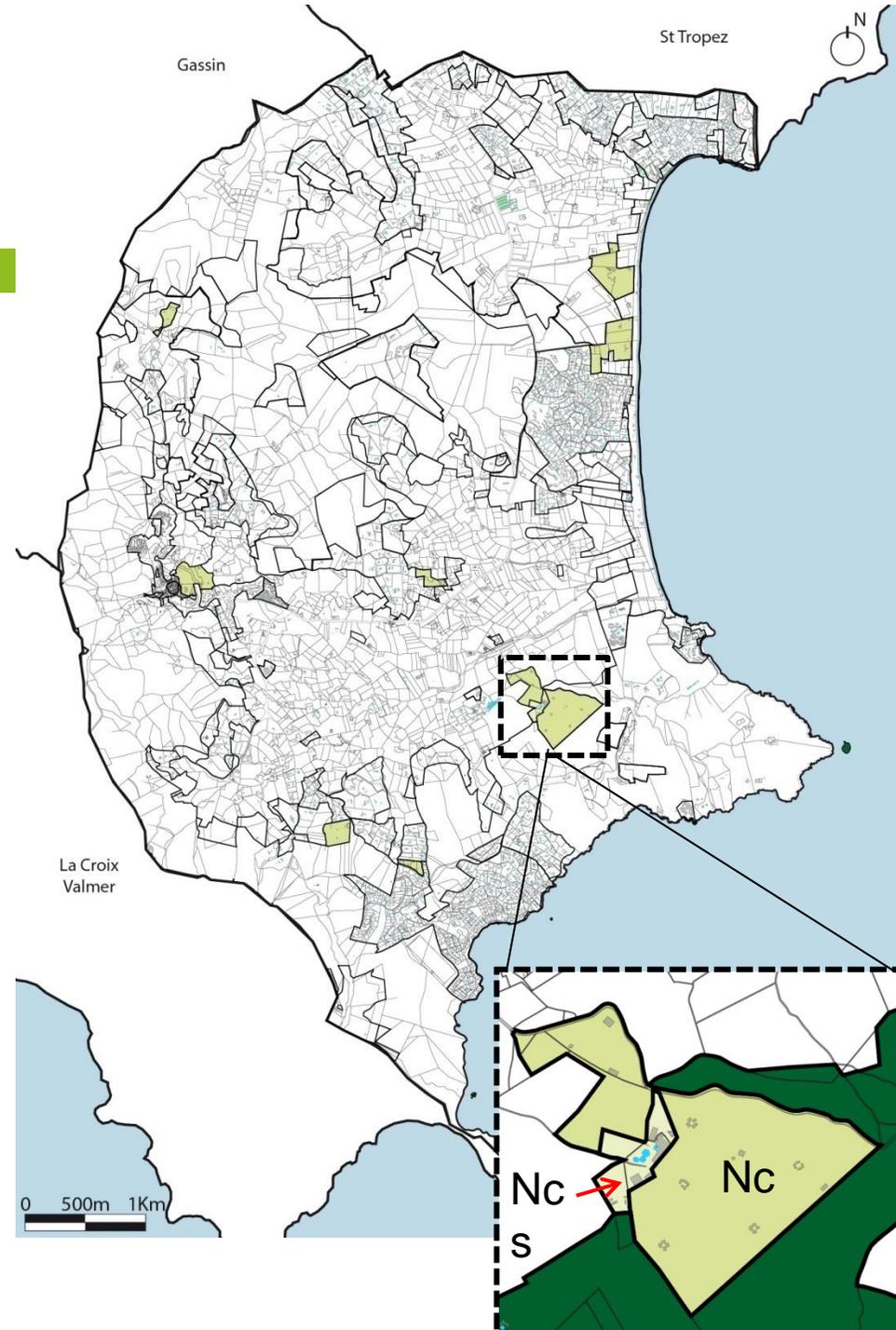
■ **Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition essentiellement réversible**

■ **Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de :**

- Campings existants à la date d'approbation du PLU, avec un max de 50 emplacements à l'hectare
- Les HLL dans les campings existants
- Les aires de stationnement ouvertes au public, aire de jeux et de sports sous réserve d'une intégration dans l'environnement
- Installations et constructions publiques nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir
- Logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations

Ncs: Secteur de taille et de capacité limitée : STECAL

- **Sont autorisés : des constructions strictement liées et/ou nécessaires à l'activité du camping dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante**



Traduction règlementaire spécifique au secteur Nh

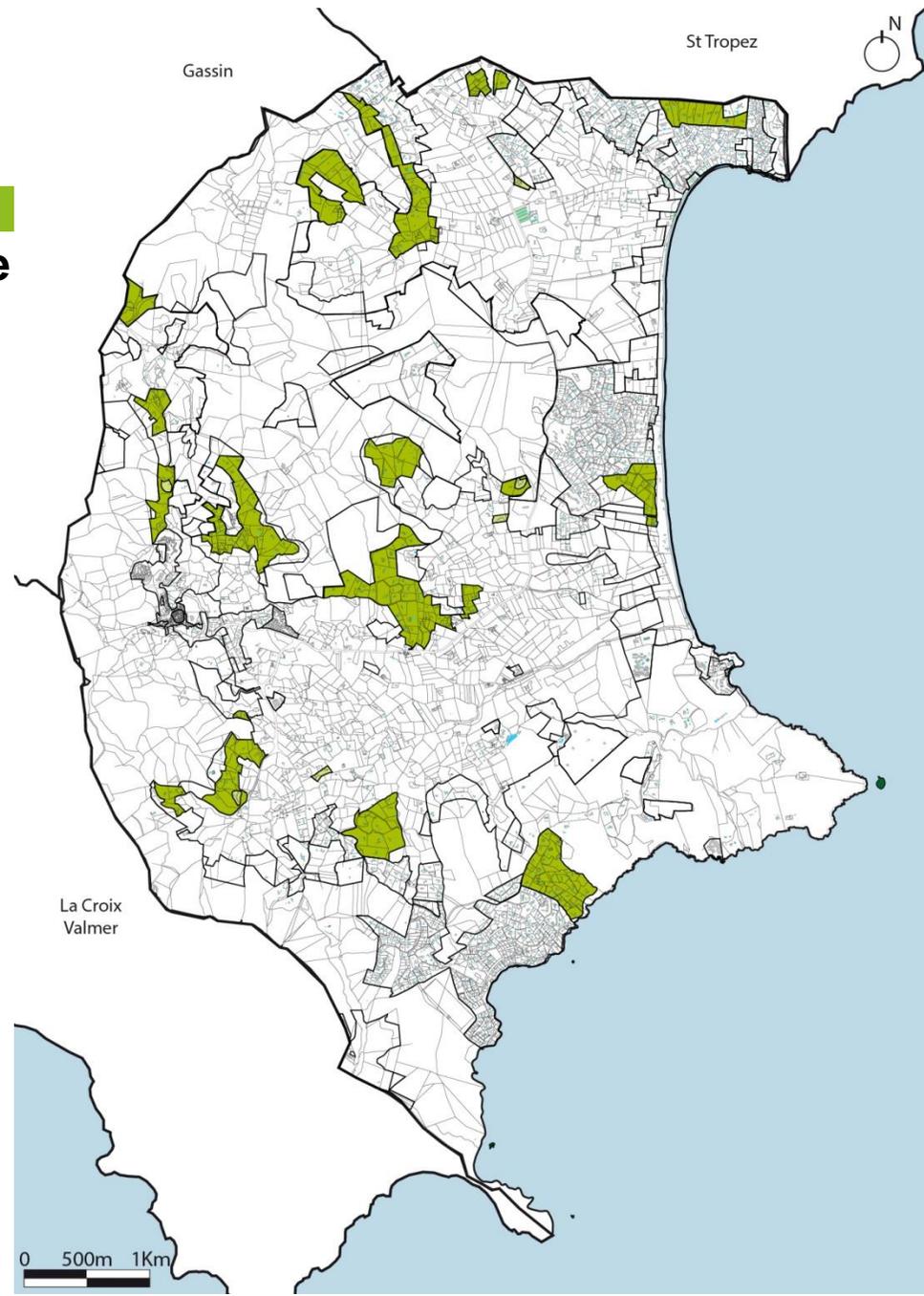
■ **Nh : secteur d'urbanisation diffuse existante (anciennes zones Nb du PLU en révision)**

■ **Peuvent y être autorisés:**

■ **1- A condition de ne pas compromettre l'environnement naturel et de ne pas créer de logements supplémentaires : rénovation, changement de destination et extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU à condition :**

- **extension limitée à 30% de l'existant**
- **condition : $60\text{m}^2 < \text{Surface Plancher} < 250\text{m}^2$**

■ **2- A condition de constituer une annexe d'une habitation existante et implantée dans un rayon de 30m max autour de l'habitation principale : une piscine (100m^2 max), un abris de jardin (12m^2 max) et un pool house (20m^2 max)**

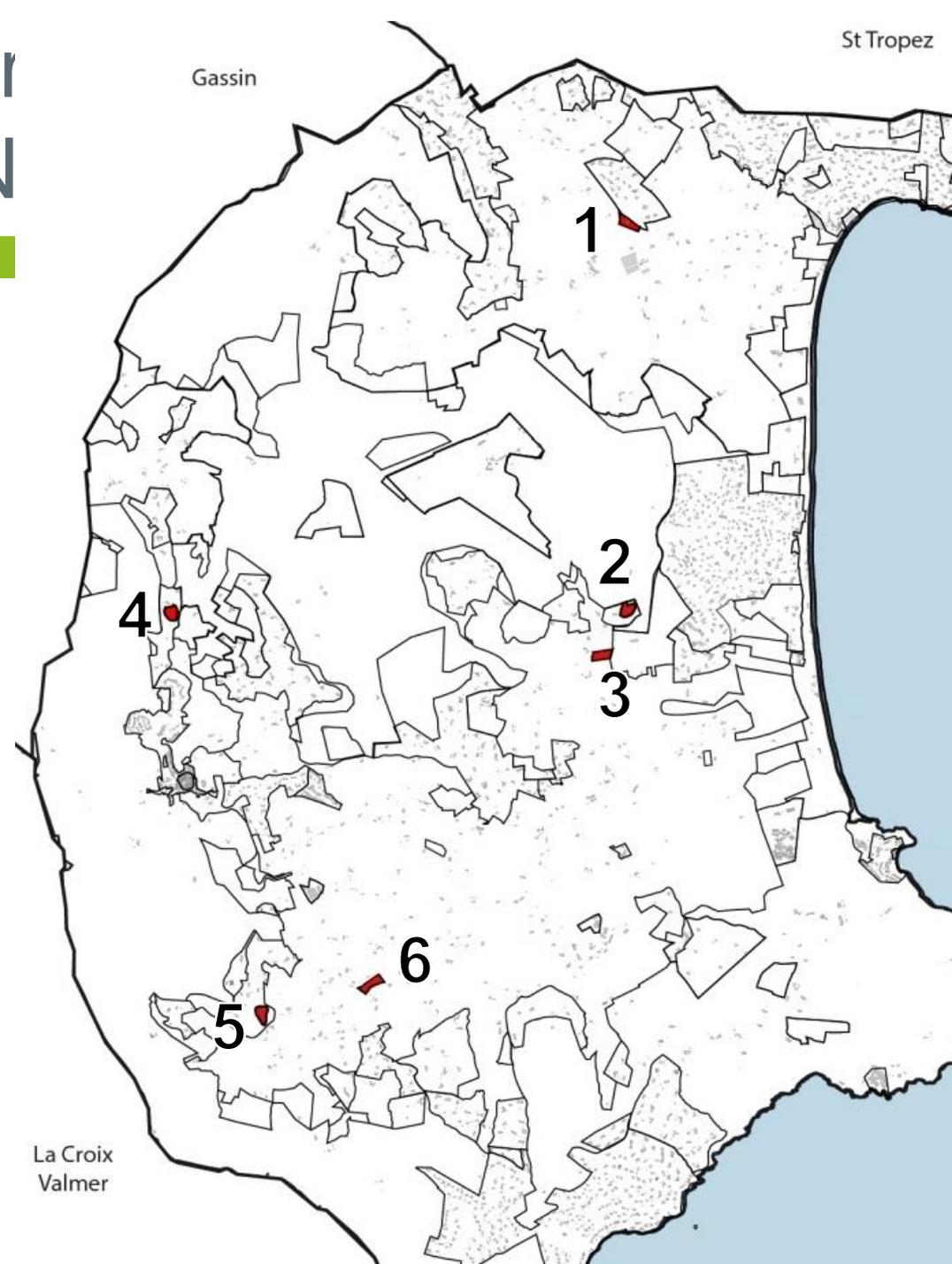


Traduction règlementaire spécifique au secteur N

- **3 - Dans le sous secteur Nhs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :** la restauration, la reconstruction **et l'extension des constructions existantes à usage hôteliers** y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de **30% de la surface existante** à la date d'approbation de la révision du PLU.

Six STECAL ont été créés :

- 1-les Moulins
- 2-les Bouis
- 3-les Sellettes
- 4-la Bastide de Ramatuelle
- 5-la Vigne de Ramatuelle
- 6-la ferme d'Hermès

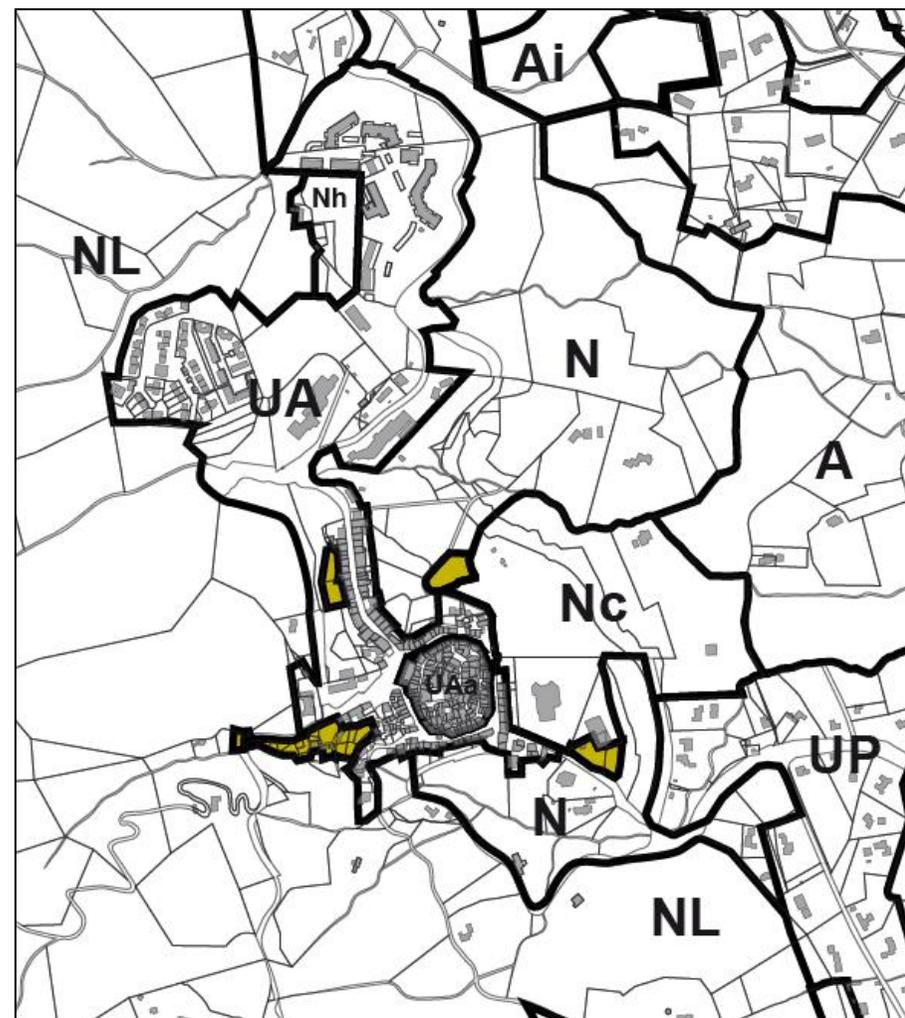


Traduction règlementaire spécifique au secteur Nj

PLU 2015

■ Nj : jardins potagers

- Sont interdites les constructions et installations de toute nature, ainsi que les emplacements de stationnement
- Peuvent être autorisés
 - Les abris de jardin à condition :
 - d'être limités à **une implantation par jardin**
 - Ne pas excéder **2 m de hauteur**
 - Ne pas dépasser **6m² d'emprise au sol**

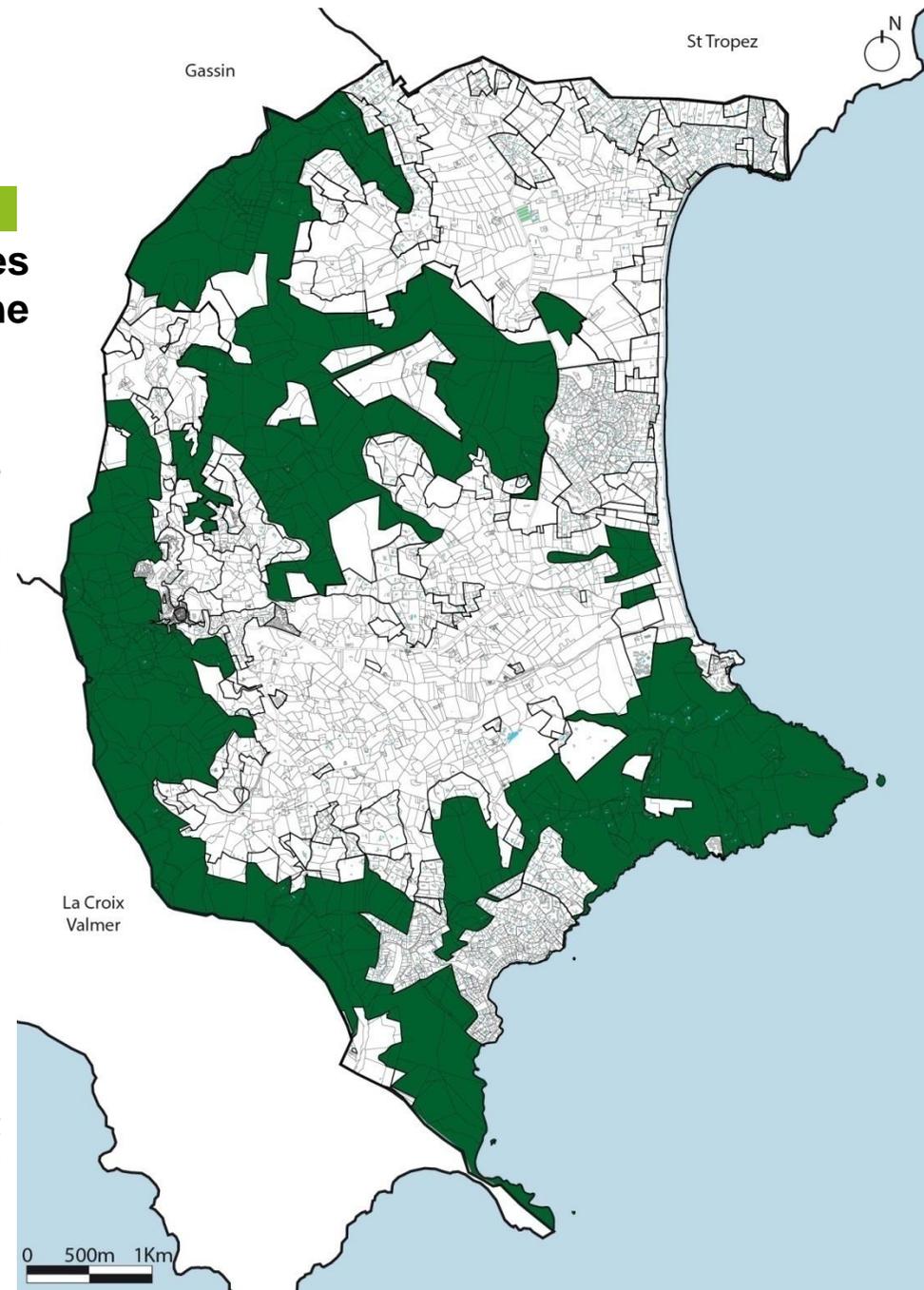


Traduction règlementaire spécifique au secteur NL

■ **NL : secteur correspondant aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel (schéma de cohérence territoriale)**

■ **Sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception des aménagements légers suivants à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site:**

- Cheminements piétons, cyclables et équestres, ni cimentés ni bitumés, nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public
- Objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- Poste d'observation de la faune et équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsqu'ils sont rendus indispensables par l'importance de la fréquentation du public
- Les aires de stationnement indispensables pour gérer la fréquentation ni cimentées, ni bitumées
- Réfections des bâtiments existants et extension limitée nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- Aménagements nécessaires à l'activité agricole <50m² SP
- Aménagements nécessaires à la gestion et la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement ou localisé dans un site inscrit ou classé



Traduction règlementaire du secteur Np

■ **Secteur Np : plage et arrière plage de Pampelonne, dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre du Schéma d'aménagement approuvé par décret**

- L'occupation du sol doit être conforme au Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015



Traduction règlementaire spécifique au secteur Nm

□  Un **nouveau Secteur Nm** pour les Zones Maritimes qui vont jusqu'aux Limites des eaux territoriales (12milles marins) :

▪ **Interdiction de toute occupation à l'exception :**

- des ouvrages utiles à la défense nationale
- des émissaires des stations d'épuration autorisées ou surverses de postes de relevage

□  Un **Secteur Nm1** pour prendre en compte l'herbier de Posidonies au titre des espaces naturels Remarquables maritimes

PLU 2015



2. Zonage et Règlement

2.2

La zone Agricole

Les principales modifications depuis le PLU 2006

Prise en compte des demandes de la Chambre d'Agriculture

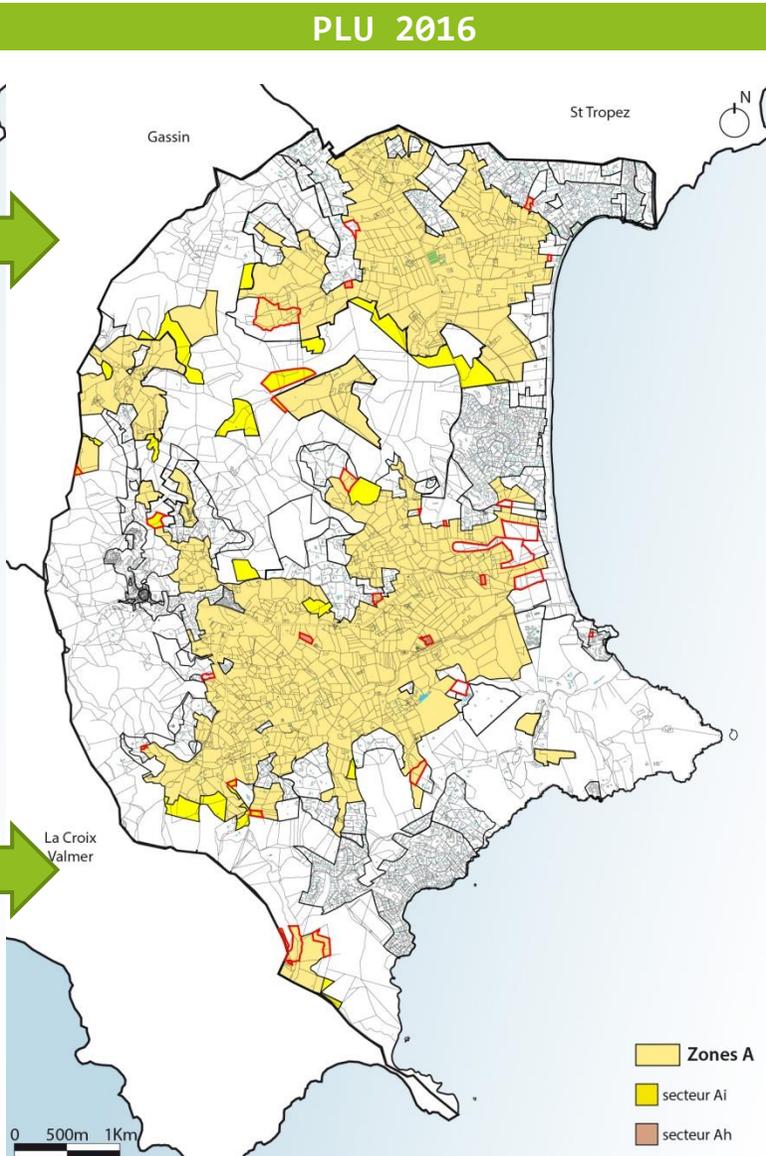
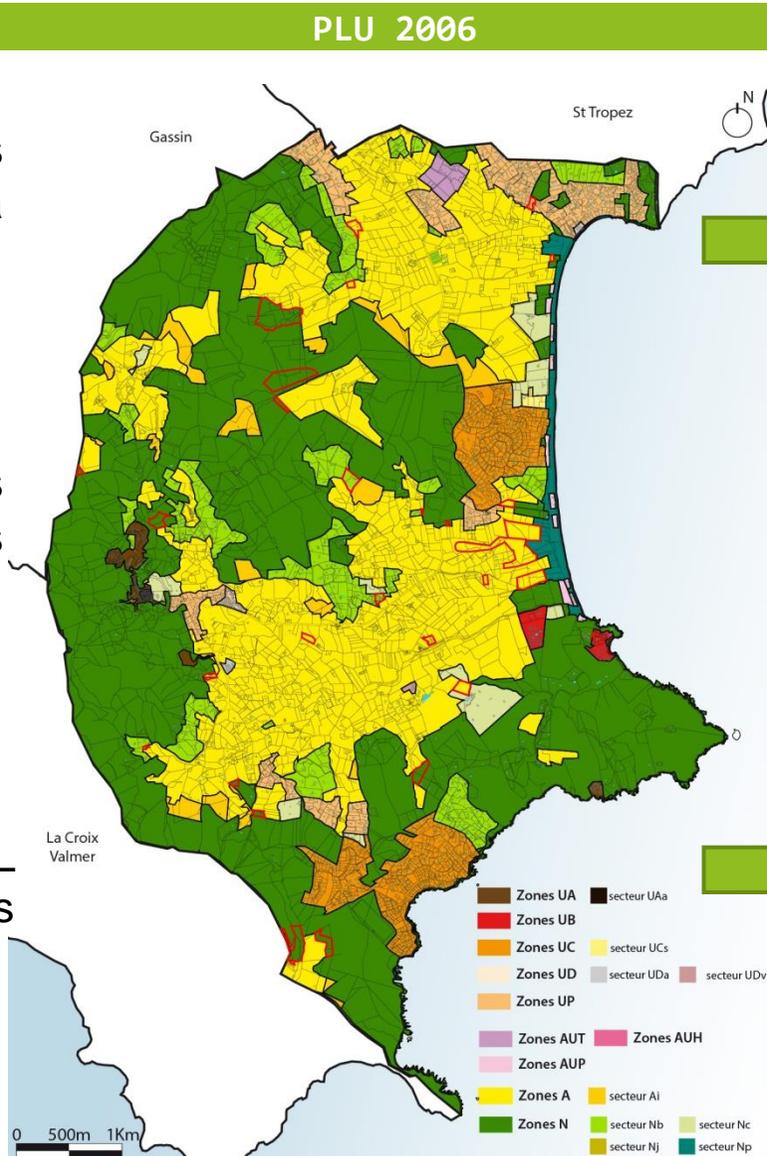
- Valorisation du potentiel agricole du plateau de Pascati

Prise en compte des demandes des particuliers

Sous réserve de validation par la CDNPS lorsque les EBC sont touchés

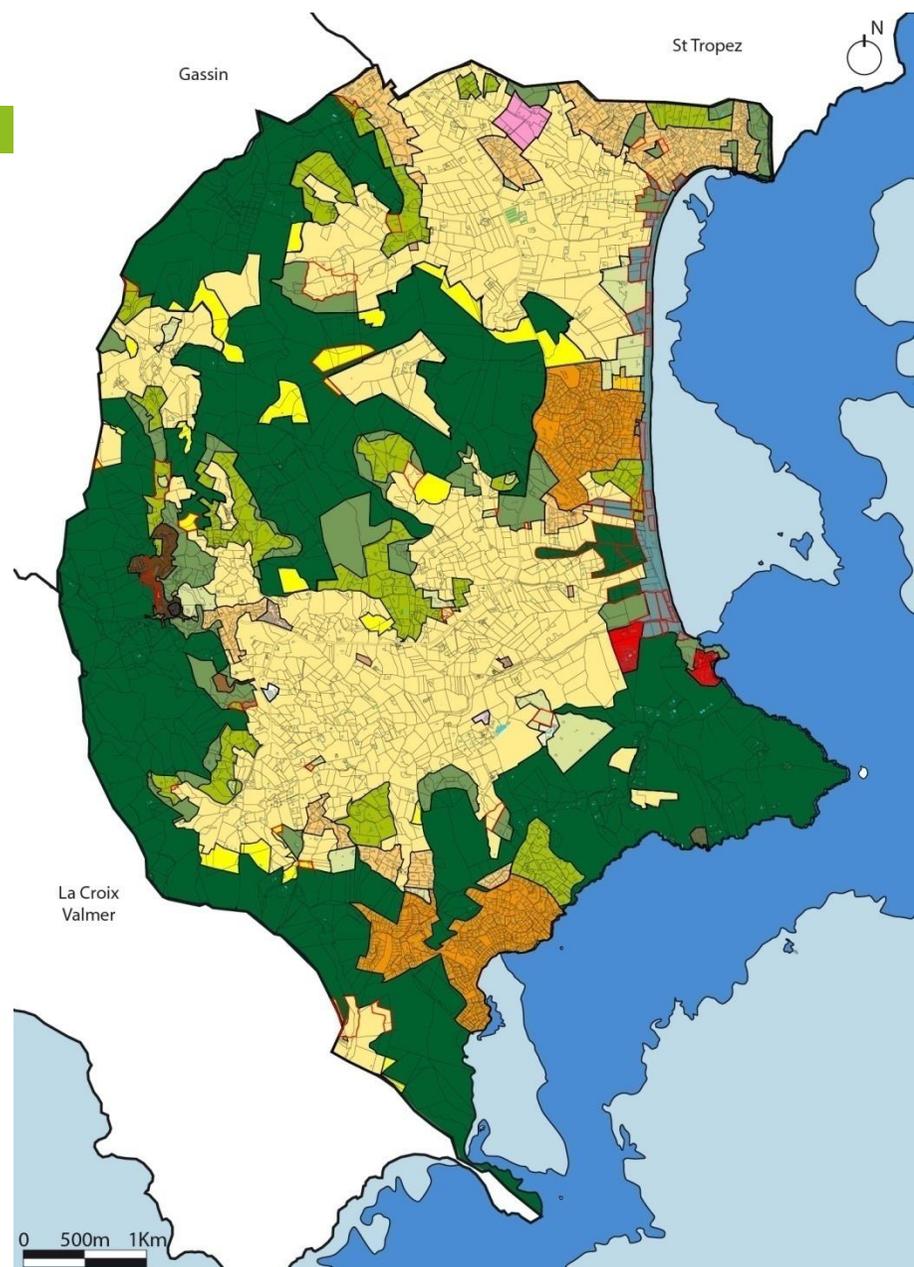
Création de STECAL pour les nouveaux sièges d'exploitation

Sous réserve de validation par la CDPENAF



Les principales modifications depuis le PLU de 2006

- 1 224 ha de **zone agricole**, soit près de 35% du territoire communale
- +7,5 ha soit une **extension de 0,6%** : le vaste espace de plaine agricole est conservé et conforté
- Création d'un nouveau secteur **Ah pour la création de nouveaux sièges d'exploitation** dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

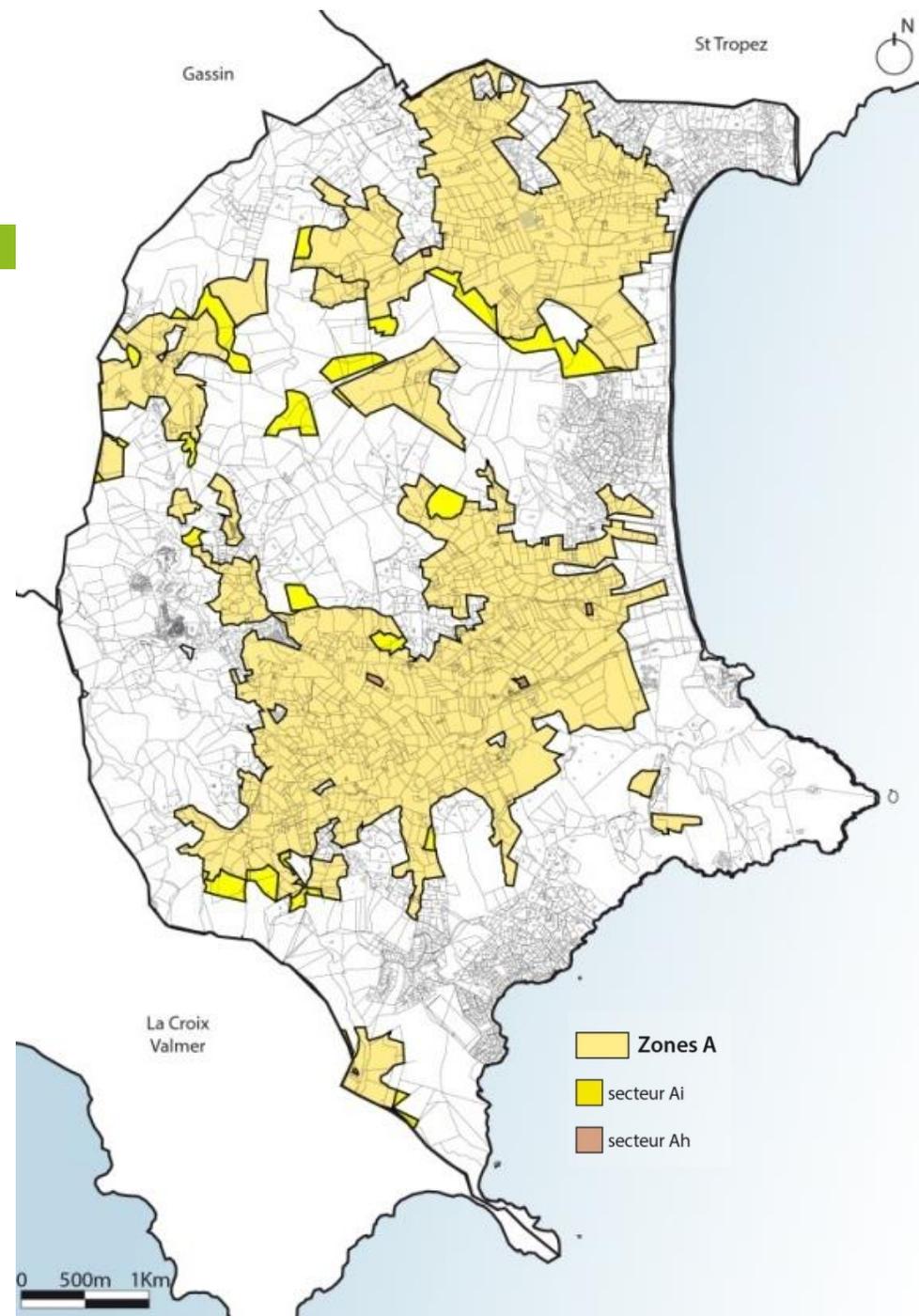


Traduction règlementaire de la zone A

1- Règles générales de la zone A

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

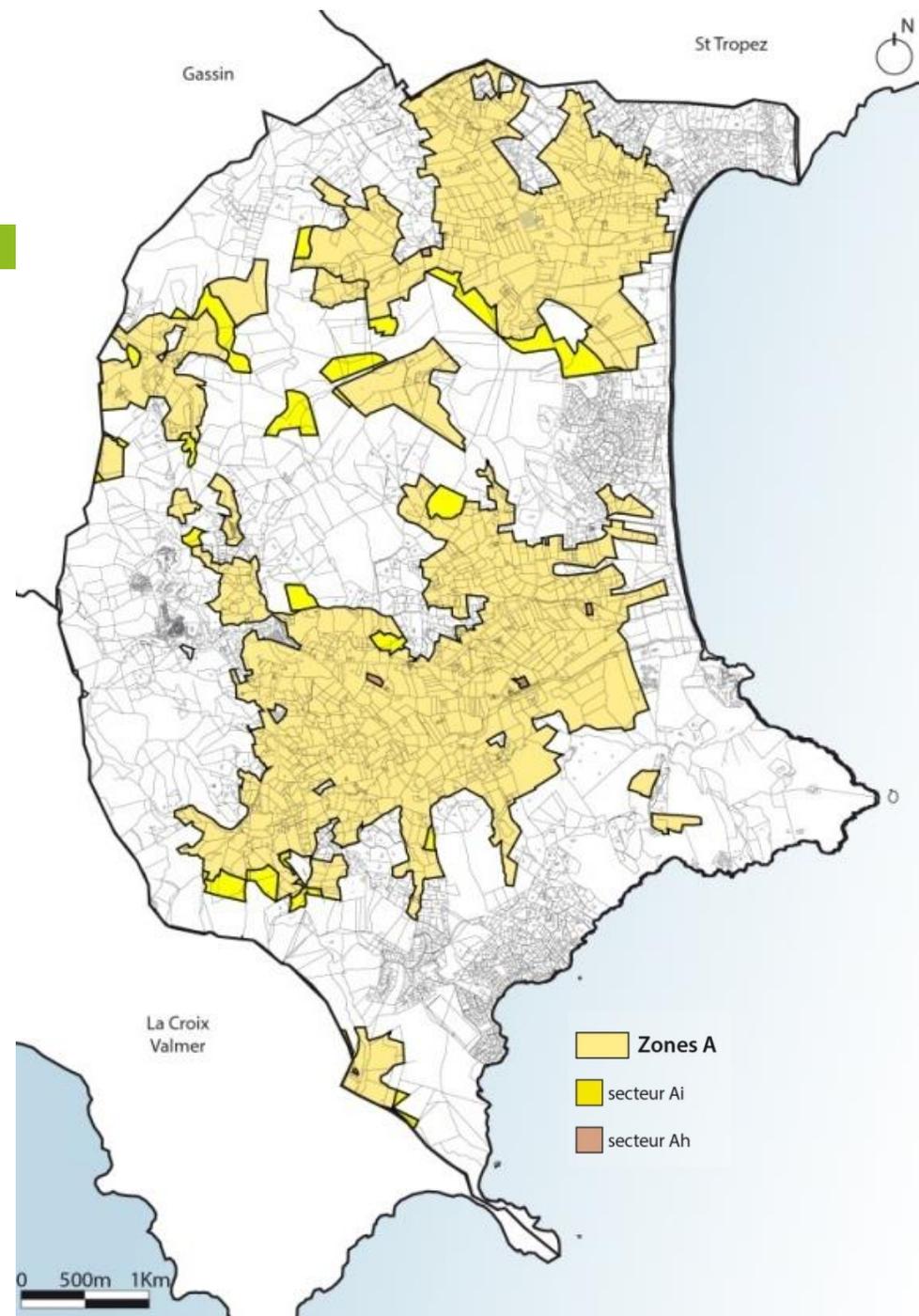
- Sont autorisés sous condition **d'être strictement nécessaires à l'activité agricole** :
 - Bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques, serres et culture sous abris
 - Habitation dans la limite de 350 m²
 - Constructions nécessaires pour l'accueil journalier des salariés
 - Local de vente de produits de l'exploitant dans bâti existant ou en extension
- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas créer de logements supplémentaires :
 - L'extension mesurée d'habitations existantes dans la limite de 250m² de SP (autorisée par loi LAAF), habitation au min 60m²
 - Les installations et constructions annexes (piscine, pool-house et abris de jardin) dans un rayon de 30m max de l'habitation principale



Traduction réglementaire de la zone A

1- Règles générales de la zone A

- ❑ A condition qu'ils soient exercés dans le prolongement de l'acte de production agricole :
 - *Les constructions destinées à l'accueil touristique à condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants (hors bâtiments agricoles)*
- ❑ A condition de ne pas compromettre l'activité agricole :
 - *Le changement de destination des bâtiments agricoles à caractère patrimonial identifiés dans le PLU à condition de suivre les prescriptions architecturales et paysagères annexé au règlement*
- ❑ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans



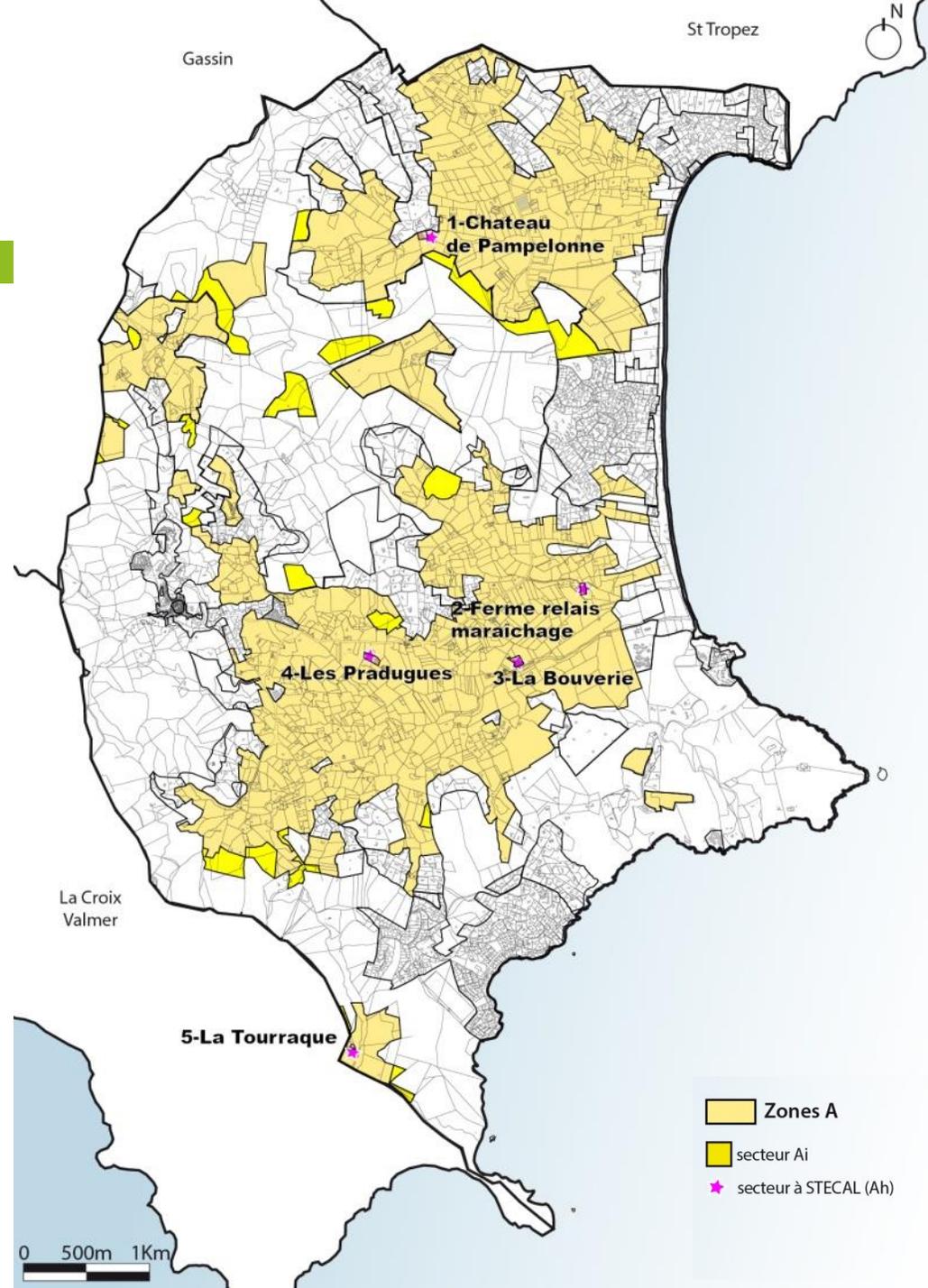
Exceptions à la règle générale de la zone A

Création à titre **exceptionnel** de 5 STECAL, afin de permettre la création et le développement d'exploitations agricoles .

Les STECAL sont traduits sous un secteur spécifique de la zone A : **Secteur Ah**

▣ **Taille limitée des STECAL** : 2,4 ha au total

▣ **Capacité d'accueil limitée des STECAL** : CES de 25% de la surface du STECAL



Principales dispositions de la zone Ah

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

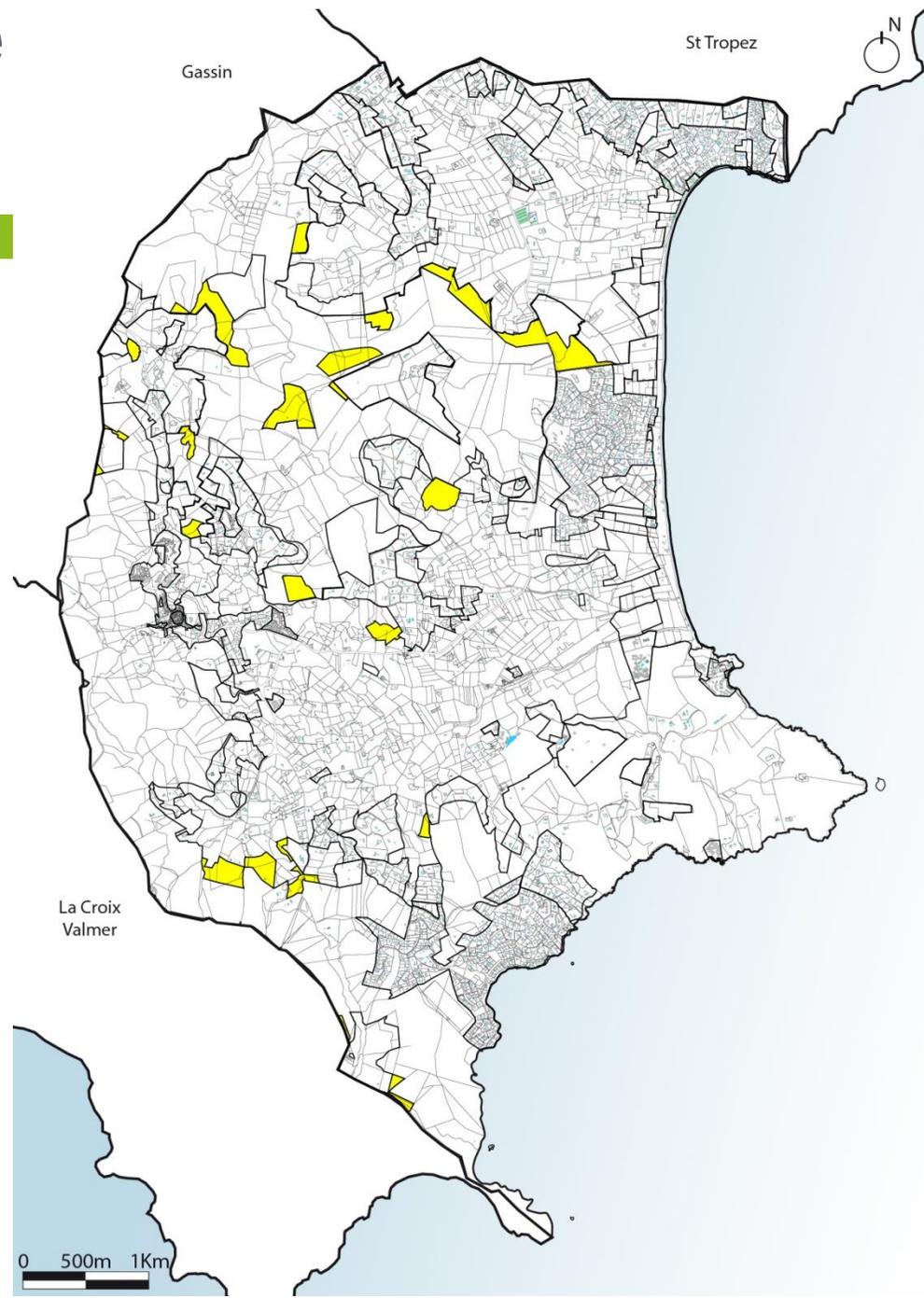
- ❑ Sont autorisées les constructions et occupations du sol nécessaires à l'activité agricole visées au 1 de l'article A2;
- ❑ Sont également autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, d'être réalisées **sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement** et d'être **compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : toutes constructions et occupations suivantes liées et/ou utiles directement à l'activité de l'exploitation agricole ou qui en sont complémentaires .
 - CES : 25%
 - Hauteur : **idem zone A** : R+1 pour les habitations et 7m pour les bâtiments technique

Traduction règlementaire de la zone Ai

□ **Zone Ai** : zone agricole remarquable et/ou **sensible sur le plan paysager** où toute construction, installation est interdite.



Secteurs Agricoles gagnés sur les Espaces Boisés Classés et/ou situés dans des Espaces Naturels



2. Zonage et Règlement

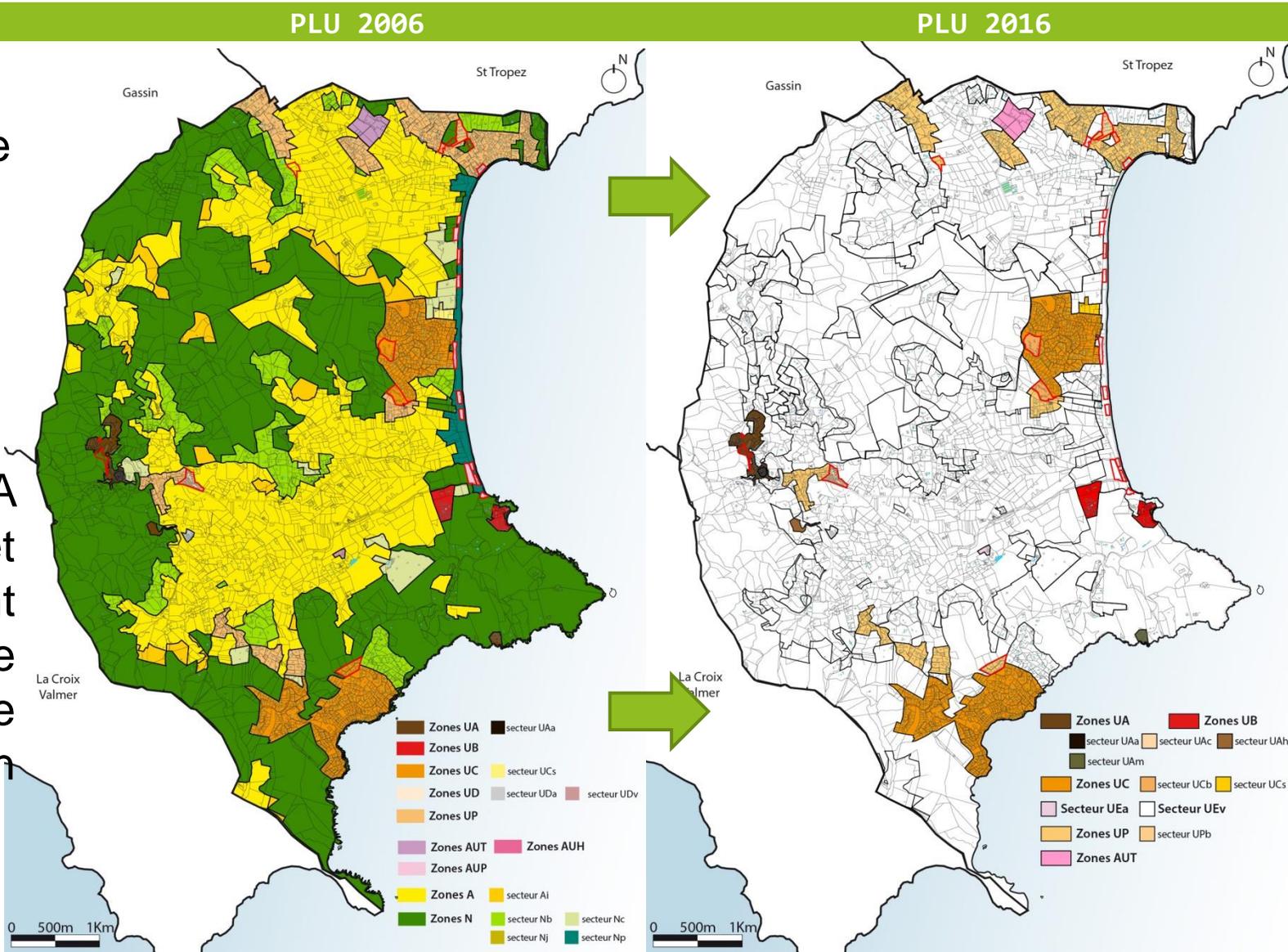
2.3

Les zones Urbaines et à urbaniser

Les principales modifications depuis le PLU 2006

Les zones AUPd et AUPr de la plage de Pampelonne sont supprimées et intégrées à la zone Np

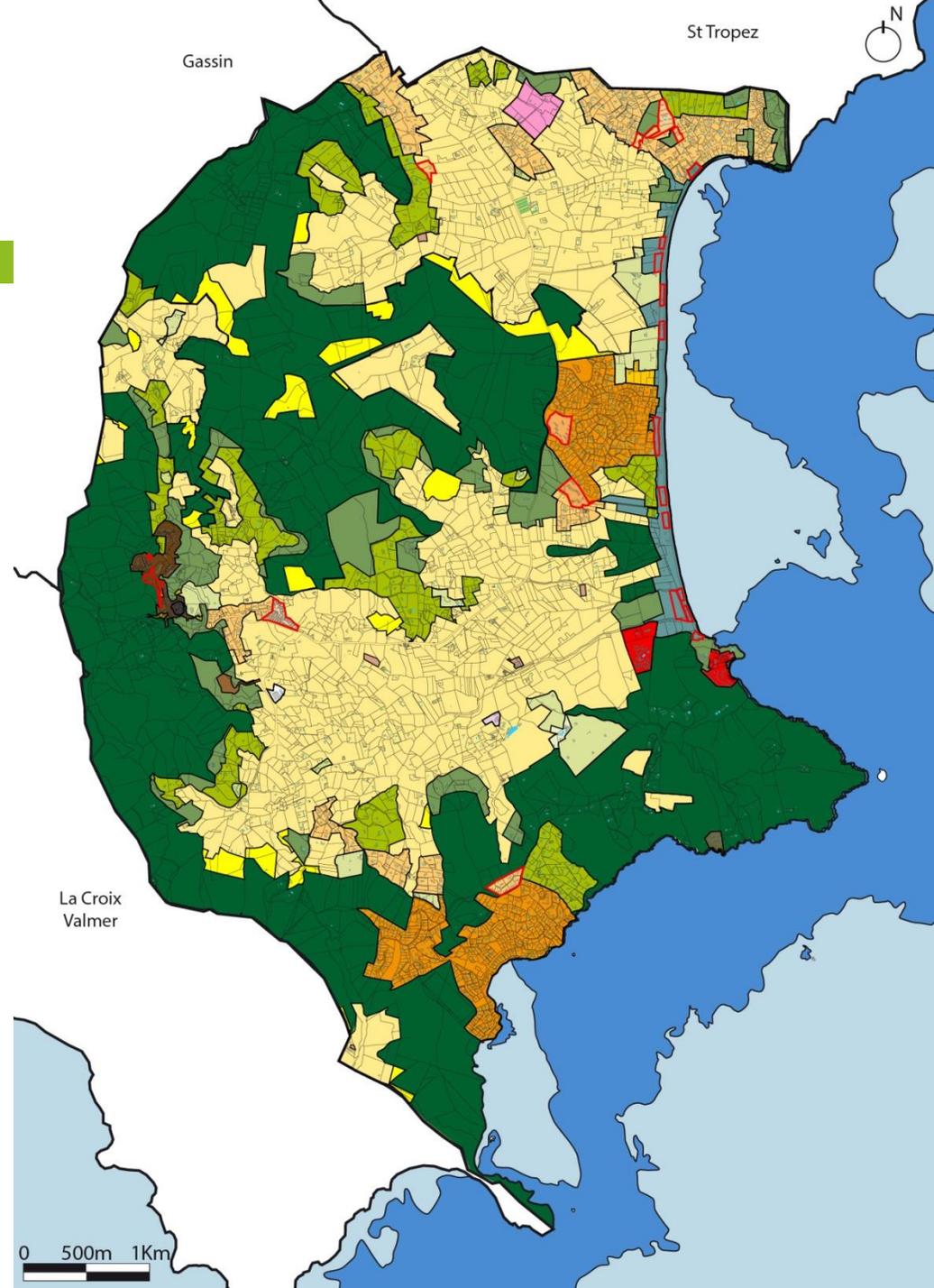
La zone UA autour du village et la zone UB sont ajustées afin de prendre en compte la réelle occupation du sol.



Les principales

modifications depuis le PLU 2006

- Une zone urbaine qui s'agrandit légèrement par quelques ajustement de zonage par rapport à l'occupation réelle du sol
- Le hameau des Colombiers passe d'une zone UD en zone Uac
- Deux nouveaux sous-secteurs UCb et UPb afin de prendre en compte les particularités architecturales des constructions aux :
 - Jardins du Pinet
 - Bastidons de Pampelonne
 - Résidences de Pampelonne



Traduction réglementaire de la zone UA

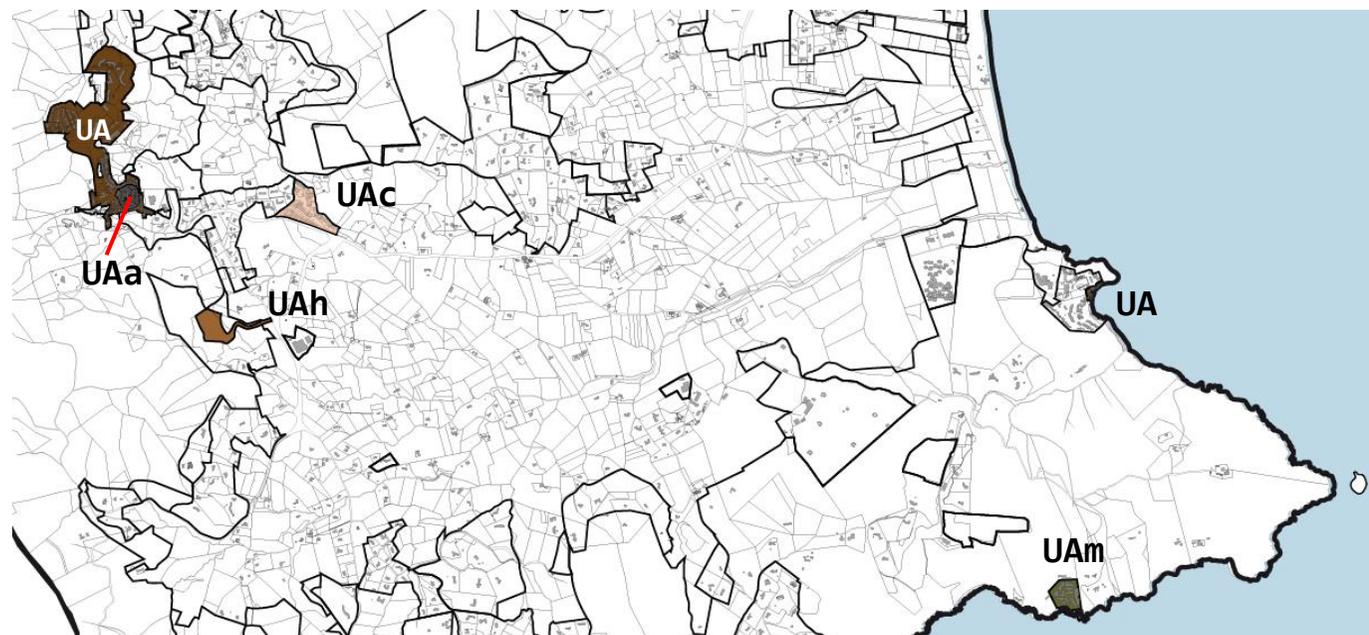
PLU 2016

□ **Zone UA : Zone à caractère central d'habitat, de service et d'activités sans nuisance pour le voisinage**

■ Hauteur maximale de 9m

■ **Spécificités architecturales** : sont interdits les toitures terrasses : zone de prescription de toiture

■ Pas d'obligation de création de stationnement **pour les nouvelles habitations** (hors UA_c et UA_h) **et les commerces** sauf l'hôtellerie et activité de débit de boisson



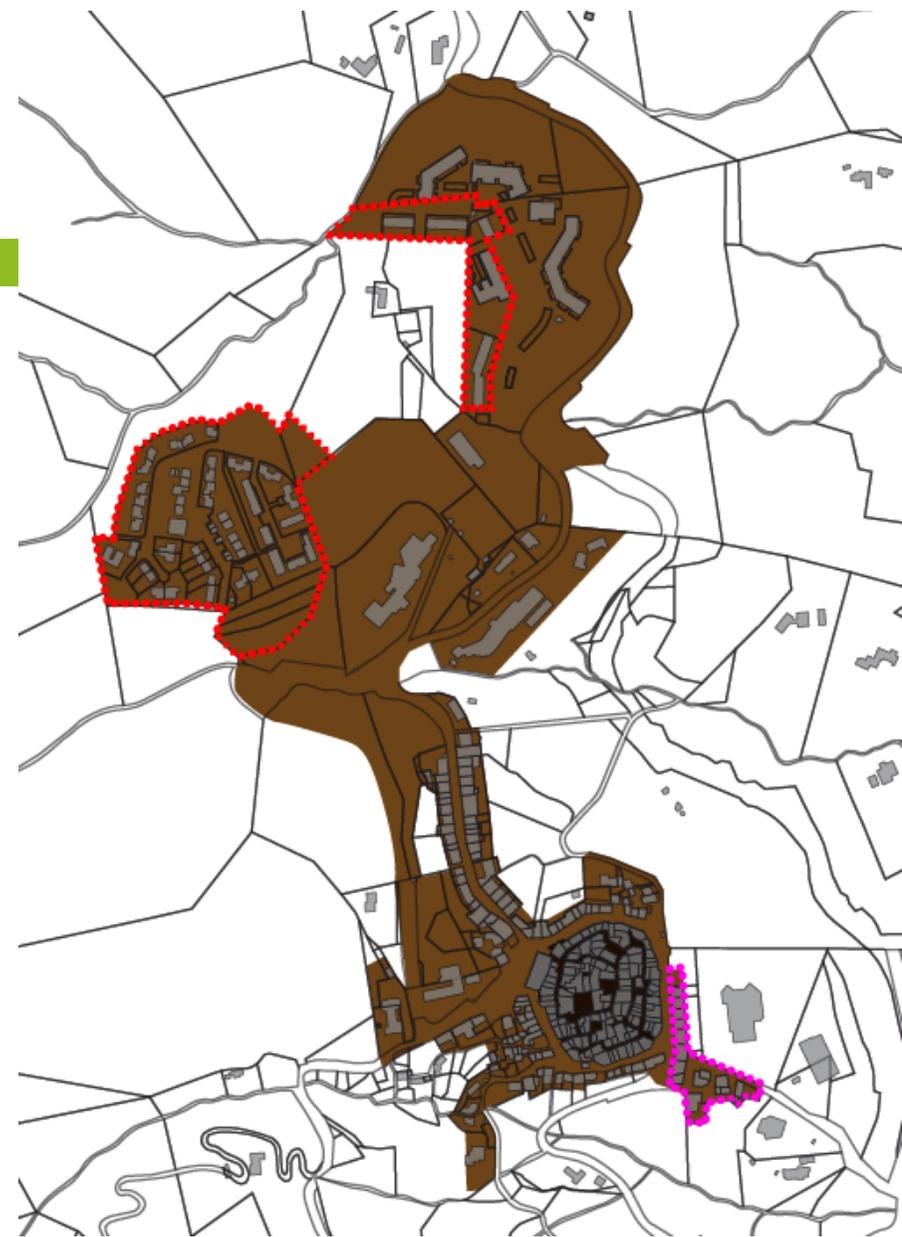
■ **Interdiction des transformations de commerces ou locaux professionnels en logements au village et au hameau des Colombiers**

- Mise en place d'une **palette de couleurs** des façades des bâtiments à respecter basée sur les coloris traditionnels de Ramatuelle avec le concours du CAUE
- Règle du secteur UA_c du hameau des Colombier identique à l'ancienne zone UD

Traduction règlementaire de la zone UA

Limitation des hauteurs :

- **Maintien de la zone non altius tollendi limitant les constructions à 6 m afin de limiter l'impact du bâti autour du noyau villageois**
- **Afin de préserver la vue sur le panorama, création d'une nouvelle zone non altius tollendi sur le front bâti Est du vieux village : limitation de la hauteur à 4 m depuis le sol naturel ou 1 mètre depuis la voie publiques, pour les nouvelles constructions et maintien de la hauteur existante sur les constructions existantes**



Zone Non Altus Tollendi à 6m



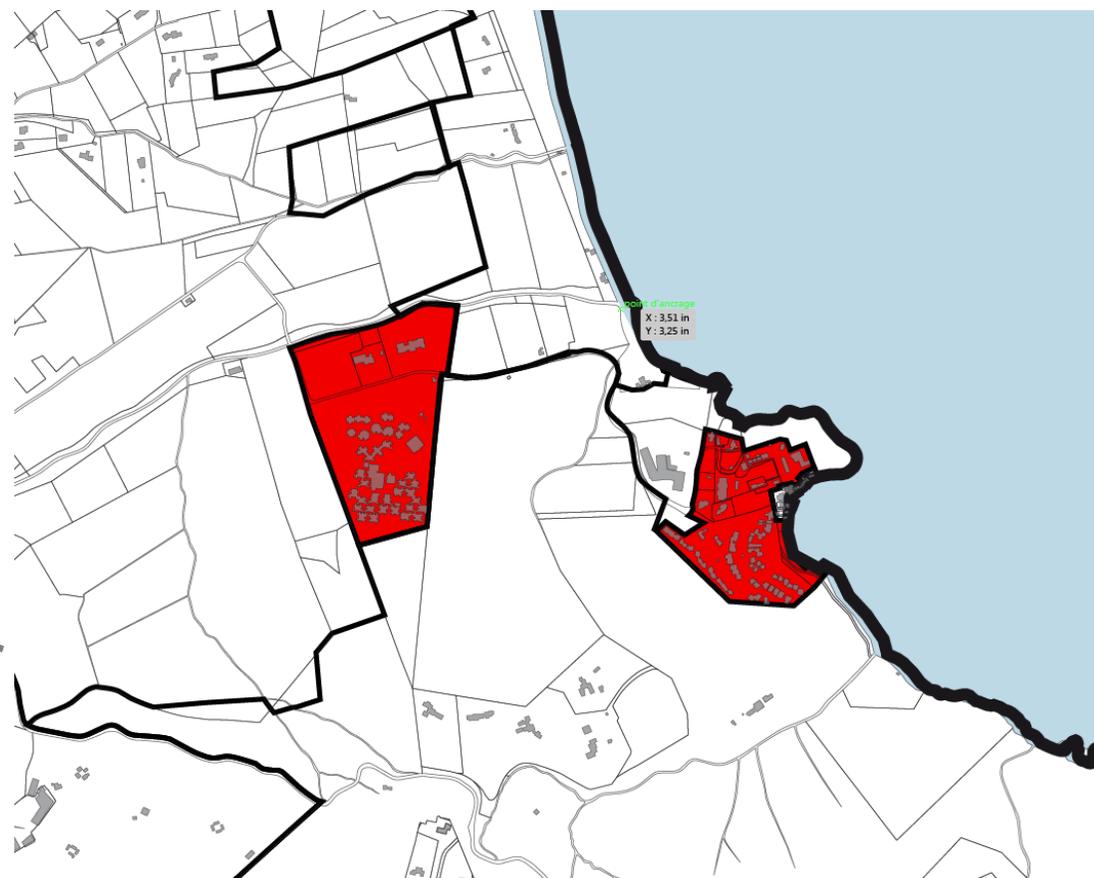
Zone Non Altus Tollendi à 4m

Traduction réglementaire de la zone UB

PLU 2016

- **Zone UB : Zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs**
- Hauteur maximale de 6m et 6,5m si toit terrasse
- **CES de 40%**

Zone majoritairement occupée par les résidences de tourisme



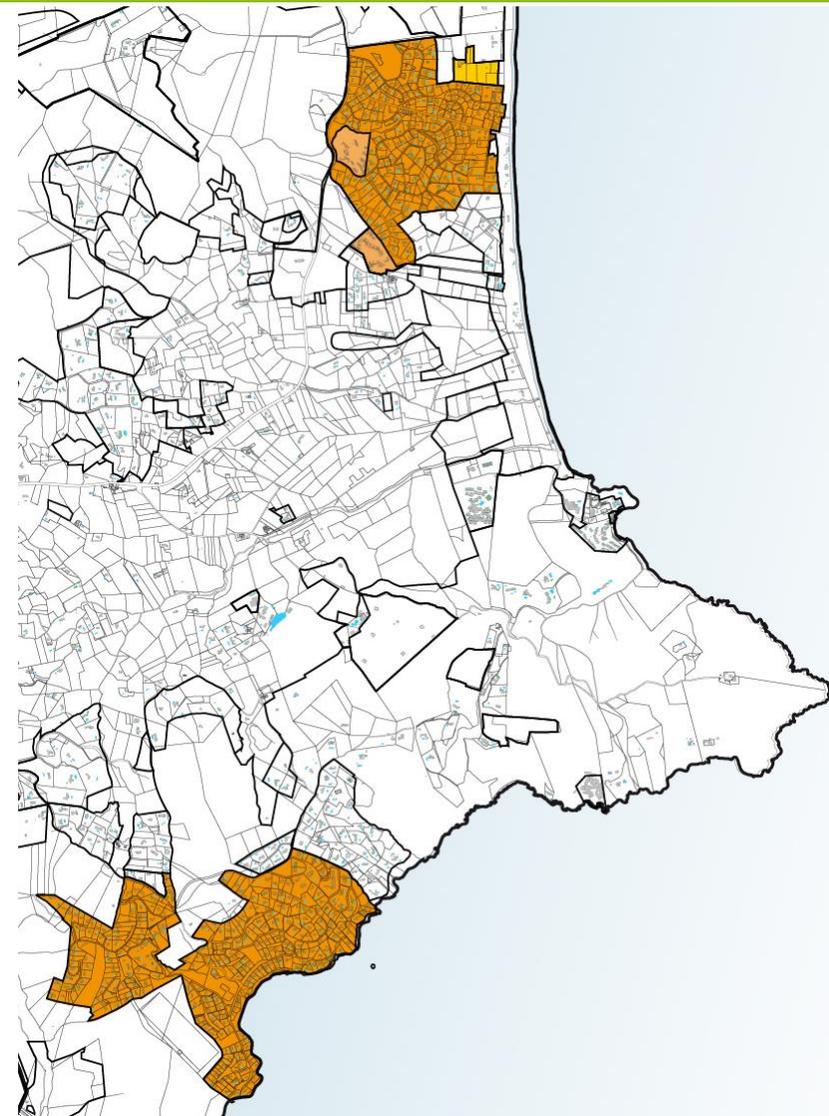
Traduction règlementaire de la zone UC

PLU 2016

□ **Zone UC** : zone résidentielle d'habitat couvrant les lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, zones à dominante végétale sur collines littorales.

□ **Secteur UCs** : hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau nouveau (habitat démontable) et à des équipements publics d'accompagnement et de gestion :

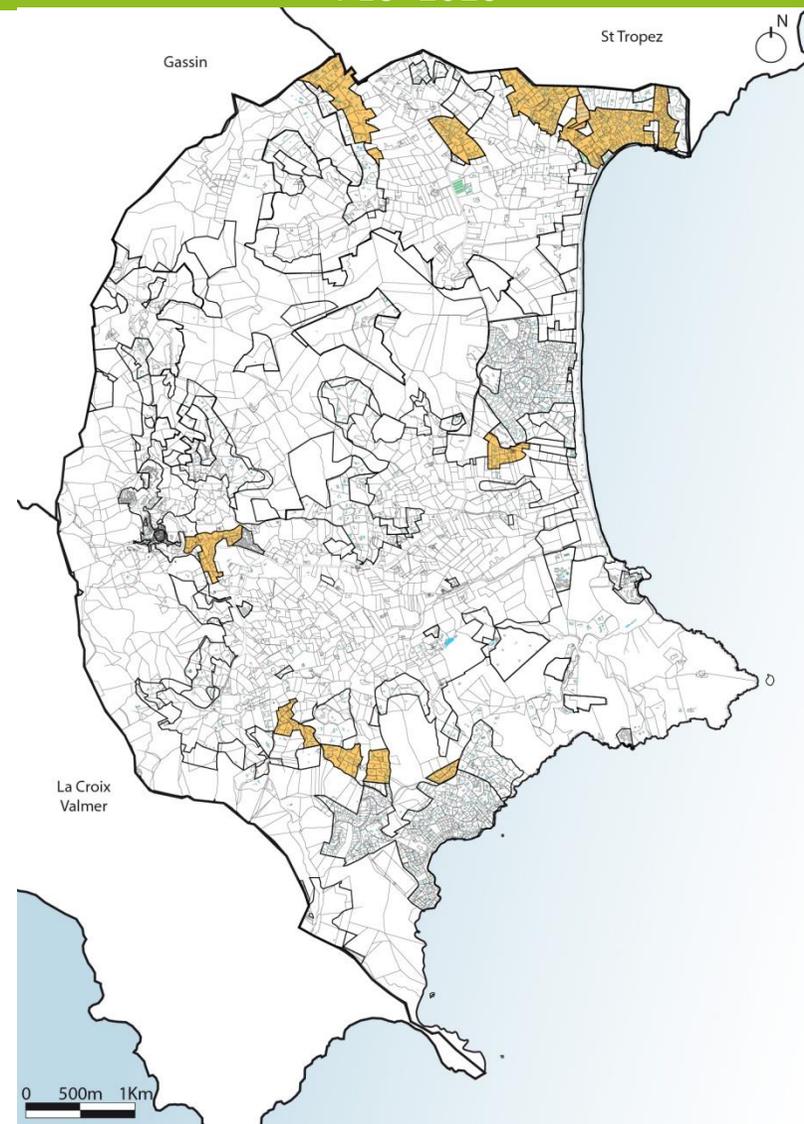
- Suppression de la superficie minimale
- Hauteur maximale de 6m en UC et 3,50m en UCs
- Instauration d'un CES de 15% dans la zone UC pour les bâtiments
- Instauration d'un CES de 5% dans la zone UCs (projet communal)
- Superficie des espaces libres de toutes constructions y compris souterraine ne peut être inférieur à 60%
- Protection du couvert végétal et lignes de crêtes



Traduction réglementaire de la zone UP

PLU 2016

- **Zone UP : zone paysagère, résidentielle d'habitat anciennement bâtie dans le cadre de l'ex zone NB des POS, avec une densité faible mais suffisante pour avoir justifié son équipement en égout**
- Un secteur qui s'agrandit légèrement afin de prendre en compte l'occupation réel des sols
 - **Suppression de la Superficie minimale et du COS**
 - **CES de 15%**
 - **Superficie des espaces libres de toutes construction y compris souterraine ne peut être inférieur à 70%**
 - **Hauteur des constructions : 6 m sauf pour dans les zones Non Altius Tollendi**

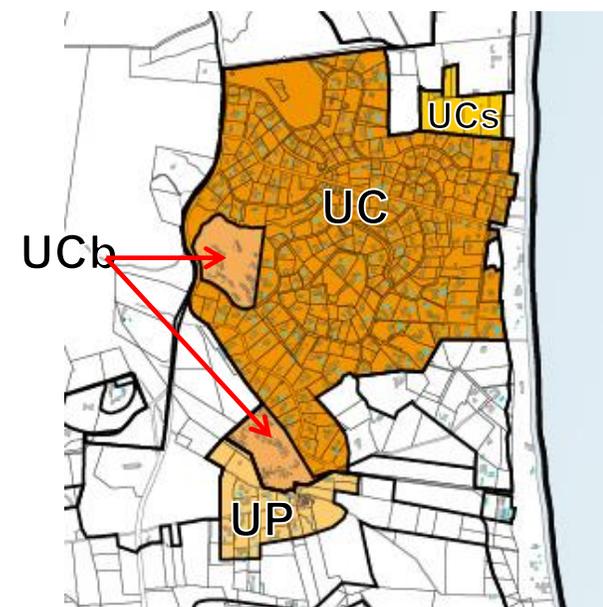
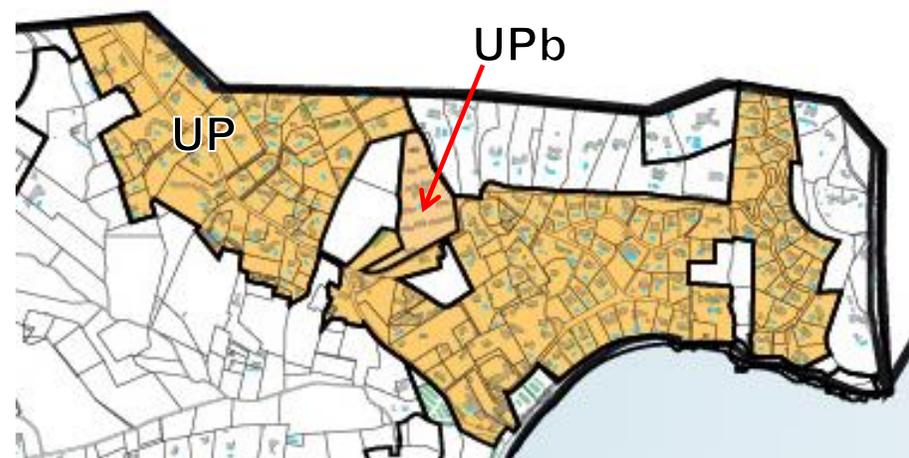


Traduction règlementaire des sous-secteurs

UCb et UPb

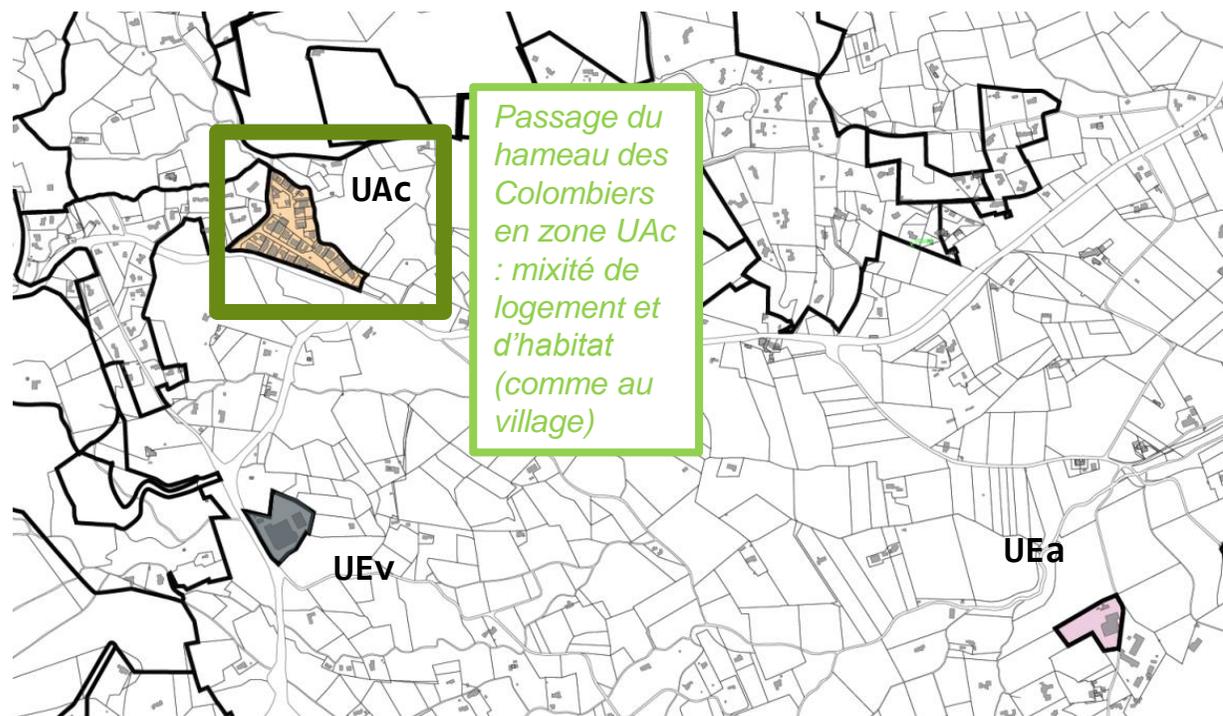
- Un nouveau sous secteur pour prendre en compte les particularités architecturales de trois copropriétés au style architectural particulier:
 - Les Jardins du Pinet
 - Les Résidences de Pampelonne
 - Les Bastidons de Pampelonne.
- Une réglementation spécifique, simple et souple est à l'étude
- Principe : permettre « *une extension modérée des habitations sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager des ensembles bâtis existants* »

PLU 2016



Traduction règlementaire de la zone UE

- **Zone UE (ancienne zone UD): réservée aux activités artisanales, commerciales ou de bureaux**
- Secteur d'activités **redéfini par rapport à l'ancienne zone** du PLU de 2006
- Le **hameau des Colombiers** passe en **UAc (zone mixte habitat/activités)**
- 2 sous secteurs :
 - **UEv : activités de la cave coopérative des Boutinelles**
 - **UEa : activités commerciales aux Tournels**



- **Règlement de la zone UE : Identique à celui de la zone UD équivalente du PLU 2006**

Traduction réglementaire de la zone AUT

PLU 2015

- **Zone AUT** : zone où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs, de service et d'hébergement touristique sous forme de hameaux intégrés à l'environnement
- **Identique à celle du PLU de 2006**
 - La zone n'étant ni équipée ni desservie, toute construction nouvelle y est interdite
 - L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU



2. Zonage et Règlement

2.4

Autres dispositions réglementaires

Prise en compte des nuisances sonores et des perceptibilités paysagère le long des principaux axes

- **A l'exception des extensions DE CONSTRUCTIONS existantes et de leurs annexes, les constructions nouvelles à usage d'habitation** doivent respecter une distance minimale depuis les voies :

Pour les zones urbaines :

- De **25m** de l'axe de la RD93
- De **10m** de la RD 61
- De 10m de l'axe et 5m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier, ouvertes à la circulation publique ou faisant l'objet d'un emplacement réservé

les zones agricoles :

- De **125m** de l'axe de la RD 93 et RD 61
- 10m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouverte à la circulation automobile

les zones naturelles :

- De **150m** de l'axe de la RD 93 et RD 61
- 10m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouverte à la circulation automobile

Prise en compte des enjeux écologiques et paysagers

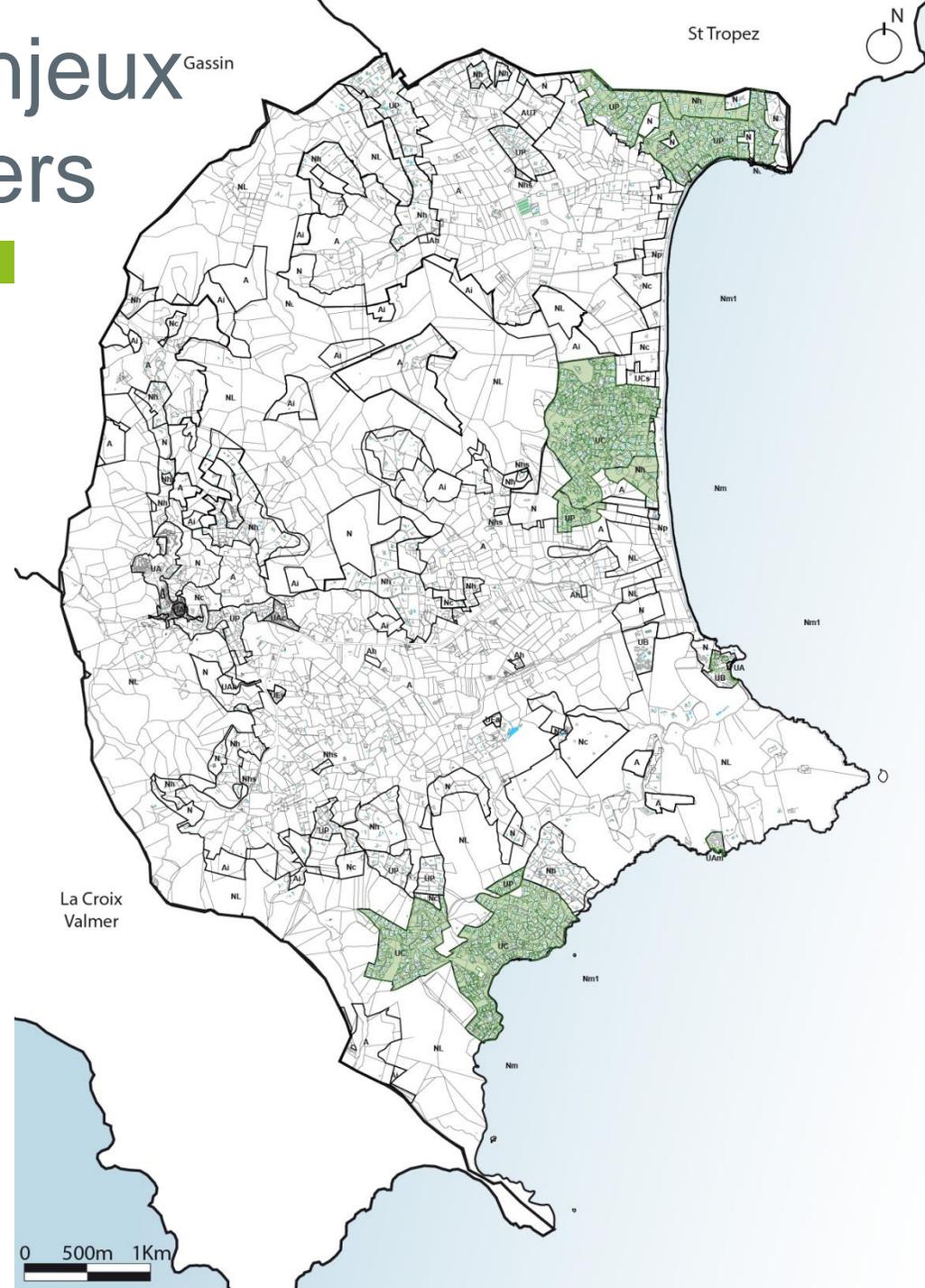
Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 et L.151-19 :

- **Identification sur le document
réglementaire graphique d'éléments à
préserver au titre de l'article L151-23**

- Protection de paysages emblématiques du littoral de Ramatuelle, perméables à l'avifaune sauvage : Pinet, Pampelonne, Bonne Terrasse, le Merlier, l'Escalet

- couvert végétal des lotissements littoraux présentant le caractère de « *Parcs habités* »

↳ **Abattage d'arbres interdit, sauf en cas de permis de construire ou de déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions**



Prise en compte de la TVB et du paysage

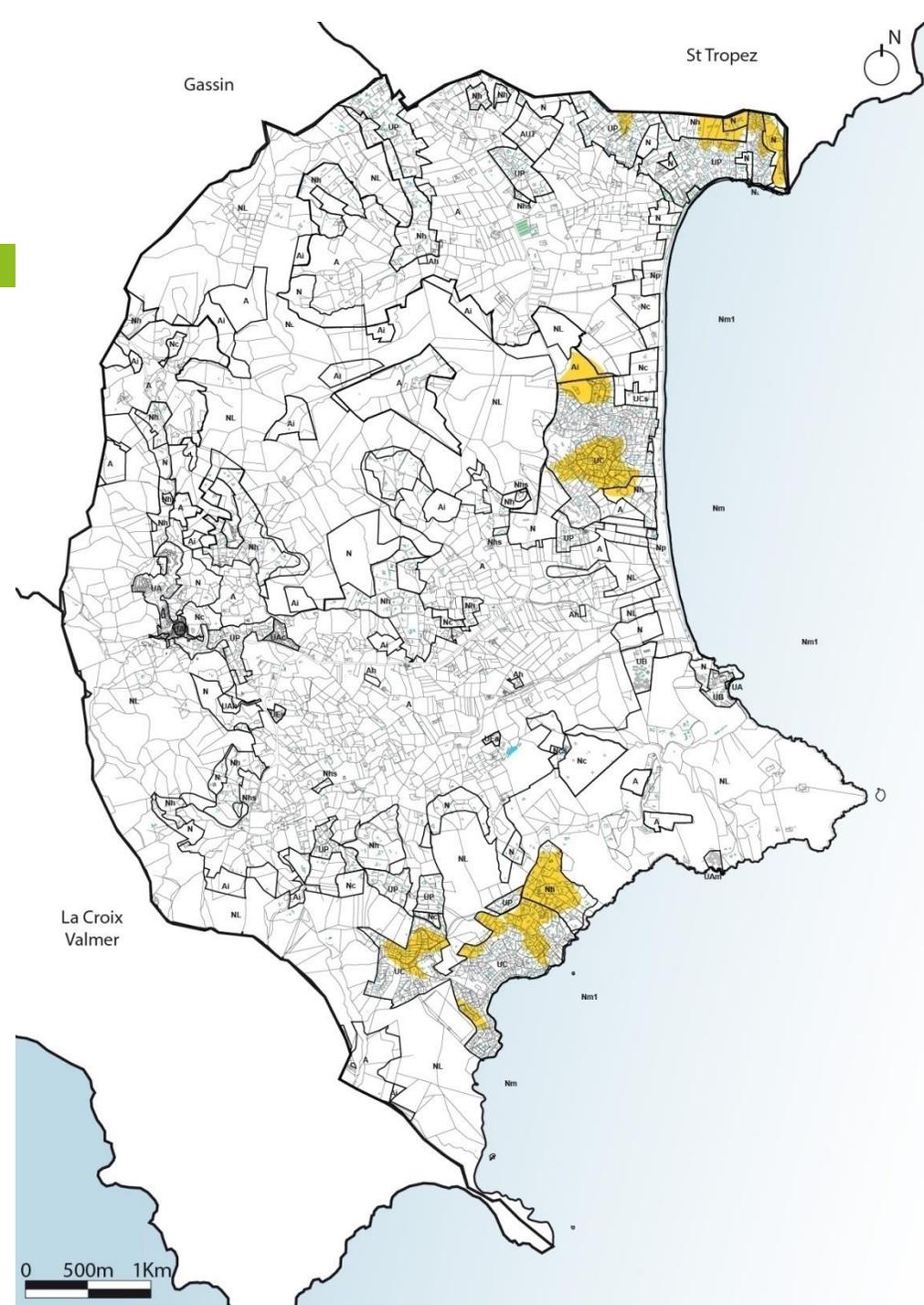
Protection des lignes de crêtes :

- Identification sur le document réglementaire graphique des périmètres de sensibilité paysagère des lignes de crêtes vues depuis la mer : quartier du Pinet, de Pampelonne et de l'Escalet

- Sensibilité des lignes de crêtes

➤ Constructions uniquement en rez-de-chaussée

➤ Toutefois, possibilité de réaliser une étude démontrant l'absence d'impact en raison de micros reliefs



Prise en compte de la TVB et du paysage

Espaces boisés classés :

- De **nouveaux espaces boisés classés** pour ménager des continuités écologiques
 - 4 mètres de part et d'autre des berges des **cours d'eau et ruisseaux**
 - dans les **secteurs de fragilités écologiques identifiés** afin de permettre une connexion des espaces boisés existants (réservoirs de biodiversité) à l'échelle de la commune : secteur de l'Escalet, des Marres et de Pampelonne
 - Sur les **espaces verts des lotissements** des quartiers littoraux du Pinet, de Pampelonne et de l'Escalet

