

# COMMUNE DE RAMATUELLE



## P.L.U.

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### Pièce n°1

**ÉLABORATION**

Rendu public par arrêté municipal du 27 juin 1986

Approuvé partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

**RÉVISION N° 1 (partielle)**

Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

**RÉVISION N° 2 - ELABORATION PLU**

Approuvé par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

**MODIFICATION N° 1 – Modifications apportées au règlement**

Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014

30 janvier 2014

---



# Sommaire général

<b>Introduction</b>	p.3
<b>Partie I - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET TERRITORIAL</b>	p.5
Annexe : Pampelonne – diagnostic botanique et milieu dunaire	p.136
<b>Partie II – LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET LA DÉLIMITATION DES ZONES, LES CAPACITES D’ACCUEIL</b>	p.158
<b>Partie III – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT</b>	p.201

# Introduction

## Le P.L.U, outil d'aménagement et document d'urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et dans une moindre mesure la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine avec la substitution des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Contrairement au P.O.S., qui s'ancrait sur un existant souvent mono fonctionnel avec ses extensions périphériques, le P.L.U. vise à assurer le renouvellement urbain et la mixité tant au plan social qu'économique, dans l'optique d'un aménagement et d'un développement durable de la commune.

Le P.L.U., traduction du projet urbain de la commune, garde sa vocation d'instrument de gestion de l'espace. Etabli pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années, c'est un document « vivant », désormais conçu pour être modifié « en continu » de manière à mieux suivre les évolutions et les nouveaux projets qui verront le jour.

Si la loi SRU renforce l'obligation de projet, elle allège les contraintes formelles pour élaborer le document d'urbanisme, tant au niveau de la procédure que pour les outils réglementaires élaborés (le règlement du P.L.U. notamment).

Outil d'aménagement :

- Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement.
- Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers :

- Le P.L.U. définit les vocations des différentes zones d'un territoire à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.
- il expose les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordement aux différents réseaux...).
- Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).
- Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'aménagement concerté (Z.A.C.).

## Le PLU garant d'un développement durable

Comme tous les documents d'urbanisme, le PLU constitue une déclinaison du contenu des articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme, à savoir, l'article L.110 (article inchangé : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire... », et l'article L. 121-1 (refonte de l'article L. 121-10 antérieur à la loi S.R.U.) indiquant que le PLU doit déterminer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux

- activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
  - une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les rédacteurs de la loi S.R.U. considèrent que les articles L.110 et L. 121-1 définissent le concept de développement durable mis en avant dans les nouveaux textes.

En outre, le P.L.U. doit être compatible avec les textes anciennement désignés sous les termes « lois d'aménagement et d'urbanisme » : loi Paysage, loi sur l'Eau, loi sur l'Air, loi Littoral, ..., ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains s'ils existent.

### **Une révision inévitable**

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 sont soumis au régime juridique des P.L.U. (disposition qui permet d'appliquer aux documents d'urbanisme existant les nouvelles prescriptions de la loi, notamment en matière de procédure). A ce titre, le nouvel article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme prescrit que les communes dont le P.O.S. ne couvre pas l'intégralité du territoire communale doivent - sans délai - élaborer les nouvelles dispositions du P.L.U.

Ramatuelle dispose actuellement d'un POS partiel approuvé. Un espace d'environ 170 hectares couvrant la plage de Pampelonne ainsi que certains espaces agricoles au Sud et à l'Est de la commune sont soumis au règlement national d'urbanisme. De ce fait, la municipalité s'est trouvée dans l'obligation de procéder sans délai à la révision de son ancien plan d'occupation des sols selon les modalités définies par loi S.R.U., et à l'élaboration du PLU sur les 3557 hectares du territoire communal.

Au-delà de cette obligation légale, la commune de Ramatuelle a décidé de s'engager dans cette démarche avec pour objectif de pouvoir disposer d'un document d'urbanisme définissant, sur la base d'un diagnostic approfondi, le projet d'aménagement et de développement durable de la Commune dans le cadre de dispositions cohérentes et complémentaires, en intégrant les résultats de l'étude en cours du schéma d'aménagement de la plage et de l'arrière plage de Pampelonne.

La décision d'élaborer le PLU a été adoptée par délibération du conseil municipal du 6 juin 2001.

## **Partie I**

# **DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET TERRITORIAL**

# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Partie I</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – <i>Analyse de l'état initial de l'environnement</i></b>	<b>10</b>
<b>I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique</b>	<b>12</b>
<b>1 – Histoire de la formation urbaine</b>	<b>12</b>
1.1 – Les origines historiques	12
1.2 – L'organisation urbaine	13
<b>2 - Les principaux éléments du patrimoine de la commune de Ramatuelle</b>	<b>16</b>
2.1 – Le patrimoine urbain	16
2.2 – Le patrimoine historique et architectural	16
2.3 - Le patrimoine archéologique	19
<b>II – Analyse du paysage</b>	<b>21</b>
<b>1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune</b>	<b>21</b>
1.1 - Géologie	21
1.2 - Hydrologie	21
<b>2 - Mode d'occupation du sol actuel</b>	<b>24</b>
2.1 – Le mode d'occupation du sol, commune entière	24
2.2 – Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud	24
<b>3 – Approche visuelle de la commune</b>	<b>26</b>
3.1 - Les parties du territoire vues depuis la mer.	26
3.2 - Les parties du territoire vues depuis le village	26
<b>4 – Notion d'espaces proches</b>	<b>28</b>
<b>5 – Analyse paysagère</b>	<b>31</b>
5.1 - Les unités paysagères	34
5.2 – Les paysages en perspective	41
<b>III – Les outils de valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti</b>	<b>47</b>
<b>1 - Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique</b>	<b>47</b>
<b>2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats)</b>	<b>53</b>
<b>3 - Les sites classés et les sites inscrits</b>	<b>58</b>
<b>4- Les protections par la maîtrise foncière</b>	<b>58</b>

<b>IV – les risques</b>	<b>61</b>
<b>1 – Le risque d’inondation</b>	<b>61</b>
<b>2 – Le risque d’incendie</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE II – Analyse de la situation socio-économique</b>	<b>62</b>
<b>I – POPULATION ET HABITAT : les grandes tendances</b>	<b>63</b>
<b>1 – Population</b>	<b>64</b>
1.1 – Une démographie encore dynamique	64
1.2 - Un vieillissement progressif et une surreprésentation des 40-59 ans	65
1.3 - Une forte stabilité résidentielle et des migrants en âge de travailler	65
1.4 – Des ménages plus petits mais en très forte augmentation	66
1.5 – De la difficulté à déterminer la population «réelle» résidente	67
<b>2- Evolution et caractéristiques du parc de logement</b>	<b>71</b>
2.1 – Une majorité de résidences secondaires mais une croissance des logements principaux supérieure à celle des résidences secondaires	71
2.2 – Les caractéristiques des résidences principales	72
2.3 – Le rythme de production des logements	75
2.4 – L’analyse de la demande d’accession à la propriété	77
2.5 – Le parc de logements spécifiques	78
<b>3 - Population et habitat : perspectives d’évolution</b>	<b>81</b>
3.1 - Une projection de la population du Golfe selon le modèle Omphale	81
3.2 – Ramatuelle : projection de la population et des logements de la commune	81
<b>II – LE SYSTEME ECONOMIQUE LOCAL</b>	<b>83</b>
<b>1– Les emplois et les déplacements</b>	<b>85</b>
1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelloise	85
1.2 – La structure de l’emploi	87
1.3 - Les migrations alternantes	88
<b>2 – L’économie locale</b>	<b>92</b>
2.1 – Développement économique et développement démographique	92
2.2 – Le tissu des entreprises locales	92
2.3 – Les zones d’activités	94
2.4 – Des projets structurants déjà amorcés	97
<b>3 – L’agriculture</b>	<b>97</b>
3.1 – Données générales sur l’agriculture	98
3.2 – Evolution de la viticulture	99
3.3 – Un terroir agricole «sous pression»	101
<b>4 – Le tourisme</b>	<b>101</b>
4.1 - L’offre touristique	101
4.2 – Les hébergements	103
4.3 – Les retombées économiques du tourisme	104
<b>III – ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES</b>	<b>106</b>
<b>1 – Les équipements et les services</b>	<b>107</b>
1.1 – Le niveau d’équipement dans le Golfe	107

1.2 - Les pôles d'attraction du Golfe	108
1.3 - Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d'animation et une fragilité du centre villageois.	111
1.4 - Les réseaux d'eau potable et d'assainissement, la gestion des déchets :	112
<b>2 – Les Infrastructures de transports</b>	<b>115</b>
2.1 – La desserte routière et le stationnement	115
2.2 – Les transports en commun	117
<b>CHAPITRE IV – Synthèse du diagnostic, enjeux et objectifs</b>	<b>119</b>
<b>I – Rappel sur l'organisation spatiale et fonctionnelle du territoire</b>	<b>120</b>
<b>II - Approche qualitative du P.O.S. : les zones d'habitat</b>	<b>122</b>
<b>1- Caractéristiques formelles</b>	<b>122</b>
<b>2- Capacités constructives résiduelles des zones U et NB</b>	<b>125</b>
<b>III – Politique d'aménagement et objectifs communaux</b>	<b>126</b>
<b>1 – Les politiques communales</b>	<b>126</b>
1.1 – La politique locale de l'habitat	126
1.2 – Les politiques en faveur du soutien et du développement des activités économiques	127
1.3 – Les politiques en faveur des équipements et services	127
1.4 – Les politiques en faveur de la protection de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti	127
<b>2 – Les objectifs de la Commune</b>	<b>129</b>
2.1 – Environnement, paysage et patrimoine	129
2.2 – Emploi et activités économiques	129
2.3– Habitat et logement	129
2.4 – Equipements, services et centralité	130
<b>IV – Synthèse et enjeux du diagnostic</b>	<b>131</b>
<b>1 – Un environnement de qualité pour tous</b>	<b>131</b>
<b>2 – Un potentiel économique à diversifier</b>	<b>132</b>
<b>3 – Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population</b>	<b>133</b>
<b>4 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer</b>	<b>133</b>
<b>V - Résumé des constats et objectifs</b>	<b>135</b>
<b>ANNEXE : Pampelonne – diagnostic botanique et milieu dunaire</b>	<b>136</b>
<b>Préambule</b>	<b>137</b>
<b>I – Diagnostic botanique</b>	<b>138</b>

<b>1 - Observations sur le terrain</b>	<b>139</b>
<b>2 - Les milieux marins et littoraux</b>	<b>151</b>
2.1 - Etage supra-littoral	151
2.2 - Etage médio-littoral	152
2.3 - Etage infra-littoral	152
<b>II – Milieu dunaire</b>	<b>153</b>
<b>1 - Contexte physique</b>	<b>153</b>
<b>2 - Evolution récente et description générale du milieu</b>	<b>154</b>

## **CHAPITRE I – *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 forment 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 (Z.N.I.E.F.F 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 (A.O.C), 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
- un centre ancien, des espaces publics insuffisamment mis en valeur
- un grignotage par l'urbanisation
- une sur-fréquentation de certains sites sensibles (Pampelonne, Escalet...)

# I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique

## 1 – Histoire de la formation urbaine

### 1.1 – Les origines historiques

(d'après le rapport de présentation du POS)

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 Camatullitorum* » 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.

A la fin du 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 résistant 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. »

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).

## 1.2 – L'organisation urbaine

(d'après un extrait du rapport de présentation du POS)

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 reluisant 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 des 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 ».

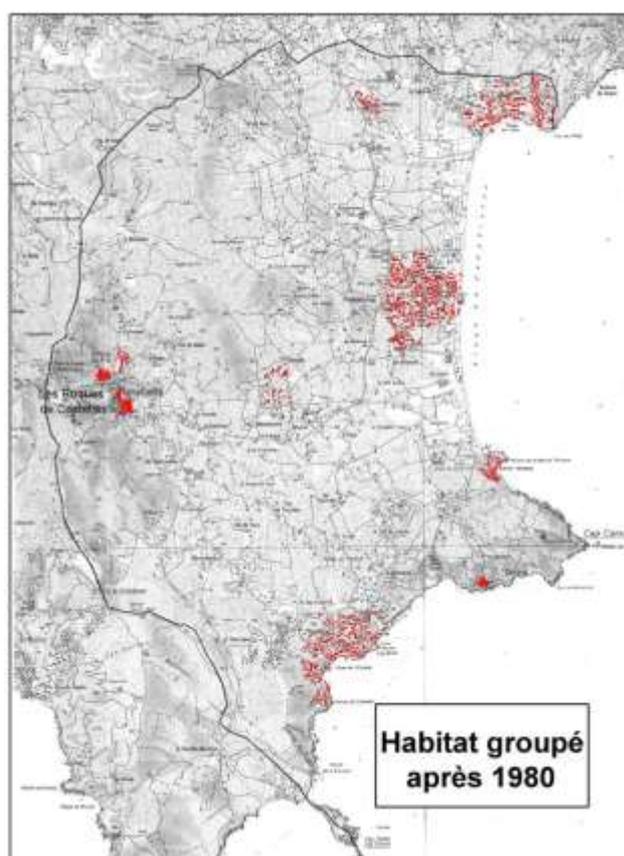
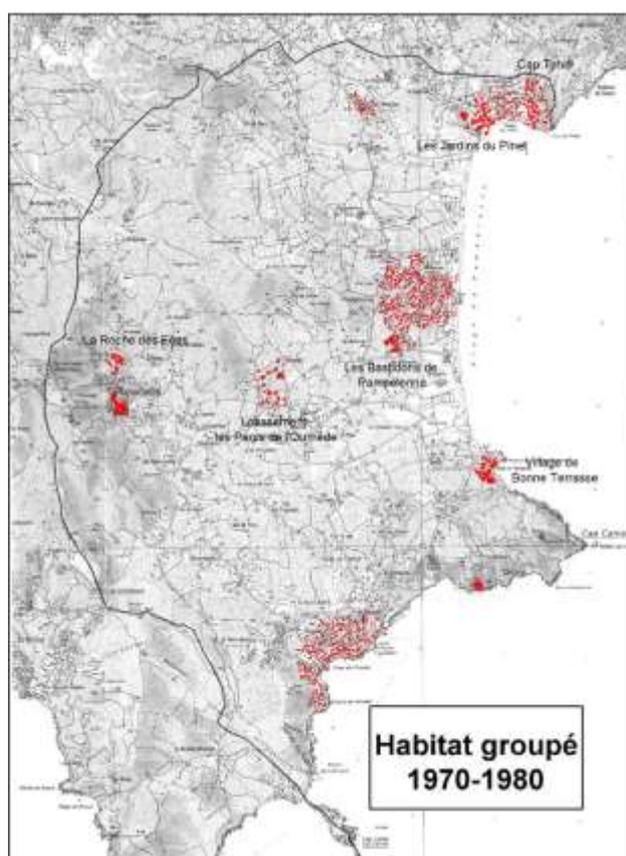
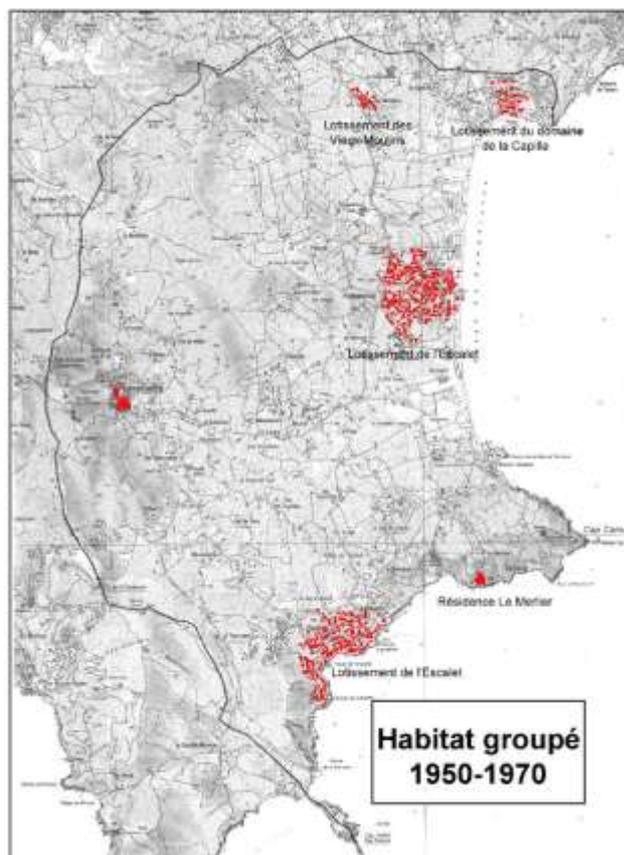
Après la seconde guerre mondiale, l'évolution des modes de vie ainsi que l'avènement du tourisme ont fait que, durant les années 50-60, le village commença à recevoir des populations nouvelles attirées par la particularité du site et de ses paysages. Aussi l'urbanisation s'est-elle poursuivie progressivement 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 Salagrué). 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. En 1990, les maisons individuelles sont majoritaires sur le territoire de la commune, elles représentent 65% de l'ensemble des constructions.

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>**

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

### 2.1 – Le patrimoine urbain

(source : rapport de présentation du POS)

« L'architecture du noyau villageois est typique des villages méditerranéens laissant apparaître des porches, des escaliers, des passages, des placettes, des ruelles étroites empierrées.

Dans la plaine agricole, se trouve un bâti lié à l'exploitation agricole (ferme, hangar, grange).

L'urbanisation 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.

A l'intérieur des terres, le lotissement de la Roche des fées réalisé en 1979 en arrière de la partie agglomérée s'insère parfaitement dans le paysage (la couleur, la volumétrie, la densité sont similaires à celles du vieux village).

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.

### 2.2 – Le patrimoine historique et architectural

(source : rapport de présentation du POS)

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'Église Notre-Dame** : adossée aux anciens remparts avec son portail en serpentine datant de 1620, l'église Notre-Dame se situe au cœur 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 mètres 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 avant 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>1</sup>

- Les moulins de Pampelonne (situés au quartier des moulins, route des plages), sont apparus dans la première moitié du XVII<sup>e</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.



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.123-1-7° 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.

<sup>1</sup> Source : Revue municipale, article « Les Moulins de Ramatuelle », 1997, pages 48 à 50.

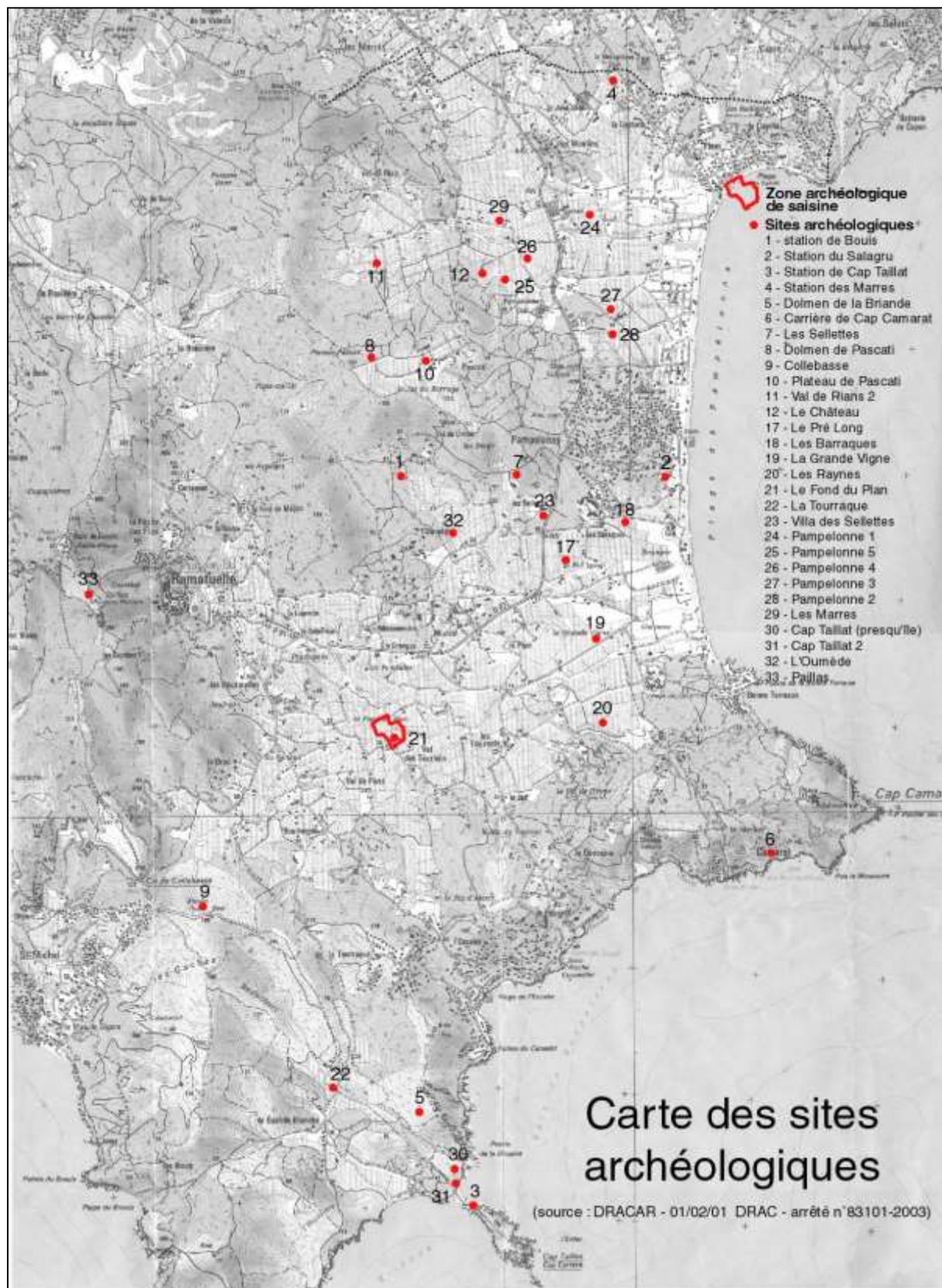
- **Le château de Saint Amé** autrefois caractérisé par un vaste parc à la libanaise, très abîmé par son propriétaire actuel qui en a abattu les plus beaux cèdres, témoigne avec ses annexes d'une époque du tourisme de Ramatuelle. A ce titre, l'ensemble mérite d'être protégé, mis en valeur voire requalifié conformément aux dispositions de l'article L.123-1-7° 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, il 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.
- **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.123-1-7° 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).

### 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. Ils sont localisés sur la carte ci-après.

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.

N°DRACAR	n° et nom du site	Contenu
1205	1 - Station de Bouis	Traces d'occupation Néolithique moyen
1206	2 - Station du Salagru	Station Néolithique moyen
1201	3 - Station de Cap Taillat	Traces d'occupation Chalcolithique
1220	4 - Station des Marres	Station Néolithique
1216	5 - Dolmen de la Briande	Dolmen Chalcolithique
16765	6 - Carrière de Cap Camarat	Carrière de meules indéterminées
2815	7 - Les Sellettes	Station Néolithique
2814	8 - Dolmen de Pascati	Tumulus préhistorique
7699	9 - Collebasse	Enceinte indéterminée
7700	10 - Plateau de Pascati	Habitat Gallo-romain
7701	11 - Val de Rians 2	Habitat Gallo-romain
7702	12 - Le Château	Habitat Gallo-romain
7707	17 - Le Pré Long	Habitat Gallo-romain
7708	18 - Les Barraques	Traces d'occupation Gallo-romaine
7709	19 - La Grande Vigne	Habitat Gallo-romain
7710	20 - Les Raynes	Habitat Gallo-romain
7711	21 - Le Fond du Plan	Ferme Gallo-romaine
7712	22 - La Tourraque	Traces d'occupation Gallo-romaine
7713	23 - Villa des Sellettes	Villa Gallo-romaine et construction de XVI <sup>e</sup> siècle, et ferme contemporaine
7714	24 - Pampelonne 1	Traces d'occupation Gallo-romaine
7715	25 - Pampelonne 5	Habitat Gallo-romain
7716	26 - Pampelonne 4	Habitat Gallo-romain
7717	27 - Pampelonne 3	Gallo-Romain
7718	28 - Pampelonne 2	Ferme Gallo-romaine
7719	29 - Les Marres	Habitat Gallo-romain
7721	30 - Cap Taillat (presqu'île)	Traces d'occupation Gallo-romaine
7722	31 - Cap Taillat 2	Vivier Gallo-Romain
7720	32 - L'Oumède	Station Chasseen et habitat 1 <sup>er</sup> siècle avant J-C.
17275	33 - Paillas	Moulin à vent moderne et moulin à vent contemporain.



## II – Analyse du paysage

### 1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune

(source : rapport de présentation du POS)

#### 1.1 - Géologie

Sur la partie sud orientale de la commune on trouve des formations cristallophyliennes 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 terme géologique, le territoire communal représente un potentiel intéressant qui se mesure dans une assez riche diversité de paysages (côtes granitiques, plages de sables terrigènes).

En terme écologique, 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 sculptées par le vent et revêtues 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.

En terme économique, la variété et la qualité des paysages de Ramatuelle est 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.

#### 1.2 - Hydrologie

(Cf. Carte ci-après) :

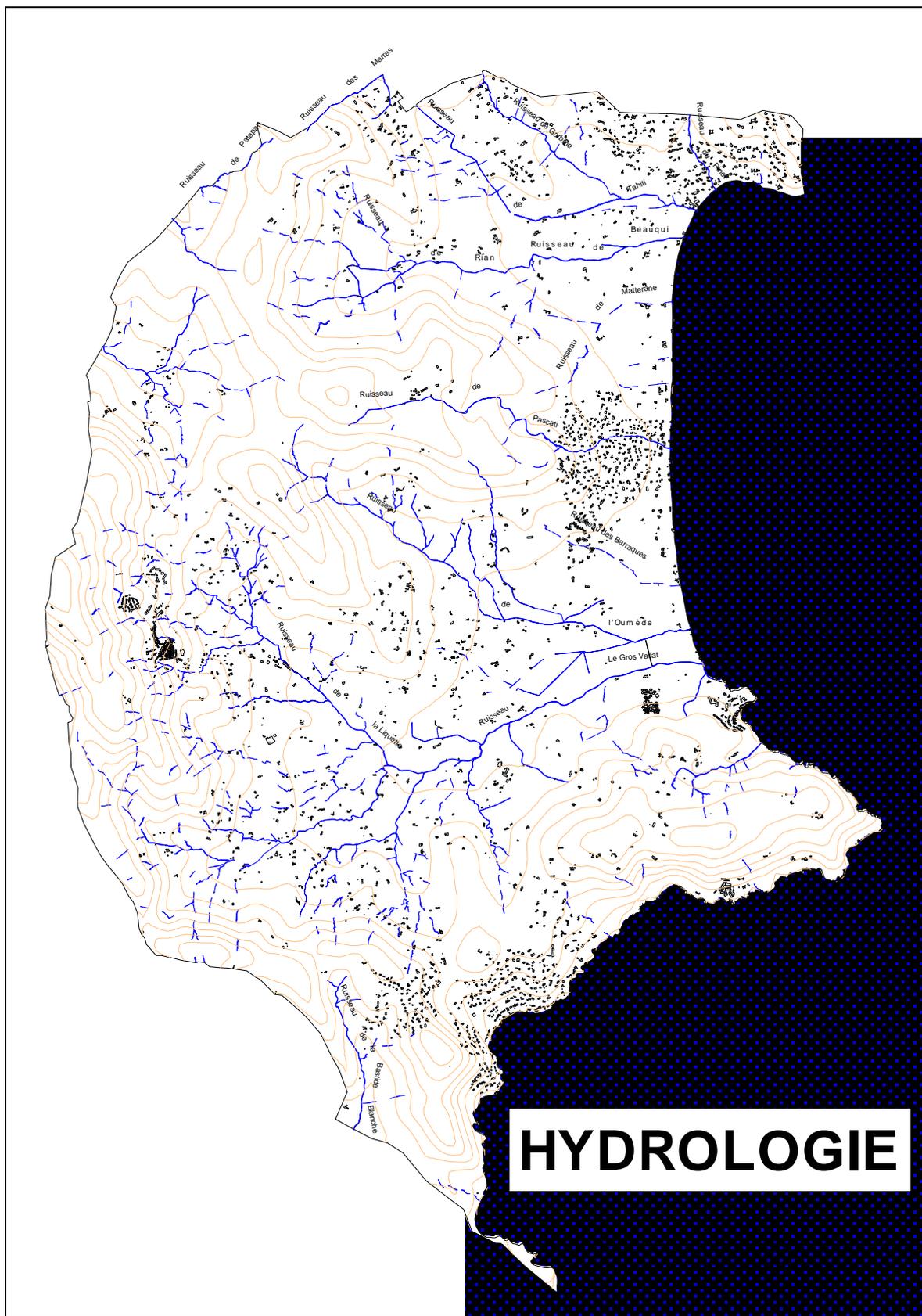
Le réseau hydrographique de Ramatuelle est constitué des ruisseaux (ou fossés) principaux suivants, du Sud vers le Nord :

- *La Liqueta* 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 camping 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 Mares*
- *La Rouillère*
- *Le Pinet* : il est situé le plus au Nord de la commune, il traverse un secteur d'habitat diffus classé en zone NB et un long un espace boisé classé en zone ND.

Les ruisseaux de la Rouillère et Les Mares se prolongent sur la commune de Gassin. La Liqueta 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, d'entretien inégal suivant leur situation. 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.



## 2 - Mode d'occupation du sol actuel

(cf. carte ci-après, état juin 2002)

### 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'activité touristique 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 boisée	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 pas 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 .

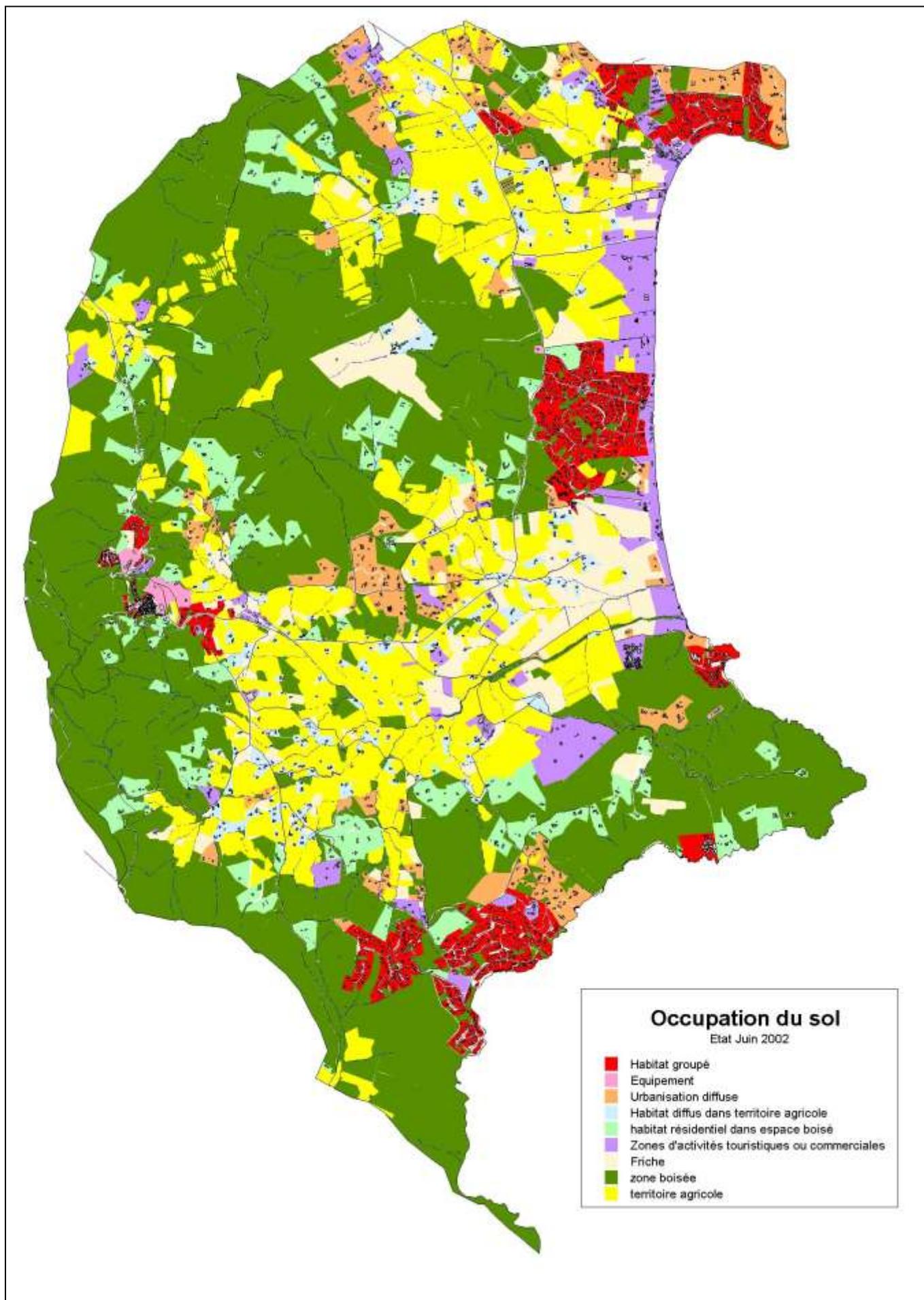
### 2.2 – Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud

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'activité touristique 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 boisée	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 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 mitage de la plaine sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériel de 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.

### 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. 146-2, L. 146-4 et L. 146-6.

Méthode :

Deux types d'approche visuelle du territoire communal ont été privilégiées :

- 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. 146-4-II 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.

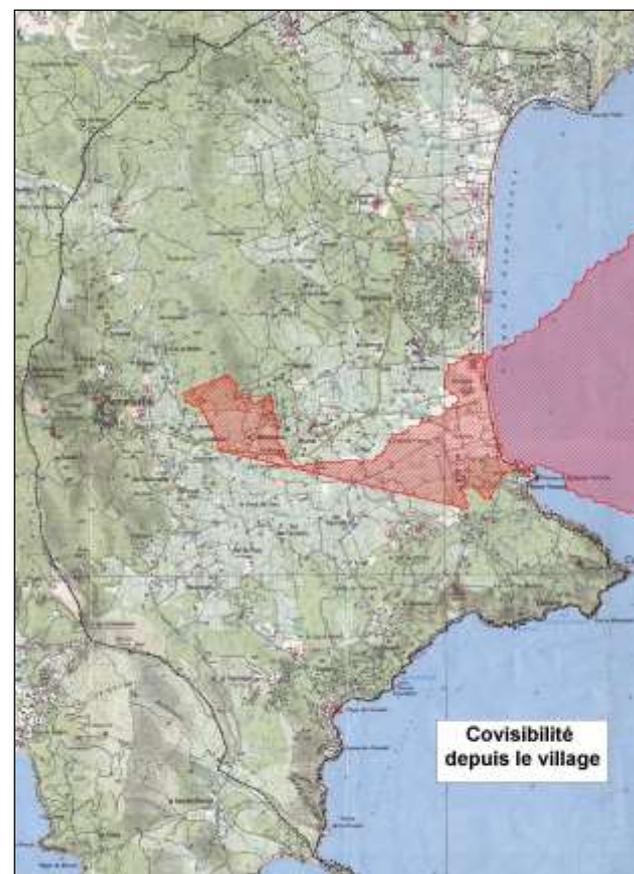
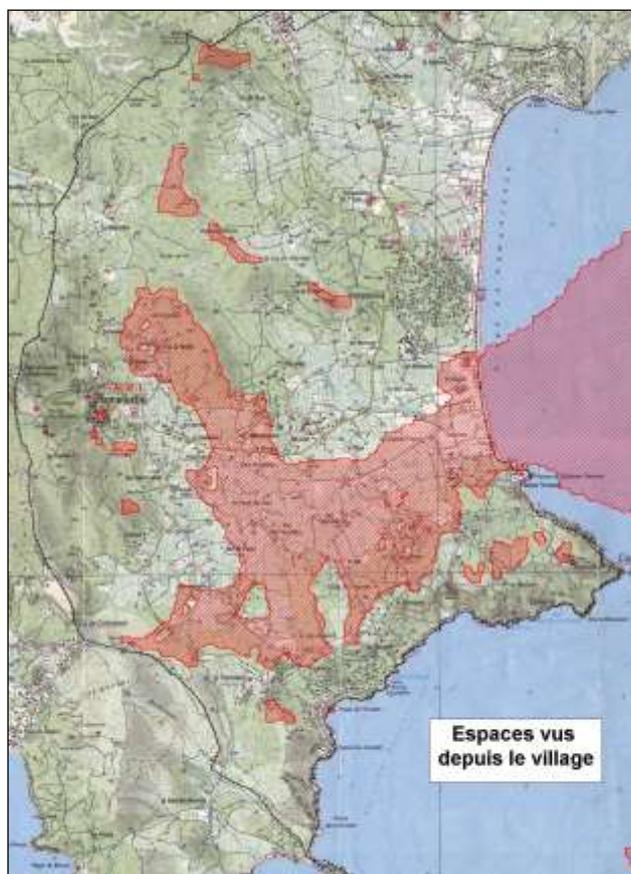
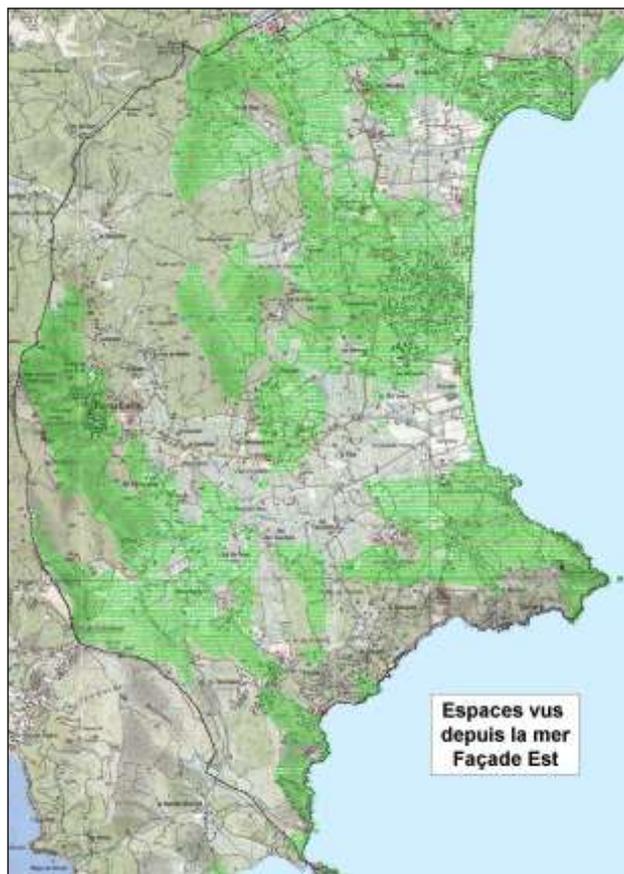
Résultat :

#### 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'Ecalet (du rivage à la ligne de crête).

#### 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 : elles couvrent uniquement le piémont Sud-Ouest de l'Oumède et la basse plaine (secteur de la Grande Vigne).



## 4 – Notion d'espaces proches

D'une façon générale pour les communes littorales, l'extension de l'urbanisation est limitée d'une façon croissante lorsqu'on se rapproche du rivage

- "sur l'ensemble du territoire des communes riveraines l'urbanisation doit se réaliser soit "en continuité", soit en "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement", urbanisation plus en profondeur et regroupée
- sur les "espaces "proches du rivage "l'extension doit être limitée et justifiée et motivée au plan d'occupation des sols par la configuration des lieux" ou "l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau". Cette condition n'est pas exigée s'il y a conformité à un schéma directeur ou à un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents il faut l'accord du préfet.
- sur la "bande littorale" de 100 mètres les constructions sont en général interdites, "en dehors des espaces urbanisés".

Ainsi que le relevait M. Patrice GÉLARD dans son Rapport d'information n° 421 (2003-2004 fait au nom de la commission des lois et déposé devant le Sénat le 21 juillet 2004, la caractérisation comme « espace proche » revêt d'autant plus d'importance que l'exigence d'une extension « limitée » de l'urbanisation est susceptible d'entraîner de sérieux obstacles à la réalisation d'opérations d'intérêt général, comme les logements sociaux, ou au développement des activités agricoles.

L'identification des « espaces proches du rivage » n'est pas aisée. Si côté mer ils commencent là où s'achève « la bande des 100 mètres », côté terre leur limite est déterminée par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal, ainsi que par la visibilité de l'opération depuis le rivage et l'intérieur des terres.

La dernière jurisprudence solide en la matière est celle du conseil d'Etat qui 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.146-4 du code de l'urbanisme ».

Cette distance de 800 m, ainsi que d'autres distances également contenues dans des arrêts du conseil d'Etat sont toujours inférieures à 2 000 m.

La co-visibilité est le critère souvent prépondérant mais qui ne peut écarter ceux de la distance et des limites physiques ou fonctionnelles. Dans ses conclusions sur l'arrêt « Commune de Gassin » du 12 février 1993, où la distance est encore inférieure à 2000 m, le commissaire du Gouvernement devant le conseil d'Etat indiquait ainsi : « plusieurs critères pourront être combinés : celui de la visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres, celui de la distance, celui du relief et de la configuration particulière des lieux », la co-visibilité n'étant pas le critère premier.

Pour la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes, la localisation des espaces proches du rivage fluctue entre 1 000 m et 2 000 m selon que l'on se situe dans des espaces densément bâtis ou non, la limite étant soit celle des grandes infrastructures de transit (autoroute A8), soit la première ligne de crête.

Ce raisonnement est adopté pour le plan local d'urbanisme de Ramatuelle. La limite constituée par l'axe structurant de la route départementale n°93, dite « route des plages », oscille entre 800 et 1200 m. Entre cette limite et la mer, à l'Est, l'évolution du territoire est anciennement influencée par la proximité du rivage : outre des caractéristiques pédologiques originales qui ont orienté l'agriculture, ont été créés là les premiers lotissements, entre 1921- quartier Charavel – et 1959 – quartier du Pinet ; c'est d'abord entre la « route des plages » et la mer qu'ont été créés, au début des années 1960, les premiers grands campings commerciaux, au quartier de la Matarane, le reste du territoire communal demeurant à l'écart de cette économie touristique. Au Sud, la ligne de crête assure la même fonction de « partage des eaux », les lotissements anciennement implantés, équipés de garages à bateaux, demeurant tournés vers la baie de l'Escalet.

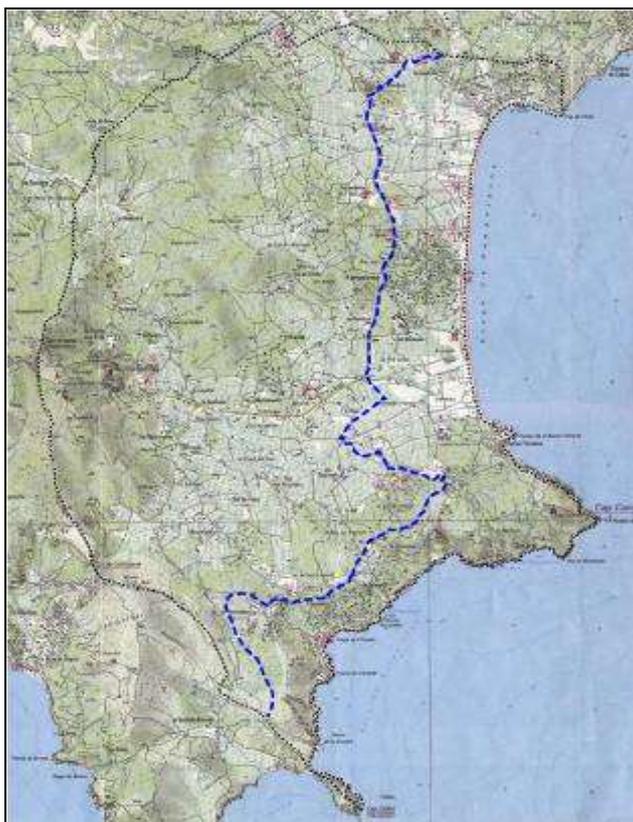
La méthode proposée par les techniciens et son application au territoire de Ramatuelle, présentées devant la Commission départementale des Sites ont été implicitement validées par cette dernière, aucune observation n'ayant été formulée dans le compte rendu de la réunion.

La limite des espaces proches du rivage résulte du croisement de différents périmètres :

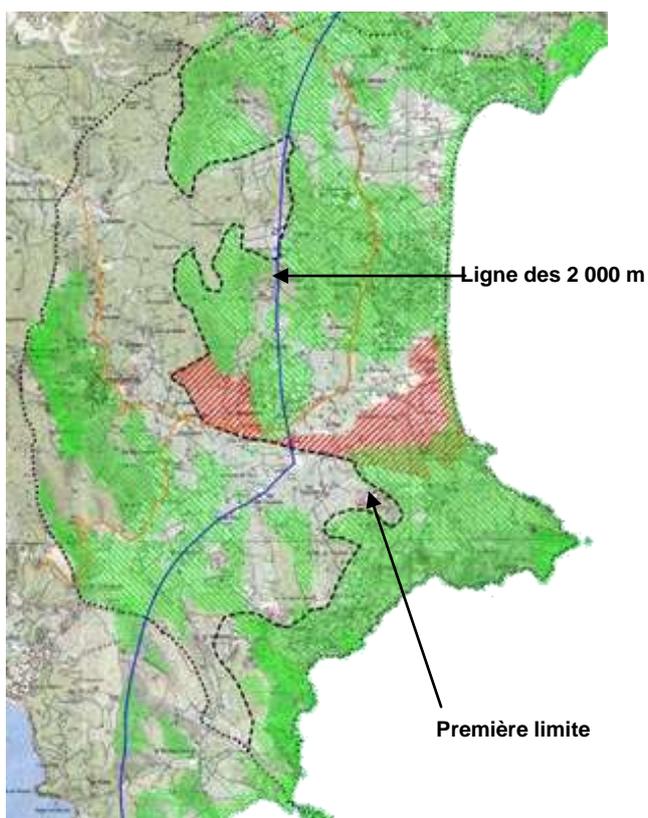
- les espaces vus depuis le village perché, point de vue privilégié du territoire, en co-visibilité avec la mer
- Les espaces vus depuis la mer
- La ligne distante de 2 000 m du rivage (Cf. article L.146-7) qui fixe la limite de la notion de proximité
- Les espaces vécus localement (notion de proximité ressentie par les habitants et usagers)

La commune présente une cartographie, en plusieurs étapes, résultant d'un travail de simulation informatisée de l'espace, sur une représentation en volume du territoire.

- Première étape, première carte : les espaces terrestres et maritimes vus depuis le village
- Deuxième étape : les espaces terrestres vus en co-visibilité avec la mer
- Troisième et quatrième étape : les parties du territoires vus depuis la mer (l'observateur se situant à une distance d'environ 500 m du rivage pour éviter l'effet de masque du cordon dunaire) et ce selon les deux façades maritimes.
- Cinquième étape synthèse : espaces en co-visibilité depuis le village et ceux vus depuis la mer avec une occurrence significative : première limite
- Sixième étape : limite affinée excluant les espaces situés à plus de 2 000 m du rivage
- Septième et dernière étape : limite affinée, calée sur des limites naturelles elles-mêmes confirmées par la géographie humaine :
  - Pour le littoral Est, route départementale n°93 dite « *route des plages* » ;
  - Pour la partie Sud, chemin rural dit « *des crêtes* »

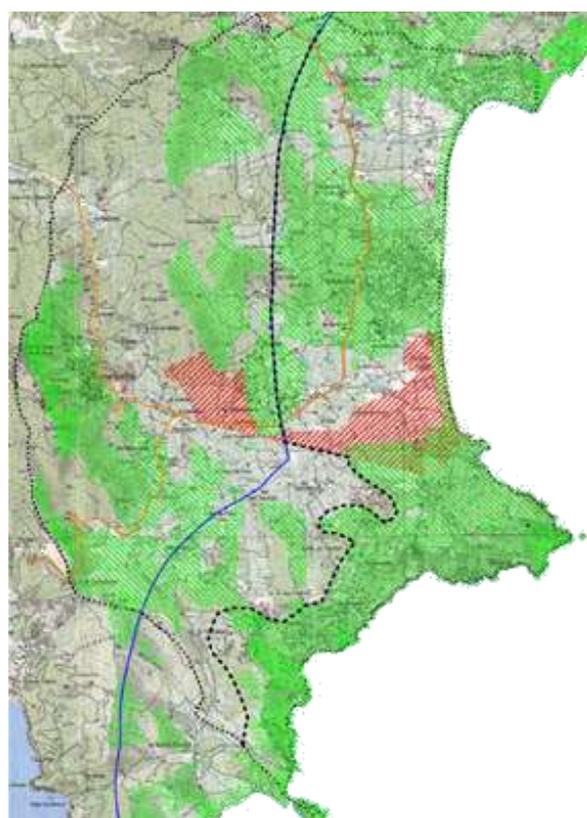


**Limite des espaces proches proposée par la commune**



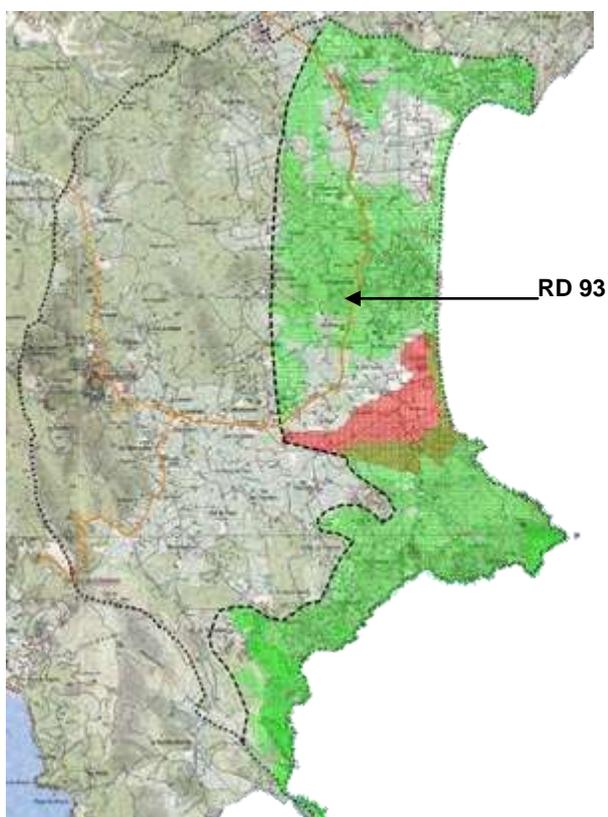
**Cinquième étape**

espaces en co-visibilité depuis le village et ceux vus depuis la mer avec une occurrence significative



**Sixième étape**

limite affinée excluant les espaces situés à plus de 2 000 m du rivage



**Septième étape**

- limite affinée calée sur des limites naturelles et parcellaires :
  - RD 93 pour la le littoral Est et plus ponctuellement chemins
  - pour la partie Sud chemin des crêtes

## 5 – 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, donnent 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 vues 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>2</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.

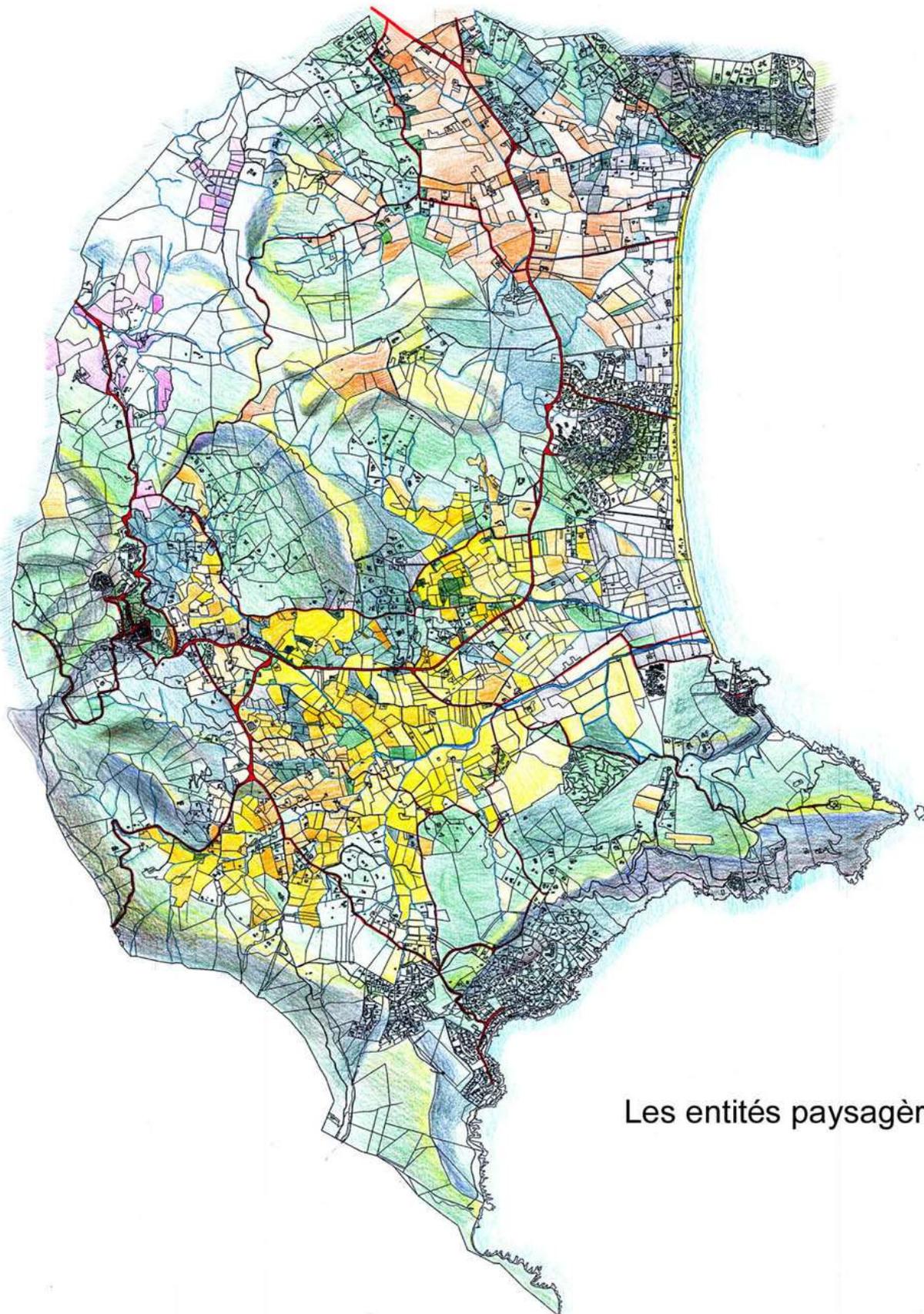
Par le passé, la commune a ouvert à l'urbanisation des terrains situés sur le littoral où la pression immobilière était plus forte et sur lesquels la plus-value due aux financements privés était telle qu'ils prenaient en charge la viabilisation des parcelles, la construction des dessertes. Fortement 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 cadre de vie de Ramatuelle.

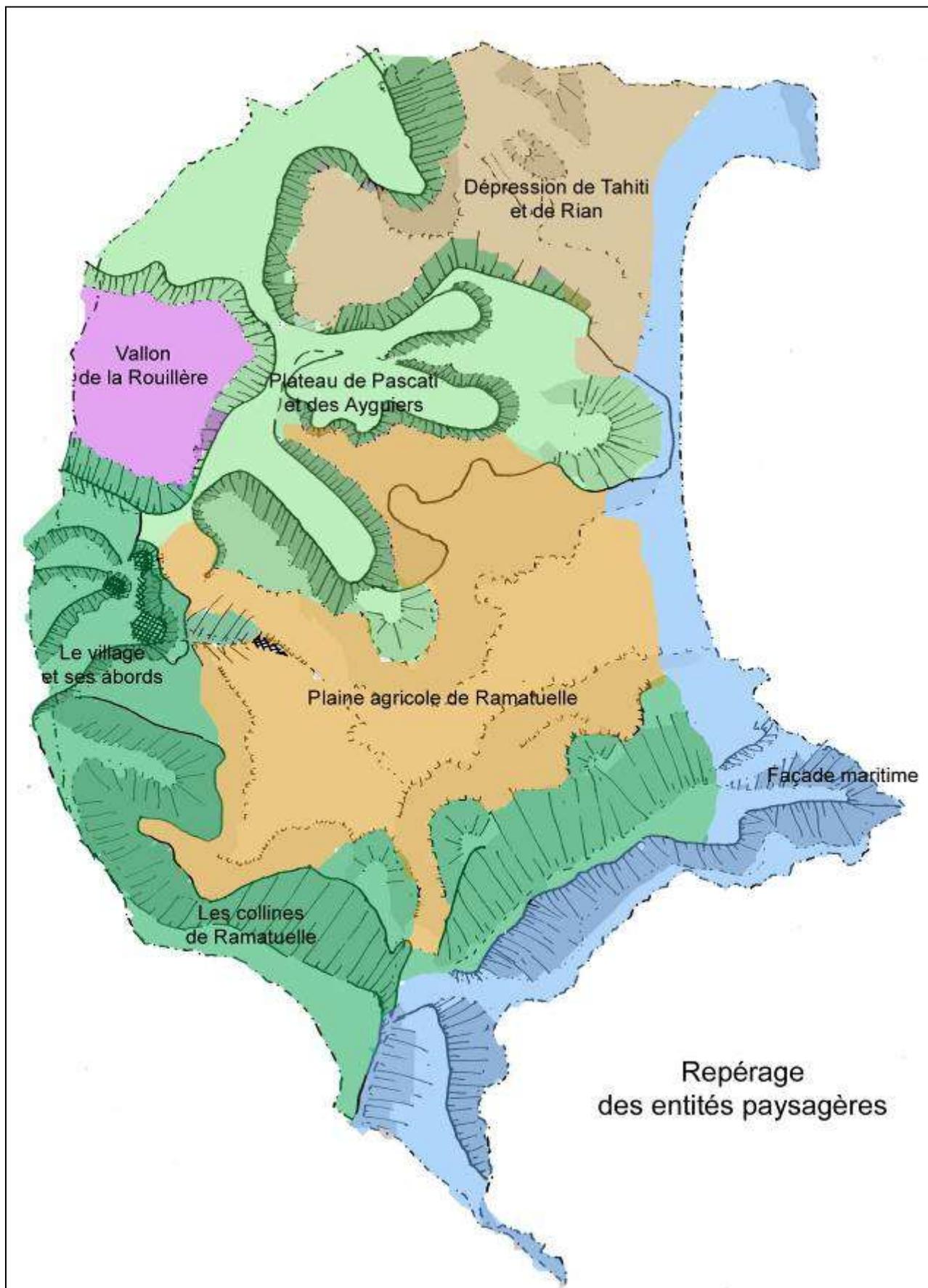
La carte de synthèse (voir ci-après) des entités paysagères commentée complète l'étude paysagère du territoire communal de Ramatuelle réalisée par « Carrés Verts » et validée par le conseil municipal en Mars 2001, en reconsidérant la composition des entités paysagères du territoire précédemment identifiées, 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 Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat.

<sup>2</sup> Etude paysagère du territoire communal de Ramatuelle, annexe au rapport de présentation du plan d'occupation des sols, Mars 2001



Les entités paysagères



## 5.1 - 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 tel que l'Escalet... »<sup>3</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 vues 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.

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. 160-6 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

<sup>3</sup> Etude paysagère du territoire communal de Ramatuelle validée par le conseil municipal en Mars 2001

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 P.O.S. 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 P.O.S. 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 cœur 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 ou subissent l'érosion marine et certains sont d'une surface excessive restreignant l'espace balnéaire.

### **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 annoncent 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 placent, de la même manière que les établissements de plage, comme point noir paysager, espace 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 terme 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.

Depuis le carrefour de la route vers le point 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 friche, pinèdes, dédales de cannaie, terrains vagues utilisés comme parking. Ces 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 a un fort impact paysager.

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<sup>4</sup>.

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).

<sup>4</sup> Schéma d'aménagement de la plage – diagnostic territorial – novembre 2002

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 135hectares soit quelques 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>5</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 concertée à haute qualité environnementale.

*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 directe avec le littoral.

<sup>5</sup> Idem précédente

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 la masse glauque du versant encore boisé de La Font de Madon malgré la présence d'habitat individuel, rebondit sur le piémont viticole de la Meissonnière, pour scruter la plaine agricole jusqu'au littoral de l'Anse de Pampelonne. Le panorama met en scène la circulation visuelle mais aussi fonctionnelle entre le village et son territoire de vie.

Le village-centre 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 terme 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 (D 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 paysager 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, 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.

### **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, ponctuent 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>6</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 déterminante 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 Salagrue 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 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 milieu, 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.

<sup>6</sup> N.G.F. : nivellement général de la France, dont le zéro est fixé par convention au niveau de la mer.

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 défrichage 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 défrichage 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. Au 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.

## **5.2 – 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 terme 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 front 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>7</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 P.O.S. 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>8</sup>.

<sup>7</sup> Idem précédent

<sup>8</sup> Idem précédent

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

Les points de vues 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 D61, 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 Aiguiers**

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.

Planche photos en A3

## 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.

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

#### 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>9</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.

ZNIEFF de type I	NOM	SUPERFICIE (ha)
8373Z00	CAP LARDIER, CAP TAILLAT	635
8374Z00	CAP CAMARAT	194
8375Z00	PLAGE DE PAMPELONNE	53

ZNIEFF de type II	NOM	SUPERFICIE (ha)
8371T00	CHENAIE DE RAMATUELLE ET GASSIN	30
8372T00	BESTAGNE	100

ZNIEFF marines	NOM	SUPERFICIE (ha)
83M45	DU CAP LARDIER AU CAP CAMARAT	2200
83M46	HERBIER DE POSIDONIES DE PAMPELONNE	790
83M47	CORDONS FESTONNES DE PAMPELONNE	130

#### ZNIEFF de type I n°8373Z00 : CAP LARDIER, CAP TAILLAT

**Description :** C'est un ensemble boisé littoral à l'écart de l'urbanisation présentant une succession de rochers et de criques avec des magnifiques points de vue. C'est aussi une partie de site classé.

C'est une zone très importante sur le plan de l'avifaune à la fois étape migratoire pour de nombreuses espèces rapaces (comme le Balbuzard\*, le Milan noir", le Buzard des Roseaux".) des passereaux (comme le Traquet motteux\*, les Gobe-mouches noirs\* et gris) et territoire de nombreux oiseaux nicheurs sédentaires (tels que le Grand Corbeau\*, le Hibou petit duc\*, l'Épervier d'Europe\* et le Faucon Crécerelle") auxquels viennent s'ajouter une avifaune hivernante. On y rencontre aussi des tortues d'hermann et des Cistudes. Les formations forestières sont riches avec des chênaies ou pinèdes infiltrées de maquis et de cistaies, de nombreuses espèces rares, le plus souvent protégées par la loi (Anthyllis barba-jovis, Isoetes histrix", Isoetes durie).

**Recommandations de gestion et de protection :** De nombreuses agressions anthropiques (urbanisation, moto-trial, surpiétinement, risque d'incendie, surfréquentation de certains sites) perturbent l'avifaune et détruisent les formations végétales. Détourner la fréquentation de certains secteurs sensibles, restaurer et protéger cet environnement en tenant compte de la

<sup>9</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.

diversité des milieux et des espèces présentes permettrait une bonne régénération de ce massif.

#### **ZNIEFF de type I n°8374Z00: CAP CAMARAT**

**Description** : C'est un massif boisé littoral dominé par le chêne vert et le chêne liège. Le littoral est découpé en de nombreuses criques et falaises. C'est aussi une partie de site classé. Le merle bleu y niche et de nombreux groupements de végétation littoral y sont protégés : *Allium Chamaemoly*, groupements à *Isoetes*....

**Recommandations de gestion et de protection** : Zone soumise à une forte pression immobilière et sous la menace permanente du risque d'incendie. Mettre en place des itinéraires strictement balisés permettrait la protection de la faune et de la flore tout en canalisant les visiteurs. Depuis 1995, le site est classé.

#### **ZNIEFF de type I n°8375Z00 : PLAGES DE PAMPELONNE**

**Description** : D'une superficie de 35 ha, cette plage constitue l'un des derniers cordons sableux, bien que dégradé, du Var. La zone héberge une faune (dont une intéressante zoocénose sabulicole encore mal connue) et une flore (Cordon à Oyat, groupements à *Crucianella maritima* (*Crucianellum*), avec le lys des sables (*Fanocratium maritimum*) et la très rare *Scrophularia ramosissima* typiques de ce milieu mais en voie de disparition en raison de la destruction des dunes littorales.

Cette zone héberge aussi quelques espèces considérées comme de très grandes raretés sur l'ensemble de la Méditerranée, telle que *Pseudorhiza pumila*.

**Recommandations de gestion et de protection** : Régénérer les formations végétales par plantations et protection contre le piétinement. Réserver, en les clôturant, un certain nombre d'espaces représentatifs, même de petite taille, afin de permettre la régénération. Limiter le ratissage mécanique qui détruit inexorablement la végétation. En outre, une vingtaine d'espèces des sables inscrites sur les listes nationale et régionale doivent aussi être protégées. L'ensemble de ces espèces se présente sous la forme d'îlots regroupés dans quelques lambeaux résiduels du système dunaire.

#### **ZNIEFF de type II n°8371T00 : CHENAIE DE RAMATUELLE ET DE GASSIN**

**Description** : Ensemble forestier composé de chênaies pubescentes dites « tropéziennes » en mélange avec la suveraine ou les pins pignons.

**Recommandations de gestion et de protection** : Cet espace souffre d'une fréquentation trop importante (lutte contre le piétinement) et de la proximité de l'urbanisation qu'il faudrait contrôler.

#### **ZNIEFF de type II n°8372T00 : BESTAGNE**

**Description** : Petit massif forestier dominé par le chêne pubescent et le pin pignon. Associées à la chênaie, on trouve des yeuseraies de *Cyclamen repandum* dont la forêt de Bestagne est la seule localité varoise.

**Recommandations de gestion et de protection** : L'urbanisation intensive grignote progressivement le massif forestier littoral et il faut canaliser la fréquentation des sous-bois qui souffrent du piétinement.

#### **ZNIEFF marine n°83M45 : Du cap Lardier au cap Taillat**

**Description** : Littoral très peu occupé avec des paysages sous-marins de qualité exceptionnelle (prairies et falaises sous-marines, concrétionnements coralligènes). A noter, la présence d'une algue d'origine australienne (*Acrothamnion pressii*) signalée que deux fois en France.

**Recommandations de gestion et de protection** : L'ensemble, zones terrestre et marine, constitue un site très riche biologiquement pouvant justifier la création d'un secteur marin protégé.

**ZNIEFF marine n°83M46 : Herbière de posidonies de Pampelonne**

**Description** : Important herbier, dont l'espèce dominante (posidonia oceanica) mériterait le classement, assure la protection de la plage de sable et des cordons dunaires de Pampelonne.

**Recommandations de gestion et de protection** : Le maintien et la protection de cet herbier est le garant de la conservation de la plage dans son état actuel. L'herbier est menacé notamment dans le secteur de Bonne Terrasse, où un rejet en mer des eaux traitées est prévu.

**ZNIEFF marine n°83M47 : Cordons Festonnés de Pampelonne**

**Description** : Ces constructions sédimentaires monumentales assurent en partie le maintien en l'état de la plage de Pampelonne.

**Recommandations de gestion et de protection** : La mise en place de tout aménagement au littoral détruirait cette structure et provoquerait le départ d'une grande quantité de sédiment, notamment sur la plage.

Une dégradation ultérieure de l'herbier en résulterait, avec des conséquences désastreuses pour la faune et la flore de la région.

**Actualisation des inventaires Z.N.I.E.F.F. :**

L'inventaire ZNIEFF de première génération a été édité en 1988. Son actualisation est en cours. 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

Les nouvelles données (fiches descriptives et contours cartographiques) seront placées sur la base informatisée de la DIREN au fur et à mesure de leur disponibilité, sous forme de document de travail (validé au niveau régional), dans un premier temps, puis en remplacement de l'inventaire 1<sup>ère</sup> génération à l'issue de la validation nationale.

Dans l'attente, l'édition 1988 reste l'inventaire officiel de référence.

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 PRESQU'ÎLE DE SAINT-TROPEZ	1 830,7	nd	X
83-104-100	PLAGE DE PAMPELONNE	77,9	nd	X

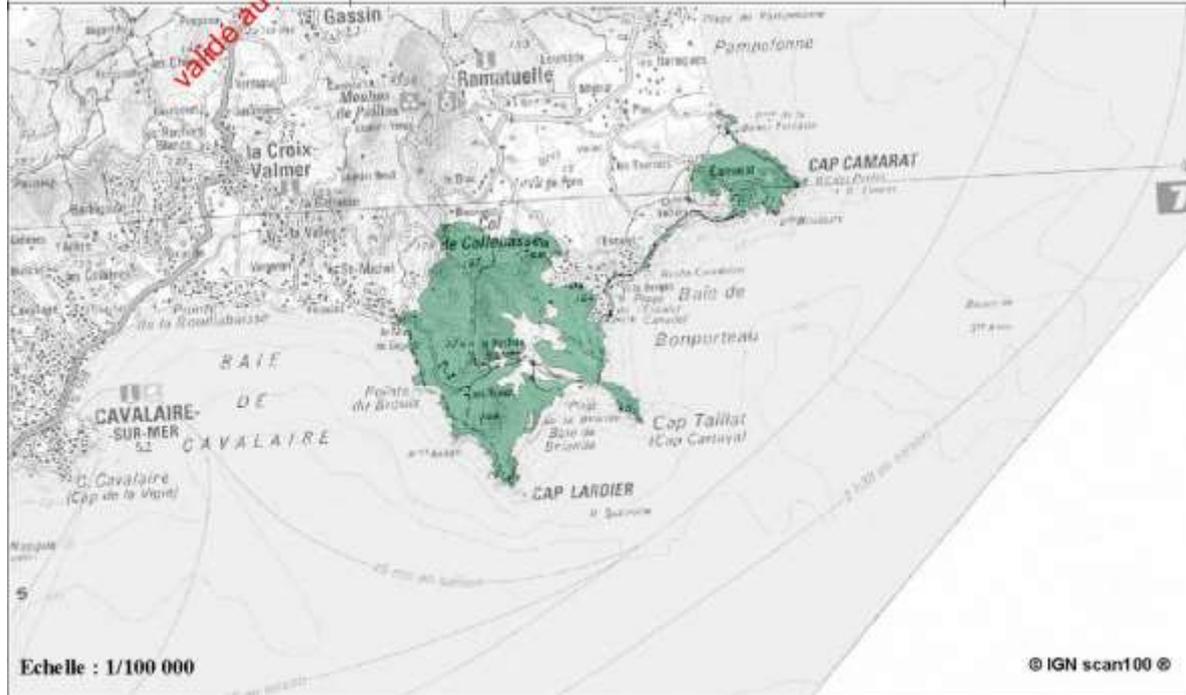
ZNIEFF II marine	NOM	Superficie (ha)	Fiche	Carte
83-022-000	PLAGE ET HERBIER DE POSIDONIES DE PAMPELONNE	1 633	X	X

 République Française  Direction Régionale de l'Environnement Provence-Alpes-Côte d'Azur	<b>Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes-Côte d'Azur</b> <b>ZNIEFF 2ème génération - Edition 2004</b>		Région  Provence Alpes Côte d'Azur
	Programme cadre et validation nationale Ministère chargé de l'Environnement Muséum National d'Histoire Naturelle	Réalisation par le Comité de pilotage régional Animateur : DIREN - ARPE Opérateur technique : CBNP - CBNA - CEEP - COM - LEML Validation scientifique régionale : CSRPN	

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N°83-100-117	Cap de Saint-Tropez	Zone de type I

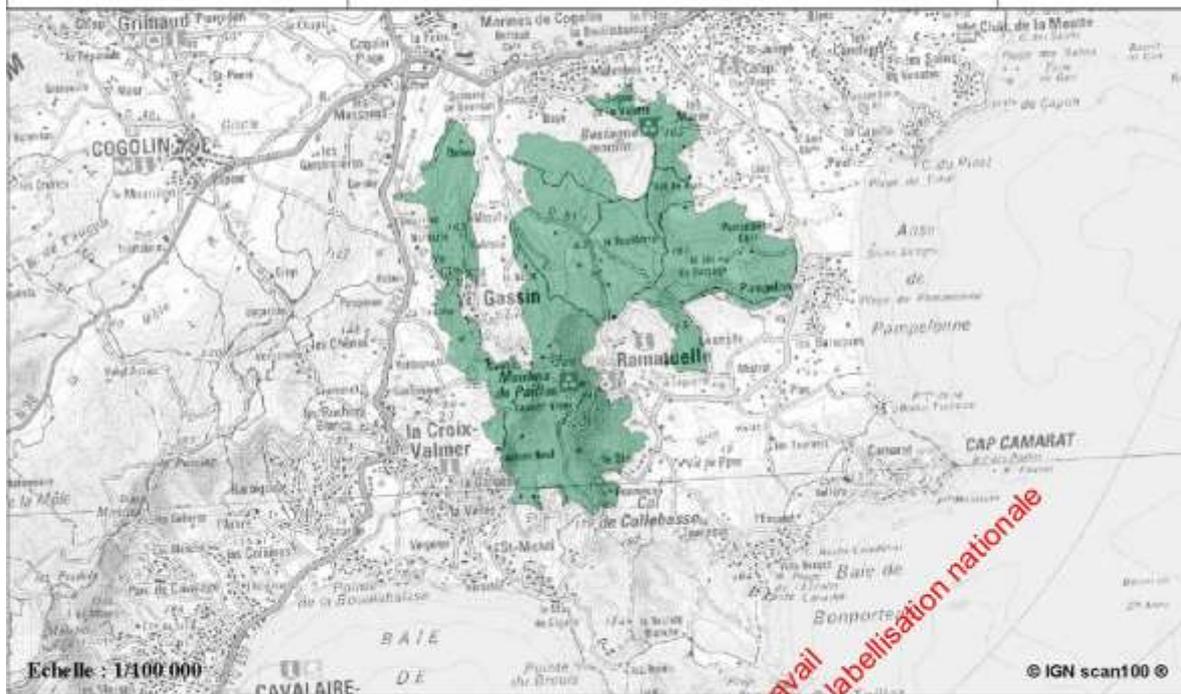


Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N°83-100-164	Caps Ardier, Taillat et Camarat	Zone de type I



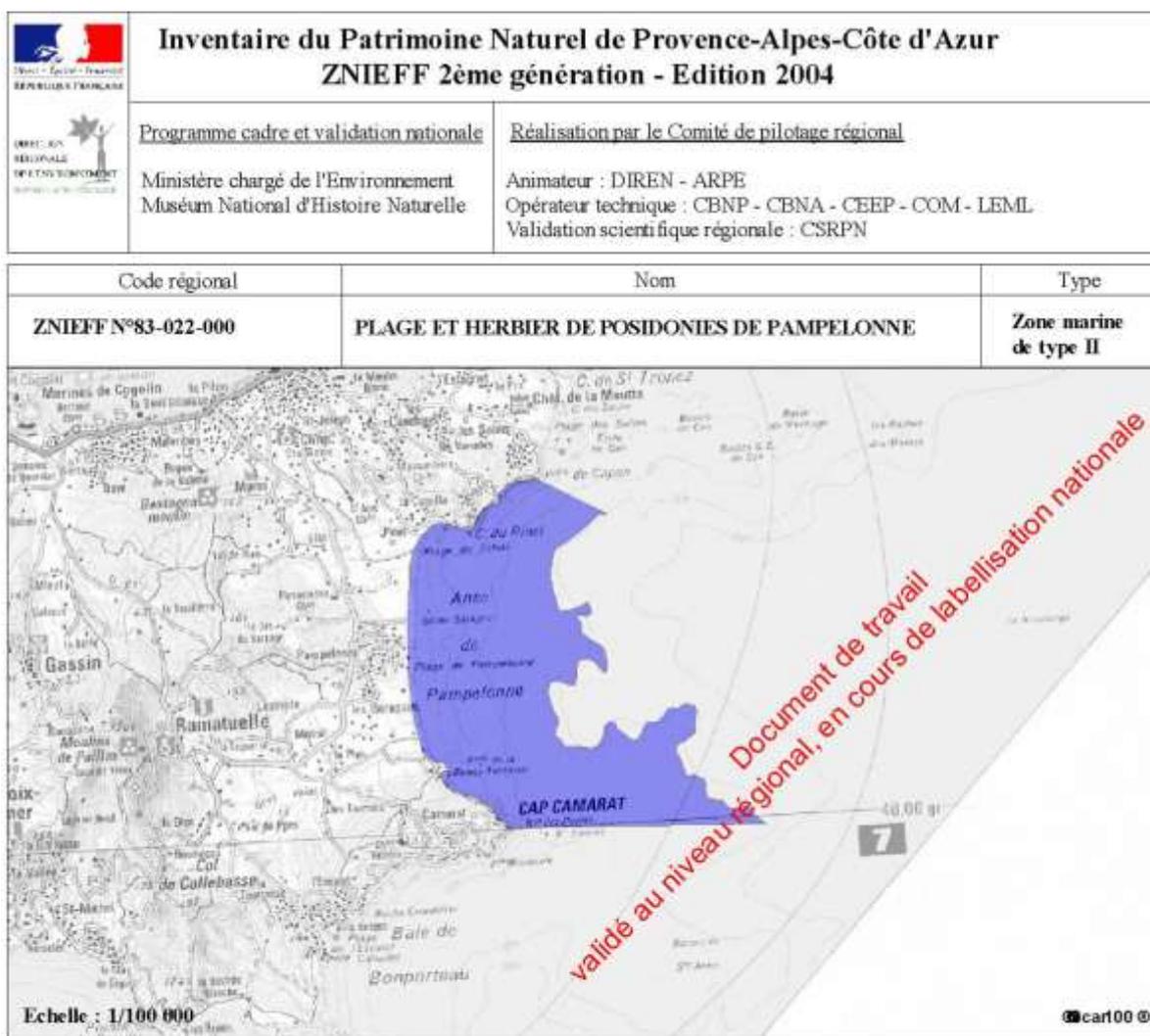
 République Française  Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	<b>Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes-Côte d'Azur</b> <b>ZNIEFF 2ème génération - Edition 2004</b>		Région  Provence Alpes Côte d'Azur
	Programme cadre et validation nationale Ministère chargé de l'Environnement Muséum National d'Histoire Naturelle	Réalisation par le Comité de pilotage régional Animateur : DIREN - ARPE Opérateur technique : CBNP - CBNA - CEEP - COM - LEML Validation scientifique régionale : CSRPN	

Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N°83-103-100	Maures de la presqu'île de Saint-Tropez	Zone de type II



Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N°83-104-100	Plage de Pampelonne	Zone de type II





Code régional	Nom	Type
ZNIEFF N° 83-022-000	PLAGE ET HERBIER DE POSIDONIES DE PAMPELONNE	Zone marine de type II

Nom du (des) rédacteur(s)	Année de description: 1987	Actualisation de l'inventaire :
S. RUITTON D. BELLAN- SANTINI T. PEREZ	Année de mise à jour: 2001	Evolution de zone

#### DONNEES GENERALES

##### Localisation administrative

Communes concernées	83101 RAMATUELLE 83119 SAINT-TROPEZ
Département concerné	Var
Quartier maritime	Toulon
Prud'homme	Saint-Tropez
Profondeur mini (m)	0
Profondeur maxi (m)	30
Superficie (Ha)	1633

#### COMMENTAIRES GENERAUX

Importance de la zone liée à son herbier de posidonies. Cet herbier en protégeant le littoral permet le maintien de la plage de sable ainsi que celui des dunes de Pampelonne. Cette zone est située dans un environnement particulièrement agité. Construction sédimentaire monumentale liée aux grandes houles d'est et à leur réflexion sur les fonds dans les niveaux supérieurs. Zone en bordure d'herbier avec de nombreuses espèces remarquables du coralligène.

Cette page est extraite de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (2ème génération) de Provence Alpes Côte d'Azur. Voir la cartographie associée. Le document complet est accessible sur le site Internet de la DIREN PACA : [www.paca.ecologie.gouv.fr](http://www.paca.ecologie.gouv.fr)

## 2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats)

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 de construction. L'objectif est de l'achever en 2006.

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'Etat, 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.

Au 31 mai 2001, la contribution française au réseau écologique européen, concernait, pour Ramatuelle, les propriétés du conservatoire du littoral (cap Taillat et cap Camarat). Le document d'objectifs relatif au site des trois caps n'est pas encore élaboré.

Code du site éligible	Dénomination du site éligible	Superficie (ha)
PR127	Massif de la Pierre d'Avenon, Canadel, les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer, collines de Ramatuelle	12367
PR128	cap Taillat, cap Lardier, cap Camarat, plage de Pampelonne, plaine de Cogolin et marais de la Chaux, domaines terrestre et maritime	2510

Code du site éligible d'origine	Code du pSIC	Dénomination du pSIC	Date de transmission à l'Europe	Commentaire
PR128	FR9301624	CAP TAILLAT - CAP LARDIER - CAP CAMARAT	20/10/2003	Site reconsulté fin 2001 et retransmis à l'Europe

• **Fiche du site éligible PR 127 : Massif de la Pierre d'Avenon - Canadel - Les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer - Collines de Ramatuelle**

*N.B : Cette fiche synthétique est issue du site de la direction régionale de l'environnement de la région « Provence Alpes Côte d'Azur » (DIREN PACA) qui rend accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. Les informations contenues dans cette fiche sont un extrait de celles téléchargeables sur le site de la DIREN PACA.*

**Description et éléments majeurs ayant conduit à la sélection du site :**

Remarquable massif forestier littoral d'une grande superficie et encore intact. Grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse : formations à Oleo-lenstique, très beaux peuplements à Euphorbe arborescente, suberaie, ripisylves, ruisseaux temporaires hébergeant le Spiranthe d'été, groupements mésoxérophytes à Andropogonées, phryganes à Anthyllis barbe à Jupiter et Thymelée hirsute, communautés amphibiennes méditerranéennes. Site important pour la Tortue d'Hermann et la Cistude.

**Etat actuel de conservation :** Bon état malgré les poches d'urbanisation, surtout littorales ; les zones incendiées ont bien cicatrisé en raison de la prédominance du chêne-liège.

**Objectifs généraux :**

- Maintenir les habitats d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable.
- Préserver les milieux et les habitats d'espèces, ainsi que les espèces rares ou menacées de disparition.
- Contrôler et limiter l'introduction d'espèces non locales dans le milieu naturel.
- Limiter ou réguler les populations des espèces introduites ou envahissantes et posant problème dans le milieu.
- Maintenir la qualité et la diversité des milieux et des paysages; restaurer les secteurs et habitats dégradés.
- Maintenir des activités agricoles, pastorales et forestières traditionnelles en conservant ou en restaurant des pratiques de gestion (cycles, rotation, périodicité, dates d'intervention) compatibles ou adaptées à la conservation des habitats et des espèces.
- Permettre le maintien ou l'apparition de stades d'évolution végétale différents.
- Maintenir ou restaurer les milieux ouverts (prairies, pâturages, pelouses, landes ...).
- Maintenir les peuplements très évolués ou très anciens (climaciques), notamment dans les milieux forestiers.
- Contrôler les pollutions urbaines (résorption des décharges, installation de stations d'épuration ...).
- Maintenir la stabilité et la qualité des nappes phréatiques et des eaux dormantes.
- Maintenir une gestion hydraulique traditionnelle des milieux artificialisés (salins, étangs, anciens canaux...).
- Maintenir la diversité des berges et des bords de cours d'eau et la qualité physico-chimique des eaux.
- Maintenir le fonctionnement naturel des milieux aquatiques (réseau souterrain, sources, cours d'eau, étangs ...).
- Assurer la continuité des cours d'eau pour permettre la migration et le déplacement des espèces aquatiques.
- Préserver et assurer une bonne gestion de l'herbier de Posidonie.

**Orientations de gestion souhaitables :**

- *Cesser l'artificialisation de la ceinture littorale*: limiter l'urbanisation très strictement aux zones déjà mitées; ne pas augmenter les aménagements littoraux de toute nature.
- *Maîtrise de la fréquentation*; ne pas augmenter la pénétrabilité du massif en créant de nouvelles pistes ou en améliorant les anciennes.
- *Activités agricoles* : maintien des terrasses à fleurs de St-Clair du Lavandou; dynamisation des activités agricoles traditionnelles favorables au maintien de la tortue d'Hermann et de la biodiversité
- *Sylviculture* : Recherche de la maîtrise de la régénération de la suberaie; placer en réseau biologique les peuplements forestiers les plus matures; cicatrisation des écosystèmes littoraux perturbés par les embruns pollués; éradication des espèces exotiques envahissantes; placer les zones biologiques exceptionnelles sous protection efficace : vallons et cascade de St Clair; populations de *Leucoium aestivum* subsp. *pulchellum*, de *Cyclamen*...
- *Tortue d'Hermann* (*Testudo hermanni*) : localiser les pare-feux et pistes DFCl en crête et non en fond de vallon, afin de limiter la pénétration humaine; éviter ou limiter les infrastructures (élargissement de routes, projet de voie nouvelle, grandes infrastructures ...) et l'urbanisation, qui fragmentent les populations; développer les programmes d'études et de recherches afin d'affiner les connaissances sur l'espèce.
- *Cistude d'Europe* (*Emys orbicularis*) : Mettre en place une gestion adaptée préservant les zones humides en raisonnant sur des unités fonctionnelles suffisamment vastes pour conserver durablement les populations existantes: limiter les rejets et les pollutions existantes, contrôler les sources de pollutions éventuelles, éviter le calibrage des cours d'eau, éviter le débroussaillage des rives des cours d'eau et points d'eau; éviter les lâchers en pleine nature de spécimens de tortues de Floride (*Trachemys scripta*), susceptibles de concurrencer la Cistude et entreprendre si nécessaire des campagnes d'éradication de certaines populations de l'espèce introduite. Eviter le comblement des ruisseaux après le passage d'un incendie (afin d'empêcher l'ensevelissement et la mort des individus survivants réfugiés dans les berges creuses et de maintenir le ruisseau au plus proche de son état d'origine): disposer des barrages de branches et de pierres sur les principaux vallons d'alimentation du ruisseau, vider régulièrement et dès la fin de l'hiver les principaux bassins de leurs sédiments afin de libérer des pièces d'eau favorables à la faune aquatique (en évitant l'utilisation d'engins de terrassement), limiter ou différer les travaux de DFCl après l'incendie pour minimiser l'érosion et donc le comblement du ruisseau par les sédiments, éviter d'ouvrir des pistes le long des ruisseaux notamment dans leur cours supérieur (limitation des apports de sédiments lors des pluies ainsi que de la fréquentation humaine et donc de la collecte des tortues).
- *Insectes* : Il est important de laisser sur place les souches et les arbres morts afin de permettre le développement des insectes xylophages. Les milieux comme les pelouses et les prairies doivent rester ouvertes afin de permettre le développement des plantes nourricières des papillons et de leurs chenilles.
- *Tortue caouane* (*Caretta caretta*) : préserver l'Herbier de Posidonie qui constitue à la fois un abri, une source de nourriture et un lieu favorable pour la reproduction de certaines espèces proies (mollusque, crabes, poissons) ; limiter les pollutions du milieu marin ; encourager les opérations de réimplantation de l'Herbier de Posidonie ; sensibiliser les pêcheurs pour relâcher en mer tous les spécimens capturés de cette espèce protégée.

• **Fiche du site éligible PR 128 : Cap Taillat - Cap Lardier - Cap Camarat - Plage de Pampelonne - Plaine de Cogolin et Marais de la Chaux - Domaines terrestre et maritime**

*N.B : Cette fiche synthétique est issue du site de la DIREN PACA qui rend accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. Les informations contenues dans cette fiche sont un extrait de celles téléchargeables sur le site de la DIREN PACA.*

**Description et éléments majeurs ayant conduit à la sélection du site :**

Ensemble naturel littoral très intéressant comportant sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne (mélange des 3 chênes méditerranéens français présents sur silice). On rencontre également sur ce substrat des peuplements thermophiles parmi les plus beaux de France par l'ampleur de la station et le développement des individus : phryganes à Anthyllis barbe à jupiter et Thymelée hirsute, matorral à Palmier nain. Les formations psammophiles sont également très remarquables avec l'ensemble des groupements dunaires (y compris dunes boisées) de la prestigieuse plage de Pampelonne, portion d'un vaste complexe plage-zones humides et pelouses d'arrière plage - ripisylve méditerranéenne - agrosystèmes, devenu totalement relictuel en région méditerranéenne française continentale. Site important pour la Tortue d'Hermann et la Cistude.

**Etat actuel de conservation :**

Bon état pour les zones protégées; Programme de restauration en cours dans les dunes de Pampelonne.

**Objectifs généraux :**

- Maintenir les habitats d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable.
- Préserver les milieux et les habitats d'espèces, ainsi que les espèces rares et menacées de disparition.
- Maintenir l'intégrité fonctionnelle des écosystèmes dans leur diversité
- Contrôler et limiter l'introduction d'espèces non locales dans le milieu naturel.
- Maintenir la qualité et la diversité des milieux et des paysages.
- Restaurer et réhabiliter les secteurs et habitats dégradés.
- Maintenir des activités agricoles, pastorales et forestières traditionnelles en conservant ou en restaurant des pratiques de gestion (cycles, rotation, périodicité, dates d'intervention) compatibles ou adaptées à la conservation des habitats et des espèces.
- Maintenir les différents types d'habitats sur des superficies suffisantes.
- Permettre le maintien ou l'apparition de stades d'évolution végétale différents.
- Maintenir ou restaurer les milieux ouverts (prairies, pâturages, pelouses, landes ...).
- Maintenir les peuplements très évolués ou très anciens (climaciques), notamment dans les milieux forestiers.
- Contrôler les pollutions urbaines (résorption des décharges, installation de stations d'épuration ...).
- Maintenir une gestion hydraulique traditionnelle des milieux artificialisés (salins, étangs, anciens canaux...).
- Maintenir la qualité physico-chimique des eaux.
- Maintenir le fonctionnement naturel des milieux aquatiques (nappes, sources, cours d'eau, lacs, étangs ...).
- Maintenir la qualité des eaux marines et des fonds marins (pollution, fréquentation ...).
- Assurer le maintien des populations d'espèces marines (adaptation des prélèvements ...).
- Préserver et assurer une bonne gestion de l'herbier de Posidonie.

**Orientations de gestion souhaitables :**

- *Maintien des échanges* par graus entre eau douce et eau de mer
- *Contrôle strict de l'urbanisation* et épuration des effluents
- *Maîtrise de la fréquentation touristique et de loisirs* marine et terrestre ; écarter le public des milieux les plus vulnérables.
- *Protection effective et gestion appropriée* pour l'Etang des salins et ses abords (Cap de St Tropez)
- *Maintien de l'intégrité fonctionnelle* de l'ensemble cordon dunaire, arrière plage, ripisylves, prairies humides de fauche de l'ensemble du secteur de Pampelonne
- *Cicatrisation des écosystèmes littoraux* perturbés par les embruns pollués.
- *Grand Dauphin (Tursiops truncatus)* : Gérer et limiter si nécessaire la fréquentation par les bateaux de plaisance des zones majeures pour l'espèce; identifier et limiter les sources de pollution susceptibles d'altérer l'état physiologique des populations de cette espèce (constat de cas de cancers) ou de dégrader ses ressources trophiques.
- *Tortue d'Hermann (Testudo hermanni)* : Localiser les pare-feux et pistes DFCI en crête et non en fond de vallon, afin de limiter la pénétration humaine; éviter ou limiter les infrastructures (élargissement de routes, projet de voie nouvelle, grandes infrastructures ...) et l'urbanisation, qui fragmentent les populations; développer les programmes d'études et de recherches afin d'affiner les connaissances sur l'espèce.
- *Cistude d'Europe (Emys orbicularis)* : Mettre en place une gestion adaptée préservant les zones humides en raisonnant sur des unités fonctionnelles suffisamment vastes pour conserver durablement les populations existantes: limiter les rejets et les pollutions existantes, contrôler les sources de pollutions éventuelles, éviter le calibrage des cours d'eau, éviter le débroussaillage des rives des cours d'eau et points d'eau; éviter les lâchers en pleine nature de spécimens de tortues de Floride (*Trachemys scripta*), susceptibles de concurrencer la Cistude et entreprendre si nécessaire des campagnes d'éradication de certaines populations de l'espèce introduite.
- *Tortue caouane (Caretta caretta)* : préserver l'Herbier de Posidonie qui constitue à la fois un abri, une source de nourriture et un lieu favorable pour la reproduction de certaines espèces proies (mollusque, crabes, poissons) ; limiter les pollutions du milieu marin ; encourager les opérations de réimplantation de l'Herbier de Posidonie ; sensibiliser les pêcheurs pour relâcher en mer tous les spécimens capturés de cette espèce protégée.

- **Fiche du site pSIC FR9301624 : CAP TAILLAT - CAP LARDIER - CAP CAMARAT**

*N.B : Cette fiche synthétique est issue du site de la DIREN PACA qui rend accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. Les informations contenues dans cette fiche sont un extrait simplifié de celles transmises à la Commission européenne au 22 mars 2005.*

<b>Identification</b>	
Code	FR9301624
Appellation	CAP TAILLAT - CAP LARDIER - CAP CAMARAT
Date de compilation	01/1996
Mise à jour	11/2002
Historique	Date de proposition comme SIC : 07/2003
<b>Localisation</b>	
Départements	Domaine maritime (66 %), Var (34 %)
Superficie	1240 ha
Altitude maximale	161 m
Région biogéographique	Méditerranéenne
Départements	Domaine maritime (66 %), Var (34 %)

**Description :** Cet ensemble naturel littoral très intéressant comporte sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne (mélange des 3 espèces de chênes méditerranéens présents sur silice). On y trouve parmi les plus beaux groupements thermophiles de France (phryganes à Anthyllis barbe de Jupiter et Thyméléée hirsute, matorral à Palmier nain). Les formations psammophiles constituent de remarquables complexes. En ce qui concerne la faune, c'est un site important pour la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

**Composition du site :**

Mer, Bras de Mer	50 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	20 %
Forêts de résineux	10 %
Forêts sempervirentes non résineuses	5 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	4 %
Dunes, Plages de sables	3 %
Galets, Falaises maritimes, Ilots	3 %
Forêts caducifoliées	2 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
Pelouses sèches, Steppes	1 %

**Types d'habitats présents (% de couverture)**

Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	20 %
Forêts à Quercus suber	10 %
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) <sup>*</sup>	6 %
Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques	3 %
Prés salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)	2 %
Végétation annuelle des laissés de mer	1 %
Dunes avec pelouses du Malcolmietalia	1 %
Mares temporaires méditerranéennes <sup>†</sup>	1 %
Matorrals arborescents à Juniperus spp.	1 %
Taillis de Laurus nobilis	1 %
Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	1 %
Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets de falaises (Astralo-Plantaginetum subulatae)	1 %
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %
Galerie et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)	1 %
Herbiers à Posidonia (Posidonion oceanicae) <sup>‡</sup>	1 %

**Espèces présentes : Amphibiens et reptiles<sup>10</sup>**

Cistude d'Europe (Emys orbicularis) D

**Espèces présentes : Invertébrés<sup>1</sup>**

Damier de la Succise (Euphydryas aurinia) D

<sup>10</sup> Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national. A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

Tortue d'Hermann (Testudo hermanni)	D	Ecaille chinée (Callimorpha quadripunctaria)*	D
		Grand capricorne (Cerambyx cerdo)	C

### 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.

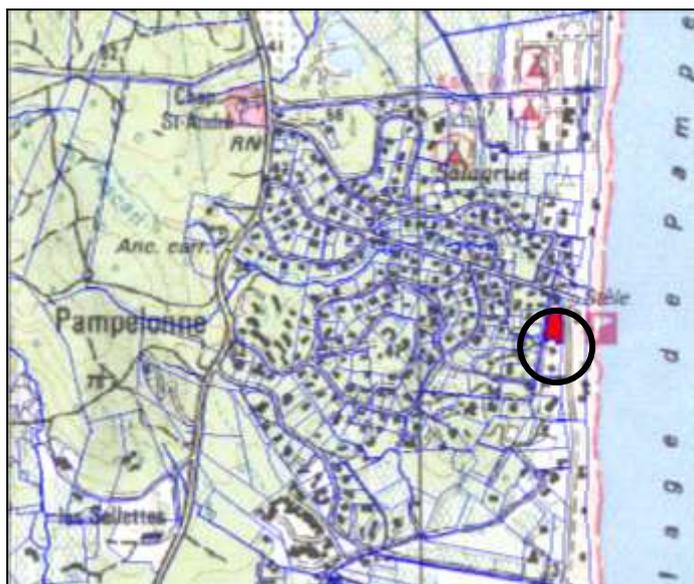
Sites classés surfaciques				
CODE DIREN	NOM	PROCEDURE	DATE DE CLASSEMENT	SUPERFICIE (ha)
93083053	Les trois caps méridionaux (Lardier, Taillat, ou Cartayat, Camarat), DPM et arriere pays	D	6 mai 1995	2076,42

Sites classés ponctuels				
CODE DIREN	NOM	PROCEDURE	DATE DE CLASSEMENT	SUPERFICIE (ha)
93083008	Ormeau sur la place publique. Cet arbre mort en 1983 a été remplacé par un olivier	A	120 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.

### 4- Les protections par la maîtrise foncière

- **Les Espaces naturels sensibles du département** : la parcelle cadastrée section AH n°428 (3 325 m<sup>2</sup>) 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 est problématique et ne semble 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.

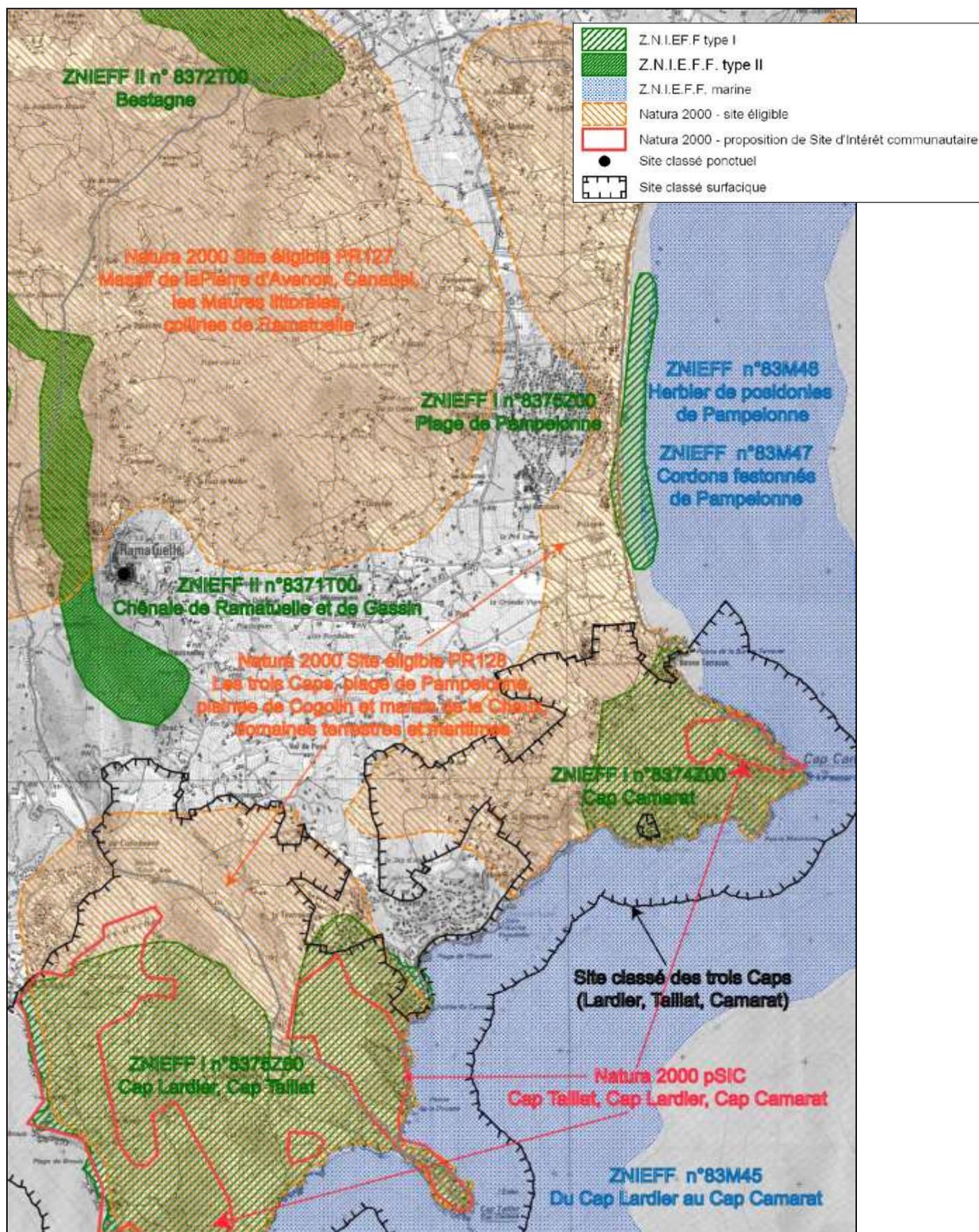


- Les propriétés du Conservatoire du Littoral** : créé en 1975, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, établissement public administratif, a pour mission d'acquérir des sites naturels, portions de rivages marins ou lacustres, présentant des intérêts biologiques et paysagers importants 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>11</sup>.

	<b>SUPERFICIE (ha)</b>
Cap Camarat	49
Cap Taillat	79

<sup>11</sup> Institut français de l'environnement (2000) : Tourisme, environnement, territoire : les indicateurs, 260 p.

## Inventaires et protections de l'environnement naturel



## IV – les risques

### 1 – Le risque d'inondation

Le porté à connaissance de l'Etat n'indique pas de risques naturels sur la commune. Néanmoins, l'atlas des zones inondables<sup>12</sup> indique un risque d'inondation d'une périodicité de cinq ans sur un tronçon de la RD 93 comme le montre la carte ci-dessous.



### 2 – Le risque d'incendie

(source : rapport de présentation du POS)

La circulaire interministérielle n° 87-71 du 20 août 1987 ainsi que la lettre du Préfet du Var du 1<sup>e</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.

En 1983 un incendie en limite de commune avec Gassin a dévasté une partie des espaces boisés du Val de Bois.

D'après le schéma départemental des risques majeurs, la commune de Ramatuelle est exposée à des risques importants d'incendie de forêt et nécessite des mesures de protection particulières.

De nombreuses initiatives tant communales qu'intercommunales, grâce à l'action du SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de St-Tropez, ont été mises en oeuvre pour favoriser la prévention des feux de forêts. A titre d'exemple :

- 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.
- -De nombreux pare-feu, travaux de débroussaillage qui représentaient, entre 1992 et 1994, plus de 100 hectares, points d'eaux et pistes DFCI sont installés sur l'ensemble du territoire communal et gérés par le SIVOM du Pays des Maures.
- 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 (guet aérien, patrouilles motorisées, 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 tels que zone de débroussaillage de 50 mètres minimum entretenues autour des constructions - bornes d'incendie... en accord avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

<sup>12</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.

## **CHAPITRE II – *Analyse de la situation socio-économique***

# I – POPULATION ET HABITAT : les grandes tendances

## Résumé des constats :

### POPULATION :

- Une croissance démographique qui se ralentit depuis 1982 : un taux annuel de croissance de 1% entre 1990 et 99 contre 5,5% entre 1975 et 82.
- Un vieillissement progressif et une surreprésentation des 40-59 ans (33% pour Ramatuelle, 28% pour le Golfe, 26% pour le Var).
- Une forte stabilité résidentielle - 70% des habitants de Ramatuelle étaient déjà présents en 1990 contre 62% pour le Golfe et 63% pour le Var pour Ramatuelle - et des migrants en âge de travailler (57% des immigrants à Ramatuelle ont entre 30 et 59 ans contre 45% dans le Golfe).
- Des ménages plus petits mais en très forte augmentation : +20% pour Ramatuelle contre 16% dans le Département.
- Une population permanente « réelle » moyenne de 6 000 habitants, d'environ 3 000 habitants en période creuse, avec une pointe estivale à plus de 20 000 habitants.

### HABITAT :

- Une forte production de logements soutenue par la résidence secondaire (une résidence principale pour 2 secondaires après 1990). Mais une « production » en régression-stagnation au cours des cinq dernières années :  
Une production de plus de 60 logts/an en moyenne jusqu'an 1989, 26 logts/an en moyenne après 1989 et 10 logts/an en moyenne de 1995 à 2000
- Une majorité de résidences secondaires (58% du parc total de logements) mais une croissance des logements principaux supérieure (+19%) à celle des résidences secondaires (+16%).
- Peu de petits logements (19%) au regard de la forte proportion des petits ménages (64%).
- Des résidences principales surtout en individuel (81% du parc principal)
- Une propriété occupante majoritaire (57%) mais des locataires en très nette augmentation : + 34% au cours de la période 1990-99, +8% pour les propriétaires.
- Un parc social insuffisant (2% du parc des logements principaux)
- Une population âgée en augmentation (+ 50 personnes de 75 et plus entre 1990 et 1999) ne disposant pas de structure d'accueil adaptée.
- Une absence de logements pour saisonniers (28% des emplois de la commune sont des CDD).

# 1 – Population

## 1.1 – Une démographie encore dynamique

	Population sans double comptes			
	1975	1982	1990	1999
<b>Ramatuelle</b>	1209	1762	1945	2131
<b>Golfe de St-Tropez</b>	29 865	35 943	43 399	48 396
<b>Var</b>	626 093	708 331	815 449	89 8441
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	3 675 730	3 965 209	4 257 907	4 506 151

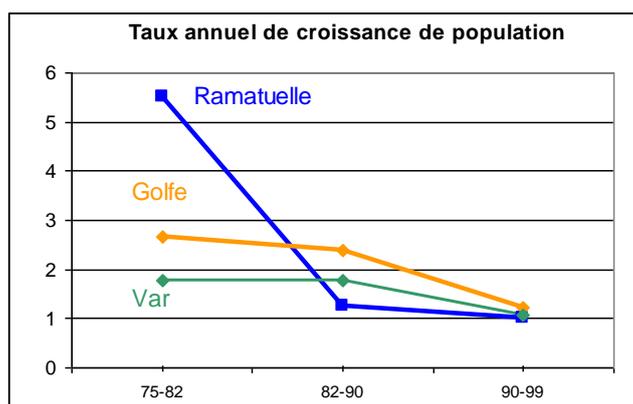
Source : Insee , RGP 1999

Ramatuelle compte 2 131 habitants soit 922 de plus depuis 1975. 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% en 75-82 à 1% en 1990-99.

La période 1990-99 est marquée par la convergence des taux de croissance de Ramatuelle, du Golfe et du département. Le dynamisme démographique de Ramatuelle tend à s'atténuer mais sa croissance annuelle reste supérieure à celle de la France et de la région

En 1999, deux communes voient leur population diminuer : Le Rayol-Canadel avec un taux annuel moyen de -2,4% et St-Tropez avec un taux de -0,6%. A l'inverse, Cavalaire-sur-Mer, la Môle, Plan-de-la-Tour connaissent un accroissement significatif de leur population (respectivement 2,5% ; 2,9% ; 2%).

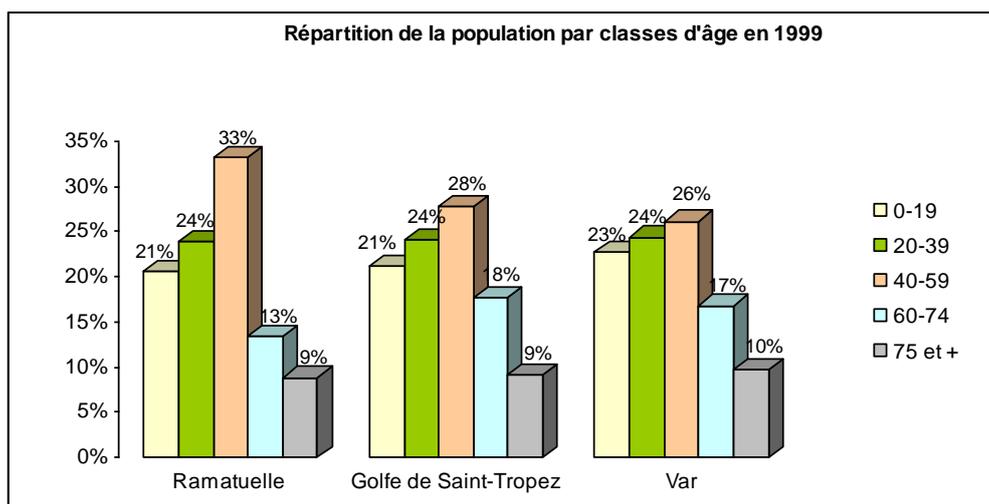
	Taux annuel de croissance de population		
	1975-82	1982-90	1990-99
<b>Ramatuelle</b>	+ 5,5%	+ 1,2%	+ 1%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	+ 2,7%	+ 2,4%	+ 1,2%
<b>Var</b>	+ 1,8%	+ 1,8%	+ 1,1%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	+ 1,08%	+ 0,89%	+ 0,63%
<b>France</b>	+ 0,46%	+ 0,51%	+ 0,37%



	Taux annuel de croissance de population du mouvement naturel			Taux annuel de croissance de population du mouvement migratoire		
	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
<b>Ramatuelle</b>	0,44	0,28	0,21	5,06	0,96	0,81
<b>Golfe de St-Tropez</b>	0,08	0,24	0,19	2,59	2,14	1,03
<b>Var</b>	0,06	0,18	0,12	1,71	1,60	0,96

La composante principale de l'évolution de la population de Ramatuelle reste l'apport migratoire, comme dans le département, mais la part de croissance due au mouvement naturel y est plus importante que dans le Golfe, le département ou la région. Ainsi, la rentrée 2001, une classe supplémentaire de maternelle a accueilli plus d'une vingtaine d'enfants. Mais la rentrée 2002 a vu la fermeture d'une classe de primaire. De plus, lors du Conseil d'école de fin d'année 2004, la fermeture d'une classe de primaire en 2005/2006 a été évoquée. Ainsi, la démographie naturelle de la Commune est plutôt positive, mais la fermeture progressive des classes primaires semble indiquer une migration des familles vers d'autres communes probablement en liaison avec l'augmentation du nombre d'enfants à charge et la difficulté de trouver un logement adapté aux besoins nouveaux.

## 1.2 - Un vieillissement progressif et une surreprésentation des 40-59 ans



Ramatuelle se distingue notamment des autres communes du Golfe par une population à forte proportion d'actifs avec un pourcentage significatif des classes d'âges intermédiaire (40-59 ans). D'ailleurs, cette classe d'âge a connu la plus forte progression (+ 155 personnes) entre 1990 et 1999.

Quel que soit le périmètre concerné, la baisse constante de l'indice jeunesse illustre le renforcement des classes d'âge de 60 ans et plus. On note aussi un fléchissement des 20-39 ans. Toutefois, la population de Ramatuelle, avec une moins forte proportion des plus de 60 ans, est moins âgée que celle du Var ou du Golfe.

	Indice jeunesse*		
	1982	1990	1999
<b>Ramatuelle</b>	1,3	1,0	0,9
<b>Golfe de St-Tropez</b>	1,0	0,9	0,8
<b>Var</b>	1,1	1,0	0,9

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

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

	Population résidant au 01/01/90 et en 1999 dans				
	même logement	autre logement même commune	autre commune même département	autre département même région	Extérieur à la région
<b>Ramatuelle</b>	58%	12%	12%	4%	14%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	44%	18%		4%	19%
<b>Var</b>	44%	19%	14%	6%	16%

Source : Insee RGP 1999

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

70% des habitants de Ramatuelle étaient déjà présents en 1990 contre 62% pour le Golfe et 63% pour le Var, la seule commune du Golfe à dépasser ce taux est St-Tropez avec 79%.

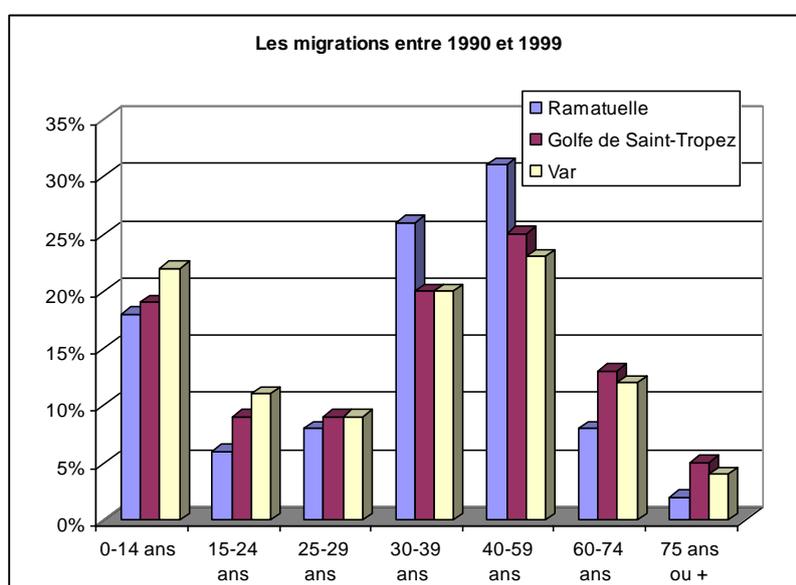
58% des habitants occupaient le même logement neuf ans auparavant. Ce taux, très nettement supérieur aux taux observés dans le Golfe (aucune autre commune n'égale ou ne dépasse les 50%) ou dans le département (44%), indique une très faible rotation de la population dans le parc de logements.

Les nouveaux venus arrivent d'abord d'une autre région (14%) puis du département (12%).

	Répartition des migrants selon la classe d'âge						
	0-14 ans	15-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
<b>Ramatuelle</b>	18%	6%	8%	26%	31%	8%	2%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	19%	9%	9%	20%	25%	13%	5%
<b>Var</b>	22%	11%	9%	20%	23%	12%	4%

Source : Insee RGP 1999

Une proportion plus importante de migrants de 30 à 59 ans et une plus faible immigration des classes d'âge les plus âgées sont révélateurs de l'attractivité de Ramatuelle en terme de cadre de vie.



#### 1.4 – Des ménages plus petits mais en très forte augmentation

	Taille moyenne des ménages		
	1982	1990	1999
<b>Ramatuelle</b>	2,6	2,4	2,3
<b>Golfe de St-Tropez</b>	2,5	2,4	2,2
<b>Var</b>	2,6	2,4	2,3

Source : Insee RGP 1982, 1990, 1999

Ramatuelle et le Golfe suivent 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 enfants et les ménages décohabitants.

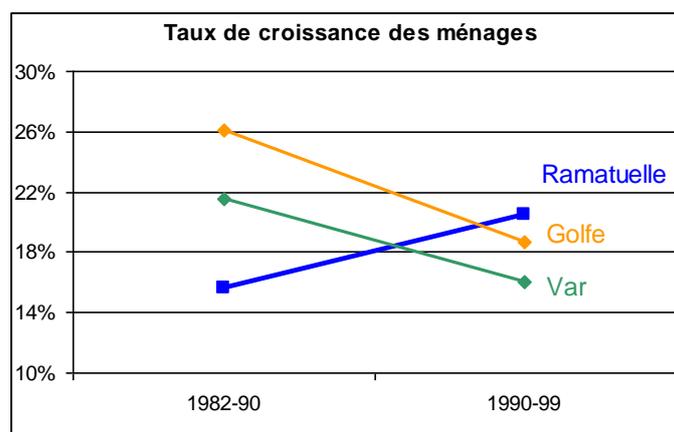
La taille moyenne des ménages des communes du Golfe reste assez proche de la taille moyenne départementale sauf à la Garde-Freinet où les ménages sont plus petits (1,4) et à Gassin où ils sont de taille nettement supérieure (3,7).

	Nombre de ménages 1999			Tx de croissance des ménages		Tx de croissance de la population	
	1982	1990	1999	1982-90	1990-99	1982-90	1990-99
<b>Ramatuelle</b>	671	776	935	+ 16%	+ 20%	10%	10%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	14 217	17 928	21 274	+ 26%	+ 19%	21%	12%
<b>Var</b>	269 125	327 108	379 389	+ 22%	+ 16%	15%	10%

Source : Insee RGP 1999

Si la croissance du nombre de ménages se tasse pour le Golfe et le département, elle est en très nette progression à Ramatuelle.

Ces 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.



- Des ménages de trois ou quatre personnes proportionnellement plus nombreux.

	Répartition des ménages selon le nombre de personnes- 1999					
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
<b>Ramatuelle</b>	28%	36%	21%	12%	2%	1%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	31%	36%	16%	11%	3%	1%
<b>Var</b>	31%	35%	16%	12%	4%	2%

Quel que soit le périmètre, les petits ménages (une et deux personnes) représentent plus des deux tiers des ménages.

D'une manière générale, les grands ménages (5 et 6 personnes ou plus) sont peu nombreux.

Avec une proportion plus importante de ménages de trois ou quatre personnes (33%), Ramatuelle se distingue de la part moyenne observée dans le Golfe (27%) ou dans le Var (28%).

### 1.5 – De la difficulté à déterminer la population «réelle» résidente

L'estimation de la population estivale et de la population permanente est utile pour une meilleure définition des équipements et services nécessaires.

- Estimations de la population résidente actuelle à partir du nombre de foyers permanents desservis par le facteur et de la production d'ordure ménagère du mois de décembre (mois le moins chargé de l'année)

Numéro de Tournées	Nombre de foyers permanents	Nombre de foyers saisonniers
T01	274	215
T02	263	324
T03	328	306
T04	294	84
T05	201	68
Total	1 360	997

(Cf carte des tournées facteurs ci-après)

En multipliant le nombre de foyers permanents par la taille moyenne des ménages observée à Ramatuelle, on obtient 3 128 habitants sur la commune en 2002.

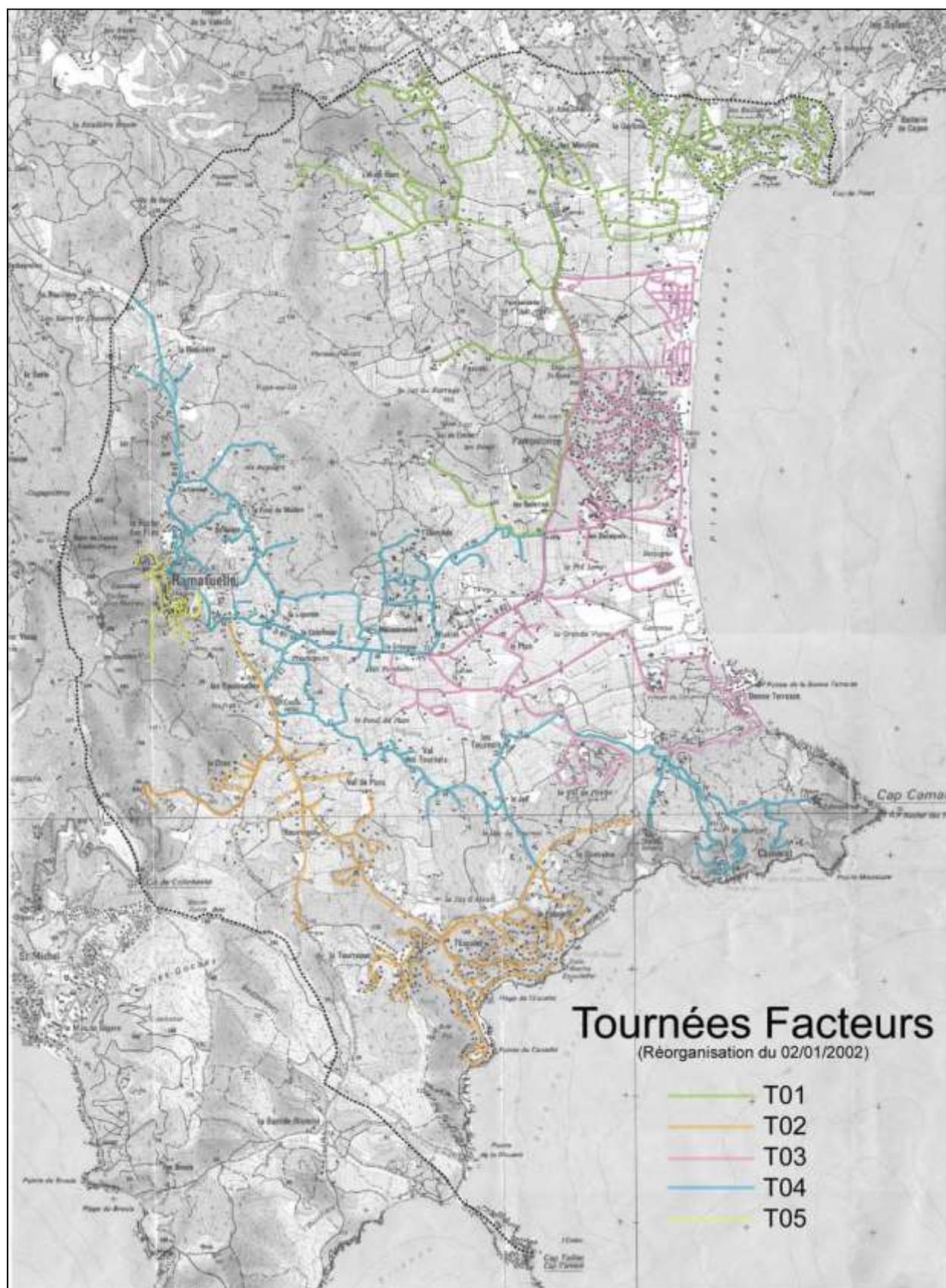
Si on applique le taux de croissance annuel de 1% (taux observé sur la période 1990-99) à la population de 1999, elle serait aujourd'hui de 2 200 habitants. Ce résultat est bien en dessous de l'estimation précédente.

La production d'ordures ménagères était de 122 tonnes au mois de décembre 2001. En prenant le ratio couramment utilisé, à savoir 1 kg d'ordures ménagères par jour et par personne, on obtient en moyenne 3 935 personnes sur la commune au mois de décembre, résultat assez proche de la population estimée à partir des boîtes aux lettres desservies de manière permanente.

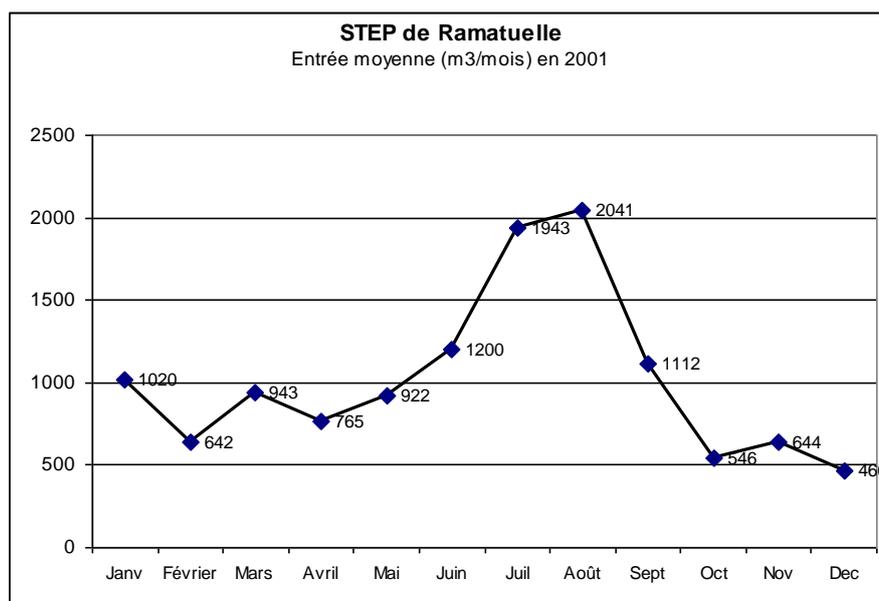
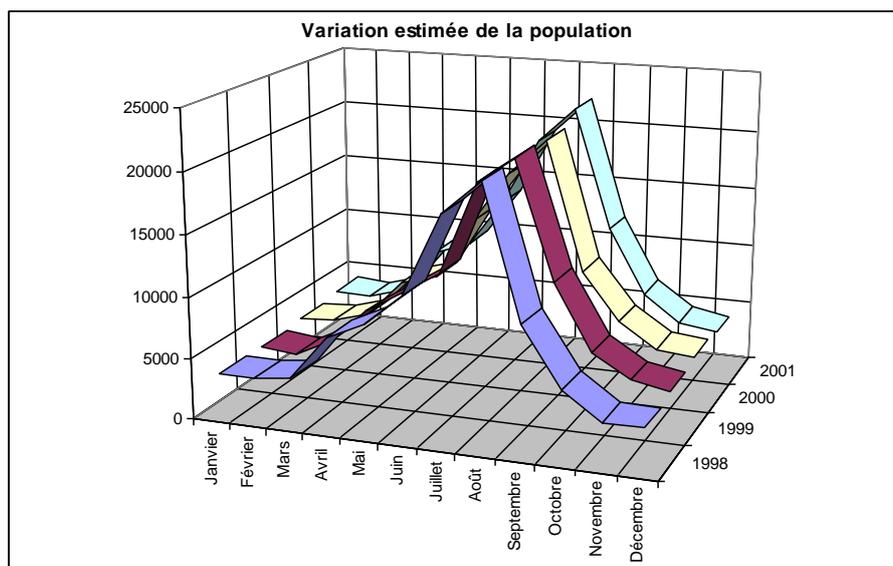
Ces estimations, à prendre avec réserves, montrent néanmoins que la population permanente de la commune de Ramatuelle serait plus proche des 3 500 habitants que des 2 200 habitants estimés à partir des données de l'Insee. De plus, une étude de « la coordination des associations de sauvegarde du Golfe et de la presqu'île de St-Tropez » indiquerait la présence de 2 900 habitants pour le mois de Janvier 1999.

A cette population s'ajoute une population « alternative » (multirésidents ou vacanciers de longue durée) pouvant fréquenter la commune sur une période plus longue que la saison estivale. L'étude concernant le SCOT<sup>13</sup> des cantons de Grimaud et de St-Tropez fait apparaître une population « réelle », sur l'année, de 6042 habitants sur la commune de Ramatuelle. Si on multiplie le nombre total de foyers (permanents et saisonniers) desservis par le facteur par la taille moyenne des ménages, on obtient un résultat de 5 421 habitants, résultant approchant celui de l'étude relative au SCOT.

<sup>13</sup> Schéma de Cohérence Territoriale



- Une estimation de la population estivale à partir des rejets ménagers et de la consommation d'eau



STEP : Station d'épuration

2001	Décembre	Août	Variation
Ordures ménagères (tonnes)	122	684	X 5,6
Entrée moyenne STEP (m <sup>3</sup> )	466	2 041	X 4,3
	Période hivernale	Période estivale	
Eau potable consommée (m <sup>3</sup> )	223 609	827 062	X3,6

La population estivale résidente aux mois de Juillet et d'Août est estimée, à partir du tonnage des ordures ménagères collectées, à 20 000 habitants, chiffre auquel il faudrait rajouter la population de passage qui vient visiter la commune ou fréquenter les plages. Le porter à connaissance du SCOT fait état d'une population estivale estimée à 22 119 habitants contre 21 236 selon « la coordination des associations de sauvegarde du Golfe et de la presqu'île de St-Tropez ».

En période estivale, les volumes des entrées moyennes de la station d'épuration et l'eau potable consommée sont multipliés par 4 environ. En prenant le chiffre de 3 000 habitants (estimation faite à

partir des boîtes aux lettres desservies de manière permanente) comme étant celui de la population en basse saison, la population, en haute saison, avoisinerait les 12 000 habitants. La station d'épuration disposant d'une capacité de 21 000 équivalents/habitants et fonctionnant de manière satisfaisante en été, un chiffre estimé allant de 15 000 à 20 000 habitants en saison estivale paraît raisonnable.

## 2- Evolution et caractéristiques du parc de logement

### 2.1 – Une majorité de résidences secondaires mais une croissance des logements principaux supérieure à celle des résidences secondaires

	Total des logements 1999	Résidences principales	Résidences Secondaires et Log. occasionnels	Logements Vacants
Ramatuelle	2 483	935	1 394	154
Golfe de St-Tropez	58 247	21 274	33 846	3 127
Var	574 510	379 389	157 545	37 576

	Structure du parc de logements en 1990			Structure du parc de logements en 1999		
	Résidences Principales	Résidences Secondaires et Logts. occasionnels	Logements Vacants	Résidences Principales	Résidences Secondaires et Logts. occasionnels	Logements Vacants
Ramatuelle	38%	58%	5%	38%	56%	6%
Golfe de St-Tropez	38%	56%	6%	37%	58%	5%
Var	66%	27%	7%	66%	27%	7%

La structure du parc de logement de Ramatuelle, prépondérance des logements secondaires et occasionnels sur les résidences principales, est semblable à celle observée dans le Golfe, zone à l'activité touristique et résidentielle fortement développée. En 1999, ce dernier accueille 21,5% des résidences secondaires du département contre 15% dans l'Estérel-Pays de Fayence et 4% dans le Haut-Var-Verdon.

La fonction d'habitat permanent est plus marquée à La Môle (76%), Cogolin et Plan-de-la-Tour (57%) avec plus de la moitié de leur parc de logements en habitat principal.

Les taux de vacance du Golfe et de Ramatuelle sont légèrement inférieurs aux moyennes régionales et départementales. Toutefois les communes les plus rurales présentent un parc de logements vacants assez important (Gassin (17%) et à Plan-de-la-Tour (10%)).

	Evolution du parc de logements 1982-90				Evolution du parc de logements 1990-99			
	Total logts	RP	RS et LO	LV	Total logts	RP	RS et LO	LV
Ramatuelle	7%	17%	7%	-35%	19%	19%	16%	59%
Golfe de St-Tropez	26%	26%	29%	4%	22%	18%	25%	11%
Var	26%	20%	41%	25%	16%	16%	17%	7%

Source : Insee, RGP 1990 et 1999

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

Depuis 1982, la croissance des logements se poursuit avec une tendance au ralentissement que ce soit dans le Golfe ou dans le Var. La vacance, liée à la fonction touristique du secteur, est en augmentation contrairement à la tendance départementale.

**Des différences d'évolution entre Ramatuelle et le Golfe :**

- Ramatuelle connaît une accélération du rythme de croissance de ses logements même si cette croissance reste inférieure à celle observée dans le Golfe. Sur 9 ans, la croissance des logements (+ 19%) a suivi celle des ménages (+20%).
- Une forte évolution due non seulement à l'augmentation du parc des résidences secondaires (+ 195 logements) mais aussi à l'augmentation du nombre de résidences principales (+ 152 logements).
- Contrairement au Var et au Golfe, la croissance de ses résidences principales est supérieure à celle des résidences secondaires et ce depuis 1982<sup>14</sup>. La reconversion de certaines résidences secondaires en habitat principal et surtout les deux programmes de lotissements communaux ont plus que contribué à cette croissance.

- **Un parc de logements peu récent**

	RP 99	Age du parc selon l'époque d'achèvement				
		avant 1948	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	à partir de 1990
<b>Ramatuelle</b>	935	459	879	457	458	230
<b>Golfe de St-Tropez</b>	21 274	7 495	18 529	10 976	13 329	7 918
<b>Var</b>	379 389	118 776	185 912	85 740	107 649	76 433

	Répartition du parc selon l'époque d'achèvement				
	avant 1948	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	à partir de 1990
<b>Ramatuelle</b>	18%	35%	18%	18%	9%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	13%	32%	19%	23%	14%
<b>Var</b>	21%	32%	15%	19%	13%

Des tableaux précédents ressort la situation particulière de Ramatuelle au regard du Golfe et du département :

- L'habitat ancien et les logements récents y sont sous-représentés.
- 53% des logements ont été réalisés entre 1949 et 1982 contre 47% en moyenne dans le Var.

## 2.2 – Les caractéristiques des résidences principales

- **Peu de petits logements au regard de la forte proportion des petits ménages.**

		Répartition des logements selon la taille					
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
<b>Ramatuelle</b>	<b>1999</b>	4%	17%	27%	23%	16%	13%
	<b>1990</b>	4%	14%	28%	31%	12%	10%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	<b>1999</b>	7%	18%	29%	25%	13%	8%
	<b>1990</b>	8%	18%	30%	26%	12%	7%
<b>Var</b>	<b>1999</b>	5%	14%	29%	30%	14%	8%
	<b>1990</b>	5%	15%	31%	30%	13%	6%

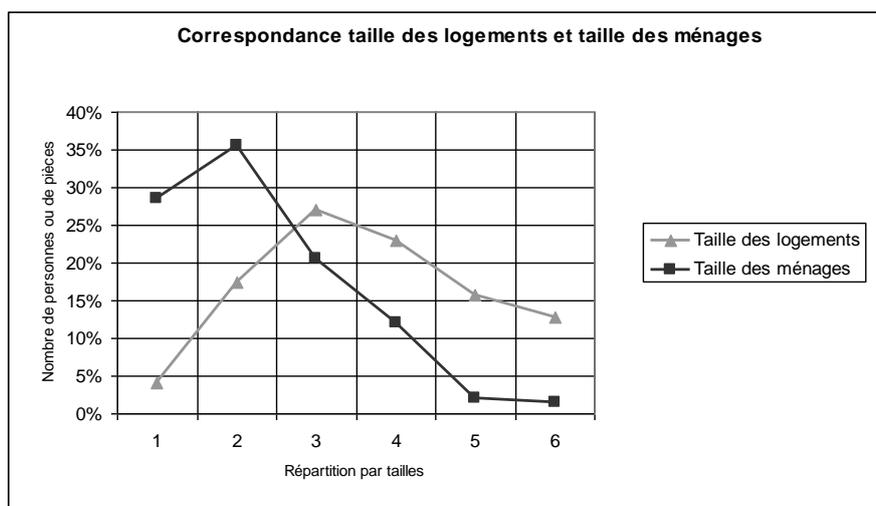
<sup>14</sup> En nombre l'augmentation du parc des RS (+195) reste supérieure à celle des RP (+152).

	Evolution de la taille des logements 1990-99						Taux d'évolution de la taille des logements 1990-99					
	RP 1 pièce	RP 2 pièces	RP 3 pièces	RP 4 pièces	RP 5 pièces	RP 6 pièces et +	RP 1 pièce	RP 2 pièces	RP 3 pièces	RP 4 pièces	RP 5 pièces	RP 6 pièces et +
<b>Ramatuelle</b>	6	55	30	-31	51	41	19%	51%	13%	-13%	53%	53%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	83	589	900	778	474	448	6%	18%	17%	17%	21%	34%
<b>Var</b>	1 980	5 400	8 816	15 329	11 622	9 096	11%	11%	9%	16%	28%	45%

D'une manière générale, les logements de trois et quatre pièces représentent plus de 50% du parc des résidences principales, part légèrement inférieure à celle de 1990. Les logements de petites tailles sont plus nombreux dans le Golfe que dans le département, les besoins d'accueil touristiques ou de résidents mobiles confortant la « production » de petits logements.

A Ramatuelle, la taille des ménages passe de 2,39 en 1990 à 2,28 en 1999 et le nombre de logements de une et deux pièces y connaît une plus forte progression que dans l'ensemble du Golfe ou du Var. Toutefois la proportion de logements de 1 ou 2 pièces (21%) est loin d'être suffisante au regard du pourcentage des ménages de 1 ou 2 personnes (64%). 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 cinq (+ 51 logements) et six pièces (+ 41 logements) en liaison certainement avec l'installation permanente de familles ou de retraités aisés.

Par ailleurs, la croissance des logements de 3 ou 4 pièces stagne, ce qui 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.



- **Un parc marqué par l'habitat individuel**

	Les types de logements en 1999			Répartition selon le type de logement en 1999		
	Maisons indivi.	Immeuble coll.	Autre	Maisons indivi.	Immeuble coll.	Autre
<b>Ramatuelle</b>	762	119	54	81%	13%	6%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	11 461	8 815	998	54%	41%	5%
<b>Var</b>	188 800	180 554	10 035	50%	48%	3%

Dans le Var, il existe un équilibre relatif entre habitat individuel et logements collectifs. Le golfe présente un profil différent avec 54% des résidences principales en individuel.

En 1999, Ramatuelle est marquée par la forte prépondérance des logements individuels tout comme La Garde-Freinet (84%), La Môle (82%) et Plan-de-la-Tour (86%).

Seuls les petits pôles urbains du Golfe présentent une supériorité des logements collectifs sur les individuels : Cavalaire-sur-mer (57%), Cogolin (50%), Sainte-maxime (51%) et St-Tropez (52%).

	Logements individuels				Logements collectifs			
	tt logts 1990	tt logts 1999	Evolution 1990-99	Tx evol 1990-99	tt logts 1990	tt logts 1999	Evolution 1990-99	Tx evol 1990-99
<b>Ramatuelle</b>	535	762	227	42%	201	119	-82	-41%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	8684	11461	2777	32%	8 503	8 815	312	4%
<b>Var</b>	152868	188800	35932	24%	165 508	180 554	15 046	9%

Depuis 1990, la part des logements individuels tend à se renforcer que ce soit à Ramatuelle, dans le Golfe ou dans le département.

- **Une propriété occupante encore majoritaire mais un secteur locatif en très nette augmentation.**

		Les statuts d'occupation				Taux de propriétaire	Taux de locataires et logés gratuit
		Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement	Locataires et Logés gratuitement		
<b>Ramatuelle</b>	<b>1990</b>	445	181	157	338	57%	43%
	<b>1999</b>	482	244	209	453	52%	48%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	<b>1990</b>	9 666	6 190	2 146	8 336	54%	46%
	<b>1999</b>	11 151	7 890	2 233	10 123	52%	48%
<b>Var</b>	<b>1990</b>	175 210	129 037	22 899	151 936	54%	46%
	<b>1999</b>	210 044	147 118	22 227	169 345	55%	45%

	Variation propriétaires		Variations locataires	
	nbre	%	nbre	%
<b>Ramatuelle</b>	37	8%	115	34%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	1 485	15%	1 787	18%
<b>Var</b>	34 834	20%	17 409	11%

Sur la période 1990-99, le taux d'évolution des locataires de Ramatuelle (34%) est très nettement supérieur à celui des propriétaires (8%), situation inverse dans le département. Ce taux d'évolution est parmi les plus importants du Golfe. Il atteste de la difficulté d'accès à la propriété des nouveaux ménages en raison d'un marché immobilier et foncier tendu.

- **Un parc social insuffisant**

	LOGTS HLM 1990	Taux HLM 1990	LOGTS HLM 2000	Taux HLM 2000	Evolution 1990/00	Taux d'évol 1990/00
<b>Ramatuelle</b>	20	3%	20	2%	0	0%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	1 081	6%	1 354	6%	273	25%
<b>Var</b>	30 018	9%	35 677	9%	5 659	19%

Source : DDE du Var

Le parc locatif de la commune est constitué à 46% de logement privé. Avec seulement 2% de logements HLM, Ramatuelle se situe largement en dessous de la part occupée par l'habitat social dans le département. Si le parc des résidences principales augmente de 19% (soit 152 logements) entre 1990 et 1999 celui des HLM stagne malgré une forte demande.

Toutefois, la faiblesse de ce parc locatif social ne doit pas masquer les efforts faits par la Commune pour répondre aux besoins de sa population active, effort qui s'est concentré sur l'accession plutôt que la location.

Ainsi, en 1978, afin de répondre à une demande déjà forte de logements à prix abordables, la municipalité a réalisé un lotissement communal avec accession à la propriété (102 logements). Un deuxième programme a suivi avec 20 logements HLM au Vallon des Sources et 44 logements en accession et en locatif pour les Roques de Castellans (1989).

### 2.3 – Le rythme de production des logements

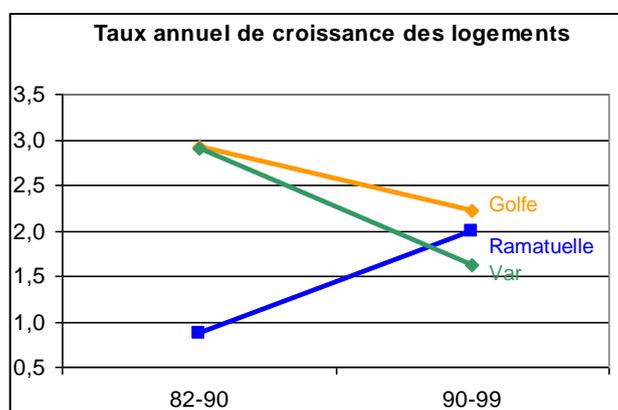
L'analyse de l'évolution du parc à partir des données Insee permet une analyse sur le long terme du renouvellement du parc de logement.

- **Une forte croissance des logements soutenue par la production de résidence secondaire**

	Nombre de logements			Taux annuel de croissance des logements	
	1982	1990	1999	1982-90	1990-99
<b>Ramatuelle</b>	1 940	2 079	2 483	+ 0,9	+ 2,0
<b>Golfe de St-Tropez</b>	37 989	47 808	58 247	+ 2,9	+ 2,2
<b>Var</b>	395 449	496 912	574 510	+ 2,9	+ 1,6

Source : Insee

Depuis 1982, le rythme de croissance moyen annuel des logements ralentit dans le Var et le Golfe. Celui de Ramatuelle s'est accéléré au cours de la décennie 90-99 pour venir dépasser celui du Département en 1999 sans toutefois égaler celui du Golfe.

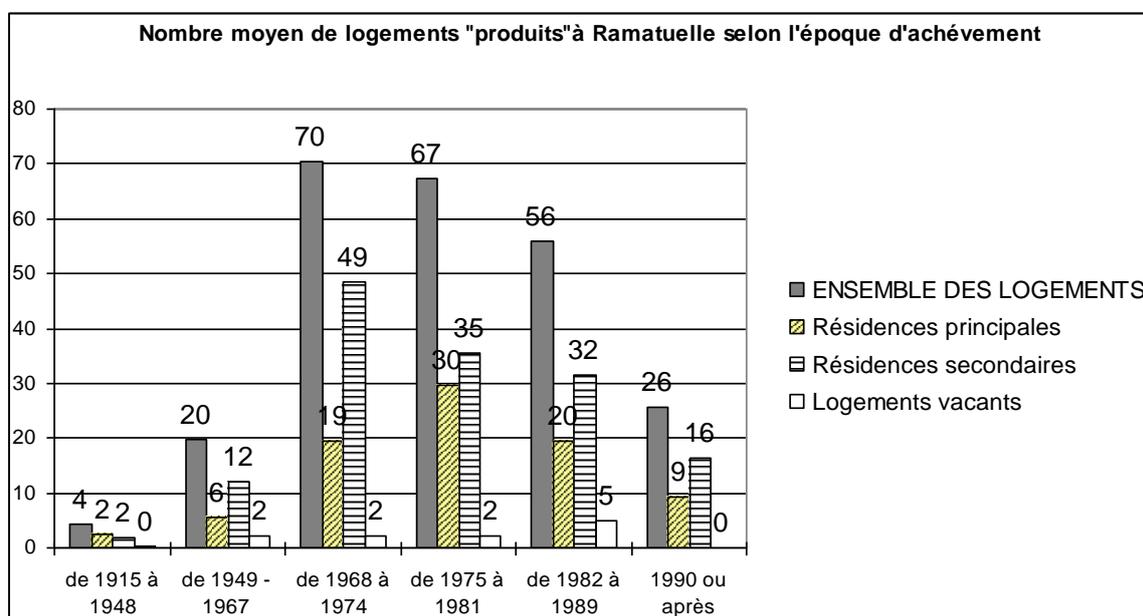


Commune de Ramatuelle	ENSEMBLE	EPOQUE D'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION						
		Avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	1990 ou après
ENSEMBLE DES LOGEMENTS	2 484	312	152	376	492	472	448	232
Résidences principales	936	164	80	108	136	208	156	84
Logements occasionnels	20	4	0	4	0	4	4	4
Résidences secondaires	1 372	108	64	224	340	244	248	144
Logements vacants	156	36	8	40	16	16	40	0

Source : Insee, RGP 1999, exploitation complémentaire

Depuis 1949, la production des résidences secondaires est supérieure à celle des résidences principales. Un environnement toujours agréable et la persistance du tourisme balnéaire en sont les moteurs. Jusqu'en 1974, 60% ou plus du parc construit était affecté à la résidence secondaire. Après une période de relatif équilibre (de 75 à 89), plus de 60% du parc est de nouveau destiné à la résidence secondaire.

D'une résidence principale pour 1,17 résidences secondaires de 1975 à 1981, il se « produit », après 1990, pratiquement une résidence principale pour deux secondaires



.A partir de 1968 la « production » de logements s'accélère et passe de 20 logements « produits » en moyenne à 70. Jusqu'en 1989, il va se « construire » à Ramatuelle plus d'une cinquantaine de logements par an.

A partir de 1989, le rythme s'infléchit avec 26 logements en moyenne.

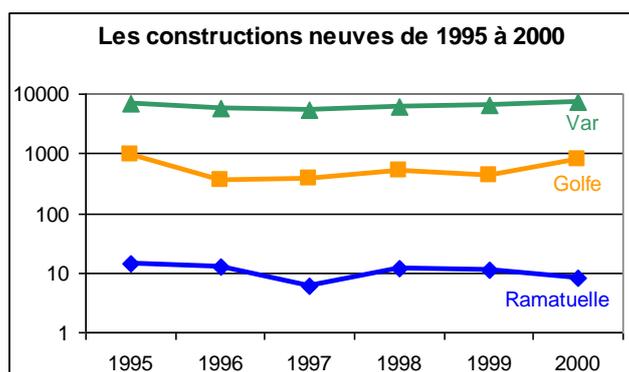
Pour la période récente (1995-0), les données du fichier SICLONE (DDE) permettent de préciser le rythme et la répartition des logements selon le type de construction (individuel ou collectif)

- **Mais une production de logements en régression-stagnation ces 5 dernières années.**

	Nbre de constructions neuves						Nbre total	Nb moyen/an
	1995	1996	1997	1998	1999	2000		
<b>Ramatuelle</b>	14	13	6	12	11	8	64	10
<b>Golfe de St-Tropez</b>	982	366	375	502	426	779	3 430	572
<b>Var</b>	7 062	5 865	5 544	5 926	6 359	7 334		

Source : DDE du Var

Les courbes ci-dessous montrent un infléchissement des constructions neuves jusqu'en 1997 et une reprise après cette date. Seule Ramatuelle voit le rythme de ses constructions rester stable dans la même période.



	1995			1996			1997			1998			1999			2000		
	IND	COLL	tt log															
<b>Ramatuelle</b>	14	0	14	13	0	13	6	0	6	12	0	12	11	0	11	8	0	8
<b>Golfe de St-Tropez</b>	553	429	982	253	113	366	245	130	375	255	247	502	303	123	426	686	93	779
<b>Var</b>	4519	2543	7062	3814	2051	5865	3679	1865	5544	4501	1425	5926	4480	1879	6359	5144	2190	7334
<b>Golfe de St-Tropez</b>	56%	44%		69%	31%		65%	35%		51%	49%		71%	29%		88%	12%	
<b>Var</b>	64%	36%		65%	35%		66%	34%		76%	24%		70%	30%		70%	30%	

Depuis 1995, l'ensemble des logements commencés sur la commune de Ramatuelle concerne de l'habitat individuel. Pour le Var et le Golfe, la proportion de logements individuels est d'environ 2/3 pour 1/3 de collectifs.

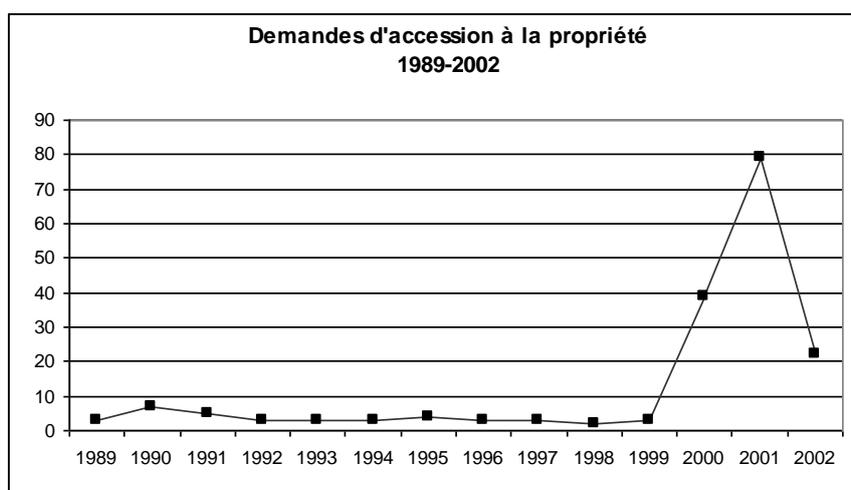
## 2.4 – L'analyse de la demande d'accession à la propriété

Demande d'accession à la propriété de 1989 à 2002					
Date de la demande	nbre	Origine du demandeur	nbre	Besoins	nbre
2002	22	Ramatuelle	14	Logement dans futur lotissement	14
		Golfe	5	Appartement dans futur lotissement	4
		Alpes-Maritimes	1	Maison dans futur lotissement	4
		Hors Provence	2		
2001	79	Ramatuelle	40	Logement dans futur lotissement	27
		Golfe	33	Appartement dans futur lotissement	11
		Var	2	Maison dans futur lotissement	38
		Bouches-du-Rhône	1	Terrain dans futur lotissement	3
		Alpes-Maritimes	2		
		Hors Provence	1		
2000	39	Ramatuelle	24	Logement dans futur lotissement	16
		Golfe	14	Maison dans futur lotissement	16
		Hors Provence	1	Maison individuelle ou terrain	7
1999	3	Ramatuelle	2	Maison dans futur lotissement	1
		Golfe	1	Maison individuelle ou terrain	1
		Bouches-du-Rhône		Location	1
1998	2	Hors Provence	2	Maison dans futur lotissement	1
				Maison à retaper	1
1997	3	Ramatuelle	1	Maison dans futur lotissement	1
		Golfe	2	Maison ou log individuel	2
1996	3	Ramatuelle	3	Maison ou log individuel	3
1995	4	Ramatuelle	2	Maison ou log individuel	3
		Golfe	2	non renseigné	1

Date de la demande	nbre	Origine du demandeur	nbre	Besoins	nbre
1994	3	Ramatuelle	2	Maison dans futur lotissement	1
		Golfe	1	Maison ou log individuel non renseigné	1
1993	3	Ramatuelle	1	Appartement dans futur lotissement	1
		Golfe	2	Maison ou log individuel non renseigné	1
1992	3	Ramatuelle	2	Maison ou log individuel	2
		Golfe	1	non renseigné	1
1991	5	Ramatuelle	4	Maison ou log individuel	2
		Golfe	1	non renseigné	3
1990	7	Ramatuelle	2	Maison ou log individuel	3
		Golfe	3	non renseigné	4
		Var	1		
		Provence	1		
1989	3	Ramatuelle	1	Maison ou log individuel	2
		Golfe	2	non renseigné	1

Source : demande d'accèsion à la propriété – Mairie de Ramatuelle

L'augmentation importante des demandes d'accèsion à la propriété constatée depuis 2000 est certainement le résultat de « l'effet d'annonce » du projet de construction d'un troisième lotissement communal. Néanmoins, cette augmentation est révélatrice du besoin en logements, non seulement des ramatuellois mais aussi des personnes en provenance du Golfe (plus d'un tiers des demandes). Si les besoins font référence à « un logement » d'une manière générale, près de la moitié des demandes concernent plutôt de l'habitat individuel groupé (« maison dans futur lotissement »).



## 2.5 – Le parc de logements spécifiques

En raison de son orientation économique principale, le tourisme, et de sa configuration particulière (vaste territoire peu urbanisé), deux types de populations spécifiques sont susceptibles de rencontrer des difficultés de logements sur la commune : les travailleurs saisonniers et les personnes âgées.

### Le logement pour les 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. De plus la faiblesse de certains revenus placent les saisonniers dans des situations de précarité sociale qui se répercutent dans le choix d'un logement . «Les conditions de logement de ces personnes sont marquées par le surpeuplement, l'inconfort voire même l'insalubrité»<sup>15</sup>. La manque de logements adaptés et des loyers

<sup>15</sup> L'hôtellerie n° 2653, Hebdo du 17 Février 2000.

trop élevés provoquent une certaine fuite du personnel qualifié. Face à ce constat, le secrétariat d'Etat<sup>16</sup> au tourisme a mis en place cinq mesures pour remédier au problème de l'accès au logement des saisonniers. De plus, une offre publique de 6 000 logements sur trois ans sera créée en partenariat avec les collectivités locales.

Programme d'actions du secrétariat d'Etat au tourisme concernant l'amélioration de l'accès au logement (2000) :

- Assouplissement de la règle des 8 mois d'occupation de la résidence principale pour que les travailleurs saisonniers puissent bénéficier des aides personnelles au logement.
- Modification de la réglementation pour permettre la sous-location en meublé de logements publics privés ou conventionnés, par le biais des Centres Communaux d'Action Sociale ou d'associations agréées.
- Faciliter l'accès au parc privé, en donnant la possibilité aux jeunes travailleurs saisonniers de bénéficier des garanties locatives et des financements des cautions LOCAPASS qui ont été mises en place dans le cadre du 1% logement.
- Les saisonniers du tourisme de moins de 25 ans bénéficieront des améliorations apportées aux aides personnelles au logement. Ce qui se traduit par la révision du montant des aides au logement tous les quatre mois en cas de baisse du revenu de plus de 10% et une évaluation forfaitaire des ressources plus favorables.
- Création d'une offre publique de 6 000 logements sur 3 ans, en partenariat avec les collectivités locales.

Une étude a été effectuée sur les principales caractéristiques du travail saisonnier dans l'Est Varois<sup>17</sup>. Ce n'est pas une étude quantitative mais une évaluation de terrain menée auprès des entreprises, des acteurs institutionnels et représentants concernés par cette problématique et bien sûr auprès des travailleurs saisonniers. 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'actions 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. Ce village serait composé d'équipements non permanents, « hors-murs », qui permettent d'offrir des conditions de logement compatibles avec ce type d'activité professionnelle.

Toutefois, en matière de logement des saisonniers, d'autres initiatives existent comme le projet de construction, d'une quarantaine de logements destinés aux saisonniers dans les Alpes-Maritimes sous forme de résidence sociale, projet auquel est associé l'OPAM.

#### Le logement pour les personnes âgées :

Source : guide et services des établissements varois pour les personnes âgées 2002 ; RGP 1999

Si près de 60% des nouveaux arrivants à Ramatuelle ont entre 30 et 60 ans, le nombre des 75 ans et plus est en augmentation (+ 50 personnes entre 1990 et 1999). 477 Ramatuellois ont 60 ans ou plus en 1999 dont 189 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.

D'ici 2005, les personnes ayant fait « le baby boom » arriveront à l'âge de la retraite et d'ici 20 ans le nombre des plus de 75 ans va fortement augmenter. Ces personnes ayant connu la crise disposeront de moins de revenus que leurs parents. Parallèlement à cela, l'âge d'entrée dans la dépendance recule, phénomène visible à travers la baisse des demandes en foyers-logements. Ces populations âgées, personnes valides ou dépendantes, à revenus conséquents ou modestes, présenteront des besoins différents, imposant ainsi une diversification et une adaptation de l'offre en hébergements

<sup>16</sup> Le secrétariat d'Etat au logement et le secrétariat d'Etat au tourisme ont demandé aux préfets de constituer des commissions départementales de concertation associant les élus et les professionnels pour, dans un premier temps, évaluer le besoins et les projets existants ou qui pourraient être développés.

<sup>17</sup> Cette étude est réalisée par le Cabinet ACCEDO (Marseille) et commandé par le DDETFP du Var.

déjà, prises en compte par le schéma gérontologique du Var de 1997<sup>18</sup> (un secteur pour personnes âgées désorientées, pas d'autorisation de structures inférieure à 25 lits, accueil de jour, hébergement temporaire sans cure médicale....).

Ce dernier classait le canton de St-Tropez parmi les zones géographiques « où l'implantation des structures<sup>19</sup> doit être envisagée au cas par cas [...]. Il faut examiner la nature des établissements ayant déjà des lits autorisés. Il faut préciser l'état des besoins exprimés, le nombre de personnes âgées sur la commune ou le canton... ».

	<b>Etablissements publics (nbre de places)</b>	<b>Etablissements privés (nbre de places)</b>	<b>Etablissements associatifs (nbre de places)</b>	<b>Total places</b>	<b>Ratio (pop 75 t + en 99)</b>
<b>Cogolin</b>	78			78	147,2‰
<b>Sainte-maxime</b>	76	77		153	121‰
<b>Grimaud</b>	28			28	98,6‰
<b>Canton de Grimaud</b>	182	77		259	108,2‰
<b>Cavalaire</b>		80		80	134‰
<b>La Croix-Valmer</b>	52	80		132	383,7‰
<b>St-Tropez</b>	18		49	67	110,6‰
<b>Canton de St-Tropez</b>	70	80	49	199	99,4‰
<b>Département</b>	4 053	3 086	1 940	9 079	103,2‰

<sup>18</sup> Un nouveau schéma devrait être publié début 2003.

<sup>19</sup> La taille idéale, selon le schéma, semble correspondre au « point d'équilibre » envisagé à hauteur de 60 lits.

### 3 - Population et habitat : perspectives d'évolution

#### 3.1 - Une projection de la population du Golfe selon le modèle Omphale

Le modèle Omphale mis au point par l'INSEE permet de faire une projection de la population jusqu'en 2020. Cette projection se base sur les résultats des recensements précédents. Les résultats obtenus ne sont pas « des prévisions mais seulement des représentations possibles de la population si les hypothèses retenues se vérifient à l'avenir »<sup>20</sup>.

##### Population : évolution de la population entre 75 et 99 et projection Omphale INSEE

	Population SDC			Population totale			
	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2020
Golfe St-Tropez	33 663	40 212	48 611	53 932	56 767	58 902	63 343
Var	626 093	708 331	815 449	898 001	952 325	997 812	1 096 713

##### Population : Taam entre 1975 et 1999 et hypothèses OMPHALE entre 1999 et 2020

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005	2005/2010	2010/2020
Golfe St-Tropez	2,56	2,40	1,14	0,86	0,74	0,73
Var	1,77	1,78	1,08	0,98	0,94	0,95

##### Ménages : croissance annuelle des résidences principales

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005	2005/2010	2010/2020
Golfe St-Tropez	489	537	393	378	386	439
Var	6 269	7 248	5 809	6 291	6 748	7 814

##### Taille moyenne des ménages

	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2020
Golfe St-Tropez	2,69	2,52	2,40	2,27	2,18	2,11	1,96
Var	2,78	2,63	2,49	2,37	2,28	2,21	2,07

D'ici 2020, la population et les ménages vont poursuivre leur croissance mais sur un rythme en net fléchissement. La population du Golfe augmentera moins vite que celle du département et la taille moyenne de ses ménages sera inférieure à celle du Var.

La croissance du parc de logement va se ralentir. Cela se fera peut être au détriment des résidences principales, les résidences secondaires continuant leur croissance dans un espace touristique fortement attractif mais à la population vieillissante.

#### 3.2 – Ramatuelle : projection de la population et des logements de la commune

Sur la base des tendances passées et des projections d'Omphale, il est possible de réaliser des projections de la population ramatuelleoise et de ses besoins en logements.

Dans l'hypothèse où le taux annuel de croissance de population enregistré entre 1990 et 1999 se maintiendrait (soit 1%), la population de Ramatuelle atteindrait 2 377 habitants en 2010. Si la taille moyenne des ménages reste de 2,3, le nombre de logements en résidences principales devrait être de 1034 en 2010 soit près de 100 logements de plus qu'en 1999.

<sup>20</sup> Economie Corse n°98 – Insee.

Dans l'hypothèse où la Commune se rapprocherait des tendances du Golfe, à savoir un taux annuel de croissance de 0,74 et une taille moyenne des ménages de 2,11, en 2010, Ramatuelle compterait 2 311 habitants pour 1095 logements, soit 160 logements de plus qu'en 1999.

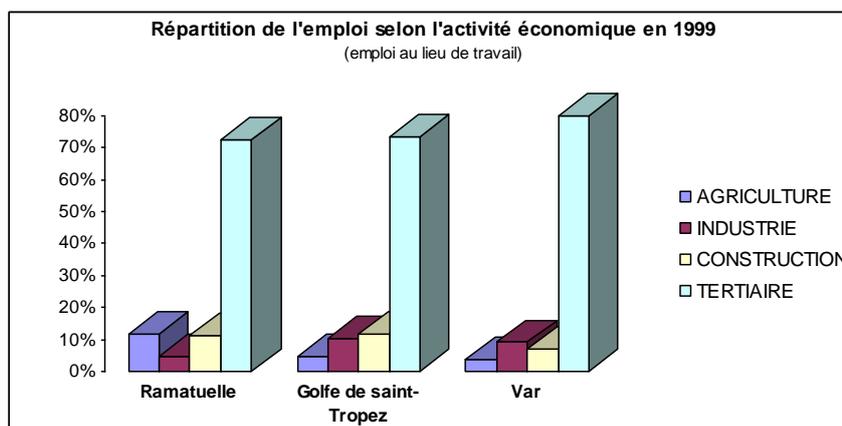
Même s'il paraît difficile d'effectuer une estimation véritablement réaliste, il est probable que les besoins en logements de la commune atteindront largement la centaine d'ici 2010 au vu des tendances récentes : taille des ménages qui diminue, population qui continue d'augmenter, attraction concernant plutôt des ménages d'actifs (30-59 ans).

## II – LE SYSTEME ECONOMIQUE LOCAL

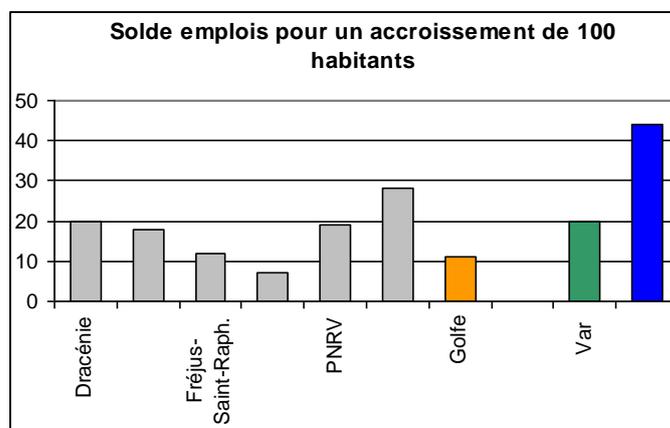
### Résumé des constats

#### LES EMPLOIS ET LES DEPLACEMENTS

- Un taux d'activité stable (57%) et supérieur au taux moyen du Golfe (54%) ou du département (49%).
- Une population active en nette augmentation (12 % pour Ramatuelle contre 8% pour le Golfe).
- Un taux de chômage (11%) inférieur à la moyenne départementale (18%) mais en augmentation (+3% depuis 1990) et connaissant de forte amplitude saisonnière.
- Une forte saisonnalité des emplois : des taux de chômage présentant un écart de près de 8 points entre l'été et l'hiver, plus du quart des salariés de Ramatuelle sont en CDD contre 15% dans le Golfe et 10% dans le Var.
- 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 : 12% des emplois à Ramatuelle contre 5% dans le Golfe.



- Un dynamisme économique visible à travers le renforcement de la part des actifs venant du Golfe (78% en 1990 et 81% en 1999) et le nombre d'emplois créés pour 100 habitants nouveaux en 1999 : 44 en moyenne à Ramatuelle contre 11 dans le Golfe et 20 dans le Var.



- Une majorité d'entreprises de très petites tailles orientées vers les activités commerciales et de services (97% des entreprises 5 salariés ou moins en 2000).
- Le tissu commercial et artisanal de Ramatuelle : une fonction de proximité . près de deux tiers des établissements appartiennent au secteur de la construction. Ce secteur est suivi

par celui des biens et services aux ménages

- Un tissu économique qui s'est diversifié avec l'implantation d'une ZA 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 (12% des emplois de Ramatuelle et 21% des actifs ramatuellois) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace.
- 95% de la SAU est en vigne à Ramatuelle (86% dans le Golfe) dont 77% en AOC (73% dans le Golfe).
- 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 cave coopérative et les principaux domaines (présence de trois grands domaines) se partagent près de 700 hectares de vignes dont près des trois-quarts appartiennent aux 143 coopérateurs.
- L'amélioration des processus de vinification (ex : la macération carbonique), l'emploi de techniciens qualifiés, la multiplication des circuits de commercialisation (sur place, grandes surfaces, exportations...) rendent compétitive la viticulture ramatuelloise.
- Un développement agricole contraint : prix trop élevés, lois et règles d'urbanisme restrictives (littoral, SRU), un terroir agricole affaibli par le mitage, la friche et/ou la jachère.

#### LE TOURISME

- Une offre touristique essentiellement liée à 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 de plein air : 48% de l'accueil touristique total et 80% de l'offre marchande.
- 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) avec en moyenne 305 visiteurs quotidiens et près de 8 000 personnes en période d'intense activité. Ces établissements ont réalisés, en 1999, un chiffre d'affaire situé entre 150 et 190 millions de francs dont la moitié réalisée au cours des mois de Juillet et Août
  - Près de 600 emplois directs (dont plus de 80% sont employés dans la restauration) - mais seulement 52 CDI - 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 en Septembre avec 30 000 visiteurs jours en haute saison.
- Un site littoral souffrant de dysfonctionnements (accessibilité difficile, stationnement mal organisé) et de détérioration (surfréquentation et occupation quelque fois anarchique de la plage).

## 1– Les emplois et les déplacements

### 1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelleoise

- Un taux d'activité supérieur à la moyenne départementale et des actifs en augmentatio,

	Tx d'évol de la pop active		Tx d'évol de la pop	
	1982-90	1990-99	1982-90	1990-99
<b>Ramatuelle</b>	13%	12%	10%	10%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	21%	8%	21%	12%
<b>Var</b>	18%	10%	15%	10%

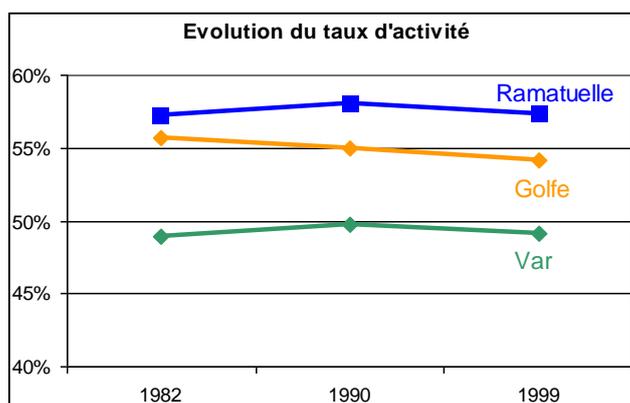
Source : Insee RGP 1999

D'une manière générale, le rythme de croissance de la population active se ralentit. Toutefois, Ramatuelle, avec une croissance de sa population active supérieure à celle de sa population totale, apparaît plus dynamique que l'ensemble du Golfe ou du Département. En effet, parmi les personnes arrivées à Ramatuelle entre 1990 et 1999, les deux tiers environ étaient en âge de travailler. Ces migrations définitives ont contribué à la croissance de la population et au maintien du taux d'activité.

	Population active			Taux d'activité		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999
<b>Ramatuelle</b>	825	936	1047	57%	58%	57%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	16 383	19 828	21 497	56%	55%	54%
<b>Var</b>	284 437	335 123	367 258	49%	50%	49%

Source : Insee RGP 1999

Le Golfe de St-Tropez, en relation avec le vieillissement de sa population, connaît une baisse très légère mais constante de son taux d'activité et ce depuis 1982. Celui de Ramatuelle, relativement stable, reste supérieur aux taux moyens observés dans le Golfe ou dans le département et témoigne de l'attractivité de la commune en matière de logements des actifs. Les taux d'activité les plus élevés sont détenus par Gassin (59%) et Cogolin (58%).



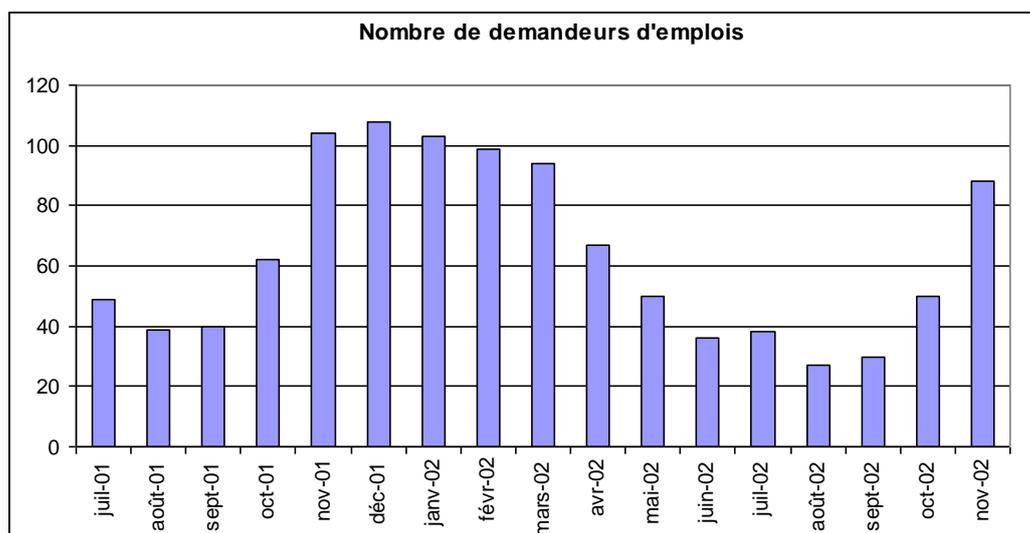
- Un taux de chômage en augmentation mais inférieur au taux départemental, une saisonnalité très marquée

	Nombre de chômeurs		Taux de chômage	
	1990	1999	1990	1999
<b>Ramatuelle</b>	73	118	8%	11%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	2 357	3 446	12%	16%
<b>Var</b>	52 558	66 942	16%	18%

Globalement les taux de chômage sont en augmentation, celui de Ramatuelle progressant plus vite que le taux départemental.

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

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'ouvriers et d'indépendants par rapport à la moyenne varoise.**

	Population active ayant un emploi par catégorie socio-professionnelle											
	Agriculteurs exploitants		Artisans commerçants chef entr		Cadres		Professions intermédiaires		Employés		Ouvriers	
<b>Ramatuelle</b>	44	5%	172	19%	96	11%	108	12%	284	31%	208	23%
<b>Golfe de saint-Tropez</b>	292	2%	3 280	18%	1 376	8%	2 748	15%	6 300	35%	4 076	23%
<b>Var</b>	4 415	1%	3 0731	10%	32 930	11%	68 288	23%	10 2218	34%	60 052	20%

Source : Insee RGP 1999 (sondage au quart)

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

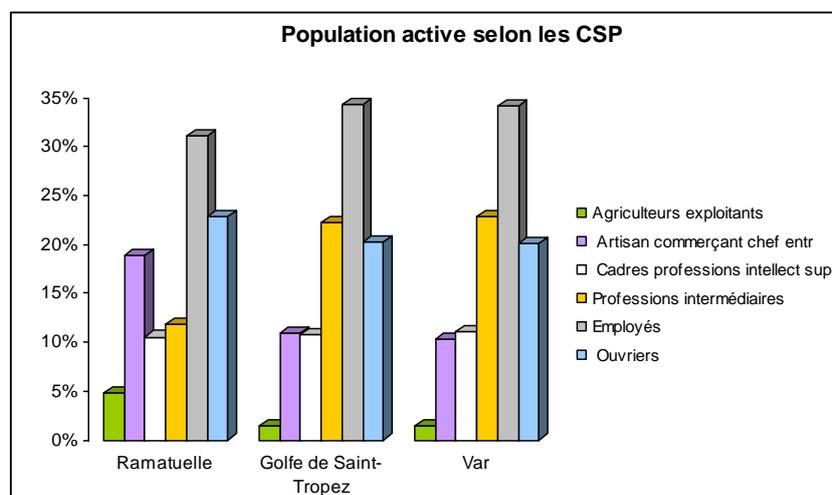
Depuis 1990, la plupart des régions et en particulier celles du Sud-Est ont bénéficié d'une forte croissance des employés et des professions intermédiaires, croissance due au développement grandissant des services aux particuliers et aux entreprises. Ainsi, les employés sont le premier groupe social aussi bien dans le Var que dans le Golfe.

Si pour le Var, le second groupe est celui des professions intermédiaires, pour Ramatuelle et le Golfe, cette place est tenue par les ouvriers. 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.

Ramatuelle et le Golfe se distinguent du Département par une part plus importante des indépendants. Là encore, l'économie résidentielle et touristique du Golfe favorise cette catégorie.

Les cadres sont proportionnellement plus nombreux à Ramatuelle (11%) et dans le département (11%) qu'en moyenne dans le Golfe (8%). Toutefois, près ou plus d'un quart des actifs de Cavalaire, Grimaud et du Rayol sont cadres.

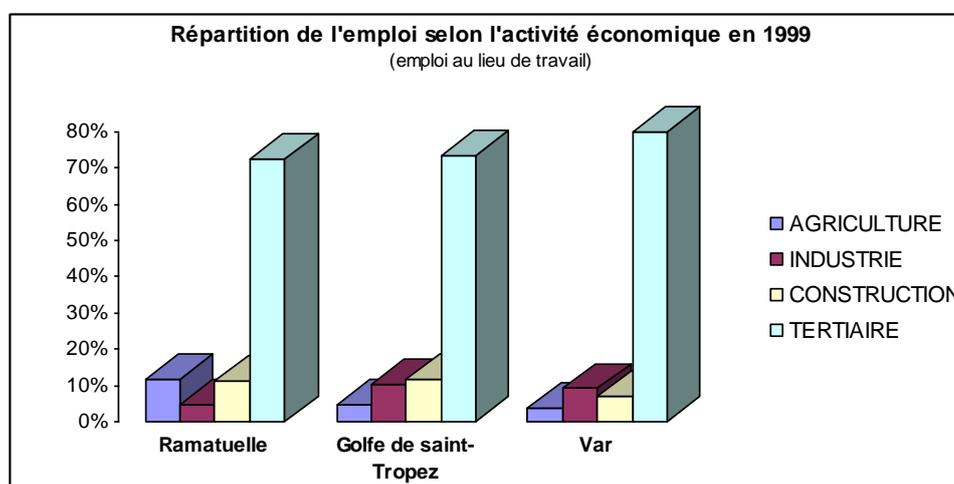
Les agriculteurs représentent 5% de la population active occupée de Ramatuelle contre 2% dans le Golfe et 1% dans le Var.



## 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 du Golfe) et une agriculture mieux représentée que dans le Département.



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 6 points à celle observée dans le département (80%). St-Tropez (82%) et Cavalaire-sur-Mer (79%) présentent un profil tertiaire plus prononcé que les autres communes du groupement.

A Ramatuelle, le secteur des services aux particuliers, dont le développement dépend en partie de sa fonction touristique, est le plus attractif avec 44% des emplois concentrés dans ce secteur. Les activités immobilières en représentent seulement 4%.

Le secteur de la construction offre plus d'emplois dans le Golfe que dans le département. 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 (près de 12% des emplois contre 5% dans le Golfe). Cette activité fournit 19% des emplois de la Môle, 14% à la Garde-Freinet et 13% à Plan-de-la-Tour.

Ramatuelle - Emplois au lieu de travail selon le sexe et l'activité économique				
	Total des emplois		Hommes	Femmes
	Agriculture sylviculture pêche	108	12%	67%
Ind. agricoles et alimentaires	36	4%	67%	33%
Ind. des biens de consommation	4	0%	100%	0%
Ind. des biens intermédiaires	4	0%	0	100%
Construction	104	11%	81%	19%
Commerce	65	7%	45%	55%
Transports	32	3%	50%	50%
Activités immobilières	32	3%	38%	63%
Services aux entreprises	40	4%	90%	10%
Services aux particuliers	416	45%	62%	38%
Education santé action sociale	24	3%	17%	83%
Administration	68	7%	71%	29%

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					
	Apprentis sous contrat et stagiaires rémunérés	Salariés placés par une agence d'intérim	Emplois aidés	Salariés titulaires CDD et contrat court saisonnier	Titulaires de la fonction publique	salariés titulaires d'un CDD
Ramatuelle	4%	0%	2%	28%	6%	59%
Golfe de St-Tropez	3%	1%	2%	15%	17%	62%
Var	3%	1%	3%	10%	29%	54%

La majorité des emplois précaires sont représentés par les CDD qui constituent plus du quart des salariés de Ramatuelle contre 15% dans le Golfe et 10% dans le Var. L'importance de ce type de contrat est liée la forte saisonnalité des emplois de la commune (agriculture et tourisme).

### 1.3 - Les migrations alternantes

- une forte proportion d'actifs travaillant sur leur lieu de résidence et dans le Golfe

	1990			1999		
	Emplois offerts	Actifs	(Emploi au LT/actifs)	Emplois offerts	Actifs	(Emploi au LT/actifs)
Ramatuelle	776	936	82%	856	1047	81%
Golfe de St-Tropez	18 199	19 828	91%	18 787	21 497	87%
Var	-	-	-	283 530	367 258	

A Ramatuelle, comme dans le Golfe, la croissance des actifs dépassant le nombre d'emplois créés, le taux d'emploi reste inférieur à 100. Ainsi, Ramatuelle, se présente comme une commune à dominante « résidentielle ». Si une part des actifs installés dans la commune le sont pour une certaine qualité de vie et travaillent à l'extérieur, d'autres, certainement, continuent d'y résider tout en cherchant ailleurs un emploi adapté à leur qualification.

- **Une augmentation de la mobilité mais des transferts d'actifs majoritairement dans le Golfe**

	1990				1999			
	pop active occupée	Stables même commune ou même aire	Sortants	% de stables	pop active occupée	Stables même commune ou même aire	Sortants	% de stables
<b>Ramatuelle</b>	862	549	313	64%	927	543	384	59%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	17 336	16 353	983	94%	18 006	16 621	1 385	92%
<b>Var</b>	279 540	164 659	114 881	59%	299 121	147 174	151 947	49%

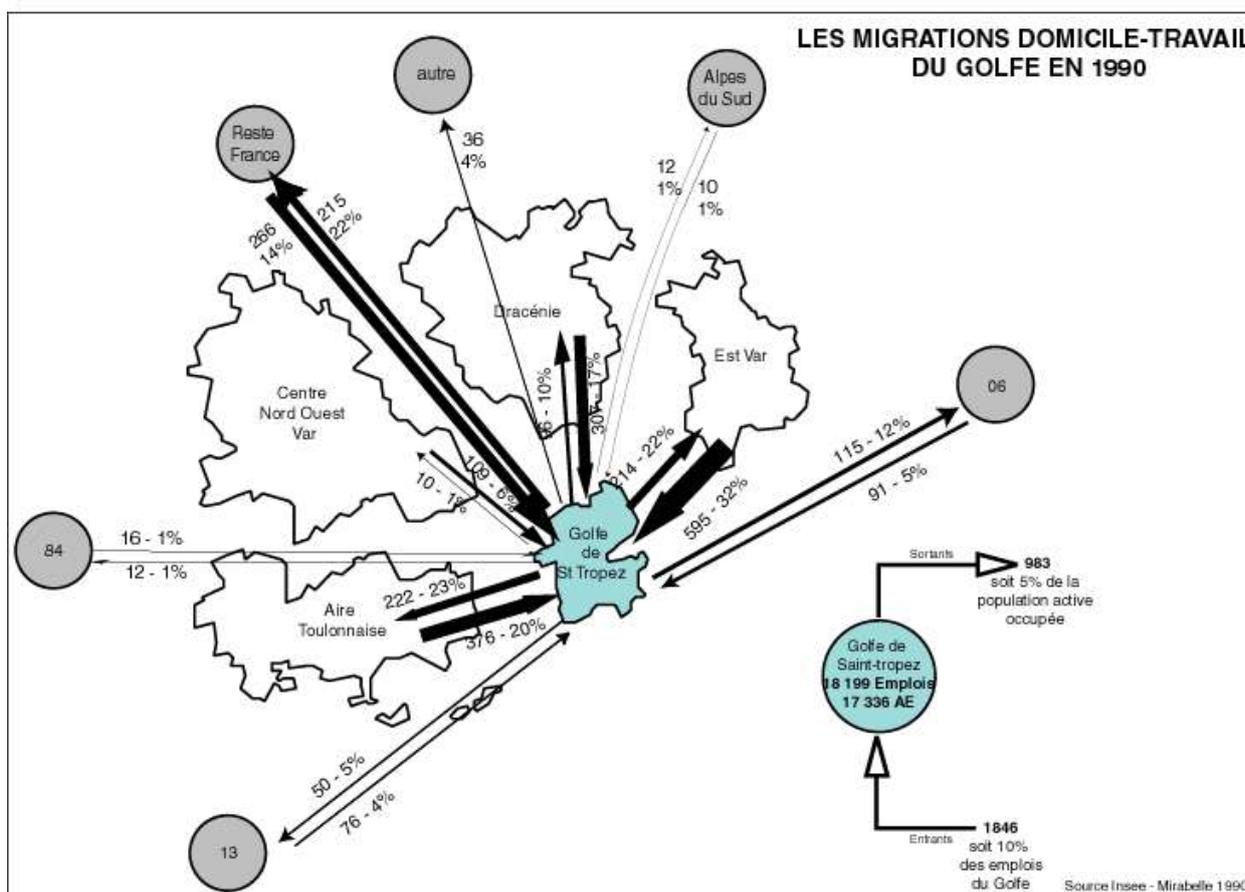
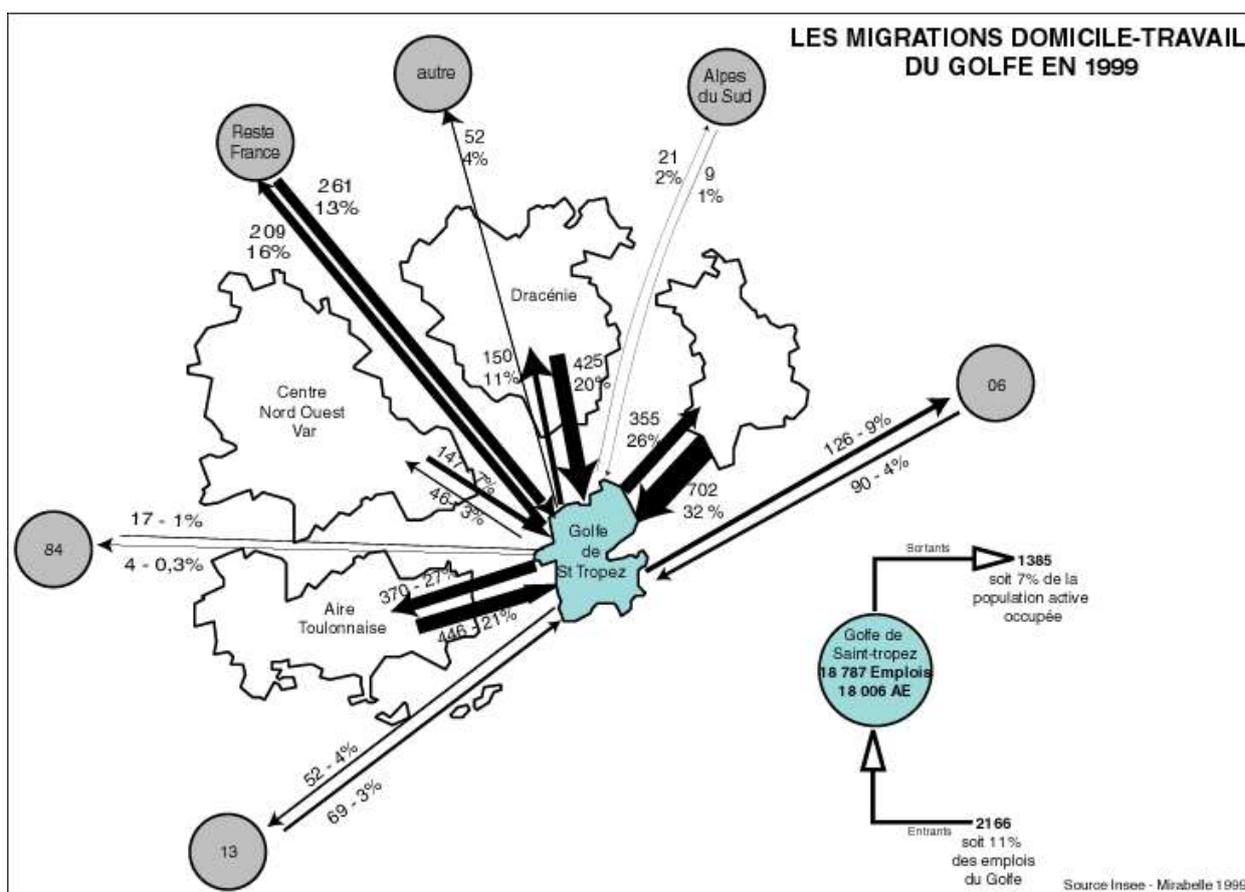
Source : Insee fichier mirabelle 1990 et 1999

La dissociation lieu d'habitat et lieu de travail s'accroît depuis 1990 mais les actifs qui continuent de travailler dans l'aire du Golfe représentent encore une forte proportion (92%). La situation géographique (barrières des Maures) limitant les échanges externes, des pôles résidentiels marqués et l'attractivité de l'économie touristique ancrent les déplacements à l'intérieur de la zone. Seules Gassin, la Môle, et Plan-de-la-Tour ont une population de « stables » inférieure à 40% du total de leur population active occupée.

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

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%

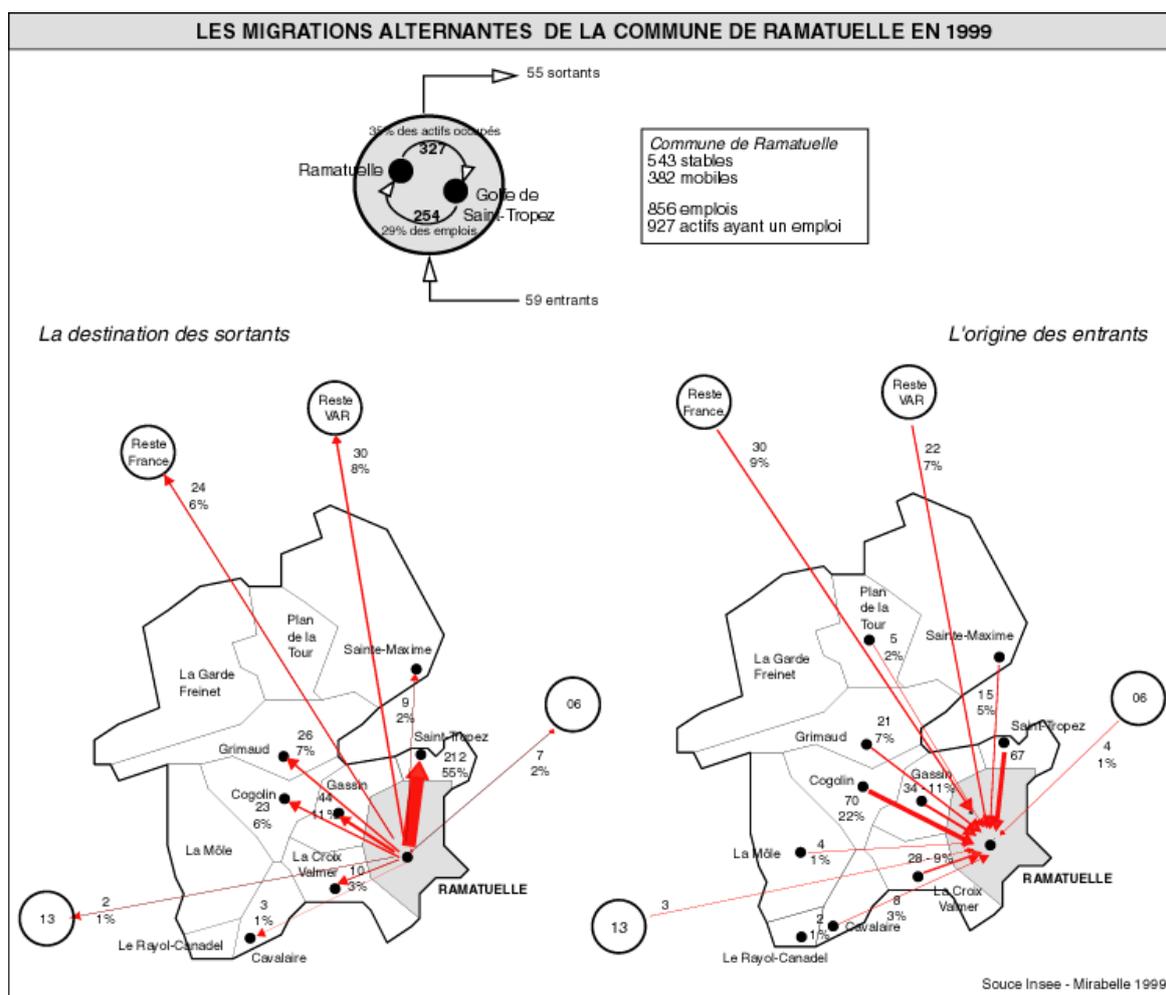
Source : Insee fichier mirabelle 1990 et 1999

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.

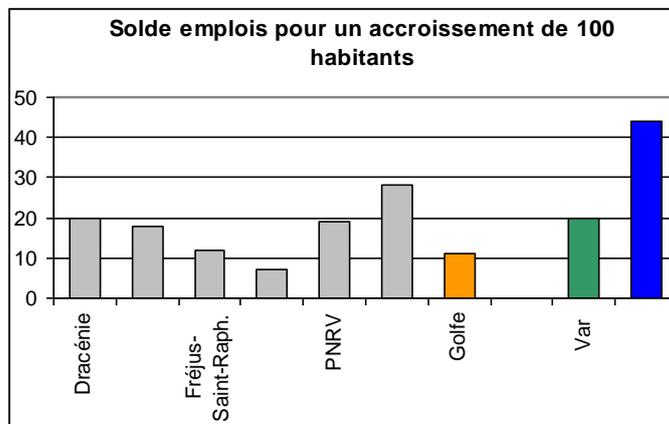
Les migrations intra-Golfe des actifs ramatuellois concernent surtout les communes périphériques principaux pôles d'emploi du secteur :

- St-Tropez est le premier pôle d'accueil des actifs sortants 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.



## 2 – L'économie locale

### 2.1 – Développement économique et développement démographique



Le territoire de Ramatuelle apparaît comme dynamique au regard de la croissance de l'emploi et du ratio emplois nouveaux/habitants nouveaux : sur la période 90-99, il s'est créé 44 emplois nouveaux pour 100 habitants, taux nettement supérieur à la moyenne départementale (20) et à la moyenne du Golfe (11).

### 2.2 – Le tissu des entreprises locales

- Une majorité d'entreprises de très petites tailles orientées vers les activités commerciales et de services.

	Répartition des établissements selon le nombre de salariés			
	Ramatuelle		Golfe de St-Tropez	
Sans salariés	263	59%	3766	52%
de 1 à 2 salariés	136	30%	2 250	31%
de 3 à 5 salariés	29	7%	726	10%
de 6 à 9 salariés	12	3%	294	4%
de 10 salariés et plus	4	1%	201	3%
Total	444		7 237	

Source : ANPE de Cogolin in Schéma directeur de Golfe de St-Tropez - projet avant loi S.R.U. – septembre 2000

	Répartition des établissements selon les activités			
	Ramatuelle		Golfe de St-Tropez	
Agriculture, chasse, pêche, sylviculture, aquaculture	13	6%	191	4%
Industrie extractive et manufacturière	24	10%	675	13%
Construction	33	14%	876	17%
Commerce	42	18%	1 464	28%
Hôtellerie, restauration	59	25%	642	12%
Transports, communication	6	3%	93	2%
Activités financières	0	0%	48	1%
Services publics	0	0%	21	0%
Activités immobilières et services liés	41	18%	820	16%
Services collectifs, sociaux, personnels	13	6%	322	6%
Autres	2	1%	10	0%
Total	233		5 166	

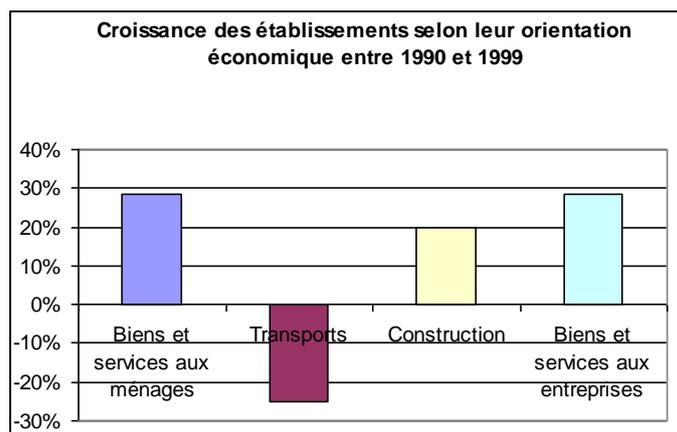
Ramatuelle représente 6% des entreprises du Golfe et 4% de sa population. Comme pour le Golfe, la majorité des entreprises ramatuelloises ont moins de 10 salariés. Les secteurs des services et du commerce regroupent les deux tiers des établissements, ce qui est à mettre en relation avec l'attractivité touristique de la commune.

- **Des entreprises artisanales principalement orientées vers la construction**

Commune de Ramatuelle	Répartition des établissements par activité			
	1995		2000	
	nbre	%	nbre	%
Alimentation	3	5%	5	7%
Soins à la personne	3	5%	4	5,5%
Ornement, cult. loisirs	5	8%	6	8,5%
Habitat et entretien domestique	3	5%	3	4%
<b>Total biens et services aux ménages</b>	<b>14</b>	<b>23%</b>	<b>18</b>	<b>25%</b>
Véhicule et transport	4	6%	3	4%
Construction	35	58%	42	58,5%
<b>Total biens et services mixtes</b>	<b>39</b>	<b>65%</b>	<b>45</b>	<b>62,5%</b>
Biens et services tertiaires	1	2%	3	4%
Biens et services agricoles	0	0	2	3%
Biens et services industriels	6	10%	4	5,5%
<b>Total biens et services aux entreprises</b>	<b>7</b>	<b>12%</b>	<b>9</b>	<b>12,5%</b>
<b>Total commune</b>	<b>60</b>		<b>72</b>	

Source : CCIV

Près des deux tiers des établissements appartiennent au secteur de la construction ce qui représente 68% des actifs. Ce secteur est suivi par celui des biens et services aux ménages, secteur connaissant une forte augmentation. Les services et commerces liés à l'artisanat du bâtiment, assez nombreux, (menuisier, plombier, maçon, électricien) se déplacent généralement vers leur clientèle et n'ont pas la nécessité d'une localisation sur un axe de passage. Toutefois, une implantation dans une zone à l'activité résidentielle importante favorise leur développement.



Commune de Ramatuelle	Nbre actifs dans établ . sans salariés en 2000	Nbre actifs dans établ . employeurs en 2000
	nbre	nbre
Alimentation	2	6
Soins à la personne	2	4
Ornement, cult. loisirs	6	0
Habitat et entretien domestique	1	6
<b>Total biens et services aux ménages</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Véhicule et transport	0	7
Construction	18	76
<b>Total biens et services mixtes</b>	<b>18</b>	<b>83</b>
Biens et services tertiaires	2	1
Biens et services agricoles	1	0
Biens et services industriels	2	4
<b>Total biens et services aux entreprises</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Total commune</b>	<b>38</b>	<b>81</b>
	<b>138 actifs</b>	

Source : CCIV

### 2.3 – Les zones d'activités

- **Les zones 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 parc d'activité du Colombier rassemble 15 entreprises sur 1,7 hectares Les terrains acquis par la commune en 1986 ont permis l'installation de 14 entreprises.	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)
<b>Cogolin</b>	112	7	8	332	112
<b>Grimaud</b>	83	2	13	499	83
<b>La Croix-Valmer</b>	31	1	4	101	31
Ramatuelle	15	0	1	34	15
<b>Sainte-Maxime</b>	78	7	11	481	78
<b>St-Tropez</b>	64	5	6	472	63
<b>Total Golfe</b>	383	22	43	1 919	416

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 (165 salariés) 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 quart 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	inconnu	
<b>Cogolin</b>	16%	24%	–	9%	38%	13%	119
<b>Grimaud</b>	25%	8%	5%	9%	45%	8%	85
<b>La Croix-Valmer</b>	28%	13%	–	9%	41%	9%	32
<b>Ramatuelle</b>	20%	13%	–	7%	60%	0%	15
<b>Sainte-Maxime</b>	24%	18%	–	12%	36%	11%	85
<b>St-Tropez</b>	19%	28%	–	1%	38%	14%	69
<b>Total</b>	21%	19%	1%	8%	40%	11%	405

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, Ramatuelle et Cogolin, ces activités de services sont associés 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 BTP.

- Le parc d'activités du Colombier, une ZA bien intégrée dans la commune



les entreprises de la ZA du Colombier

Les 15 entreprises de la ZA 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 récente du lot restant (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.



ZA du Colombier : entrée Est

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.

Pour la plupart des entreprises, le choix d'implantation sur la zone du Colombier s'est fait pour des raisons de proximité de la clientèle, de qualité de vie, d'une bonne accessibilité et par rapport à la renommée de Ramatuelle. Un manque de places de stationnement, un caractère quelque peu « résidentiel » et un traitement paysager (cf.photos ci-dessus) pouvant s'améliorer semblent constituer les principaux motifs d'insatisfaction.

## 2.4 – Des projets structurants déjà amorcés

L'économie locale de Ramatuelle devrait 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 casino municipal rendue possible depuis le classement de la commune en station balnéaire en 1999. Avec en moyenne une centaine d'emplois permanents créés, la mise à contribution des entreprises locales (alimentation, décoration, agriculture...) et les recettes allant à la commune, ce type d'équipement de prestige accroîtra l'attractivité de la commune et ses capacités d'investissements.
- La renaissance de jas d'Alexis en centre de thalassothérapie : ce projet privé prévoit outre le centre de thalassothérapie, une partie restauration et une partie d'hébergement hôtelier. Cet autre équipement touristique haut de gamme générerait 70 emplois permanents et participerait activement à la rénovation d'un site laissé à l'abandon.

La réhabilitation de la plage de Pampelonne, dont le « schéma d'aménagement » (au sens de l'article L.146-6-1) est en cours d'élaboration, 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...).

## 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>21</sup>. Après les méfaits de Pylloxéra, 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>, 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, pris « 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 porteur (12% 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 dépression du Gros Vallat (zone sud), sont pâturés par des troupeaux de moutons et quelques chevaux.

L'olivier est très peu développé mais on note en bordure des principales infrastructures l'installation de quelques pépinières.

<sup>21</sup> D'après le 1<sup>er</sup> cadastre agricole.

### 3.1 – Données générales sur l'agriculture

- Une SAU des exploitations en régression et une proportion de terres agricoles supérieures à celle du Golfe ou du département.

La Surface Agricole Utile est considérée sans la surface toujours en herbe, cette dernière étant peu représentative d'une activité agricole effective.

Nota Bene : Jusqu'en 1998, le recensement de la SAU se fait à partir des exploitants ayant leur siège sur la commune mais pouvant avoir des terres ailleurs. En 2000, une distinction est faite entre la SAU des exploitations et la SAU communale.

	SAU 79	SAU 88	SAU 00	Evol SAU 79-88	Evol SAU 88-00
Ramatuelle	816	742	665	-9%	-10%
Golfe de St-Tropez	3 994	3 240	3 704	-19%	14%
Var	66 690	61 000	54 460	-9%	-11%

Source : RGA

Depuis 1979, les terres agricoles sont en diminution. Néanmoins, sur la période 1990-99, les exploitations du Golfe voient leur SAU augmenter de 14%. Ramatuelle (-10%), avec la Garde-Freinet, Gassin (- 17%) , Plan-de-la-Tour (- 27%), fait partie des communes où le phénomène de disparition des terres cultivées persiste ou s'aggrave.

Malgré la diminution de sa SAU, la part des terrains agricoles dans la superficie communale de Ramatuelle est largement supérieure à celle observée dans les autres communes du Golfe. De plus elle concentre 19% de la SAU du Golfe en 2000.

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.

	SAU communale	SAU des exploitations	part SAU communale/surperf. communale	différence SAU com/ SAU exploit.
Ramatuelle	778	758	22%	20
Golfe de St-Tropez	4 069	4 085	9%	-16

Source : RGA 2000

- Des exploitations, plutôt de petites tailles, en augmentation contrairement à la situation départementale.

	Nombre d'exploitations			Taux de variation	
	1979	1988	2000	1979-88	1988-00
Ramatuelle	119	94	123	-21%	31%
Golfe de St-Tropez	847	642	675	-24%	5%
Var	13897	11005	7414	-21%	-33%

Source : RGA 2000

La taille moyenne des exploitations du Golfe, y compris Ramatuelle, est de 5,4 ha contre 7,3 ha pour le département.

Le nombre des exploitations agricoles est en récession depuis plus de vingt ans avec pour le département une perte de près d'un tiers de ces dernières. Ramatuelle, après avoir perdu plus d'un quart de ses exploitations, récupère et dépasse le nombre atteint en 1979. Seule St-Tropez montre le même dynamisme. Toutefois, il faut nuancer ce regain quantitatif qui se fait surtout à partir des petites exploitations non professionnelles, les exploitations de plus de 5 ha étant en régression. Sur les 758 ha de la SAU des exploitations, 171 ha sont en fermage.

- **Les emplois directs de l'agriculture : un secteur d'activités toujours important**

	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	149	26	52	22	240	221	199
<b>Golfe de St-Tropez</b>	285	123	194	1 419	1 022	874	181	228	197	1 885	1 373	1 265
<b>Var</b>	5 024	3 770	2 881	22 850	17 452	11 270	3 846	3 678	3 694	31 720	24 900	17 845

Source : RGA 1979,1988,2000

	nbre emplois agricoles		nbre actifs 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

A Ramatuelle, les actifs directement employés dans l'agriculture (exploitants, actifs familiaux et salariés permanents) passent de 240 en 1979 à 199 en 2000, soit une diminution de 17%. Diminution qui est de 33% le golfe et 43% pour le Var.

Malgré la baisse de la population active agricole, la production agricole est une composante importante des emplois directs sur la commune. En 2000, 199 emplois sont concernés par ce secteur soit 21% de la population active ramatuelleoise contre 7% en moyenne dans le Golfe et 6% dans le Var. A cela s'ajoutent les emplois dérivés de la production viticole (emplois saisonniers, commerciaux...).

### 3.2 – Evolution de la viticulture

- **La valorisation de la production viticole par le tourisme permet le maintien des terres agricoles**

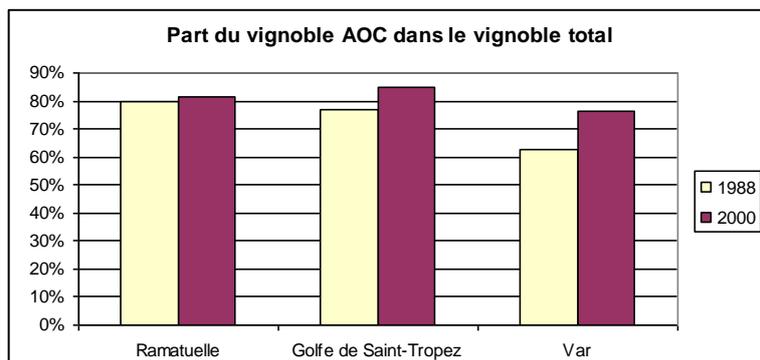
	Superficie plantée en vigne			Part du vignobles/SAU		Taux évol du vignoble 1988/00
	1979	1988	2000	1988	2000	
<b>Ramatuelle</b>	767	716	629	96%	95%	-12%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	3 642	3 196	3 168	99%	86%	-1%
<b>Var</b>	42 928	37 110	31 653	61%	58%	-15%

Dans le Golfe, la vigne couvre 86% de la surface agricole utilisée et représente 10% du vignoble varois. A Ramatuelle, la vigne occupe 95% de la SAU.

La régression du vignoble est très nette dans le département mais présente des situations contrastées dans le Golfe. Ramatuelle fait partie des communes les plus touchées.

	Superficie plantée en AOC			Part du vignoble AOC/SAU		Taux évol AOC 1988/00	Part de l'Aoc dans le vignoble	
	1979	1988	2000	1988	2000		1988	2000
<b>Ramatuelle</b>	515	571	511	77%	77%	-11%	80%	81%
<b>Golfe de St-Tropez</b>	2 532	2 450	2 694	76%	73%	10%	77%	85%
<b>Var</b>	18 317	23 186	24 214	38%	44%	4%	62%	76%

- **Le vignoble en AOC est stable à Ramatuelle et en augmentation dans le Golfe et le département**



Néanmoins, 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.

- **Un système viti-vinicole « performant »**

La cave coopérative et les principaux domaines (présence de trois grands domaines) se partagent près de 700 hectares de vignes dont près des trois-quarts appartiennent aux 143 coopérateurs.

Trois systèmes de gestion/commercialisation coexistent :

- La cave coopérative est créée en 1959. 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 1 400 000 bouteilles/an qui sortent de la cave chaque année dont 75% de rosé, 20% 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 correspondances 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 dont 55 de vignes. Il fait partie des « Maîtres vignerons de la Presqu'île de St-Tropez », association créée en 1964 et regroupant 8 domaines et la cave coopérative de Cuers. Cette association exploite uniquement des vignes en AOC. Elle 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) et des Tournels (110 ha dont 33 de vignes) sont adhérents à la fédération des vignerons indépendants du Var (360 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 vignerons (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.

L'amélioration des processus de vinification (ex : la macération carbonique), l'emploi de techniciens qualifiés, la multiplication des circuits de commercialisation (sur place, grandes surfaces, exportations...) rendent compétitive la viticulture ramatuelleoise.

### 3.3 – Un terroir agricole « sous pression »

(Cf. carte de l'occupation des sols au début du rapport)

Actuellement, la population active agricole est vieillissante avec 65% des chefs d'exploitations et co-exploitants ayant plus de 55 ans et le renouvellement des exploitants semble être compromis par la difficulté pour les jeunes d'acheter de la terre agricole. Ces derniers 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. Des entrepôts de matière inerte, liées aux entreprises du BTP 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 nécessaires 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 EBC, ce qui entrave le développement de certaines exploitations viticoles axées sur la production qualitative.

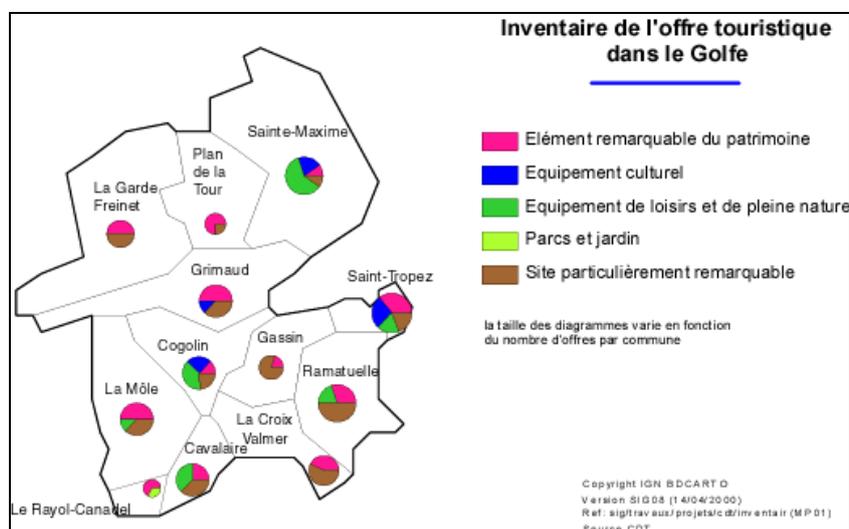
Le secteur de la basse plaine du Gros Vallat, dans le secteur Sud de la plage de Pampelonne (en grande partie hors POS et hors périmètre AOC) présente un territoire hétérogène, au parcellaire très morcelé où s'imbriquent un grand nombre de friches, de prairies, quelques parcelles en vigne, des cannaies, des boisements et du bâti. Il est un espace peu cohérent, peu lisible avec un potentiel agricole non développé.

## 4 – Le tourisme

### 4.1 - L'offre touristique

Dans le Golfe, l'offre touristique est essentiellement liée à son patrimoine naturel et à sa situation géographique (littoral et climat doux). Ramatuelle se distingue notamment par la présence :

- La plage de Pampelonne,
- des caps Camarat et Taillat, la baie de Bonporteau,
- le Col de Collebasse, les moulins 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 ».



En 1998, 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.

A Ramatuelle, les trois caps (Pinet, Camarat, Taillat) sont sur le sentier pédestre littoral varois long de 198 km. Deux parcours de randonnées pédestres sont identifiés sur la commune et permettent de traverser des sites riches en faune et en flore :

- 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 dispose d'autres richesses naturelles ou patrimoniales, moins reconnues, comme le village lui-même ou les moulins de Paillass. De vastes ensembles forestiers (ex : Bestagne), outre l'intérêt écologique qu'ils représentent, sont de possible 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.

	1ère cause d'attraction touristique 1998	2ème cause d'attraction touristique 1998	1ère cause d'attraction touristique 1988	2ème cause d'attraction touristique 1988
<b>Cavalaire-sur-Mer</b>	Mer	Plan d'eau	Mer	Thermalisme, climatisme
<b>Cogolin</b>	Mer	Artisanat	Mer	Monument et architecture
<b>Croix-Vamer (la)</b>	Mer	Curiosité naturelle, site ou ouvrage d'art	Mer	Thermalisme, climatisme
<b>Garde-Freinet (la)</b>	Forêt	Curiosité naturelle, site ou ouvrage d'art	Mer	Forêt
<b>Gassin</b>	Mer	Autres	Site et curiosité naturelle	Mer
<b>Grimaud</b>	Mer	Monument, archi, musée	Mer	Site et curiosité naturelle
<b>Môle (la)</b>	Gastronomie	Chasse	Mer	Divertissement
<b>Plan-de-la-Tour</b>	Vignoble	Forêt	Mer	Campagne
<b>Ramatuelle</b>	Mer	Forêt	Mer	Festival, culturel
<b>Rayol-Canadel-sur-Mer</b>	Mer	Curiosité naturelle, site ou ouvrage d'art	Mer	Chasse
<b>Ste Maxime</b>	Mer	Vignoble	Mer	Sport
<b>St Tropez</b>	Autres	Curiosité naturelle, site ou ouvrage d'art	Mer	Monument et architecture

## 4.2 – Les hébergements

	Capacité accueil touristique 2001	Population 1999	Taux de fonction touristique* 2001
Ramatuelle	17 510	2 131	495%
Golfe de St-Tropez	228 611	48 396	123%

Source : Insee RGP 1988 et 1999, Syndicat Mixte du Golfe de St-Tropez/Pays des Maures

\* Le taux de fonction touristique représente le gonflement potentiel de la population d'un territoire au maximum de sa fréquentation.

Le Golfe a la capacité d'accueillir autant de touriste que d'habitants permanents alors que la population de Ramatuelle peut être multipliée par presque 5 (soit 4 946 lits pour 1 000 habitants). Le grossissement de la population pendant la forte saison peut occasionner divers problèmes notamment de circulation ou d'assainissement.

- Un accueil essentiellement en hébergement de plein air.

	Capacité d'accueil selon le mode d'hébergement en 2001							
	Capacité d'accueil touristique totale	Les résidences secondaires	Hôtels	Location meublée	Hébergement collectif, village de vacances	Capacité camping et camping à la ferme	Gîte rural et chambre d'hôte	Plaisance
Ramatuelle	17 510	6 970	888	672	570	8 385	25	0
Golfe de St-Tropez	228 611	169 230	6 637	14 251	44 86	29 826	747	3 434
VAR	nc	599 845	nc	nc	nc	nc	nc	nc

Source : Syndicat Mixte du Golfe de St-Tropez/Pays des Maures

	Répartition de l'accueil selon le mode d'hébergement en 2001						
	Les résidences secondaires	Hôtel	Location meublée	Hébergement collectif, village de vacances	Capacité camping et camping à la ferme	Gîte rural et chambre d'hôte	Plaisance
Ramatuelle	40%	5%	4%	3%	48%	0%	0%
Golfe de St-Tropez	74%	3%	6%	2%	13%	0%	2%
VAR	nc	nc	nc	nc	nc	nc	

Source : Syndicat Mixte du Golfe de St-Tropez/Pays des Maures

La majorité de l'offre du Golfe est détenue par trois communes : Sainte-maxime avec 20%, Cavalaire-sur-Mer avec 19% et Grimaud avec 18%. Ramatuelle représentant 8% de cette offre totale d'accueil.

Les résidences secondaires constituent 74% de la capacité d'accueil touristique totale du Golfe et seulement 40% à Ramatuelle. Pour la plupart des communes du Golfe, ce type d'accueil est le premier mode d'hébergement avec plus des deux tiers du total des lits touristiques.

	Répartition de l'accueil marchand selon le mode d'hébergement en 2001					
	Hôtel	Location meublée	Hébergement collectif, village de vacances	Capacité camping et camping à la ferme	Gîte rural et chambre d'hôte	Plaisance
Ramatuelle	8,5%	6%	5%	80%	0,5%	0%
Golfe de St-Tropez	11%	24%	8%	50%	1%	6%
VAR	nc	nc	nc	nc	nc	nc

Source : Syndicat Mixte du Golfe de St-Tropez/Pays des Maures

Dans le Golfe, l'hôtellerie de plein air est le mode d'hébergement marchand prépondérant (50% de l'accueil commercial), il est suivi par la location meublée (24%). La capacité d'accueil en hôtellerie et

celle des résidences de vacances représentent, respectivement, 11% et 8% de l'offre commerciale, les gîtes et chambres d'hôtes occupant seulement 1,5% de cette offre.

La capacité d'accueil en plaisance se distribue dans cinq communes disposant d'un port avec plus du tiers détenu par Grimaud.

80% de l'offre marchande de Ramatuelle est constituée par les campings qui représentent 28% des campings du Golfe, Grimaud en totalisant (36%). Les autres formes d'hébergement sont peu représentées notamment les hôtels.

### 4.3 – Les retombées économiques du tourisme

Une présence importante de population estivale (estimée à 20 000 habitants environ, cf. p.33) engendre de 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 stock des demandeurs d'emplois.

Pour exemple, dans le Golfe, en pleine saison, l'emploi salarié dans le tourisme y est multiplié par 3,53 (soit environ 7 000 personnes) contre 1,95 pour le Var et celui dans le commerce connaît une augmentation de 74% de ses effectifs contre 25% pour le département.

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. 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 remises 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.

- **La plage de Pampelonne :**

(source : schéma d'aménagement de la plage – diagnostic territorial – novembre 2002)

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 plagistes auxquels 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) avec en moyenne 305 visiteurs quotidiens et près de 8 000 personnes en période d'intense activité. Les activités les plus utilisées sont le bar et la restauration. Hors saison, certains établissements conservent une activité avec 200 à 500 usagers journaliers selon la saison, les jours et le temps. Ces établissements ont réalisés, en 1999, un chiffre d'affaire situé entre 150 et 190 millions de francs dont la moitié réalisée au cours des mois de juillet et août.
- 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 C.D.I. et 333 C.D.D. supérieur 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 jours en haute saison.

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 sur-fréquentation du site à l'origine de sa dégradation.

L'équilibre entre fréquentation publique (piéton, automobile), valorisation économique et la nécessaire préservation du site (paysagère en environnementale) doit amener une réflexion portant notamment sur :

- la réorganisation du stationnement et de l'occupation 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),
- 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).

### III – ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

#### Résumé des constats

##### EQUIPEMENTS 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.
- La commune possède des équipements, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie (une école élémentaire, deux médecins, une poste, une banque, une station-service, des commerces alimentaires de proximité ...). 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 petites 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. 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 et des superstructures et une amélioration continue du confort de vie : tri sélectif et traitement des déchets, schéma d'assainissement, extension de l'espace culturel...

##### INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

- Le réseau de desserte composé par les deux axes principaux que sont la RD61 et la RD 93 est suffisant malgré les ralentissements ressentis en période estivale.
- D'une manière générale, en dehors des deux axes principaux de desserte sur la commune, on trouve un réseau de chemins communaux parfois sous dimensionnés, 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 la circulation automobile, la déambulation des piétons et l'occupation des terrasses commerciales.
- Malgré une capacité de stationnement importante, des problèmes existent au village (encombrement) et sur les plages (mauvaise répartition du stationnement sur les sites, dégradations liés à la pénétration des véhicules sur la plage...).
- Les transports publics collectifs montrent une relative liaison de la commune avec le territoire proche, mais avec une faiblesse de la desserte en autocar hors saison estivale, ou plus lointain (liaisons ferroviaires avec les gares des Arcs et de Fréjus-Saint-Raphaël et liaisons aériennes avec les aéroports de Nice et de Toulon).

## 1 – Les équipements et les services

### 1.1 – Le niveau d'équipement dans le Golfe

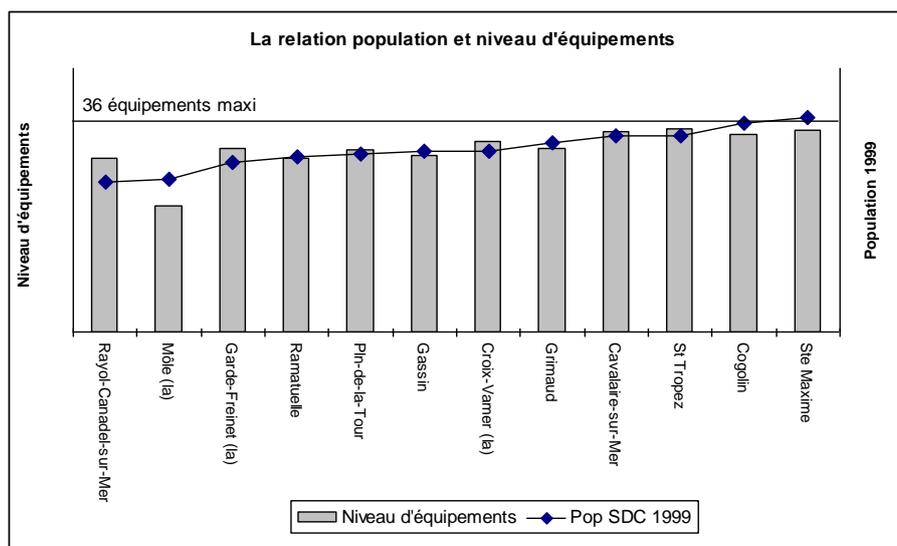
Généralement, les services et commerces sont tributaires de la population qu'ils desservent. De la taille de la commune dépend la présence ou l'absence d'un service, mais ce lien n'est pas toujours absolu. Le graphique suivant montre une assez bonne adéquation entre le niveau d'équipement et la population des communes du Golfe. Hormis la Môle, le Golfe présente un bon niveau d'équipement avec 11 communes possédant un équipement de proximité complet (8 équipements sur 10 de la gamme de proximité), 6 communes possèdent des équipements capables de polariser une zone (9 équipements sur 17 de la gamme intermédiaire), 4 communes ont des équipements de centre urbain (2 équipements sur 3 de la gamme élargie).

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



Dans le Golfe, la majorité des communes ont un éloignement moyen aux équipements inférieur à la moyenne départementale (4 km) hormis la Môle et le Rayol-Canadel.

A taille presque égale, La Môle et le Rayol-Canadel présentent des niveaux d'équipements très différents. La première, assez enclavée et plutôt rurale, possède un niveau d'équipement peu adapté à sa taille et la seconde présente un bon niveau d'équipement au regard de sa population, le développement touristique du Rayol-Canadel jouant un rôle majeur dans l'implantation de certains commerces et services (services sanitaires, alimentation)

St-Tropez totalise 35 types d'équipements sur 36, son niveau est meilleur que celui de Cogolin et Sainte-maxime pourtant plus peuplées.

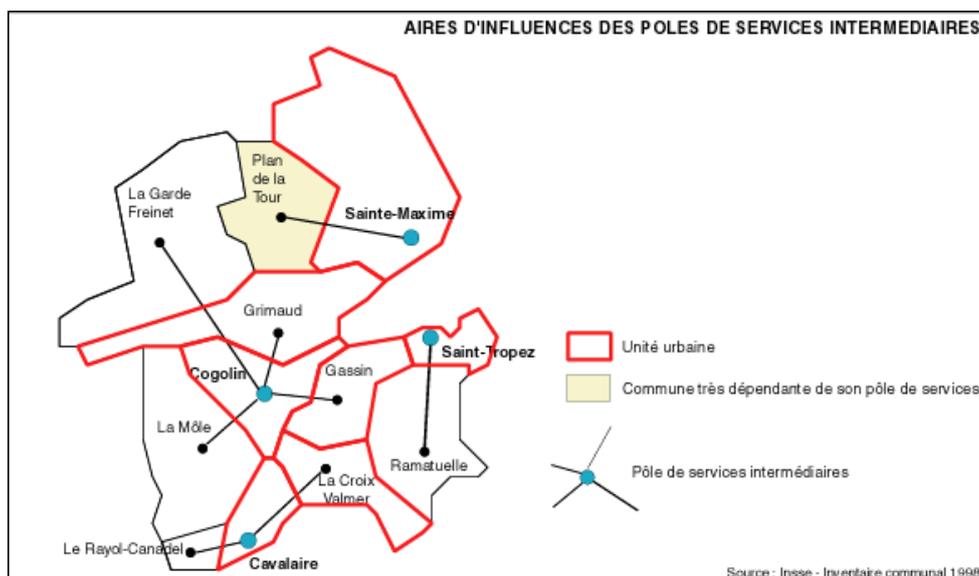
Ramatuelle fait partie des communes (la Garde-Freinet, Gassin, Plan-de-la-Tour, et le Rayol-Canadel) possédant une gamme de proximité complète mais moins de neuf équipements de la gamme des services intermédiaires.

	Pop SDC 1999	Niveau d'équipements	éloignement des equip.	Gamme de base (6)	Gamme de proximité (10)	Gamme intermédiaire (17)	Gamme élargie (3)
<b>Cavalaire-sur-Mer</b>	5 237	33	0,8	6	10	15	2
<b>Cogolin</b>	9 079	32	0,4	6	10	14	2
<b>Croix-Valmer (Ia)</b>	2 734	28	0,9	6	10	11	1
<b>Garde-Freinet (Ia)</b>	1 619	25	2,6	6	10	8	1
<b>Gassin</b>	2 710	22	2,2	5	9	7	1
<b>Grimaud</b>	3 780	25	2,3	6	10	9	0
<b>Môle (Ia)</b>	797	9	5,7	4	4	1	0
<b>Plan-de-la-Tour</b>	2 380	24	2,1	6	10	8	0
<b>Ramatuelle</b>	2 131	21	2,6	6	10	4	1
<b>Rayol-Canadel-sur-Mer</b>	700	21	4,9	6	10	5	0
<b>Ste Maxime</b>	11 785	34	0,4	6	10	16	2
<b>St Tropez</b>	5 444	35	0,2	6	10	16	3

Outre les équipements commerciaux (super ou hypermarché, commerces alimentaires et non alimentaires) et socio-sanitaires (médecin, infirmière, masseur-kinésithérapeute ...), dans le Golfe existent deux établissements de santé et des équipements culturels et sportifs destinés aussi bien à la population permanente qu'à la population saisonnière. Les services publics sont plutôt bien représentés (enseignement primaire et secondaire, gendarmerie, notaire, trésorerie, crèche). Certains services rayonnent sur tout le Golfe comme l'ANPE située à Cogolin, le centre des impôts de St-Tropez et le Lycée de Gassin.

## 1.2 - 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 atteignent ce niveau : Cavalaire, Cogolin (présence d'une ANPE), 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.

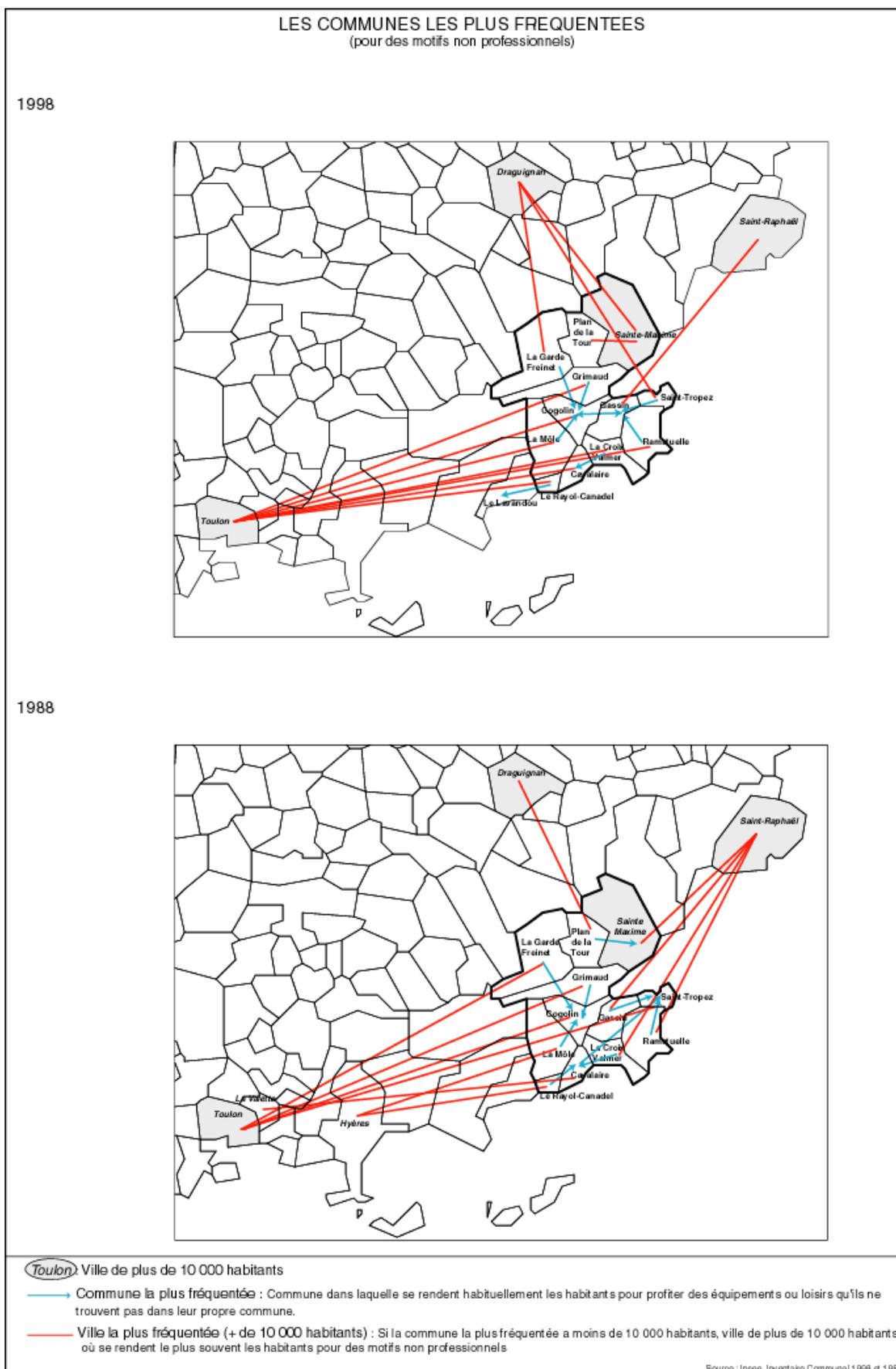
L'attraction de l'aire toulonnaise est importante aussi bien en ce qui concerne les déplacements professionnels que les déplacements non professionnels. En 1998, ces derniers se recentrent sur la ville de Toulon. Seule la commune de St-Tropez se détourne de Toulon pour aller vers Draguignan.

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<sup>22</sup> mais surtout la construction en cours d'un pôle hospitalier 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, Le Rayol-Canadel développe des relations avec le Lavandou.

---

<sup>22</sup> Etablissement actuellement saturé. De plus, il existe un manque en formation professionnelle (notamment métiers manuels) dans le Golfe.



### **1.3 - Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d'animation et une fragilité du centre villageois.**

La commune possède des équipements, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie (une école élémentaire, deux médecins, deux infirmières, un masseur-kinésithérapeute, une dentiste, une pharmacie, une poste, une banque, une station-service, commerces alimentaires de proximité ...). Néanmoins, 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, (cafés, restaurants, ...) sont représentatifs d'une activité touristique forte.

La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petites 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. Cette faiblesse de la présence d'activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.

- **Les commerces de détails et les services :**

La plupart des services et commerces (cf.p.40-41) sont situés dans (ex : la poste) 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 boîte aux lettres PTT au Castellas, et de la 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 dimanches matin.

Un supermarché est présent aux Tournels et de petits commerces de proximité<sup>23</sup> jalonnent le territoire communal. Au château de Pampelonne, outre la vente de vins, l'achat de primeurs, de la presse sont possibles de même que le dépôt de pellicules photos. Toutefois, la fermeture hebdomadaire du mercredi 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 peut 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 vieux centre. 10 des 13 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.

- **Les équipements éducatifs et socio-culturels:**

Ramatuelle possède aussi une crèche parentale, équipement concernant seulement 30% des communes du département et 15% des communes de taille équivalente en région. Une halte-garderie y existe comme dans 37% des communes varoises et seulement 14% des communes de taille équivalente en France. La crèche parentale « le jardin des lutins » accueille 13 enfants âgés de 3 mois à trois ans. Quatre agents diplômés et une aide ménagère (en soirée) en assurent le fonctionnement. Un médecin est présent une fois par mois. Depuis 2000, le centre aéré municipal fonctionne aussi pour les petites vacances.

L'école élémentaire accueille 7 classes ( quatre primaire et trois maternelles)et près de 200 élèves. Si une classe primaire a fermé à la rentrée 2002, une classe de maternelle s'est ouverte dans le même temps.

Avec la croissance de la population littorale et surtout l'arrivée de personnes âgées, les services liés à la santé se sont développés un peu plus fortement dans les espaces méridionaux. Le dentiste est présent à Ramatuelle 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. Le

<sup>23</sup> Recensement non exhaustif.

kinésithérapeute trouve sa place à Ramatuelle. Seulement 57% des communes françaises de taille équivalente en sont équipées contre 89% en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. La pharmacie 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 « 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 le SIVOM du Pays des Maures.

Sur le plan culturel et sportif, la commune possède un stade de football, 4 courts de tennis, un boulodrome et sa buvette, un centre d'équitation et de poney club, la possibilité de pratiquer une diversité de sports nautiques (jet-ski, ski nautique, loisirs nautiques non motorisés...), un théâtre de verdure, un centre culturel et un office de tourisme. Un bâtiment dédié aux arts martiaux et à la musculation est en cours de construction.

#### **1.4 - Les réseaux d'eau potable et d'assainissement, la gestion des déchets :**

La Commune fait partie, depuis 1953, du syndicat intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures. Elle est alimentée soit par des eaux souterraines soit par celles du barrage de la Verne, soit par le Canal de Provence en période de sécheresse exceptionnelle.

La station d'épuration dispose d'une capacité de 21 000 équivalents/habitants, ce qui, comparé au volume de personnes logées en période estivale (capacité d'accueil touristique maximale de 15 726 équivalents/personnes) est satisfaisant.

Les établissements de la plage ainsi que les lotissements sont reliés à la station d'épuration de Bonne Terrasse. Les volumes arrivés à l'usine s'élèvent à 382 252 m<sup>3</sup> pour l'année 2000, soit un débit moyen de 1 047 m<sup>3</sup>/jour. L'eau traitée est ensuite rejetée en mer en DN 300 d'une longueur de 2000 m. La collecte et le traitement des eaux usées est un service délégué à la Méditerranéenne des Eaux.

Les réseaux ne posent pas de problème fonctionnel particulier, l'ensemble du bâti étant raccordé aux réseaux publics. Cependant, l'aspect esthétique de ces équipements doit être corrigé. De plus, les réseaux électriques moyenne et basse tension sont aériens ; les pylônes et les fils représentent un impact important sur le paysage.

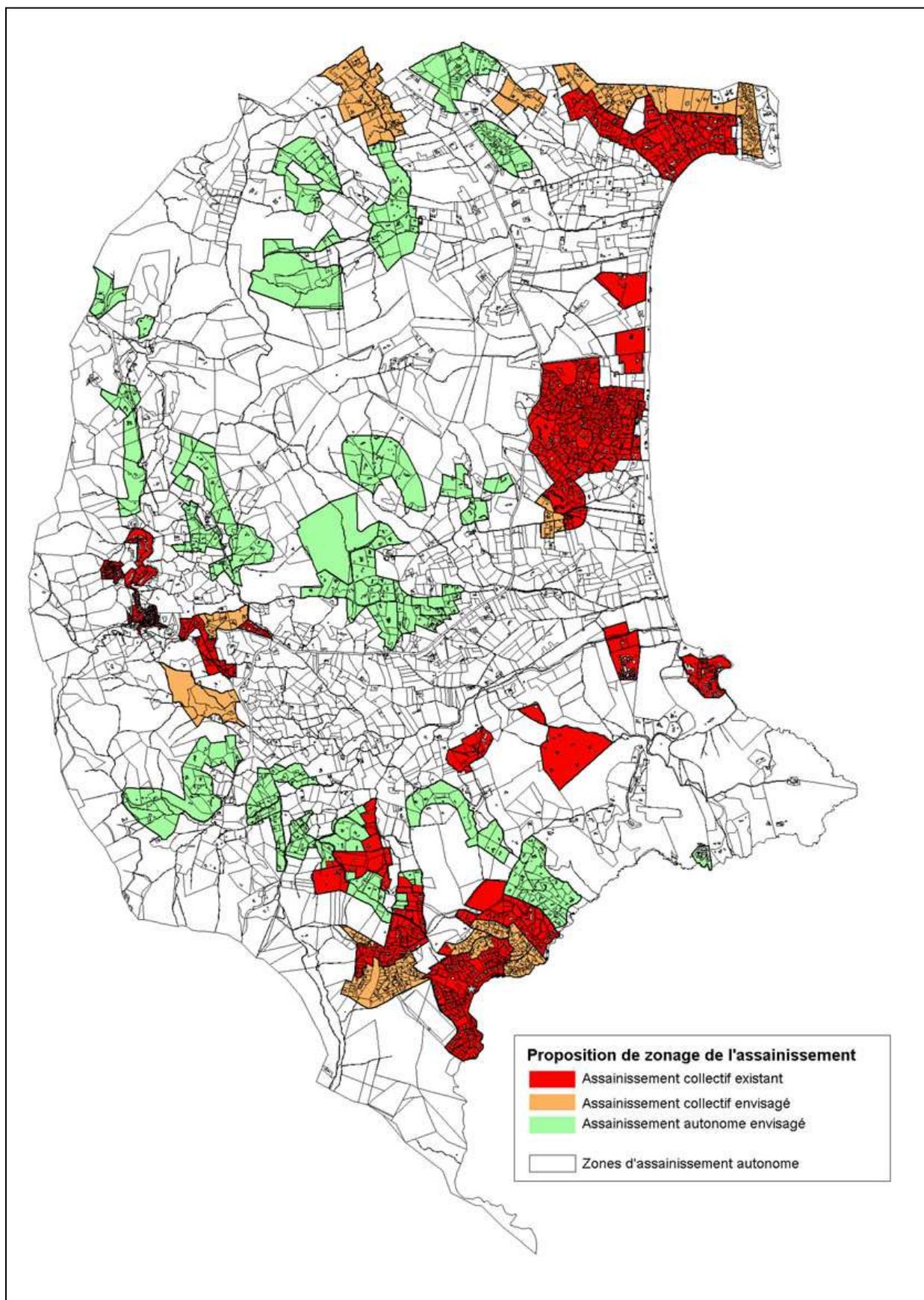
En outre, il convient de souligner la problématique de gestion des eaux pluviales qu'il reste à traiter : imperméabilisations des sols, écoulements,... (source : schéma d'aménagement de la plage – diagnostic territorial – novembre 2002).

La collecte des déchets est assurée 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 de la région de St-Tropez.

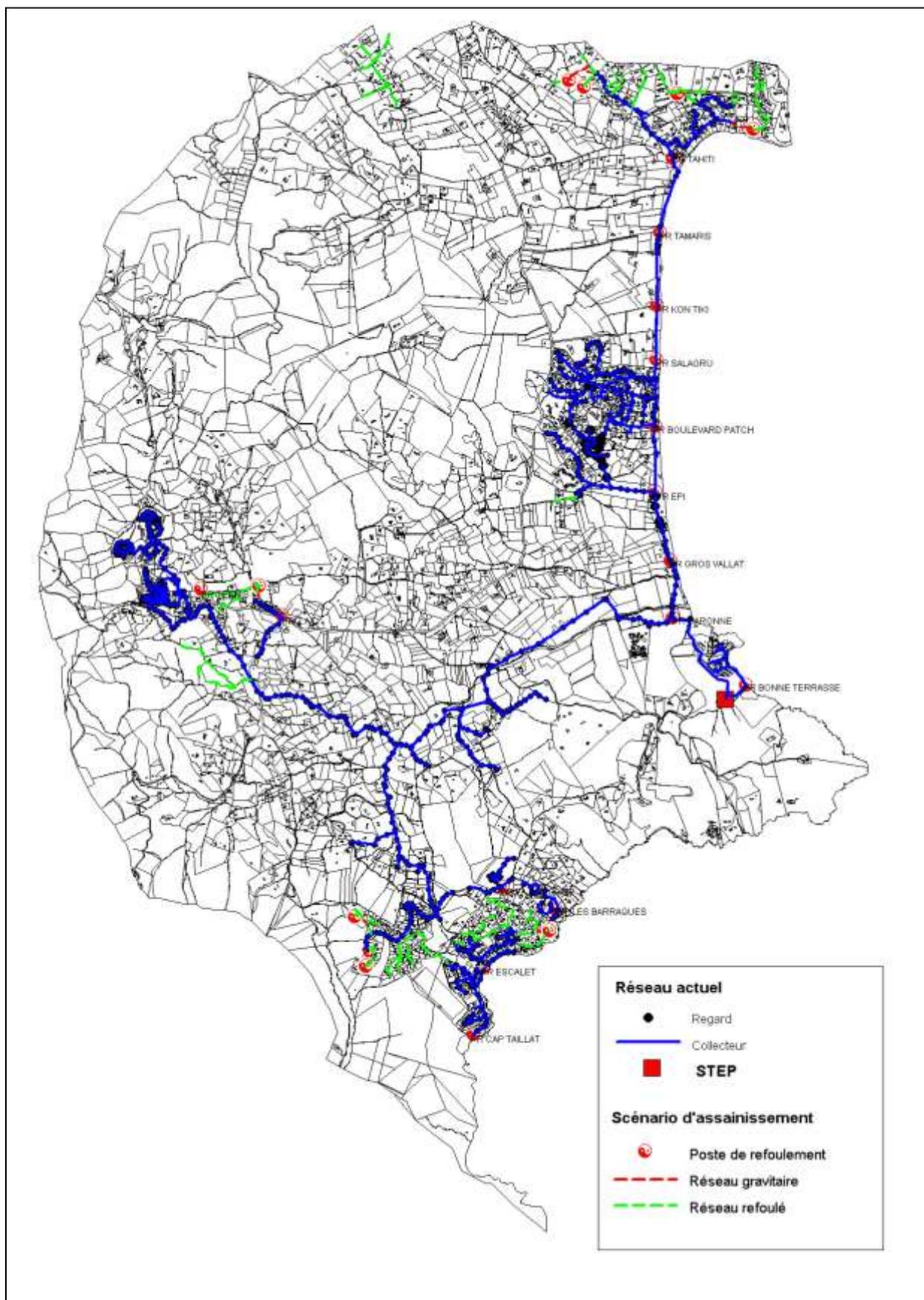
En matière d'assainissement des eaux usées, la commune dispose actuellement d'un réseau principal permettant de collecter les effluents du village et d'une grande partie des zones urbanisées (Pampelonne, le Pinet, l'Escalet). Il est beaucoup plus sommaire dans la plaine agricole. Ce réseau aboutit à la STEP de Bonne Terrasse dont le rejet s'effectue en mer.

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.



**SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT**  
**Proposition de zonage**



## SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT Réseau actuel et projet

## 2 – Les Infrastructures de transports

### 2.1 – La desserte routière et le stationnement

Malgré la proximité des grands axes routiers (A8, RN7), les échanges du Golfe avec les autres espaces sont freinés par la barrière naturelle des Maures . Néanmoins, trois échangeurs autoroutiers situés sur l'A8 permettent d'accéder au Golfe : le Muy (le plus proche), Puget-sur-Argens pour le Nord-Est et le Cannet pour le Nord-Ouest . L'A57 (en provenance de Toulon) possède un échangeur au Cannet.

*Trois principales voies structurantes irriguent le Golfe :*

- La RD 25 reliant Le Muy à Sainte-Maxime, axe majeur du Golfe, elle capte les trafics en provenance de l'A8. En cours de réaménagement, elle sera reclassée en route nationale. L'étude du 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 – RN 98 dans l'agglomération de Sainte-Maxime.
- La RD 555 longeant la Côte depuis Bormes a une fonction de trafic local et d'itinéraire touristique.
- La RN 98 reliant le Golfe à l'aire toulonnaise (section la Verrerie-Cogolin) fait ou devrait faire l'objet d'une première tranche de travaux. Les travaux effectués sur cette route sont destinés à lui donner les caractéristiques compatibles avec son trafic et sa fonction. Les communications du Golfe avec l'aire de Toulon devraient s'améliorer voire s'amplifier, ce qui pourrait avoir des répercussions négatives sur un marché foncier et immobilier déjà tendu, et sur le trafic routier.

La RD 558 reliant Le Cannet et l'A8 au Golfe à travers le Massif des Maures constitue une liaison complémentaire au Golfe.

*La desserte routière de Ramatuelle 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 jours moyen en été et 3 900 véhicules jour moyen mi-saison.

D'une manière générale, en dehors des deux axes principaux de desserte sur la commune, 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 même de cette voirie participe 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.

En période estivale, la RD 93 (notamment sur le tronçon parallèle au littoral) souffre d'une charge importante de circulation (vacanciers, transit d'actifs ou de résidents....) et l'accès aux plages devient difficile. En outre, cela pose aussi le problème de l'évacuation en cas d'incendie. De plus, une politique de transports en commun à l'échelle du territoire du Golfe de St-Tropez fait, à l'heure actuelle, défaut. Le manque de ce type de moyen de transport donne ainsi la faveur à l'usage de la voiture.

La commune souhaiterait procéder à divers aménagements sur cette section (ronds points, signalisation horizontale plus visible, bandes cyclables....) afin de la sécuriser et ralentir la circulation. Par ailleurs, l'étude du « schéma d'aménagement » de la plage de Pampelonne devra contenir des prescriptions relatives aux voies d'accès à la plage, à la diversification des moyens de transports et à l'organisation du stationnement sur cette partie de la commune.

Une déviation (la Rocade) 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 situés à proximité y permettent un accès rapide (pour exemple : le parking du 8 Mai 1945 avec 100 places, le parking du centre culturel avec 50 places ou celui du Mémorial avec 40 places).

*La desserte et l'accessibilité du site de Pampelonne* : (source : schéma d'aménagement de la plage – diagnostic territorial – novembre 2002)

Les voies qui desservent la mer forment un réseau en peigne et les dessertes parallèles à la mer sont limitées à des voies en impasses (normalement interdites au public).

La « route des plages » qui relie Ramatuelle à St-Tropez est la départementale 93. Elle se situe à plusieurs centaines de mètres à l'intérieur des terres.

Toutes les voies d'accès perpendiculaires accèdent à des parkings, et l'accès aux établissements de plage se fait par des chemins piétonniers fermés par des barrières. Cependant, quelques véhicules circulent sur ces chemins à certaines heures et participent ainsi à la détérioration des dunes.

Les véhicules accèdent à la plage par 6 voies publiques perpendiculaires au littoral :

- chemin de Tahiti,
- chemin de Pampelonne,
- chemin des Tamaris,
- boulevard Patch,
- route de l'Epi et chemin des Baraques,
- chemin de Bonne Terrasse.
- Chaque extrémité de ces voies est équipée de parcs de stationnement privés ou publics.

La perspective d'un embouteillage du carrefour de La Foux à Gassin semble chaque année plus probable. Les raisons de cette dégradation sont multiples :

- une fréquentation en constante augmentation
- des voiries inadaptées aux niveaux des trafics
- un mode de desserte exclusivement automobile
- des points d'échanges non structurés
- des secteurs dont l'attractivité est souvent inversement proportionnelle aux capacités de stationnement.
- des cumuls de fonctions sur des emprises très étroites (desserte de proximité, trafic de transit, stationnement,...)

Ces dysfonctionnements rendent peu visibles un certain nombre d'atouts :

- Une desserte en peigne qui répartie la charge sur différents secteurs
- Une offre en parking public ou privé qui répond globalement à la demande
- Un axe majeur de desserte à la fois parallèle au rivage mais situé à une distance raisonnable (environ 900 m)
- Des fortes capacités d'intervention (secteur agricole, bâti peu dense, zones inconstructibles,...)
- Des problèmes qui se concentrent sur quelques heures et seulement 2 mois sur douze.

Les conditions générales d'accès à la plage, desserte et stationnement, sont aujourd'hui insuffisantes qualitativement. Il résulte en effet des analyses réalisées sur le site que, bien qu'un effort de signalétique ait été réalisé aux carrefours sur la départementale, l'essentiel de la fréquentation automobile emprunte le boulevard Patch régulièrement engorgé. De plus, 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. Il peut en effet s'observer un stationnement de véhicules sur la plage (infraction art 30 de la loi littoral). 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.

Une meilleure gestion des différents points d'accès, en rapport avec les capacités de stationnement en bord de plage, permettrait une meilleure répartition des flux.

La redistribution géographique des établissements, également en lien avec les espaces de stationnement, devrait également contribuer à une meilleure répartition des flux d'usagers.

*La capacité de stationnement :*

Sur la commune, on dénombre au total 4 000 places de stationnement soit :

- 400 places dans le village
- 400 places à la plage de l'Escalet
- et 11 parcs totalisant environ 3 200 places dans l'arrière plage de Pampelonne. 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. (source : schéma d'aménagement de la plage – diagnostic territorial – novembre 2002)

La capacité de stationnement dans le village (400 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

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 au piétons.

En ce qui concerne les parkings proches des plages, les parcs de stationnement situés au Sud du site de Pampelonne fonctionnent en dessous de leur capacité, alors que 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 (accès limités pour les véhicules de secours). (source : schéma d'aménagement de la plage – diagnostic territorial – novembre 2002)

## **2.2 – Les transports en commun**

### *Les réseaux ferroviaires et aériens :*

Les gares ferroviaires les plus proches sont celles de Draguignan-les-Arcs-sur-Argens et de Fréjus-Saint-Raphaël, toutes deux desservies par le TGV. La structuration d'un parc de stationnement important et une accessibilité prochainement améliorée (bretelle d'accès à la gare des Arcs depuis la déviation en cours), vont rendre plus attractive la gare des Arcs pour le Golfe, celle de Fréjus-Saint-Raphaël souffrant 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 mn) avec des vols essentiellement en direction de Paris (Brest aussi) 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 :*

La société SODETRAV assure les transports collectifs dans le Golfe, la gare routière étant située sur la commune de St-Tropez.

Cette société effectue deux liaisons côtières interurbaines à direction de Toulon ou Saint-Raphaël et la liaison avec l'aéroport de Toulon. Quatre jours par semaine, elle assure une liaison avec la Foux et St-Tropez.

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 amélioration durable des conditions de circulation et de déplacements et de desserrement du stationnement le long des plages.

## **CHAPITRE IV – *Synthèse du diagnostic, enjeux et objectifs***

# I – Rappel sur l'organisation spatiale et fonctionnelle du territoire

## ➤ En matière de voirie et de desserte :

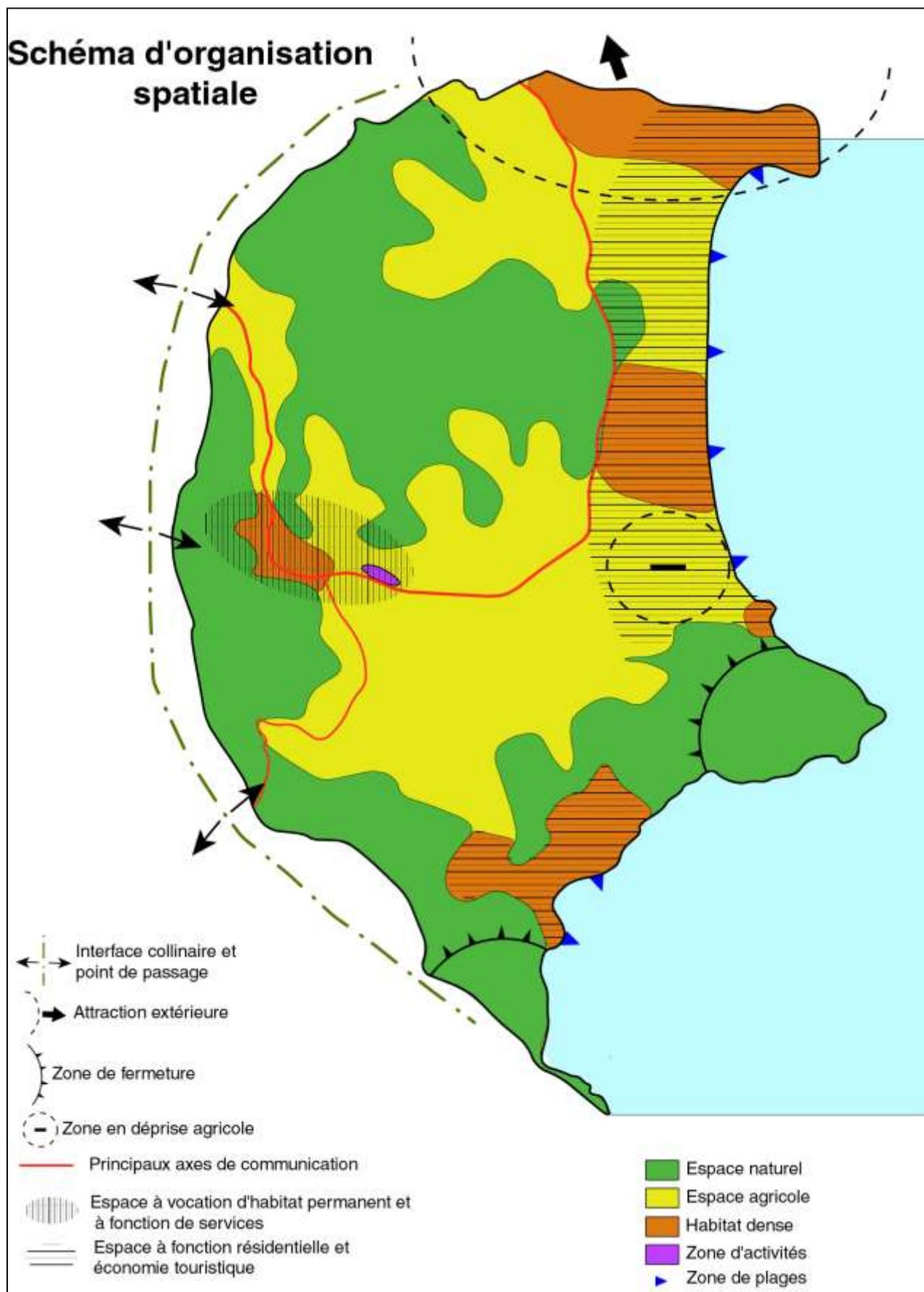
- La commune de Ramatuelle, excentrée par rapport à ces axes, est desservie par deux départementales assurant l'accès aux plages et au village
  - La RD 61 au Nord de la commune et desservant le village
  - La RD 93 sur le littoral
- un réseau de chemins communaux parfois sous dimensionnés avec des croisements de véhicules difficiles, fonctionnant parfois en impasses, et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers.
- Des problèmes de circulation, d'accès et de stationnement concernant le village et les plages notamment pendant la période estivale

## ➤ Organisation urbaine :

- Une structure bi-polaire avec des fonctionnalités différentes :
  - Le noyau villageois et ses extensions : fonction de services et d'habitat permanent, activités artisanales et commerciales
  - Le front de mer (plages de Pampelonne) : fonction résidentielle et économie touristique
- Des secteurs résidentiels plus ou moins denses : L'Escalet, l'Oumède, Bonne terrasse, la Capilla,
- Des secteurs mixtes :
  - Une plaine viticole plus ou moins mitée avec un secteur aval en déprise (basse plaine alluviale de l'Oumède, secteur Garonne).
  - Une interpénétration de la fonction touristique et de l'habitat notamment secteurs Roumégou et Val de Rians.
- Un secteur au NE en rupture (La Garbine, Pinet, Cap du Pinet), enclavé et tourné vers St-Tropez.

## ➤ Des cadres réglementaires définissant des modalités d'aménagement et de gestion particulières :

- Protection et valorisation du patrimoine naturel et bâti donnant lieu à de nombreuses servitudes
- Les espaces naturels sensibles
- Des vastes secteurs classés en EBC contraignant le développement de certaines exploitations viticoles
- La Loi « littoral » : Une partie de la commune peut être considérée comme étant située en espace proche au sens de l'article L.146-4-II, des coupures d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 doivent être délimités et les parties naturelles et paysagères significatives doivent être classées comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6.



## II - Approche qualitative du P.O.S. : les zones d'habitat

### 1- Caractéristiques formelles

Quelles formes urbaines et quelles centralités le P.O.S. induit-il ?

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 XIX<sup>ème</sup> présentent 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 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 facilement la reconduction de ce type d'urbanisation dans un environnement proche.
- Les zones urbaines de lotissement (type Escalet et Pampelonne).  
Elles sont représentatives d'une offre immobilière des années 70 à 90 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.
- 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 investisseurs, 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, si on reste en l'état, ne produit pas un impact paysager trop prégnant.

Dans le souci de préserver les espaces naturels et agricoles qui doit guider la démarche d'élaboration du P.L.U., il est utile de mesurer l'importance et la distribution des zones naturelles correspondantes dans le territoire.

Zones du P.O.S.	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 %	

Les zones urbaines ne représentent que 6 % du territoire. L'analyse paysagère a fait ressortir qu'elles étaient le plus souvent peu perçues depuis l'intérieur du territoire communal et plus particulièrement depuis le point focal que représente le village.

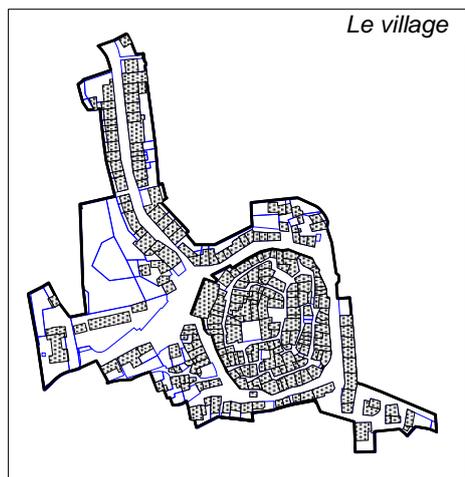
Dans le cas de Ramatuelle, la partition entre les zones naturelles et zones urbaines est nettement au bénéfice des zones naturelles. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent un peu plus de 80 % de l'ensemble. Avec 13 %, les zones NB, très peu denses dont une partie est encore naturelle, participent (si on ne les conforte 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.

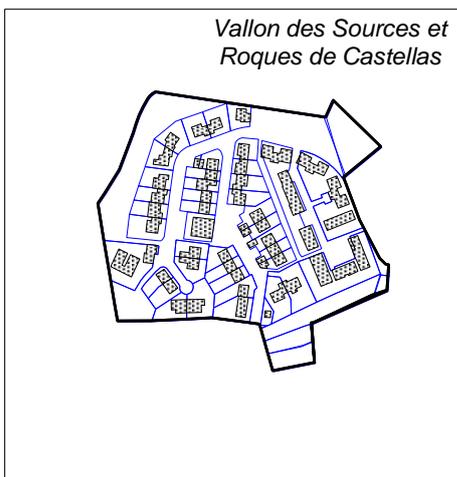
Ce manque de cohésion est renforcé par les dispositions d'un P.O.S. qui donne la part trop belle à la dispersion de l'habitat, notamment aux non hameaux que sont les zones NB.



*Le village*

**Zone U**

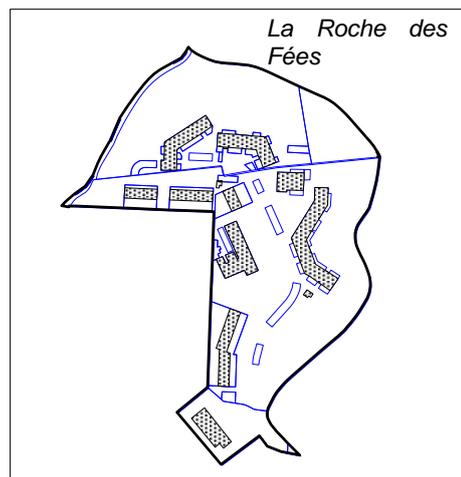
Habitat groupé ancien  
268 logts et divers sur 3,8 ha  
70 logements et divers/ha



*Vallon des Sources et Roques de Castellás*

**Zone U**

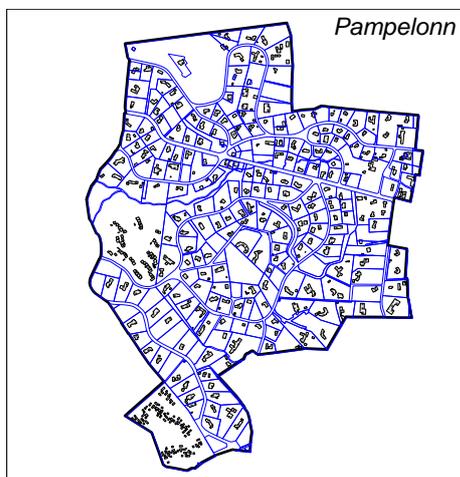
Lotissement communal et HLM  
64 logts sur 2,4 ha  
26 logements/ha



*La Roche des Fées*

**Zone U**

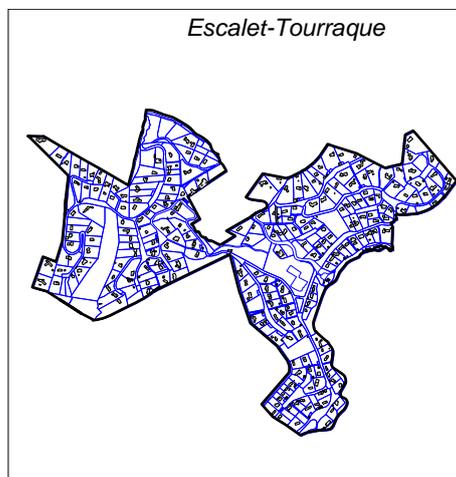
Lotissement communal  
102 logts sur 3,6 ha  
28 logements et divers/ha



*Pampelonn*

**Zone U**

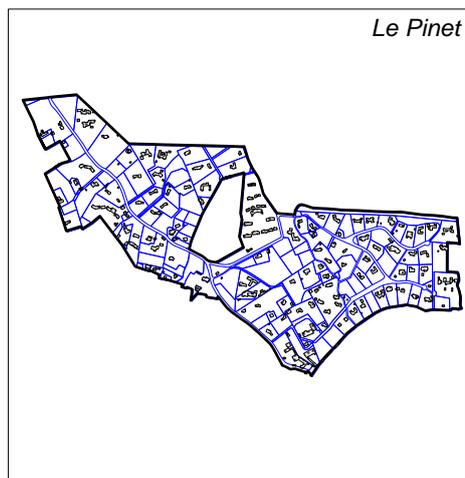
Lotissement  
536 logts et divers sur 72,7 ha  
7 logements et divers/ha



*Escalet-Tourraque*

**Zone U**

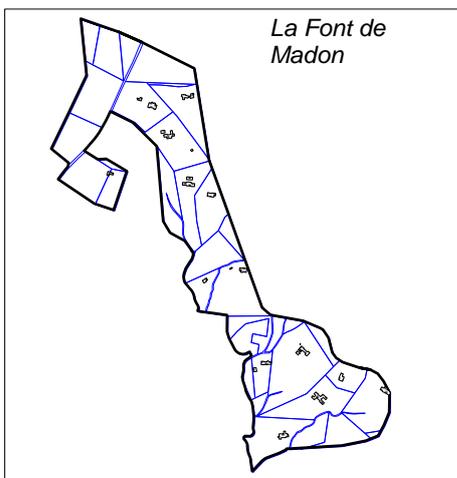
Lotissement  
439 logts et divers sur 68,8 ha  
6 logements/ha



*Le Pinet*

**Zone NB**

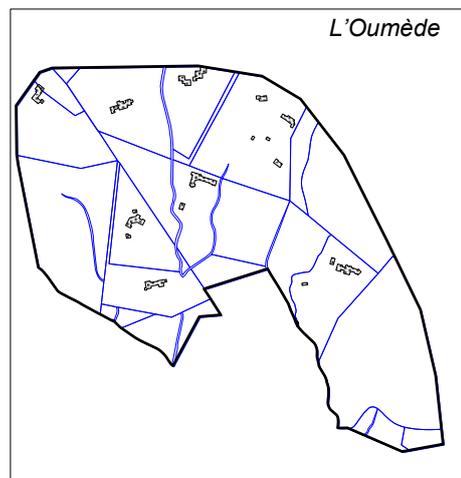
Lotissement  
284 logts sur 55,8 ha  
5 logements et divers/ha



*La Font de Madon*

**Zone NB**

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



*L'Oumède*

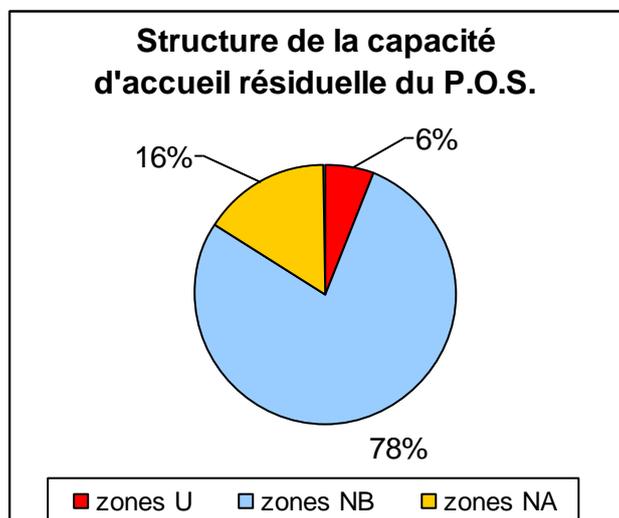
**Zone NB**

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

## 2- Capacités constructives résiduelles des zones U et NB

Les résultats des mesures des capacités des différentes zones (établies d'après le rapport de présentation du P.O.S.) montrent :

- une capacité théorique de plus de 2 600 logements soit un potentiel théorique d'un peu plus 1 000 résidences principales (2 500 hab. permanents).
- une capacité résiduelle d'un peu moins de 500 logements essentiellement portée par les zones d'habitat diffus (NB) que la loi SRU remet en cause.



### III – Politique d'aménagement et objectifs communaux

Sa situation géographique, enserrée par des collines et ouverte sur la Mer, et une politique volontariste en matière de préservation de l'environnement et de développement économique confèrent à Ramatuelle une qualité de vie et d'accueil particulière au regard des autres communes littorales du Golfe fortement marquées par une urbanisation venue en corollaire de l'important développement touristique de ces trente dernières années.

Le site se caractérise par un environnement essentiellement agricole et naturel. 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.

Une gestion de l'espace, avec un souci permanent d'équilibre entre protection de l'environnement et développement économique et culturel, a pu être réalisé sur la durée grâce d'une part à l'action des équipes municipales successives, soutenues par les pouvoirs publics, et d'autre part à une prise de conscience de certains propriétaires et exploitants agricoles sur l'importance d'une politique qualitative en matière de développement socio-économique.

#### 1 – Les politiques communales

##### 1.1 – La politique locale de l'habitat

Offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressource de la population active fut et demeure une nécessité pour la Commune, dans un contexte où la concurrence de la résidence secondaire exerce une très forte pression foncière, et où le coût de l'immobilier est devenu un facteur d'exclusion pour les familles aux revenus modestes, voire moyens. La politique locale de l'habitat, conforme aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale arrêté le 1<sup>er</sup> décembre 2005, a ainsi pour objet un rééquilibrage en faveur du logement permanent.

Cette politique locale de l'habitat se traduit tout d'abord par des opérations d'aménagement réalisées à l'initiative des équipes municipales successives. Ces opérations se sont orientées vers de l'accession plutôt que de la location. Au cours des années 1970 et 1980 furent réalisés, sur des terrains préalablement acquis par la Commune, les constructions de 166 logements pour des actifs :

- en 1979, afin de répondre à une demande déjà forte de logements à prix abordables, la municipalité a réalisé, avec le concours du Comité Interprofessionnel pour le Logement du Var, une résidence communale de 102 logements en accession à la propriété. Cette résidence est située au quartier de la Roche des Fées
- en 1989, un deuxième programme a suivi avec 20 habitations à loyer modéré au Vallon des Sources et 44 logements en accession aidée pour les Roques de Castellias, avec notamment l'Office Départemental d'Habitation à Loyer Modéré.

Ces extensions du village, tout en confortant sa fonction de « chef lieu » de la commune, ont préservé ses caractéristiques paysagères et son image pittoresque en utilisant les deux seuls replats disponibles à quelques centaines de mètres du centre ancien. Cet aspect essentiel de la politique locale de l'habitat devra par conséquent être poursuivi, mais en l'adaptant à la géographie des lieux.

Parallèlement, la politique locale du logement conduite par la municipalité s'appuie également sur un exercice suivi du droit de préemption urbain. Compte tenu de la très forte tension qui caractérise le marché foncier sur la Côte d'Azur, l'exercice du droit de préemption est le corollaire indispensable d'une politique durable de rééquilibrage de l'habitat en faveur du logement permanent, et de mixité sociale.

Depuis 2001, l'exercice du droit de préemption dans le village ancien a ainsi permis à la commune d'y acquérir cinq logements et la boulangerie, tandis que quatre logements ont pu y être créés après une acquisition amiable.

Par ailleurs, l'exercice du droit de préemption urbain est le corollaire indissociable d'opérations publiques d'aménagement. Seule en effet la préemption dans certains cas garantit le maintien de la vocation des groupes d'habitations destinées à l'habitat permanent et à l'activité économique créés à l'initiative de la commune et de partenaires publics, le plus souvent avec l'intervention de fonds publics.

Ainsi, dans le contexte foncier décrit par le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et du projet de Schéma de Cohérence Territoriale, l'utilisation régulière du droit de préemption urbain devra être reconduite. L'exercice du droit de préemption urbain doit permettre à la commune de :

- constituer dans le village ou à ses abords un parc de logements locatifs permanents accessibles aux foyers à revenus modestes, voire moyens ;
- maintenir dans le village des commerces de proximité ouverts tout au long de l'année, utiles pour y maintenir un habitat permanent et à la qualité de la vie de tous les habitants, et nécessaires en particulier au ravitaillement de ceux qui, pour différentes raisons, peuvent être confrontés à des difficultés de déplacement ;
- garantir le maintien de la vocation des groupes d'habitations destinées à l'habitat permanent créés à l'initiative de la commune,
- garantir le maintien de la vocation des groupes de constructions mixtes destinées à l'activité économique et à l'habitation créés à l'initiative de la commune
- favoriser une forme d'habitat groupée et non consommatrice d'espaces naturels ou agricoles,
- conforter le rôle de chef-lieu du village et de ses extensions.

### **1.2 – Les politiques en faveur du soutien et du développement des activités économiques**

Le soutien de l'économie agricole et la recherche d'une diversification des activités touristiques, commerciales et artisanales ont constamment soutenu la politique communale.

Parmi les actions significatives citons :

- La Création, en 1984, d'un Office de Développement Economique et Touristique (O.D.E.T.) transformé en 1992 en Office de Développement Economique Touristique et Culturel Tourisme, puis en Office du Tourisme et de la Culture en 1998. Grâce à cette structure de nombreuses animations à l'année et des festivals de renommée internationale ont vu le jour.
- La réalisation par la Commune du parc d'activités artisanales et commerciales du Colombier sur un terrain acquis en 1986 et décomposé en 18 lots. 15 entreprises aux activités diversifiées et un atelier-relais communal destiné à l'accueil d'activités de fabrications d'objets à caractère artisanal ou artistique indépendantes de la saisonnalité touristique y sont regroupés.

L'intégration architecturale et paysagère de la Z.A. mérite d'être soulignée. Peu perçue depuis l'extérieur ou le village, la qualité des espaces intérieurs, malgré le soin particulier accordé à l'architecture des bâtiments et aux plantations, pourraient être améliorée. Néanmoins, la création de cette zone d'activités sous forme de hameau intégré à l'environnement apparaît comme adaptée aux besoins et aux caractéristiques du territoire de Ramatuelle.

### **1.3 – Les politiques en faveur des équipements et services**

Le principe d'une desserte en peigne du littoral à partir d'un axe majeur de desserte (RD 93) parallèle au littoral toujours défendu par les différentes municipalités a permis de conserver un littoral sans boulevard de front de mer. La voirie et les parkings de Pampelonne ont été conçus en conséquence avec un parking en bout de chaque voie d'accès perpendiculaire au littoral, l'accès aux établissements de plage se faisant par des chemins piétonniers.

### **1.4 – Les politiques en faveur de la protection de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti**

Certains événements ou actions sur le territoire ont contribué dernièrement à favoriser la préservation et la mise en oeuvre du patrimoine naturel et bâti, et à renforcer ce faisant l'image et l'identité de la commune.

Le Conservatoire de l'Espace Littoral par des acquisitions successives est devenu propriétaire entre 1977 et 1990 de près de 130 hectares entre le cap Camarat, l'Escalet et le cap Taillat.

Sous l'impulsion du ministère de l'Environnement, un classement de site conformément à la loi du 2 mai 1930 venait protéger 700 hectares d'espace forestier et agricole, proche du rivage, sur les caps Taille et Camarat. Ce classement a fait l'objet d'un décret en date du 6 mai 1995.

Sur l'emprise du classement tout projet de construction mais également tous travaux modifiant l'aspect des lieux doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du ministre sur avis des Commissions Départementale et Nationale des Sites, Perspectives et Paysages.

Le projet de réhabilitation de la plage de Pampelonne, engagée depuis 1989, est toujours en cours. Le classement en « espace naturel remarquable » du site au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme notifié par la décision du tribunal administratif de Nice en mars 1997 et par la cour administrative d'appel de Marseille en janvier 2000 implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article R.146-2. Parallèlement à cela le maintien des établissements de la plage de Pampelonne, dans un cadre conforme aux principes de " l'économie durable ", est une conséquence logique du classement de Ramatuelle comme " Station balnéaire " par décret en Conseil d'État du 11 mars 1999. Ainsi, une solution devait être trouvée entre une indispensable protection des sites et des paysages et une non moins nécessaire gestion des pratiques humaines sur des espaces dont la saturation en période estivale risquerait justement, sans un minimum d'aménagement, d'empêcher la préservation de leur caractère.

Grâce au député R. Gaïa, la Commune a obtenu un amendement à la loi littoral qui a inséré un nouvel article (L.146-6-1) dans le Code de l'Urbanisme prévoyant que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée « en vigueur » de la loi Littoral dès lors que ces équipements ou constructions « sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

Néanmoins, en l'absence de décret d'application de l'article L.146-6-1 et devant l'urgence qu'il y a à intervenir pour préserver l'environnement et l'économie du site, l'Etat et la Commune se sont lancés dans une procédure expérimentale permettant la réalisation d'un programme d'études sans attendre la publication du décret d'application du nouvel article inséré dans la loi Littoral. Ainsi, le « schéma d'aménagement » (au sens de l'article L.146-6-1) de la plage et arrière-plage de Pampelonne est en cours d'élaboration.

Il 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...).

A propos de la préservation du patrimoine bâti, plusieurs actions ont été engagées ou se poursuivent :

- de l'ancienne caserne des douanes datant du début du XIX<sup>ème</sup> siècle, partiellement restaurée en 1991 à la demande de la commune par le Conservatoire de l'Espace Littoral et dont la restauration doit se continuer,
- le projet de restauration-rénovation des anciens moulins de Paillas a été encouragé par la donation en 1997 de l'un des moulins à la commune : entièrement restauré dans le but de préserver un élément historique communal, et pour mettre en valeur un point de vue remarquable sur le massif des Maures et le littoral, il se retrouve désormais en état de fabriquer de la farine comme autrefois.

Entre 1993 et 1995, la protection rapprochée par débroussaillage de la forêt sur l'ensemble du massif forestier de Paillas qui domine la partie agglomérée du village et contribue à son insertion dans le site et ce grâce à l'action coordonnée de la commune, du S.I.V.O.M du Pays des Maures et du Golfe de St-Tropez, la Région (Agence Régionale de Protection de l'Environnement - A.R.P.E.) et de l'Institut National de la Recherche Agronomique (I.N.R.A.).

Conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un programme d'assainissement des eaux usées a été mis en oeuvre. Il permet désormais de recueillir, en période estivale, les eaux usées des lotissements, des campings et des établissements de plage. De 1987 à 1999, un certain nombre de travaux ont été réalisés augmentant de la capacité de la station d'épuration de 6000 à 21000 équivalents-habitants, réalisation du collecteur de Pampelonne, et des trois antennes de Tahiti, Patch et de la Route de l'épi.

Un schéma directeur d'assainissement et le tri sélectif ont été mis en place.

## 2 – Les objectifs de la Commune

Le projet de territoire souhaité par la Commune est, comme précédemment, la poursuite d'une politique de développement durable conjuguant préservation de l'environnement et développement économique et social.

### 2.1 – Environnement, paysage et patrimoine

- ⇒ *Stopper le processus de mitage des espaces naturels et agricoles et préserver les ressources environnementales*
  - Maîtriser les limites de l'extension urbaine
  - Maintenir les paysages agricoles
  - Eviter la surfréquentation des sites les plus fragiles
  - Encadrer l'activité touristique et gérer les flux de visiteurs afin de préserver la qualité de la frange littorale et des massifs forestiers.
  - Favoriser l'intégration des activités et équipements à l'environnement et conformément aux dispositions de la Loi littoral
  - Restituer certains espaces à la nature, réhabiliter et protéger les milieux dunaires et marins
- ⇒ *Préserver l'intégrité des massifs forestiers*
  - Assurer un équilibre entre paysages naturels et agricoles
  - Assurer la protection des massifs contre les incendies
- ⇒ *Conserver la qualité de la découverte paysagère par les itinéraires routiers*
  - Mettre en place des prescriptions d'implantation en bordure des voies
- ⇒ *Préservation et valorisation du patrimoine bâti et archéologique*
  - Poursuite de la restauration ou de la reconstitution du patrimoine bâti
- ⇒ *Un centre ancien à mettre en valeur*
  - Requalifier les espaces publics
  - Valoriser le petit patrimoine bâti

### 2.2 – Emploi et activités économiques

- ⇒ *Favoriser l'implantation d'activités non soumises à la saisonnalité*
  - Poursuivre l'aménagement de la zone d'activités
- ⇒ *Soutenir l'activité agricole, moteur de l'économie locale et facteur d'attractivité de la commune*
  - Maintenir et promouvoir une viticulture dynamique
  - Mise en place d'une politique de préservation et de gestion des terres agricoles
  - Reconquête des friches et remise en fonction des jachères
  - Créer des possibilités de sièges d'exploitation conformes aux dispositions de la loi Littoral
  - Permettre la mise en culture des terrains en A.O.C actuellement dans le périmètre des « espaces boisés classé ».
- ⇒ *Conforter l'économie touristique non plus seulement dans sa dimension résidentielle mais dans sa dimension commerciale et de service*
  - Diversifier les produits touristiques pour allonger la saison
  - Soutenir le tourisme « vert » et culturel moins saisonniers

### 2.3– Habitat et logement

- ⇒ *Assurer la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, diversité permettant le développement d'une activité permanente*
  - Rééquilibrage de la proportion de résidences principales par rapport aux secondaires
- ⇒ *Promouvoir une offre de logement adaptés*

- Développer l'offre de logements aidés et intermédiaires notamment pour les actifs
- Proposer un hébergement adapté aux saisonniers
- Créer les conditions d'accueil des personnes âgées au village

⇒ *Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace*

- Localiser préférentiellement l'habitat nouveau près du village, des services
- Créer un hameau nouveau intégré à l'environnement adapté aux besoins de la population locale
- Maîtriser la densification de l'urbanisation des zones NB qui muteront en zones urbaines et réduire l'emprise des zones NA

## **2.4 – Equipements, services et centralité**

⇒ *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 ramatuelloise, notamment celles des actifs*

- Préserver et renforcer le tissu artisanal et commercial du village

⇒ *Assurer un meilleur fonctionnement des équipements et des espaces publics*

- Requalification des espaces publics
- Améliorer la desserte du village et le stationnement
- Affirmer les liaisons et les trajets piétonniers

⇒ *Organiser et optimiser les modes de déplacements*

- Sécuriser les axes routiers en évitant de surdimensionner les voies publiques
- Prise en compte des besoins de déplacements des habitants permanents
- Donner une alternative aux transports automobiles

## IV – 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 la préservation de la qualité de son site et de ses paysages tout en permettant un nécessaire développement socio-économique.**

- Cet enjeu global se décline en plusieurs enjeux concernant aussi bien l'environnement, les activités économiques que l'habitat ou les équipements.

### 1 – Un environnement de qualité pour tous



Les vignobles de Ramatuelle, une composante importante de son identité et de son attractivité

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'occupation des sols par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. Cependant, une rupture peut s'opérer si on devait maintenir en l'état les zones potentiellement constructibles (NA et NB) réparties sur l'ensemble du territoire communal. Souvent en situation de piémont et au contact de secteurs agricoles ou forestiers, elles engendrent une forte consommation des espaces sensibles dans lesquels elles s'insèrent.
- 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 riches, 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 certains 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.

## 2 – Un potentiel économique à diversifier

Une diversification économique a été engagée avec la création de la ZA 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 augmente et 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 (12% des emplois de Ramatuelle et 21% 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.

### **3 – Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population**

L'analyse des données sur le logement de la Commune (Insee, données Siclone) montre un déséquilibre entre résidences secondaires et résidences principales. En effet, même si le taux d'évolution des logements principaux (+19%) entre 90-99 est supérieur à celui des résidences secondaires (+16%), ces dernières (56%) demeurent nettement plus nombreuses que les logements principaux (38%). En outre, le volume de logements sociaux (2%) est insuffisant par rapport à la demande potentielle que présente la population active (57%). Une partie de cette population, les saisonniers (les CDD constituent plus du quart emplois salariés), 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 continue d'accueillir des nouveaux habitants et principalement des migrants, avec enfants, en âge de travailler (57% des nouveaux arrivants ont entre 30 et 59 ans) dans un contexte où les trajectoires résidentielles principales se trouvent bloquées par :

- une faible rotation dans les logements,
- une propriété occupante majoritaire (56%),
- une offre en logements locatifs issue majoritairement du privé et en individuel.

Il est probable que les besoins en logements de la commune atteindront la centaine de résidences principales d'ici 2010, soit un rythme annuel d'environ 10 logements. La persistance de l'inadéquation de l'offre en logements et de la demande risque, à terme, d'enrayer le processus d'accueil d'habitants permanents, de voir la fermeture de certains équipements (notamment scolaire) et de venir 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.

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.

### **4 – 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 le 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>24</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.

---

<sup>24</sup> Bd du 8 mai.

## V - Résumé des constats et objectifs

<b>Habitat et logement</b>	
<i>Constats</i>	<i>Objectifs</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un déséquilibre entre résidences principales et résidences secondaires</li> <li>• Des zones d'habitats pavillonnaires éparpillées</li> <li>• Une "production" de logements intermédiaires et sociaux insuffisante au regard de la population active</li> <li>• Les saisonniers : des actifs sans logements adaptés</li> <li>• Comment "vieillir" au village sans structure d'accueil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'habitat groupé et la mixité sociale</li> <li>• Créer du logement adapté</li> <li>• Localiser préférentiellement l'habitat nouveau près des services, du village</li> </ul>
<b>Equipements, services et centralité</b>	
<i>Constats</i>	<i>Objectifs</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le village : concentration de la plupart des services et équipements mais insuffisance de l'animation commerciale et artisanale</li> <li>• Pampelonne : peu d'équipements et de services, mais lieu majeur de la commune en période estivale et concurrent du village</li> <li>• Un traitement et un usage des espaces publics inappropriés notamment au village</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et renforcer le tissu artisanal et commercial du village</li> <li>• Améliorer la qualité des espaces publics</li> <li>• Améliorer la desserte du village et le stationnement</li> <li>• Affirmer les liaisons et les trajets piétons</li> </ul>
<b>Emploi et activités économiques</b>	
<i>Constats</i>	<i>Objectifs</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une diversification économique engagée avec la création de la ZA du Colombier</li> <li>• Une agriculture limitée dans son développement par les friches et les jachères, le mitage, les contraintes d'aménagement</li> <li>• Une économie touristique basée sur un seul produit : Pampelonne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'aménagement de la zone d'activités</li> <li>• Mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles installations</li> <li>• Diversifier les produits touristiques pour allonger la saison et favoriser un tourisme plus doux</li> </ul>
<b>Environnement, paysage et patrimoine</b>	
<i>Constats</i>	<i>Objectifs</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte fréquentation des espaces littoraux, source de fragilisation des espaces naturels</li> <li>• Une urbanisation diffuse du territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques</li> <li>• Une zone agricole grignotée par la friche et les pins</li> <li>• Des zones NA et NB, source potentielle de consommation d'espaces sensibles et d'atteinte aux paysages (idem extension vignoble)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir la qualité des activités dans les secteurs proches du littoral, mieux contrôler les flux</li> <li>• Préserver l'intégrité des massifs forestiers</li> <li>• Maintenir le caractère rural des paysages</li> </ul>

## **ANNEXE : Pampelonne – diagnostic botanique et milieu dunaire**

## Préambule

La grande réputation du Golfe de St-Tropez, et en particulier de Ramatuelle a été acquise par son attrait touristique, institué dans les années 50 et qui n'a cessé de se renforcer depuis. La plage de Pampelonne est l'un des vecteurs majeurs de cet attrait.

Ce site représente en effet l'une des vitrines emblématiques de la presqu'île de St-Tropez, réputée pour ses grandes plages de sable fin et la beauté de ses milieux naturels. Il accueille plus de 30000 visiteurs par jour en période estivale.

Pour naturelles que soient les perceptions du site de Pampelonne, la présence humaine sur place et les actions de l'homme sur l'environnement et le paysage sont relativement anciennes et très prégnantes.

Dans les années 50, la quasi totalité de l'arrière-plage était en culture (vignes principalement) et de nombreux hameaux jalonnaient la plaine. Puis le lotissement et les campings ont été créés en son cœur, avec leur cortège d'infrastructures (voies, réseau d'assainissement et bassins de décantation). La plage elle-même a fait, jusqu'au début du XXème siècle, l'objet d'une exploitation (prélèvements de sable) avant de connaître une agression très brutale lors du débarquement de Provence. Enfin, pour améliorer les conditions d'accueil des très nombreux visiteurs, des établissements de plage ont été créés dans le cadre de concession intégrant la prise en charge de missions de service public (sanitaires, sécurité...). La précarité de ces autorisations accordées aux plagistes les a conduits à construire dans un premier temps, des installations précaires qui dénaturaient l'environnement. Avec l'essor de la renommée et de la fréquentation de la presqu'île de St-Tropez, cette activité a très rapidement évolué vers la création d'établissements plus structurés pour pouvoir répondre aux besoins d'usagers de plus en plus nombreux et exigeants. De telle sorte que l'on relève aujourd'hui plus de 9000 m<sup>2</sup> de plancher bâti sur la plage, avec diverses formes de construction d'aspect hétéroclite.

La desserte de la plage en général et des établissements en particulier a été améliorée mais l'intensité des fréquentations (motorisées ou piétonnes) fragilise le site et porte atteinte à ses milieux.

Le site de Pampelonne se situe aujourd'hui à un point d'équilibre précaire entre la nécessaire préservation des milieux, leur fréquentation par le public et leur valorisation économique intense. Des dysfonctionnements chroniques attestent du risque de ruptures des équilibres en présence.

Ainsi, l'enjeu est double : protéger l'environnement tout en pérennisant l'économie touristique. Il est un lien à recréer entre le milieu urbain et le milieu naturel.

Il convient de rappeler que le classement en « espace naturel remarquable » du site de Pampelonne au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme notifié par la décision du tribunal administratif de Nice en mars 1997 et par la cour administrative d'appel de Marseille en janvier 2000 implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article R.146-2. Parallèlement à cela le maintien des établissements de la plage de Pampelonne, dans un cadre conforme aux principes de " l'économie durable ", est une conséquence logique du classement de Ramatuelle comme " Station balnéaire " par décret en Conseil d'État du 11 mars 1999.

Un amendement (amendement Gaia) à la loi littoral insérant un nouvel article (L.146-6-1) dans le Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée « en vigueur » de la loi Littoral dès lors que ces équipements ou constructions « sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

Néanmoins, en attente du décret d'application prévu à l'article L.146-6-1 qui doit fixer le contenu du schéma d'aménagement, et devant l'urgence qu'il y a à intervenir pour préserver l'environnement et l'économie du site, l'Etat et la Commune se sont lancés dans une procédure expérimentale permettant la réalisation d'un programme d'études dont le diagnostic botanique et milieu dunaire présenté ci-après fait partie et le secteur de Pampelonne (plage et arrière-plage de Pampelonne) a été classé au P.L.U. en zone inconstructible et les emplacements concernés par le futur schéma sont classés en zone non ouverte à l'urbanisation.

# I – Diagnostic botanique

En 1993, une étude phyto-écologique et botanique de la plage de Pampelonne était réalisée par le professeur André Lavagne et par Frédéric Médail, un étudiant doctorant devenu depuis enseignant universitaire.

La présente étude se donne pour objectif de faire le point neuf ans plus tard, sur l'état du milieu naturel à Pampelonne, en préconisant des mesures simples et concrètes pour protéger l'environnement.

Tout d'abord, il convient de saluer le travail accompli en 1993 pour la qualité de ses relevés. Ceux-ci restent aujourd'hui d'actualité à quelques détails près.

Notons que les plantes protégées mentionnées dans le rapport Lavagne se sont pour la plupart maintenues dans leurs stations, alors que le milieu naturel a enregistré en maintes endroits des dégradations.

Trois espèces rares relevant d'une distribution spatiale très localisée n'ont pas été revues en 2002. Il s'agit de la Pulicaria de Sicile (*Pulicaria sicula*) et de 2 petites légumineuses: le Trèfle de Boccone (*Trifolium bocconei*) et une herbacée prostrée aux gousses dentées (*Biserrula pelecinus*).

On doit préciser que la disparition de ces 3 espèces n'est pas imputable à des destructions de milieux. En relation avec des facteurs anthropiques ayant artificiellement favorisés leur installation, on suppose que les 2 légumineuses n'ont pas pu s'établir durablement sur la zone. La disparition de la Pulicaria de Sicile le long des fossés humides de l'arrière plage de « Tahiti » reste plus énigmatique.

On retiendra que deux nouvelles espèces protégées ont été identifiées sur Pampelonne.

- L'Euphorbe des sables (*Euphorbia peplis*) dont le rapport Lavagne soupçonnait la présence à Pampelonne. Celles-ci se maintiennent en plusieurs petites populations entre « Nioulargue » et le Sud « d'Aqua Club », la plus belle station se trouvant dans la dune située au Nord « des Jumeaux ».
- La Linaire grecque (*Linaria commutata*), petite gueule de loup rampante et velue. Elle est présente en 2 populations respectables dans des prairies qui sont situées au Nord et au Sud de Pampelonne.

Une autre plante protégée répertoriée en 1993, la Malcomie à petites fleurs (*Malcomia ramosissima*), a été rencontrée en de petites stations qui ne sont pas indiquées dans le rapport Lavagne. Cette espèce reste cependant fragile. Elle est susceptible de disparition si des mesures de protection n'interviennent pas rapidement dans les zones qu'elle occupe.

L'installation d'un réseau de ganivelles au Sud de Pampelonne, (secteur « Cabane en Bambou » - « Aqua Club ») a sans doute contribué à stabiliser le cordon dunaire et à protéger des populations de plantes protégées.

On déplore cependant qu'en certains endroits marqués par une forte sédimentation éolienne, les lignes de ganivelles ensablées, n'aient pas été relayées par la pose de nouvelles.

Les champs de dunes encadrés par des ganivelles enfouies ont de nouveau été piétinés, et cela au détriment de la végétation qui devait déjà surmonter son enfouissement sous l'effet des dépôts éoliens.

En certains endroits où la végétation autochtone est bien établie, on aurait dû procéder à l'arrachage total sinon partiel, de l'invasive sud-africaine communément baptisée « doigts de sorcière ». Cette espèce exotique menace incontestablement la survie d'espèces indigènes rares.

La plantation de *Othantus maritimus* en front de mer sur des parcelles délimitées par des ganivelles a généralement réussi même si dans un premier temps, il aurait été préférable d'installer des espèces davantage adaptées à l'enfouissement sableux comme *Agropyrum farctum*, *Sporobolus pungens* et *Ammophila arenaria* (graminées à rhizomes traçants).

En outre cette plantation d'Othanthus apparaît artificiel dans le paysage pour avoir été effectuée sous la forme de bandes de plantations linéaires.

On regrette évidemment que la pose de ganivelles qui reste un procédé de protection simple, efficace, et peu onéreux (en regard du chiffre d'affaires réalisé chaque année par les parkings payants et les établissements de plage de Pampelonne), n'ait pas été généralisé, au moins dans les secteurs abritant des plantes rares.

On rappelle que la Scrophulaire rameuse est une gueule de loup ligneuse qu'on ne trouve en France continentale qu'à Pampelonne. Aucune mesure de protection n'a été engagée pour la sauvegarder y compris dans la zone où elle est la plus abondante (Secteur « l'Epi » et « Coco-Beach »).

Les incidences positives de la pose de ganivelles au début de l'année 2002 entre « Coco Beach » et « Patch », s'observent déjà.

Il est ostensible que la population d'*Euphorbe des sables*, (petite plante annuelle sensible au piétinement) est manifestement plus importante que l'an passé sur les secteurs protégés.

La protection du milieu dunaire et des espèces rares qu'il comporte peut relever de l'application de mesures simples. Avant d'envisager de mettre en culture des plantes rares en vue d'une réimplantation dans le milieu naturel, il convient de protéger les plantes qui y demeurent par la simple pose de ganivelle. Lorsque la végétation se sera spontanément régénérée dans les îlots protégés, on pourra envisager un accroissement centrifuge de la dune autour d'eux. En effet, en certains endroits, la largeur démesurée de la plage (rapportée au coefficient de son occupation au summum de sa fréquentation touristique) permet d'envisager à terme, un élargissement du cordon dunaire.

L'exemple récent de la réhabilitation des dunes sur la presqu'île de Giens, démontre la bonne capacité de régénération de la végétation dunaire. Dès lors que la diversité des espèces végétales est maintenue sur les lieux, il suffit de protéger les dunes du piétinement et de la circulation des véhicules pour voir la couverture végétale se reconstituer assez rapidement.

Dans les zones très dégradées, la plantation de végétaux permet d'accélérer le processus de revégétalisation. Le choix des espèces à utiliser doit s'inspirer de ce qui s'observe dans la nature, la dune de sable vierge étant colonisée par étapes par différents groupes de végétaux. Des espèces résistantes à l'ensablement et aux fortes salinités (espèces pionnières) devront être utilisées durant les premières étapes de la revégétalisation. Des espèces plus délicates viendront ensuite.

## 1 - Observations sur le terrain

### L'anse Sud de Pampelonne

La plage de Pampelonne est circonscrite au Sud par un promontoire rocheux partiellement recouvert d'une dune « suspendue ».

La zone qui se trouve au dessus du restaurant de plage des « Migons » est occupé par un maquis débroussaillé. Le talus sur lequel le restaurant est adossé, est peuplé d'un taillis de chênes verts qui intègre quelques chênes pubescents. Un bois clair de Pins maritimes s'étend au delà. Cistes de Montpellier (*Cistus monspeliensis*) et Fougères aigles (*Pteridium aquilinum*) sont bien représentés sur le replat du terrain où la vigne était autrefois cultivée. Y subsiste un puits dans lequel réside la race brune de la Rainette méridionale.

Les pelouses sont constituées de *Tuberaria guttata*, *Tillaea muscosa*, *Lupinus hirsutus*, *Leontodon tuberosus*, *Crepis capillaris*, *Andryala integrifolia*, *Hypochoeris glabra* (abondant), *Sonchus asper*, *Reichardia picroides*, *Erodium chium*, *Cerastium glomeratum*, *Serapias neglecta* et *Romulea rollii*, une des 2 espèces de *Crocus* des sables rencontrées à Pampelonne.

Plus à l'Est, le talus littoral est investi dans sa partie haute par des fourrés de Chêne verts (*Quercus ilex*) et de Pistachiers lentisques (*Pistacia lentiscus*) qui sont infiltrés de Fougères aigles. Dans sa partie basse le talus est tenu par des herbacées: *Spartina versicolor*, *Agropyrum farctum*, *Ammophila arenaria*, *Aetheorrhiza bulbosa*, *Dianthus caryophyllus virgineus* (distingué du *D. Siculus* du Cap

Lardier) qui forme de belles touffes, *Helichrysum stoechas*, *Matthiola sinuata* et *Limonium minutum pseudominutum*.

En limite de plage, le talus est tenu par une pelouse homogène d'*Agropyrum farctum* avec Fougères aigles et beaucoup de *Liseron des dunes* (*Calystegia soldanella*). Plus haut cette pelouse s'enrichit en *Ammophila arenaria*, *Scirpus holoschoenus* et *Pteridium aquilinum*. Elle encadre la dune suspendue au sein de laquelle on note *Vulpia uniglumis*, *Silene nicaeensis*, *Matthiola sinuata*, *Sonchus tenerrima* et puis surtout quelques pieds de *Malcolmia ramosissima*.

Cette dune élevée constitue une formation remarquable qui souffre de l'érosion engendrée par la circulation anarchique des promeneurs. Les espaces ouverts sont revêtus d'importants tapis de Figuier « des Hottentots » (*Carpobrotus edulis*) qui laissent percer les frondes des Fougères aigles.

Dans cette zone, il est souhaitable de contenir la circulation pédestre sur le seul sentier du littoral et de détruire progressivement le tapis de *Carpobrotus edulis* qui évince du territoire la flore de la dune, en particulier *Malcolmia ramosissima*.

### **Le maquis et le bois de Pins à l'Ouest de " Bonnes terrasses - les Migons "**

A l'Ouest du parking des « Migons », un cannier borde la route. Le fossé du bord de route abrite la Marguerite jaune *Anacyclus radiatus*. Par delà ce cannier, il subsiste une dune haute qui est fixée par des taillis de Chênes verts, de Pistachiers, de Myrtes et de Fougères aigles.

Cette dune est ceinturée par un bois clair de Pins maritimes qui domine une cistaie de *Cistus monspelliensis*. Plus à l'Ouest, la pinède de Pins maritimes cède la place à celle de Pins parasols. Dans ce secteur, pinèdes et maquis entretiennent en leur sein une zone dégagée qui apparaît distinctement sur photographie aérienne. Son sol est sableux.

Le Sud Ouest de cette zone dégagée comporte une petite station de *Malcolmia ramosissima*.

L'orchidée *Orchis champagneuxii* est présente aux alentours.

Un pied de *Malcolmia* a aussi été relevé non loin de la route au départ du sentier qui donne accès à la zone concernée. Ce pied figurait dans une pelouse de *Carex praecox*, *Melica minuta* et *Scirpus holoschoenus*.

Dans le secteur qui vient d'être décrit on veillera à limiter l'expansion du pin parasol afin de maintenir une biodiversité de milieu ouvert.

### **Le terrain de stationnement de campings cars à l'Est du Camping municipal**

Sur le front de mer domine un peuplement à *Agropyrum farctum* qui accueille quelques pieds d'*Eryngium maritimum*, de *Cakile maritimum*, de *Matthiola sinuata* et de *Xanthium echinatum* (= *X. strumarium* ssp. *italicum*). Plus à l'intérieur, on observe une pelouse assez dense à *Carpobrotus edulis* où se maintiennent de nombreux pieds de *Lis des sables* (*Pancratium maritimum*).

Plus à l'intérieur encore, une prairie avec *Lagurus ovatus*, *Silene gallica*, *Avena sterilis*, *Avena barbata*, *Echium plantagineum*, *Vulpia myuros*, *Bromus sterilis*, *Bromus mollis*, *Hordeum murinum*, *Plantago coronopus*, et *Romulea ramiflora* est utilisée comme lieu de stationnement privé de campings cars.

Sur cette parcelle n'a pas été revue *Pulicaria sicula* signalée dans le rapport Lavagne.

La destruction par étape de l'important tapis de *Carpobrotus edulis* est souhaitable sur cette zone.

### **L'estuaire du cours d'eau :**

Les berges de l'estuaire du « Gros Vallat » sont peuplées par un cannier à *Arundo donax* qui incorpore quelques *Tamaris africana*. Le bord des eaux est aussi peuplé par le roseau *Phragmites australis* et par la graminée *Spartina versicolor*.

### **La friche entre « l'Esquinade » et la déchetterie:**

Cette friche présente une auréole de terrains salés sur laquelle on observe: *Plantago coronopus*, *Tillaea muscosa* et *Spergularia rubra*. Ailleurs y prospère le cortège: *Hordeum murinum*, *Lagurus ovatus*, *Dactylis glomerata hispanica*, *Chamaemelum mixtum*, *Echium plantagineum*, *Papaver rhoeas*, *Spergula arvensis*, *Cynodon dactylon*, *Urospermum dalechampii*, *Galactites tomentosus*, *Carthamus lanatus*, *Hedypnois rhagadioloides*, *Lagoseris sancta nemausensis*, *Erodium botrys*, *Geranium molle*, *Polycarpon peploides*, *Lobularia maritima*, *Cardaria draba*, *Trifolium cherleri*, *Lotus cytisoides ssp allionii*, *Medicago orbicularis*, *Vicia sativa*.

### **Le parking de la « Cabane en bambou » et du « Tropicana » :**

Ce parking comporte un espace enherbé qui est couvert de cannisses en été. On y relève entre autres *Hordeum murinum*, *Plantago coronopus*, *Trifolium resupinatum*, *Lolium strictum*, *Paspalum dilatatum*, *Rumex pulcher*. Seuls 2 pieds de *Romulea ramiflora* méritent d'y être distingués.

L'aire de stationnements de la zone est avant tout représentée par une vaste esplanade en terre battue qui est devenue complètement stérile. L'étendue de ce parking ne semble pas justifiée.

### **La prairie sèche à moutons :**

Cette grande prairie rase se trouve à l'Ouest de l'aire de stationnements qui vient d'être évoquée. Elle a été défoncée à la charrue au cours de l'été 2001.

Elle n'abrite pas de plantes rares. A l'Ouest du champ et en bordure de route, les herbacées manifestent un caractère davantage nitrophile. Dans cette prairie on répertorie entre autres: *Galactites tomentosus*, *Gaudinia fragilis*, *Bromus mollis*, *Cynodon dactylon*, *Anthoxanthum odoratum*, *Hordeum murinum*, *Crypsis alopecuroides*, *Vulpia myuros*, *Silene gallica*, *Erodium botrys*, *Hypochoeris glabra*, *Trifolium campestre*, *Trifolium glomeratum*, *Trifolium cherleri*, *Trifolium angustifolium*, *Lythrum hyssopifolia*, *Medicago sphaerocarpa*, *Sherardia arvensis*, *Anagallis arvensis*, *Spergularia rubra*, *Logfia gallica*, *Polycarpon peploides*.

### **La prairie à *Aira cupiana*:**

Cet ancien champ de vigne est peuplé d'une prairie homogène à *Aira cupiana* avec *Tolpis Barbata*, *Silene gallica*, *Coleostephus myconis*, *Plantago coronopus*, *Tuberaria guttata*.

*Un fossé limite* ce champ vers l'Est. Sa portion Nord abrite la graminée *Polypogon maritimus* qui occupe à cet endroit la station la plus méridionale de Pampelonne.

### **La Roselière et la chênaie pubescente au Sud de l'aire de camping :**

Cette roselière est fauchée sur une bande de 20 m tout le long de l'aire de camping. On y relève sans surprises : *Pragmites australis*, *Agropyrum campestre*, *Bromus tectorum*, *Avena sterilis*, *Cirsium arvense*, *Potentilla reptans*, *Rumex obtusifolia*.

Plus au Sud la roselière n'est pas fauchée. Elle est investie par *Crataegus monogyna*, *Ulmus campestris*, des bosquets de Pins parasols et de Pins maritimes.

Toujours plus au Sud, cette roselière s'efface devant un bois respectable de chênes pubescents avec *Prunus spinosa*, *Erica arborea*, quelques pieds de *Pittosporum tobira* naturalisés. Parmi les plantes du sous bois on mentionne *Euphorbia characias*, *Asparagus acutifolius*, *Smilax aspera*, *Rubia peregrina*, *Hedera helix*, *Opoanax chironium*, *Brachypodium pinnatum*, *Lamium maculatum*, *Lathyrus latifolius*, et par endroits des tapis très denses de la fougère *Asplenium obovatum ssp lanceolatum*.

### **Le cordon dunaire entre « les Bronzés » et « la Cabane en Bambou » :**

Entre « les Bronzés » et « la Cabane en Bambou » le milieu est rendu remarquable par un cordon de dune élevé qui est fixé par le *Tamaris d'Afrique*, *Tamarix africana*. Les flancs Ouest de la dune sont bordés par un cannier qui matérialise une haie entre la dune et le grand parking de terre battue.

Les établissements de plage sont enchâssés dans les flancs orientaux de la dune lui enlevant ainsi tout caractère sauvage.

D'autre part, la dune est arasée à plusieurs endroits pour entretenir des passages piétons entre le parking et la plage. Le nombre élevé de ces passages n'est pas justifié.

Entre « les Bronzés » et « l'Esquinade » le cordon dunaire comporte quelques touffes d'*Agropyrum*, quelques pieds de *Pancratium maritimum*, d'*Eryngium maritimum* et un pied de Renouée maritime (*Polygonum maritimum*), plante non protégée, mais rare dans les dunes de Pampelonne.

Entre « l'Esquinade » et la « Cabane en bambou » le front de dune a été réhabilité par la pose de rangées de ganivelles. Elles se sont montrées efficaces en ayant favorisé des dépôts de sables éoliens qui les ont parfois enfouies. En conséquence, de nouvelles rangées de ganivelles auraient dû être posées pour protéger la végétation de la dune du piétinement. Cette opération n'ayant pas été menée, le public a dégradé la couverture végétale en marchant, mais aussi en s'étendant sur les carrés délimités par les ganivelles ensablées.

Cette dégradation touche en particulier les touffes de *Othantus maritimus* qui y ont été plantées. Les graminées stolonifères réinstallées spontanément (*Agropyrum* et *Sporobolus*) manifestent davantage de résistance au piétinement.

Aux Sud de la « Cabane en bambou » demeure un fragment de dune élevée à Oyat (*Ammophila arenaria*) avec quelques touffes d'*Aristolochia clematitis*.

La pose d'un nouveau réseau de ganivelles doit être envisagé sur cette zone.

### **Le cordon dunaire entre « la cabane en Bambou » et la dune Sud de « l'Aqua Club » :**

Les remarques qui viennent d'être faites sur la dégradation de la couverture végétale de la dune entre « les Bronzés » et « la Cabane en Bambou » s'appliquent de la même façon entre la « Cabane en bambou » et le regard du réseau d'eaux usées. Un liseré de *Othantus*, d'*Agropyrum farctum* et de *Sporobolus pungens* se maintient à la base de la première ligne de ganivelles. Il est ponctué de quelques pieds d'*Eryngium maritimum*. Sans avancer de raisons particulières, on constate que les « carrés » de ganivelles qui sont situés plus en arrière sont fortement dépeuplés. Plus à l'intérieur encore, la dune haute à *Tamarix africana* offre davantage de satisfactions. A sa base, prospère une belle population d'*Eryngium maritimum* qui intègre quelques touffes de *Crucianella maritima* et 7 pieds disposés côte à côte de l'*Epiaire des dunes* (*Stachys maritima*), plante protégée devenue très rare à Pampelonne (13 pieds reproducteurs répartis en 3 stations ont été dénombrés en Mai 2002). Plus au Nord, aux environs du regard d'eaux usées la dune s'affaisse et pénètre davantage à l'intérieur des terres; le Tamaris disparaît. La dune manifeste sous la protection des ganivelles un cortège floristique classique avec *Eryngium maritimum*, *Calystegia soldanella*, *Helichrysum stoechas*, *Silene nicaeensis*, *Medicago marina*, *Cakile maritima*, etc.

En arrière des ganivelles, on observe un champ de dunes cernés à l'Ouest par un boisement de chênes verts. Les mamelons de dunes sont victimes de l'érosion. Cette érosion tient à un piétinement important et à l'occupation de l'endroit par un public homosexuel masculin qui se tient ici en retrait de la plage, pour se faire bronzer et pour se livrer à des activités sexuelles.

Plus au Nord, ce champ de dune accuse une dépression de terrain qui est encadrée à l'Ouest par 2 propriétés bâties. Le fond de la cuvette est colonisée par une belle population d'*Halimione portulacoides* qui évolue en une prairie à *Spartine versicolor* au fur et à mesure que l'on progresse vers le Nord et que la dépression se relève. Les bords occidentaux de cette dépression présentent des affleurements de sable peu végétalisés où se maintient le petit *Myosotis des dunes* (*Myosotis pusilla*), rareté de Pampelonne. Côté Est subsiste un cordon de dune à *Tamaris* assez dégradé.

La pose d'un nouveau réseau de ganivelles doit être envisagée dans ce secteur.

### **La dune au Sud de l'Aqua Club**

La dune qui est située au Sud de l'Aqua club est interrompue par l'estuaire d'un ruisseau temporaire dans lequel s'engouffrent les coups de mer lors des tempêtes d'hiver. Cette dune protégée par un réseau de ganivelles voit sa végétation se reconstituer peu à peu. Le *Lis des sables* et l'*Echinophore épineux* y sont bien représentés.

Le front de mer de la dune comporte une bande plantée de *Othantus maritimus*. En toute logique, s'y installe peu à peu les graminées pionnières que sont *Agropyrum farctum* et *Sporobolus pungens*.

On doit mentionner la présence dans ce cordon de dune d'une petite station d'*Euphorbes des sables* (*Euphorbia pepalis*), une espèce annuelle qui engage sa germination et son développement courant Mai. L'espèce est retrouvée dans la dune de l'autre côté de l'estuaire.

On précise que l'*Euphorbe des sables* est une espèce protégée qui est devenue rare dans les dunes de Pampelonne.

Il faudrait envisager d'éliminer de cette parcelle le Figuier des Hottentots. Sa présence n'est pas justifiée sur cette portion de dunes où la végétation autochtone est bien réinstallée.

### **L'estuaire limitant au sud la dune de L'Aqua Club**

Les hauts de l'estuaire comporte une belle population de Joncs pointues (*Juncus acutus*). Le sol alentour est tapissé de Pourpiers de mer (*Halimione portulacoides*). Plus à l'intérieur sur les bordures d'une vaste esplanade servant de parking, on retrouve quelques pieds de Pourpier de mer et des prairies rases d'Orge marin (*Hordeum marinum*).

On propose que les véhicules ne puissent plus accéder à ce parking « sauvage ».

### **La pelouse à Aegilops et Romulea**

A l'Ouest de la dune de l'Aqua club et du chemin des plages, une bande de ganivelles entretient un complexe dunaire à *Helichrysum stoechas*, *Melandrium album*, *Romulea rollii*, et la graminée *Aegilops biuncialis*. Ce lambeau dunaire est ceinturé par un cannier et des taillis de chênes verts rabougris. Par delà cette haie est établie la plus belle pelouse à Camphorines de Pampelonne.

### **La pelouse littorale à Camphorines**

Cette pelouse est caractérisée par l'abondance de Camphorines et de queues de lièvre (*Camphorosma monspeliaca* et *Lagurus ovatus*). On y note aussi la présence de *Cynosurus echinatus*, *Bromus mollis*, *Avena barbata*, *Tolpis barbata*, *Jasione montana*, *Rumex bucephalophorus*, *Plantago bellardi*, *Trifolium cherleri*, *Trifolium glomeratum*, *Petrorhagia prolifera* et *Romulea rollii*.

Entre cette pelouse à camphorines et la roselière qui s'étend plus à l'intérieur des terres on note une pelouse avec *Agropyrum campestre*, *Cynodon dactylon*, *Briza maxima*, *Halimione portulacoides*, *Gaudinia fragilis*, *Vicia sativa*, *Allium vineale*, *Medicago murex sphaerocarpa*, *Trifolium subterraneum*, *Trifolium lappaceum*, *Hordeum marinum*, *Avena sterilis*.

Plus à l'intérieur encore, les roselières entretiennent en leur sein une prairie à *Agropyrum campestre* et *Holcus lanatus* avec *Dipsacus fullonum* clairsemé, *Vicia hirsutus* aux gousses pourvues de 2 graines, *Vicia sativa*, *Lathyrus nissolia*, *Lathyrus angulatus*, *Lathyrus aphaca*, *Allium vineale*, *Allium rotundum*, *Avena sterilis*, *Aristolochie rotunda*, *Potentilla reptans*, *Scirpus holoschoenus*, *Festuca arundinacea*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Agrimonia eupatorium*, *Rubia peregrina*, *Carex muricata*, *Cyperus longus*. La roselière est souvent investie par le Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*). Elle est ceinturée au Nord par des canniers intégrant *Phyllirea angustifolia*, *Erica arborea*, *Laurus nobilis*.

Sur une parcelle qui limite au Sud-est la grande prairie humide à Narcisses tazette, la roselière à *Agropyrum campestre* est dominée par des Oliviers de bohème (*Eleagnus angustifolius*) et quelques frênes (*Fraxinus angustifolia* ssp *oxycarpa*). Cette formation à Oliviers de Bohème est relayée vers l'Ouest par un cannier qui s'estompe peu à peu au profit d'une frênaie au sein de laquelle des Ormes atteints de graphiose rejettent de souches. Outre les espèces herbacées précédemment citées, la roselière intègre *Rubus ulmifolius*, *Calystegia sepium* et un bel « îlot » d'*Aristolochia clematitis*.

## La prairie humide à Narcisses tazette

Dans cette vaste prairie humide, le Narcisse tazette (*Narcissus tazetta*) est bien représenté ainsi que la graminée argentine *Paspalum dilatatum*. Sur les marges de cette prairie, on remarque le *Lathyrus hirsutus*, plante non protégée par la loi mais rare dans la région. Dans cette prairie pâturée par les moutons, on note des espèces ordinaires des prairies locales comme *Trifolium repens*, *Trifolium pratense*, *Trifolium fragiferum*, *Cynosurus cristatus*, *Festuca arundinacea*, *Hordeum secalinum*, *Hordeum marinum*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Rumex obtusifolia*, *Lathyrus angulatus*, *Bromus mollis*, *Aristolochia rotunda*, *Agrimonia eupatoria*, *Potentille reptans*, *Erythraea centaurium*, *Campanula rapunculus*, *Ranunculus bulbosus*, *Geranium dissectum*, *Carex muricatus*, *Juncus conglomeratus*. Dans la partie Ouest de la prairie trône un magnifique bosquet de *Vitex agnus castus*. Dans sa partie Sud-est existe une belle population de Linaire grecque (*Linaria commutata*), petite Gueule de loup rampante et velue. Ces 2 espèces sont protégées par la loi.

Les limites Est de la prairie sont marquées par la présence de Cognassiers (*Cydonia oblonga*) et d'un cannier intégrant des Lauriers saucés.

Par delà un chemin orienté Est-ouest qui la partage en 2, cette prairie humide s'étend vers le Nord où elle est pâturée par des chevaux et des ânes. Les mêmes espèces herbacées que celles qui viennent d'être citées sont présentes. Toutefois on y relève légions d'*Oenanthe pimpinelloides* fleurissant début juin, et légions de Salicaies (*Lythrum salicaria*) fleurissant au cœur de l'été. Quelques pieds de *Gladiolus illyricus* et d'*Ononis spinosa* sont aussi remarquables. Au Sud-est de la prairie, là où la population de Potentilles rampantes (*Potentilla reptans*) est la plus dense, la roselière intègre *Bidens tripartitum*.

## La dune comprise entre « l'Aqua Club » et « l'Epi » :

Cette zone présente un intérêt majeur car elle abrite une population de Scrophulaires rameuses et de *Myosotis des dunes*, plantes protégées qui comptent parmi les plus rares de la baie de Pampelonne avec la *Malcolmie rameuse* et l'*Epi des dunes*.

Malheureusement cette zone non protégée pâtit d'un piétinement anarchique, d'une circulation et d'un parcage de véhicules inopportuns, du dépôt de décombres et de débris de natures diverses. Elle est manifestement utilisée comme lieux d'aisances par des employés des paillotes. Au mois de juin, un cadavre de chien en putréfaction à demi enterré gisait dans l'indifférence générale à 10 m du chemin « Aqua-boulevard » et à 50 m de l'entrée des établissements de plage !

Le tiers Sud de cette zone est le moins intéressant. La présence de grands Pins parasols et de Cyprès de Lambert moribonds, l'absence d'apports sableux lié au barrage éolien que constitue le cordon de paillotes « Aquaclub - Coco beach », ont appauvri le milieu qui incorpore cependant *Corrigiola telephiifolia* et *Romulea ramiflora*. Là où la couverture herbacée est la plus dense, on observe des pelouses à *Chamaemelum mixtum* (marguerite littorale) et *Aira cupiana* (petite graminée gracile) ou des pelouses plus diversifiées avec toujours *Chamaemelum mixtum*, *Coleostephus myconis*, *Lobularia maritima*, *Lolium strictum*, *Gaudinia fragilis*, *Plantago coronopus* et puis *Chicorium intibus*, *Trifolium glomeratum*, *Hordeum marinum*, *Erodium botrys*, *Tribulus terrestris*, *Romulea ramiflora*. Les dépressions de terrain où s'enregistrent les plus fortes salinités sont essentiellement peuplées de *Plantago coronopus* et de *Spergularia rubra*.

La zone centrale est caractérisée par la présence de pins maritimes anémomorphosés et nanifiés, mais aussi par de remarquables reliquats de dunes hautes qui sont fixés par des pistachiers lentisques. Cette zone abrite entre les bosquets arbustifs des pelouses densément peuplées d'*Arméries*, *Armeria arenaria praecox*.

La zone Nord présente un complexe dunaire rendu remarquable par le nombre important d'espèces protégées qu'il abrite. On retiendra en particulier la *Scrophulaire rameuse*, plante qui n'est rencontrée en France continentale qu'à Pampelonne ! Indépendamment des populations cantonnées dans les propriétés privées qui dominent la plage entre « Polynésie » et « Nioularge » on peut dire que la dernière population de *Scrophulaires* de Pampelonne se trouve ici.

Le *Myosotis des dunes*, plante lilliputienne aux fleurs blanches, est également répandu dans ce secteur de dune où sa population est assez diffuse. Il s'agit d'une des 2 stations de Pampelonne situées en dehors des propriétés privées.

La bande de terrain qui longe les limites de la propriété « Epi Plage » est investie par une pelouse dominée par la queue de lièvre (*Lagurus ovatus*) et l'immortelle (*Helichrysum stoechas*), on note aussi *Rumex bucephalophorus*, *Bromus* sp, *Chamaemulum mixtum*, *Papaver rhoeas*, *Daucus carota*, *Silene nicaensis*, *Centaurea paniculata* avec *Myosotis pusilla* et quelques pieds de *Scrophularia ramosissima*.

En arrière de la zone dunaire s'étendent des petites pelouses littorales qui incorporent, le *Crocus* des sables, *Romulea ramiflora*.

Début Avril, on a pris sur le fait un sanglier en train de déterrer cette petite plante de la famille de l'Iris pour consommer son bulbe. Au moins 200 pieds de cette plante protégée ont ainsi été détruits dans le secteur en question. (On sait que le Sud-est de la France observe depuis une dizaine d'années une surpopulation de sangliers directement imputable à une dégénérescence des souches sauvages par croisements avec des cochons domestiques dans des élevages cynégétiques. On connaît malheureusement d'autres exemple de destruction de plantes rares et protégées par les « cochongliers ».)

On considère qu'il existe un paradoxe entre la richesse biologique de cette zone qui abrite au total 9 espèces protégées et le peu de cas que l'on fait de sa protection. Cette zone devra faire l'objet d'une intervention prioritaire (pose de ganivelles) dès que possible.

### **Les pinèdes de Pins parasols et les friches situées à l'Ouest de la zone « Aqua Club-Epi »**

Les pinèdes de pin parasols qui encadrent à l'Ouest les pelouses littorales de la zone « Aquaclub-Epi » sont d'une assez grande pauvreté floristique.

Elles prennent de l'extension dans 2 friches entourées de canniers qui sont pâturées par des chevaux. On y note *Cupularia viscosa*, *Holcus lanatus*, *Vulpia myuros*, *Lotus hispidus*, *Rumex obtusifolia*, *Polygonum aviculare*, *Convolvulus arvensis*, *Briza maxima*, *Silene gallica*, *Erythraea centaurium*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Lathyrus clymenum*, *Lathyrus nissolia*, *Lychnis flos cuculi*, *Tolpis barbata* et 1 pied de *Serapias lingua*.

### **Les Friches à l'Est et à l'Ouest de la ferme des Agneaux chastes**

Cet ancien champ de vignes aux contours triangulaires bordé de canniers est caractérisé par l'abondance de l'inule visqueuse (*Cupularia viscosa*) et de l'Houlque laineuse (*Holcus lanatus*). On y note aussi *Briza maxima*, *Rumex bucephalophorus*, *Vulpia ciliata*, *Paspalum dilatatum*, *Andryala integrifolia*, *Hypochoeris glabra*, *Crepis virens*, *Ornithopus compressus*, *Ornithopus ebracteatus*, *Lotus hispidus*, *Bromus sterilis*, *Bromus mollis*, *Trifolium lappaceum* aux infrutescences en forme d'oursin, *Linaria Pelliceriana*, *Parentucellia viscosa* et puis enfin *Linaria commutata* en une population localisée au Nord-ouest de la parcelle.

Cette friche est fermée à l'Ouest par un ruisseau dont le lit est occupé par un cannier qui comporte plusieurs pieds de *Vitex agnus castus*. Cette *Verveine arbustive* inféodée aux bords des cours d'eau littoraux est devenue très rare en Provence et dans l'ensemble de la France méditerranéenne. La population de Pampelonne a vraiment valeur de population relique comme celle de la Gaillarde (Propriété du Conservatoire du littoral située près des Issambres dans le Var).

Il est donc souhaitable de préserver cette station mais encore de l'étendre le long des canniers qui modèlent le bocage des prairies humides de Pampelonne.

La friche qui se trouve à l'Ouest du cannier des verveines arbustives présente la même physionomie que celle qui vient d'être décrite. La culture de ce champ est cependant abandonné depuis moins longtemps et de nombreux pieds de vignes y subsistent. *Parentucellia viscosa* est davantage représentée sur cette parcelle.

### **La jeune pinède de Pins Parasols située au Nord de la ferme des Agneaux chastes**

Sur la parcelle rectangulaire qui s'étend au Nord de la ferme des Agneaux chastes un autre champ de vignes en friche est gagné par la pinède de Pins parasols.

Par endroit, le ciste de Montpellier est bien installé, ailleurs les jeunes pins veillent sur une pelouse à Hélianthèmes à gouttes et à Oseilles «tête de bœuf » (*Tuberaria guttata*, *Rumex bucephalophorus*) qui intègre *Logfia gallica*, *Jasione montana*, *Tolpis barbata*, *Hedypnois rhagadioloides*, *Plantago bellardii*, *Trifolium arvense*, *Linum gallicum*, *Hypericum perforatum*, *Papaver rhoeas*, *Avena barbata*, *Avena sterilis*.

La pinède qui se développe sur la friche qui est située à l'Ouest de la ferme des Agneaux chastes, manifeste à peu près le même faciès que celui qui vient d'être décrit.

### **Le cordon de dune au Nord de Coco-Beach**

Ce mamelon de dune récemment mis en protection par la pose de ganivelles présente une belle population d'*Eryngium maritimum* et d'*Echinophora spinosa*. On y observe aussi quelques *Pancratium maritimum* et quelques touffes d'*Ammophila arenaria*.

La rudérale *Scolymus hispanicus* est abondante. On note aussi la présence de la laitue buissonnante *Lactuca ramosissima*.

### **Le croissant de dune bordant « l'Epi » à l'Est**

Ce croissant de dune mis en protection il y a peu, est bien fixé par la graminée *Agropyrum farctum* et par *Crucianella maritima*. On y observe aussi quelques touffes d'*Ammophila arenaria*.

Le *Pancratium maritimum* est assez abondant, de même que le *Liseron des dunes*, *Calystegia soldanella*. On y voit aussi plusieurs touffes de Cinéraire maritime vraisemblablement issus de « pieds » qui ont été plantés il y a quelques années. La dune est bordée d'une haie plantée d'*Atriplex halimus* qui comporte un pied de *Limoniastrum monopetalum*.

### **Le rond point dunaire entre « l'Epi » et « les Jumeaux »**

Ce fragment de dune récemment entouré de ganivelles est stabilisé par *Agropyrum farctum*. *Echinophora spinosa* y est bien représenté, de même que la rudérale *Scolymus hispanicus*.

On y trouve aussi *Centaurea paniculata*, *Cakile maritima* et *Lactuca ramosissima*.

*Calystegia soldanella* et *Medicago marina* sont aussi présents; le *Lis des sables*, *Pancratium maritimum* est peu représenté.

Dans cette zone, on retiendra surtout la présence d'un pied de *Scrophularia ramosissima* qui est entouré d'une petite population de *Euphorbe des sables*, *Euphorbia peplis*.

### **L'espace dunaire situé au nord de « l'Epi », « Niki Beach »**

Cet espace plat sur sol sableux vient de faire l'objet d'aménagements récents avec plantation de nombreux palmiers *Washingtonia* et réalisation d'un terrain de Beach volley. La couverture herbacée de cette parcelle a été totalement détruite sauf sur sa frange orientale où demeure un liseré de végétation dunaire avec *Eryngium maritimum*.

On peut regretter que ces aménagements aient été effectués en Znieff de type 1, sans concertations préalables avec une autorité scientifique reconnue.

### **La dune au Nord des « Jumeaux »**

Ce pan de dune est caractérisé par la présence d'un pin maritime anémorphosé, et par la présence d'une fort belle population de *Crucianella maritima*. Son front de mer est peuplé par *Sporobolus pungens*. On y trouve aussi la plus importante population d'*Euphorbe des sables* de Pampelonne (*Euphorbia peplis*).

D'une façon générale la dune est bien fixée par la graminée *Agropyrum farctum* ; quelques touffes d'Oyat, *Ammophila arenaria* sont aussi présentes.

La pose récente de ganivelle assure une protection de cette belle formation dunaire. Elle est particulièrement profitable à la fragile population d'*Euphorbe des sables*.

## La dune au Sud de « Nioulargue »

Ce mamelon de dune est coiffé d'un beau pied de pistachier lentisque. Le cortège floristique de cette dune haute qui a valeur de relique, comporte, *Medicago marina*, *Medicago maritima*, *Glaucium flavum*, *Pancratium maritimum*, *Echinophora spinosa*, *Calystegia soldanella*, quelques pieds de *Euphorbia peplis*, et 2 pieds mâturs de *Stachys maritima*.

Cette dune n'est pas complètement ceinturée de ganivelles. Elle est donc mal protégée.

Il faudra y remédier pour protéger les futurs semis de *Stachys maritima* et conforter la petite population d'*Euphorbia peplis*. Les pieds de *Carpobrotus edulis* qui sont présents sur ce mamelon dunaire devront être détruits.

## Le cordon de dune bordant le parking « Patch »

Ce cordon dunaire qui était très dégradé vient d'être mis en protection grâce à la pose de ganivelles. La portion la plus au Sud (entrée de l'établissement Nioulargue) mérite l'attention pour comporter encore *Crucianella maritima* et *Ammophila arenaria*.

Le reste de la dune (le long du parking) comporte quelques nitrophiles de la dune comme *Salsola kali*, *Scolymus hispanicus* ou *Cakile maritima*.

*Agropyrum farctum* et *Centaurea paniculata* contribuent à la fixation de cette dune où s'observe tout de même *Matthiola sinuata*, *Medicago marina*, *Pancratium maritimum*, *Echinophora spinosa* et *Calystegia soldanella*.

## La dune depuis le parking Patch jusqu'à l'établissement « Bahia »

Au Nord du « Club 55 » dont la terrasse est installée à l'ombre d'un beau peuplement de *Tamarix africana*, l'arrière plage est très dégradé. On n'y note aucune plante protégée. Les peuplements les plus intéressants sont localisés dans les propriétés privées qui bordent la plage. Débute ensuite un cordon dunaire marqué par la présence d'une touffe de Cannes de Provence et de quelques pieds d'*Atriplex halimus* plantés.

Les buttes de sables sont très érodées. Elles comportent *Carpobrotus edulis*, un peu d'*Ammophila arenaria* et puis de façon clairsemée, *Centaurea aspera*, *Glaucium flavum*, *Matthiola sinuata*, *Silene nicaeensis*, *Medicago marina*, *Salsola kali* et quelques pieds d'*Eryngium maritimum* et d'*Echinophora spinosa*.

Après le cannier, un premier mamelon de dune est occupé par une pelouse de graminées où dominant *Lagurus ovatus* et *Vulpia uniglumis* avec *Lolium rigidum*, *Bromus sterilis*, *Centaurea paniculata*, *Centaurea aspera* et *Medicago littoralis*. Sur le front de dune on note essentiellement *Agropyrum farctum* et *Lotus cytisoides* Allioni.

Un deuxième mamelon de dune est caractérisé par la présence abondante de *Crucianella maritima* sur le front de mer au côté de *Sporobolus pungens*. *Pancratium maritimum*, *Matthiola sinuata* et *Echinophora spinosa* sont présents. Un pied isolé de *Othantus maritimus* est aussi relevé.

Le mamelon de dune qui se trouve au Nord du regard d'eaux usées porte une belle population de *Crucianella maritima*. *Sporobolus pungens* est peu représenté. On note aussi *Medicago marina* et *Scolymus hispanicus*. Dans cette dune on répertorie 4 petits pieds de *Epiaires des dunes* (*Stachys maritima*) à peine en âge de fleurir. On observe aussi quelques jeunes individus qui résultent d'une germination printanière.

Le dernier bastion de dunes avant l'implantation du « Bahia » (qui marque la disparition de la dune), comporte une population de *Crucianella* très dégradée. Cette dune intègre un peu d'*Agropyrum farctum*, d'*Echinophora* et d'*Eryngium*. Il est miracle d'y trouver un pied de *Polygonum maritimum* et un beau pied de *Stachys maritima*.

Il apparaît urgent de protéger par des ganivelles les cordons de dunes qui viennent d'être évoqués pour protéger la population relique de *Crucianelles* et essayer de sauvegarder une des dernières stations de *Stachys maritima* de Pampelonne.

A l'Ouest du regard d'eaux usées s'étend une prairie littorale fermée par une haie de Cannes de Provence. A l'Ouest de ce cannier s'étend une pelouse de *Plantago coronopus* avec *Trifolium resupinatum* et *Trifolium glomeratum*.

Dans la prairie littorale domine *Centaurea aspera* dont la population s'éclaircit en direction du front de mer au profit d'*Agropyrum farctum*, de *Pancratium maritimum* et de *Medicago marina*. En limite de la prairie, côté mer, on observe quelques pieds d'*Echinophora spinosissima*, 3 pieds d'*Eryngium maritimum*, 1 pied de *Polygonum maritimum* et puis surtout 2 pieds de *Scrophularia ramosissima* l'un à côté de l'autre. Au même endroit on a dénombré aussi 5 pieds de *Stachys maritima* résultant d'une germination récente. Ces derniers ont été détruits par des passages répétés de 2 roues au début de l'été.

La parcelle qui se trouve au Nord de celle qui vient d'être décrite accueille quelques bungalows. Le sol y est fortement recouvert de *Carpobrotus edulis*.

Côté mer, la parcelle est délimitée par un talus où quelques touffes d'Oyat, de *Medicago marina*, et d'*Echinophora spinosa* échappent aux bras tentaculaires du *Carpobrotus*. La parcelle intègre quelques pins maritimes nanifiés et bonzaïifiés par l'action du vent.

C'est la zone Sud de cette parcelle qui présente le plus grand intérêt car dans les espaces non occupés par le *Carpobrotus* se maintiennent des pelouses avec *Lagurus ovatus*, *Lolium rigidum*, *Aira cupiannana*, *Bromus sterilis*, *Vulpia uniglumis*, *Silene gallica*, *Chamaemelum mixtum*, *Polycarpon peploides* et puis surtout *Corrigiola telephiifolia* et *Malcomia ramosissima* (cette dernière n'étant pas mentionnée à cet endroit dans le rapport Lavagne).

Il importe de détruire progressivement la couverture de *Carpobrotus* sur cette parcelle.

### **La plage entre Bahia et Pago Pago**

La zone littorale comprise entre « Bahia » et Tiki Beach ne présente aucun intérêt.

On peut en dire autant pour la zone comprise entre Tiki beach et Pago Pago.

Toutefois la graminée protégée *Polypogon maritimus* était installée dans le fond d'un bassin désaffecté qui se trouve en bordure de l'établissement « Plage verte ».

Des aménagements réalisés à la fin du mois de juin ont vraisemblablement détruit cette station.

### **La dune au Nord de Pago Pago**

Au Nord de Pago Pago subsistent des lambeaux de dunes très dégradés avec *Agropyrum farctum*, *Cakile maritima*, *Centaurea aspera*. Ils abritent néanmoins plusieurs touffes de *Othantus maritimus*.

La pose de ganivelles est recommandée à cet endroit.

### **Les prairies situées à l'Ouest de Pago Pago**

A l'Ouest de « Pago Pago » existe un talus aplani peuplé par une prairie de Vipérine (*Echium plantagineum*) avec *Lolium rigidum*, *Gaudinia fragilis*, *Dactylis glomerata*, *Bromus sterilis*, *Hordeum murinum*, *Avena barbata*, *Malva sylvestris*, *Rumex pulcher*, *Hedypnois rhagadioloides*, *Raphanus raphanistrum*, *Urospermum Dalechampii*.

La grande dépression située à l'Ouest du talus est utilisée comme aire de parking.

On doit distinguer ses 2/3 Nord assez stériles et sujets à des remontées ou des accumulations salines. La terre y est à nue est parfois colonisée par des petits peuplements annuels d'*Atriplex hastatus*, de *Spergularia rubra* et de l'inimitable graminée *Lepturus incurvatus*.

Le tiers Sud de la dépression comporte une prairie dense et verdoyante au printemps. Y dominant *Gaudinia fragilis* et *Lolium rigidum* accompagnés de *Plantago coronopus*, *Trifolium resupinatum*, *Vulpia myuros*, *Hordeum marinum*, *Cynodon dactylon*, *Cichorium intybus*, *Lupinus hirsutus*. Y subsistent quelques pieds d'*Armeria maritima*.

Par contre, il n'a pas été retrouvé l'unique station de *Trifolium Bocconeii* de Pampelonne mentionnée dans le rapport Lavagne.

Dans le coin Sud-ouest de cette zone de parking, du gravier a été épandu. Y est installé une pelouse clairsemée qui est largement dominée par *Plantago coronopus*.

Il semble que la surface réservée au parcage des véhicules soit plus étendue que nécessaire sur cette zone. Son tiers Sud (prairie à *Arméries*) pourrait être protégé.

On précise que cet espace accueille des cirques et des spectacles de cascadeurs pendant l'été.

### **Prairies et pelouses à l'Ouest du « Lagon Bleu » ; Nord du parking « Tamaris »**

En bordure de Plage, délimitée par une haie d'*Atriplex halimus*, on distingue une prairie avec *Avena sterilis*, *Bromus sterilis*, *Lagurus ovatus*, *Erodium botrys*, *Chrysanthemum segetum*, *Lactuca ramosissima*, *Centaurea aspera*, *Centaurea paniculata*, *Daucus carota*, *Lotus cytisoides* Allionii, *Trifolium arvense*, *Silene gallica*, *Silene nicaeensis*, *Medicago marina*, *Jasione montana*, *Lactuca ramosissima*, quelques pieds de *Polygonum maritimum* et un pied de *Corrigiola imperatifolia*.

De l'autre côté de la haie d'*Atriplex*, on est confronté à une pelouse sèche à *Tuberaria guttata*, *Tolpis barbata*, *Plantago lagopus*, *Plantago bellardii*, *Plantago coronopus*, *Trifolium cherleri*, *Gaudinia fragilis*, *Andryala integrifolia*, *Serapias lingua*, *Ornithopus compressus*, *Lotus hispidus*, *Erodium botrys* et *Corrigiola imperatifolia*.

Au delà: côté Sud prospère une prairie à *Agropyrum campestre*, *Dactylis glomerata* et *Rumex obtusifolia* ; côté Nord une pelouse sèche à *Gaudinia fragilis*, *Trifolium angustifolium*, *Coleostephus myconis*, *Tuberaria guttata*, *Hypochoeris glabra*, *Hypericum perforatum*, *Carex glauca*, *Poterium minor magnolii*, *Ornithopus compressus*.

Vient ensuite une haie de Cannes de Provence avec *Crataegus monogyna*.

Dans la prairie qui s'étend à l'Ouest de cette haie, on distingue :

Au Sud, un petit coin de prairie entouré de Pins parasols avec *Dactylis glomerata*, *Anthoxanthum odoratum*, *Linum angustifolium*, *Stachys arvensis*, *Medicago lappacea*, et la *Linaire grecque* (*Linaria commutata*) déjà rencontrée dans la prairie humide de Narcisses tazette dans le Sud de Pampelonne.

Au centre une prairie humide avec *Festuca arundinacea*, *Agropyrum campestre*, *Vulpia sicula*, *Anthoxanthum odoratum*, *Holcus lanatus*, *Lathyrus pratensis*, *Lathyrus aphaca*, *Lathyrus clymenum*, *Vicia sativa*, *Vicia hirsuta*, *Ranunculus bulbosus*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Potentilla reptans*, *Juncus effusus*, *Campanula rapunculus*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Geranium dissectum*, *Cyperus longus*, *Carex muricatus*, *Carex divulsa*, *Medicago lappacea*, *Gladiolus illyricus*, *Equisetum ramosissimum*. Par endroit cette prairie est gagnée par *Lonicera japonica*.

Au Nord, la prairie plus sèche est dominée de quelques pins parasols. Elle comporte entre autres *Anthoxanthum odoratum*, *Dactylis glomerata*, *Briza maxima*, *Vulpia sicula* et *Linaria commutata*.

Les prairies qui viennent d'être décrites sont fermées à l'Ouest par un nouveau cannier derrière lequel s'étend une prairie sèche (ancien champ de vignes) en partie colonisée par des pins parasols et des Pins maritimes.

Sous les pins la végétation est pauvre. On note *Erica arborea*, *Rubia peregrina*, *Dorycnopsis Gerardii*, *Trifolium subterraneum* qui, à l'exemple de l'Arachide, enterre ses fruits dans le sol.

Dans les espaces dégagés de la prairie on note outre des pieds d'Herbes de la Pampa (*Cortaderia selloana*) naturalisés : *Cupularia viscosa*, *Rubus tomentosus*, *Brachypodium pinnatum*, *Holcus lanatus*, *Briza maxima*, *Anthoxanthum odoratum*, *Ornithopus compressus*, *Hypochoeris glabra*, *Andryala integrifolia*, *Knautia integrifolia*, *Lathyrus clymenum*, *Vicia sativa*, *Lotus hispidus*, *Erythraea centaurium*, *Campanula rapunculus*, l'orchidée *Epipactis helleborine*.

Des boisements d'*Eucalyptus camaldulensis* bordent au Nord, les prairies et les pelouses qui viennent d'être décrites.

## **Le talus dunaire au Nord du « Lagon »**

L'arrière plage entre la « Voile rouge » et « Bora-Bora » est matérialisé par un talus sableux de 2 mètres de large avec *Glaucium flavum*, *Eryngium maritimum*, *Pancratium maritimum*, *Echinophora spinosa*, *Centaurea paniculata* et *Sonchus tenerrima*.

## **Roselière, friches, zones humides et bosquet de Pins parasols à l'Ouest de Bora-Bora**

On n'a pas retrouvé dans ce secteur *Biserrula pelecinus* signalée sur des remblais de terres rapportées dans le rapport Lavagne.

Le lit du ruisseau qui longe l'établissement « Bora-Bora » est investi par *Phragmites australis*, *Spartina versicolor* et *Tamarix africana*.

L'arrière plage entre « Bora-Bora » et « Tahiti » comporte un talus de terre planté de Cannes de Provence.

Derrière s'étend une roselière densément peuplée d'*Agropyrum campestre* et une pelouse homogène à *Trifolium cherleri*. Sur les terrains salés prospèrent *Spergularia rubra*, *Plantago coronopus*, *Atriplex hastatus* et nombre de *Xanthium echinatum*.

Un peu plus loin s'étend un hélicoptère au sol empierré sur lequel domine une pelouse lâche à *Plantago coronopus*.

Au Sud-ouest de l'hélicoptère s'étend à nouveau une roselière avec *Agropyrum campestre*, *Festuca arundinacea*, *Carex muricata*. La roselière intègre *Prunus spinosa*, *Calicotome spinosa*, *Rubus ulmifolius*, *Rosa canina*, *Lonicera japonica*, *Calystegia sepium*, *Lathyrus clymenum* enfin *Lathyrus hirsutus* déjà rencontré au Sud de Pampelonne dans la prairie humide à Narcisses tazette.

A l'Ouest de l'hélicoptère, on distingue une friche à *Cupularia viscosa*, *Phragmites australis*, *Trifolium arvense*, *Vulpia myuros*, *Dorycnopsis Gerardii*, *Trifolium angustifolium*, *Trifolium campestre*, *Plantago lanceolata*, *Lathyrus hirsutus*.

Le Nord de l'hélicoptère est limité par un fossé grossièrement orienté Est-Ouest. Les berges de ce fossé qui sont surtout peuplées de roseaux et d'*Agropyrum campestre* abritent sporadiquement des pieds de *Lathyrus hirsutus*.

C'est en bordure des fossés humides de cette zone que le rapport Lavagne mentionnait la présence de la *Pulicaire de Sicile*, *Pulicaria sicula*. On ne l'a pas retrouvée. Par contre abonde en bordure des fossés, l'*Aster squamatus*, une plante envahissante d'origine américaine.

Au Nord de ce fossé, à l'Ouest du parking de Tahiti, on observe un bois de *Fraxinus angustifolia* ssp *oxycarpa* et d'*Ulmus campestris* avec en sous bois, une prairie d'*Agropyrum campestre* investie de *Lonicera japonica* où l'on dénombre 3 espèces différentes de pois de senteur : *Lathyrus pratensis*, *Lathyrus aphaca* et *Lathyrus latifolius*.

Un peu plus à l'Ouest, s'étend une *petite prairie humide* de contours triangulaires où l'on observe une grande concentration de *Lathyrus hirsutus*, avec *Agropyrum campestre*, *Festuca arundinacea*, *Anthoxanthum odoratum*, *Briza maxima*, *Knautia integrifolia*, *Daucus carotta*, *Trifolium pratense*, *Dorycnopsis gerardii*, *Dorycnium rectum*, *Gallium mollugo*, *Trifolium angustifolium*, *Andryala integrifolia*, *Lathyrus pratensis*, *Lathyrus aphaca*, *Vicia tetrasperma*, *Ornithopus compressus*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Parentucellia viscosa*.

Compte tenu de la rareté du pois de senteur hirsute, il apparaît souhaitable de protéger cette prairie à l'avenir.

Ces quelques pieds « d'Herbes de la Pampa » naturalisés sur cette parcelle devraient être détruits compte tenu de leur nature envahissante.

A deux pas de là sous un bosquet de pins parasols on note : *Tuberaria guttata*, *Cynosurus echinatus*, *Vulpia myuros*, *Silene gallica*, *Medicago polymorpha*, *Trifolium subterraneum* (très abondant), *Trifolium arvense*, *Trifolium angustifolium*, *Trifolium campestre*, *Cistus salviifolius*, *Knautia integrifolia*,

Ornithopus compressus, Ornithopus ebracteatus, Dorycnopsis gerardi, *Linaria commutata* (rare à cet endroit), de nombreux pieds de l'orchidée Epipactis helleborine, Brachypodium pinnatum, Lathyrus latifolius, Campanula rapunculus.

A l'Ouest des deux petits cabanons qui sont situés entre le bosquet de Pin parasols qui vient d'être traité et le petit peuplement de Frênes précédemment évoqué, s'étend une prairie assez dense d'Agropyrum campestre où se sont implantés de jeunes Frênes. On note aussi Festuca arundinacea, Holcus lanatus, Aristolochia rotunda, Lathyrus nissolia, Vicia sativa, Potentille reptans, Gladiolus illiricus, Gallium mollugo, Cyperus longus, Carex muricata et Torilis arvensis.

## Plage au Nord de Tahiti

Le secteur de Tahiti est marqué par l'existence d'un bosquet âgé de pins parasols sous lequel les automobiles stationnent depuis de nombreuses années. Un aménagement jardiné réalisé sous ce bosquet cet hiver met fin à cette pratique.

La plage qui ferme au Nord la baie de Pampelonne est quasiment dépourvue de végétation. Le professeur Lavagne y remarquait la présence d'un Tamaris africana de taille respectable. Celui-ci a été arraché par la forte tempête qui a sévi durant l'hiver 2001-2002, laquelle a défoncé les murs de certaines propriétés qui bordent la plage.

## 2 - Les milieux marins et littoraux

La répartition des espèces sous-marines est liée à la fois à la luminosité et à la profondeur. En effet, la pénétration de la lumière solaire blanche dans la couche d'eau marine conduit à la fois à une diminution de la quantité d'énergie lumineuse captable et à une diffraction du rayonnement. Ainsi, à 1 mètre de profondeur, l'intensité lumineuse n'est plus que de 40% et les infrarouges sont stoppés. A 25 mètres, seuls les rayons verts et bleus subsistent, et à 50 mètres, l'intensité lumineuse n'est plus que de 1%.

La température de l'eau est également un facteur limitant pour la répartition des espèces sous-marines et varie de façon importante dans les premiers mètres ; ainsi, les espèces vivant dans la frange proche de la surface supportent de fortes variations de température et des émergences temporaires.

Outre la luminosité et la température, la répartition des organismes est étagée en fonction des limites d'humectation des embruns ou des vagues.

### 2.1 - Etage supra-littoral

Cette zone n'est jamais immergée mais constitue un milieu de vie très difficile : la chaleur et l'ensoleillement peuvent y être extrêmes et les espèces y vivant doivent alors faire face à une absolue sécheresse. Tout au contraire, les périodes d'intempéries les font passer des arrosages directs de l'eau de pluie aux embruns saturés en sel lors des épisodes de vent fort.

#### Espèces présentes :

- Criste-marine : plante vert-jaune de la famille des ombellifères au système racinaire très développé qui croît sur les rochers.
- Barbe de Jupiter : plante au port droit et à feuillage argenté ayant une très forte résistance au vent.
- Stative nain de Provence : espèce endémique qui reste plaquée au rocher et se caractérise par sa floraison violette.
- Euphorbe épineuse : de forme ramassée en coussins denses, son extrême sobriété lui a permis de coloniser les places vides sur les rochers littoraux.

## 2.2 - Etage médio-littoral

Il s'agit de la zone de la zone de balancement des marées (même si elles sont ici de très faible amplitude) et des vagues : les organismes doivent donc y supporter des alternances d'immersions et d'émersions.

Cet étage est limité à une dizaine de centimètres en Méditerranée.

### Flore

- Cystoseires : algues brunes endémiques en Méditerranée qui du fait de leur sensibilité à la qualité des eaux sont un bio-indicateur de pollution
- Risoelles : algues rouges poussant en haut de la zone de battement des vagues

### Faune

- Balanes
- Patelle : ce gastéropode parmi les plus primitifs n'offre qu'une prise minimale aux vagues et aux courants grâce à sa forme conique aplatie
- Littorine bleue
- Grapse marbré : petit crabe vivant dans les anfractuosités

## 2.3 - Etage infra-littoral

Cette zone est immergée en permanence et possède une bonne luminosité ; les algues photophiles s'y développent jusqu'à 40 mètres de profondeur et ces aires concentrent la biodiversité maximale du milieu sous-marin.

Les espèces présentes sont nettement différenciées en fonction de la nature du substrat, selon qu'il soit rocheux ou sableux.

*Espèces présentes sur substrat rocheux :*

### Flore

- Dyciote ou algue fourchue, en affleurement sous la surface ;
- Padine queue de Paon, sous forme de petits disques blancs ;
- Ulve, ayant l'aspect d'une membrane verte translucide ;
- Acétabulaire, petite algue ressemblant à une ombrelle.

### Faune

- fixés au rocher : Eponge, Spirographe, Ascidie, Anémone de mer, Actinie (ou tomate de mer), oursin noir, oursin violet, oursin comestible.
- dans les anfractuosités : Poulpe, Chiton, Bernard l'ermite, Crevette rose, Etoile de mer, Cigale de mer.
- Poissons : Apogon, Rascasse, Mérou, Murène.

*Espèces présentes sur substrats sableux :*

### Flore

- Herbiers de Posidonies et de Cymodocées : ces phanérogames (plantes à fleurs) adaptées à la vie sous-marine sont endémiques à la Méditerranée et protégées. Les herbiers sont très développés. De croissance très lente, l'entrelacement de leur rhizomes permet la stabilisation des fonds marins et les banquettes formées le long des plages par l'accumulation des frondes protègent le trait de côte de l'érosion. Formant des herbiers très denses, les Posidonies sont le support d'un écosystème très riche et participent largement à l'oxygénation des eaux.

### Faune

- Grande nacre : coquillage protégé pouvant atteindre une taille d'un mètre et vivant enfoui aux deux tiers dans le sable
- Aphysie ou limace de mer
- Holothurie
- Méduses
- Poissons : Sar, Rouget, Serran, Saupe, Castagnole, Girelle.

Aux espèces faunistiques et floristiques mentionnées, il convient d'ajouter la grande diversité biologique qui caractérise le **zooplancton** et le **phytoplancton** vivant en suspension dans l'eau de mer et se déplaçant au gré des courants. Malgré leur taille microscopique, ces peuplements abondants représentent une biomasse considérable.

Par conséquent, les milieux marins et littoraux présents au sein des espaces naturels sont d'une grande diversité et présentent un intérêt majeur. En particulier, les richesses sous-marines font l'objet de pratiques d'observation générant un potentiel économique grâce au développement des activités de plongée.

Au même titre, les richesses écologiques terrestres pourraient être valorisées par la mise en place de sentiers thématiques et/ou de postes d'observation, les espèces les plus notoires et les plus aisées à observer étant les oiseaux migrateurs.

## II – Milieu dunaire

### 1 - Contexte physique

Située entre le cap Camarat et celui de St-Tropez, la baie de Pampelonne est orientée nord-sud et ses 4200 mètres de plage sont ainsi exposés aux vents marins à l'orientation dominante Est – Nord Est. Ces vents induisent des courants de houle de même direction créant un courant de dérive parallèle au rivage avec une légère résultante vers le Sud.

L'analyse des photographies aériennes anciennes (des années 50 à nos jours) réalisée par l'Observatoire Marin ne révèle pas de recul significatif : de l'ordre d'une dizaine de mètres (mais cette distance est à relativiser compte tenu de la durée d'observation), sachant que la marge d'erreur est également de cet ordre (selon les auteurs). La planche 1, qui montre l'évolution du trait de côte à partir des photos aériennes de 1980, 1989 et 2001 laisse apparaître effectivement, sur ces deux décennies, un recul de la plage parfois supérieur à 10 mètres surtout dans la moitié Nord, notamment la plage de Tahiti (excepté le secteur du ruisseau de Beauqui) ; en revanche, des avancées peuvent être notées dans la partie centre-sud de la plage, le reste apparaissant stable. Globalement, l'analyse sommaire des photos aériennes montre donc des fluctuations - normales - du trait de côte de ce site, sans pour autant qu'une tendance nette et surtout généralisée à l'ensemble du linéaire de la plage ne se dégage vraiment. La plage de Pampelonne semble donc relativement stable.

Néanmoins, ce constat mériterait d'être approfondi par des comparaisons des volumes en jeu mais il n'existe malheureusement pas de levés topométriques et bathymétriques qui permettraient de réaliser une telle analyse : une étude de ce type est néanmoins en cours par l'Observatoire. Par comparaison avec des données plus anciennes (SHOM notamment), on devrait donc dans un avenir proche pouvoir évaluer, plus précisément que cela ne peut être fait avec les photographies aériennes, les évolutions sédimentologiques de ce secteur.

Malgré l'exposition aux houles d'Est la plage ne semble pas subir pas de phénomène érosif marqué et globalement, cette plage apparaît donc stable ce qui pourrait être attribué à l'apport relatif en matériaux sédimentaires provenant de la dizaine de petits oueds débouchant dans la baie (catalogue sédimentologique des côtes françaises – 1984).

Actuellement, la largeur de la plage varie entre 10-15 m (notamment la plage de Tahiti) et 60 à 70 m (partie centrale). Elle est constituée constituée de sable fin à moyen. En arrière plage subsistent ça et là, et principalement dans la partie sud, des vestiges d'un cordon dunaire de faible altimétrie (inférieure à 3 mètres) colonisé par la végétation. D'une manière générale, cordon dunaire et prairies humides associées sont plus développés en largeur dans la partie Sud que dans la partie Nord où ils ne subsistent que de manière sporadique.

## 2 - Evolution récente et description générale du milieu

Des photographies d'archives (collection privée de M. André Martinez) semblent montrer que, dans les années 50 et 60, le cordon dunaire s'étirait sur un linéaire plus important qu'aujourd'hui (notamment sur la partie nord) et surtout que la végétation se développait jusqu'à proximité du trait de côte. Ce cordon ne présentait pas pour autant un développement en hauteur conséquent et le système apparaissait très chaotique : ceci est peut-être à imputer aux remaniements des dunes qui semblent avoir été mis en œuvre durant la seconde guerre mondiale.



*La partie nord de la plage dans les années 60*



*Vue générale de la plage dans les années 50*

Une analyse rapide des missions photographiques aériennes de 1980, 1993 et 2001 permet de mettre en évidence les évolutions majeures qui ont marqué le cordon dunaire depuis 20 ans :

- dans la partie sud (secteurs 1 et 2a définis dans la planche 2), après une nette évolution régressive dans un premier temps (1980-1993), le cordon semble s'être cicatrisé depuis, sans doute en raison des travaux réalisés en 1994 (*cf infra*), même si ceux-ci n'ont pas permis de revenir à la situation antérieure. En outre l'analyse du terrain montre que ces ouvrages manquent d'entretien.

- dans le reste du linéaire concerné, hormis un petit secteur compris entre les campings et l'urbanisation centrale du site, les dunes étaient déjà visiblement absentes du haut de plage, sans doute seulement marqué par endroits par la présence d'un bourrelet sableux de faible hauteur, peu végétalisé et remanié par la mer mais également lors de certains travaux sur la plage (désensablement de paillotes,...)

Aujourd'hui la partie émergée de ce système littoral est fortement anthropisée notamment en raison de la présence de nombreuses paillotes : certaines d'entre elles construites en "dur" sont incontestablement situées sur le DPM. La présence de ces constructions sur la plage constitue un facteur de déstabilisation du système littoral, en particulier lors des épisodes tempétueux d'est (cf. photo ci-dessous).

*Terrasse de paillote démantelé lors d'un coup de mer (fin hiver 2002)*



L'on peut globalement subdiviser ce littoral en 4 secteurs (cf. planche 2) :

- **la partie sud (secteur 1)** : l'arrière plage et la dune qui lui est associée présentent un aspect encore "naturel" et une dune grise est observable sur une partie du linéaire. Malgré cela, la fréquentation anarchique a abouti à une dégradation et une banalisation du paysage.

Le cordon dunaire a été en partie réhabilité en 1994 par la mise en place d'ouvrages en ganivelles et la plantation de *Diotis maritima*. Ces ouvrages, dégradés par manque d'entretien régulier, apparaissent aujourd'hui à la fois "surdimensionnés" dans certains secteurs - puisque la cicatrisation végétale s'est opérée et que les ganivelles n'ont plus d'utilité - et insuffisants dans d'autres secteurs où n'est pas prise en compte en totalité la largeur du cordon.



Ouvrage de réhabilitation du cordon dunaire ; noter le manque d'entretien de l'ouvrage, et le développement du diotis entre les lignes

De plus, l'existence de passages piétonniers perpendiculaires à la plage et de largeur importante amoindrit l'efficacité globale du piégeage de sable et ne permet pas la création d'un cordon dunaire continu (des signes nets de submersion par la mer sont observables dans ces brèches). Il faut en outre noter l'existence de zones de stationnement à l'arrière qui dénaturent le cordon : ces secteurs ont la plupart du temps fait l'objet d'un apport de matériaux allochtones et le sol est aujourd'hui totalement stérile.

- **la partie centrale à l'avant de la zone urbanisée (secteur 2)** : il ne subsiste ici quasiment plus de cordon dunaire, celui-ci étant dans le meilleur des cas "coincé" entre l'urbanisation et les paillotes, nombreuses sur ce secteur. Quelques vestiges dunaires subsistent mais ils sont le plus souvent phagocytés par des bâtiments et ont fait l'objet de plantations d'espèces végétales allochtones et invasives (pestes végétales telles que les griffes de sorcière – *Carpobrotus Edulis*). Un cordon relictuel en meilleur état subsiste çà et là à l'intérieur des propriétés privées quand il n'a pas été remplacé par de la pelouse.



Dune relictuelle à l'arrière d'une paillote, végétalisée avec des espèces inadaptées

- **la partie à l'avant des campings (secteur 3)** : on retrouve globalement la même configuration que sur la partie précédente avec une concentration importante de paillotes, mais ici la transition paraît encore plus brutale puisqu'il n'existe plus aucun reste de dunes, les campings venant jusqu'en bordure directe de la plage. La pression de la fréquentation est ici très importante (elle paraît être la plus importante de la baie).

*Camping directement installé sur le haut de plage, sans transition ; la dune n'existe pas (ou plus)*



- **la partie nord (secteur 4)** : la plage est légèrement plus étroite que dans le reste de la baie (avec un rétrécissement plus marqué au fur et à mesure que l'on se rapproche de la zone rocheuse). Le paysage redevient moins artificiel mais il n'existe cependant pas d'arrière dune à proprement parler comme c'est le cas dans la partie sud.

*Vue de la partie nord de la plage*



Globalement les dunes, quand elles subsistent, présentent donc sur ce site de nombreuses dégradations et interruptions qui ne leur permettent pas de jouer leur rôle fonctionnel de manière optimale.

## **Partie II**

### **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT, LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES LES CAPACITES D'ACCUEIL**

# Sommaire

<b>I - Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.</b>	p.160
<b>1 – D’importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue</b>	p.161
<b>2 - Les réponses apportées aux enjeux du diagnostic</b>	p.162
2.1 - Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?	p.162
2.2 - Comment conforter et diversifier le potentiel économique ?	p.162
2.3 - Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l’habitat et de la population ?	p.163
2.4 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?	p.163
<b>II - L’exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables</b>	p.166
<b>1 – Les dispositions particulières au littoral</b>	p.166
<b>2 - La prise en compte des évolutions réglementaires</b>	p.167
2.1 - La mutation des zones NB du P.O.S.	p.167
2.2 – L’instauration d’une surface minimale de parcelle constructible	p.170
<b>3 – Les principes du zonage et du règlement</b>	p.173
3.1 – Le zonage	p.173
3.2 – le règlement	p.173
<b>4 - Le découpage du territoire en zones et les dispositions réglementaires</b>	p.177
4.1 - Les zones urbaines	p.178
4.2 - Les zones à urbaniser : transformation des zones NA en zones AU	p.183
4.3 - La zone agricole : passage de la zone NC à la zone A	p.185
4.4 - Les zones naturelles à protéger : passage des zones ND en zone N	p.187
4.5 – Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones P.O.S. et PLU	p.190
<b>5 - Les prescriptions complémentaires au zonage</b>	p.193
5.1 - Les espaces boisés classés	p.193
5.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager	p.193
5.3 - Les outils fonciers	p.194
<b>III - Capacités d’accueil du P.O.S. et du PLU</b>	p.197
<b>1 – Capacité d’accueil du P.O.S.</b>	p.197
<b>2 - Capacité d’accueil globalisée du P.O.S.</b>	p.197
<b>3 – Capacité d’accueil du P.L.U.</b>	p.198
<b>4 – Capacité d’accueil globalisée du P.L.U.</b>	p.199
<b>5 - Tableau comparatif des zonages P.O.S. / P.L.U.</b>	p.200

## I - Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le diagnostic a clairement mis en évidence les atouts de la Commune et sa place privilégiée au sein de la presqu'île de St-Tropez :

- Une urbanisation maîtrisée et intégrée à l'environnement au regard du développement urbain intense et désordonné touchant la plupart des communes de la Côte d'Azur pendant la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle.
- Un environnement de qualité avec un paysage resté typique, un vignoble étendu, une grande forêt d'un seul tenant, une plage et une arrière-plage encore riches en milieux naturels, un littoral sans front de mer bâti et un village perché de caractère.
- Une agriculture fortement présente dans la société et l'économie locale.

Il fait état aussi des premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités de l'environnement rural et naturel avec l'identification des pressions multiformes subies par le territoire de Ramatuelle :

- Une pression démographique liée à la fréquentation touristique – des espaces naturels notamment - durant la saison estivale
- Une pression économique due au poids excessif de l'activité touristique estivale, et foncière, avec l'envolée des prix du foncier, qui, à terme, peut tout à la fois déstabiliser l'équilibre social en excluant les ménages modestes ou moyens et remettre en cause le maintien de l'agriculture
- Une pression sur les paysages, sur la qualité de vie avec une urbanisation diffuse des espaces agricoles et des massifs boisés et avec par exemple la disparition progressive des grandes aires de tranquillité (développement des sports motorisés ou des déplacements en hélicoptère)

Ainsi, l'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme est de faire en sorte que Ramatuelle demeure une commune rurale, de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible et d'organiser le territoire (zones urbaines, agricoles et naturelles). Il s'agira de limiter et d'encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes afin de satisfaire les stricts besoins identifiés dans ce diagnostic, notamment ceux en termes d'habitat permanent et de diversification économique (notamment agricole et touristique).

Les orientations du P.A.D.D résultent donc d'une part de la déclinaison des réponses à cet enjeu majeur et d'autre part de la prise en compte de certaines données territoriales fortes s'imposant au P.L.U. (données environnementales, agricoles...).

Par ailleurs, le travail de réflexion ayant conduit à l'élaboration du P.A.D.D et plus généralement à celui du P.L.U. a intégré les principes fondamentaux du développement durable (article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme) et les a déclinés selon le contexte local. Le respect des trois principes (principe d'équilibre, principe de diversité urbaine et de mixité sociale, principe de protection de l'environnement) sont donc les grands objectifs généraux du P.L.U :

Extrait de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme : « *Les P.L.U. doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :*

- 1. l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- 3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes,*

*des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

## **1 – D’importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue**

Le territoire communal est recouvert à 55% par des boisements, dont une faible partie est occupée par de l’habitat dispersé. La spécificité de ce territoire est évidemment liée à la mer et au rapport entre ce territoire et la mer lui apportant notoriété et reconnaissance internationale dans un contexte de rareté relative d’espaces naturels littoraux intègres.

Le fort intérêt environnemental et paysager de ce territoire est traduit par la multiplicité des mesures protectrices ou des inventaires (terrestres ou marins) qui s’y superposent :

- l’ensemble de la commune est en site inscrit ;
- les collines sont recensés dans l’inventaire Z.N.I.E.F.F<sup>25</sup> et une partie est éligible à Natura 2000
- les caps Taillat et Camarat sont concernés par un inventaire Z.N.I.E.F.F, couverts par un site classé et font l’objet d’une proposition de Site d’Importance Communautaire (pSIC)
- le site de Pampelonne répertorié par des Z.N.I.E.F.F. terrestres et marines, est éligible à Natura 2000 et, depuis un arrêt du conseil d’État du 13 novembre 2002, la plage est reconnue comme un « *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « *Littoral* ».

Pour contradictoire que cela soit, la plage de Pampelonne et le littoral des caps sont des milieux tout à la fois très protégés par la législation de l’urbanisme et menacés par une surfréquentation estivale de piétons, voire de plaisanciers.

Les préoccupations liées au cadre de vie et à l’environnement ont déjà donné lieu à des stratégies d’aménagement et d’intervention sur l’espace communal avec notamment :

- l’élaboration d’un schéma d’aménagement de l’ensemble de la plage et de l’arrière-plage nonobstant l’absence du décret d’application d’un nouvel article inséré dans le code de l’urbanisme (article L.146-6-1)
- l’intégration dans les documents d’urbanisme du caractère maritime de l’espace à travers la loi Littoral.

Mais la commune ne se résume pas à un espace naturel de qualité . L’agriculture est un autre des éléments du socle sur lequel se fonde son identité. Activité économique à part entière, elle permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Les terres agricoles (plaine, Val de Rian, Vallon de la Rouillère, plateau de Pascati, vallon de la Tourraque) représentent presque un tiers de la surface communale (30%) et plus de 700 ha de vignes. Néanmoins, la plaine, très prégnante dans le paysage, est altérée par des friches, une urbanisation dispersée et des activités non agricoles. Par ailleurs, 34% du territoire est en « AOC Côtes de Provence » soit près de 1 200 ha dont un peu plus de 500 ha sont en culture. Même si la mise en culture de la totalité du terroir en AOC paraît peu probable, ce terroir mérite d’être préservé dans le souci d’une confortation ou d’un développement de l’agriculture et de préservation du paysage rural.

Les espaces agricoles et naturels, de par leur importante superficie et leurs qualités environnementales, agronomiques et paysagères, font partie des fondements de l’identité et de la qualité du territoire ramatuellois. Aussi, l’organisation du développement durable de Ramatuelle doit se faire autour de ces deux principes majeurs :

- la préservation la richesse des écosystèmes du littoral et la maîtrise, par une gestion intégrée des espaces naturels et cultivés, de l’impact des activités économiques et domestiques,
- l’association du développement qualitatif de l’agriculture et de la gestion de l’espace.

---

<sup>25</sup> Z.N.I.E.F.F. : zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique, floristique.

## 2 - Les réponses apportées aux enjeux du diagnostic

### 2.1 - Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?

La commune présente un paysage associant espaces naturels terrestres et littoraux et espaces agricoles. L'ensemble forme un environnement et un cadre de vie de qualité, atout majeur à préserver au moment où des pressions et des nuisances diverses menacent directement la qualité de ce patrimoine :

- surfréquentation estivale de certains espaces littoraux
- impact paysager des constructions sur les collines littorales
- développement de friches agricoles et d'activités diverses le long des routes
- urbanisation diffuse du territoire agricole (habitat et activités non agricole) et en lisière des massifs boisés périphériques
- risque de rupture de continuité des massifs boisés par des zones potentiellement constructibles

Le présent P.L.U. engage une politique environnementale reposant sur :

- le maintien des zones patrimoniales, des noyaux de biodiversité où en raison de la qualité des sites, de la richesse du milieu, du paysage, constructions nouvelles et activités non compatibles avec la qualité des lieux sont prohibées.
- le maintien de corridors écologiques entre les espaces bâtis par des mesures réglementaires adaptées (zone naturelle, E.B.C., article 11 et 13...)
- le maintien de l'agriculture comme activité économique et instrument majeur d'entretien de l'espace (occupation et entretien des espaces) : confortation et extension de la zone agricole (zone A)
- la complémentarité entre agriculture et gestion des espaces naturels : les activités agro-sylvo-pastorales sont admises en zone naturelle.

### 2.2 - Comment conforter et diversifier le potentiel économique ?

Comme pour la plupart des communes littorales, la commune de Ramatuelle est marquée par une tendance à la spécialisation dans l'accueil résidentiel touristique (56% des logements sont des résidences secondaires) et les activités balnéaires très saisonnières induisant un fort taux de chômage en dehors de l'été..

Un plus juste équilibre est à rechercher en organisant l'émergence :

- d'activités artisanales, commerciales ou de services indépendants de la saison touristique estivale,
- de nouvelles activités et produits touristiques non saisonniers favorisant une fréquentation de la commune mieux répartie dans l'année et valorisant les hébergements existants ou futurs, diversifiant et consolidant les emplois touristiques. ..

Néanmoins, la commune dispose de deux particularités au sein du Golfe de St-Tropez :

- un secteur agricole productif (21% des actifs ayant un emploi, 30% du territoire), porteur de la qualité des paysages (attractivité résidentielle et touristique) mais souffrant d'un certain mitage.
- un cadre de vie rural et préservé

Par ailleurs, la réalisation d'un parc d'activités au quartier du Colombier marque la volonté communale de ne pas entretenir une économie « bi-polaire » (agriculture et tourisme)

Pour maintenir un développement équilibré, il importe donc de conforter les principaux pôles économiques existants tout en facilitant l'émergence d'activités non saisonnières, ce développement équilibré favorisant d'autre part la mixité sociale.

A propos de l'activité agricole, le choix est fait d'affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables :

- en pérennisant l'existant : zone réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire dans le respect de la législation applicable tout type de bâtiment nécessaire à leur usage (hangars, garages, ...)

- en développant l'espace agricole comme "outil de travail" : déclassement des EBC sur des secteurs à forte valeur agronomique, secteurs qui demeureront inconstructibles
- en permettant le développement d'activités complémentaires et en favorisant la reconversion du patrimoine bâti dans une logique de valorisation et de tourisme vert.

Il convient aussi de renforcer l'offre en espace d'activités, offre de terrains ou de locaux adaptés quantitativement et qualitativement aux besoins des entreprises artisanales existantes (extension, relocalisation) et permettant aussi l'accueil de nouvelles entreprises. A cette fin, deux secteurs sont à privilégier : celui du Colombier et le village pour l'artisanat d'art notamment.

La commune souhaite aussi, par une politique d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement, favoriser les activités culturelles, économiques et événementielles permettant une diversification des activités touristiques, et donc des emplois, indépendantes de la saison estivale.

### **2.3 - Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population ?**

Ramatuelle souffre d'un manque de diversité de l'habitat (une majorité de résidences secondaires, prépondérance du logement individuel sous forme de lotissement ou de mitage). Or la demande est pressante dans un contexte immobilier difficile, demande émanant d'actifs ramatuellois ou en provenance du Golfe de St-Tropez, alors que l'offre (maisons individuelles essentiellement, immobilier et foncier aux coûts extrêmement élevés) ne correspond pas aujourd'hui à ces besoins actuels et futurs.

Ainsi, la commune se doit d'organiser une production et une répartition de logements plus équitable et plus adaptée à la demande (accueil des plus démunis, vieillissement de la population, garder les catégories sociales dites « intermédiaires », logement des saisonniers...) et ne remettant pas en cause la qualité du cadre de vie.

La réponse apportée est multiforme et réaliste, satisfaisant aux objectifs de gestion économe du foncier et de solidarité sociale à travers l'habitat et le logement. Cette politique de l'habitat s'appuie sur :

- un développement de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées permettant, selon les secteurs, de promouvoir la variété des formes urbaines (maisons de ville, immeubles collectifs, villas dont la demande reste forte...)
- une diversification de l'offre résidentielle : notamment lors d'opérations d'ensembles (locatif, accession, privé, public...), des emplacements réservés pour des opérations sociales pourront être définis ;
- la création d'un « nouveau quartier » par une opération d'ensemble en périphérie du village mais sans covisibilité avec celui-ci pour préserver son caractère pittoresque, en piémont mais en-dehors de la terre arable,, à l'accessibilité facile et avec une exposition autorisant l'innovation architecturale et urbaine (hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, habitat bio-climatique) Le secteur de la Combe Jauffret a été dédié à ce type d'aménagement de par ses caractéristiques et sa localisation.

### **2.4 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?**

Actuellement, l'attractivité du centre-village est affaiblie par :

- l'éparpillement des zones d'habitat diffus
- la concurrence de la zone littorale notamment en période estivale
- une saisonnalité des commerces et des services

Il s'agit de conforter le centre actuel en confirmant son caractère de pôle d'équipements publics et services marchands : il doit rester le lieu de rencontre et d'identité de la commune et participer à l'équilibre de la vie quotidienne avec :

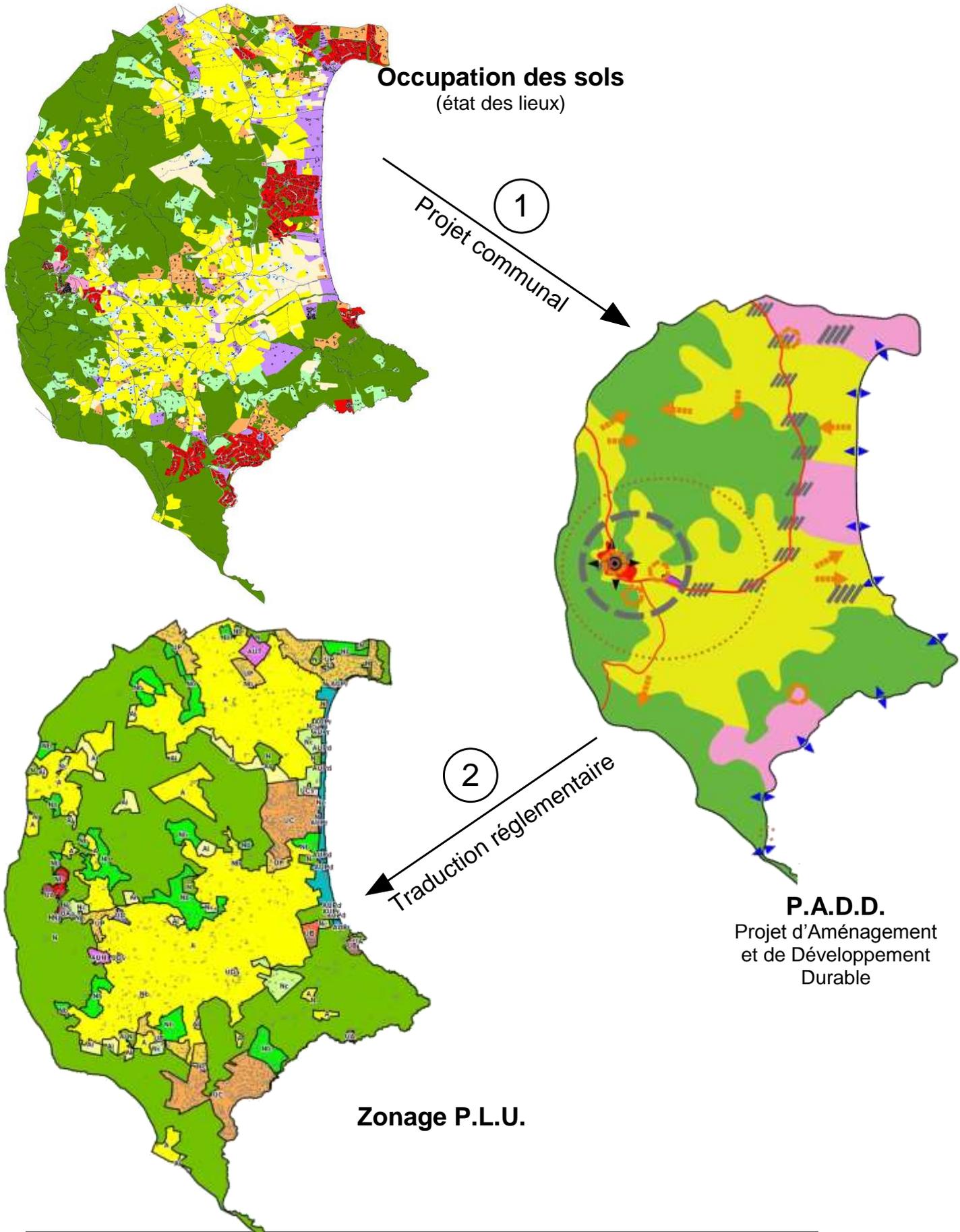
- la possibilité de concentrer au village les fonctions urbaines (services, économie, artisanat, habitat), possibilité plus large que pour toutes les autres zones urbaines,
- l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement,
- l'amélioration de la qualité urbaine des espaces publics.

Par ailleurs, la création d'un nouveau quartier d'habitation permanente à proximité (Combes Jauffret) viendra, compte tenu de sa localisation, dans une certaine mesure, conforter les services du centre-village et rééquilibrer le territoire au profit du village.

Des projets d'équipements se localisant sur l'ensemble du territoire communal tendent à compléter l'offre de services aux habitants en s'adaptant aux potentialités des lieux et s'intégrant dans l'environnement avec notamment le déplacement de la déchetterie plus en retrait du rivage et, en revanche, un centre aéré plus proche du littoral, utilisant des matériaux de haute qualité environnementale et jouxtant un village de vacances,.

Le réseau de voirie est à l'image du territoire communal : rural et de bonne qualité. Le choix est fait de conserver ce caractère en veillant à la bonne adaptation du gabarit des voies à la circulation, à leur sécurisation. Par ailleurs, de nombreuses chemins ruraux ont disparu au fil du temps faute d'utilisation et d'entretien. La commune souhaite leur remise en service afin d'une part d'améliorer le maillage de la partie Sud de la commune et d'autre part retrouver une partie de sa mémoire rurale et agricole (emplacements réservés).

# DU TERRITOIRE AU PLAN LOCAL D'URBANISME



## II - L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, la programmation de zones d'activités, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures :
  - la loi Urbanisme & Habitat du 2 juillet 2003 avec notamment un P.A.D.D. qui n'est plus opposable au tiers mais dont la modification entraînerait une révision du P.L.U, et l'instauration d'une surface minimale de parcelle pour des motifs sanitaires ou paysagers à justifier.
  - la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones d'habitat diffus NB désormais proscrites
  - la Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
  - la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
  - la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
  - la Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 ;
  - la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
  - la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 ;
  - l'article L 210-1 du code de l'environnement (codification de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992)
- la prise en compte des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.

### 1 – Les dispositions particulières au littoral

Le développement dans les communes littorales est encadré par les dispositions qui sont codifiées plus particulièrement aux articles L.146-1 à L.146-9. du code de l'urbanisme.

Les principales notions sont :

- Une extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ou villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L.146-4 I ).
- L'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être limitée. Elle doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146-4-II).
- Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146-4-III) ;
- Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation doivent être prévus (article L.146-2) et protégés à ce titre.
- Les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés au titre de l'article L.146-6, L146-6-1. Les articles L146-6-1, R.146-1 et R.146-2 leur sont applicables.

Les dispositions particulières au littoral sont rappelées dans les dispositions générales du règlement du P.L.U. En outre, il est précisé que dans la bande des 100 mètres en bordure du rivage, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables tels que définis par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du

littoral, les dispositions des articles L. 146-2, L. 146-4, L.146-6 et L. 146-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, hors les espaces urbanisés, en tant qu'elles sont plus restrictives en termes d'occupation du sol que les dispositions qui résultent de l'application du règlement de la zone ou du secteur du P.L.U. dans lequel s'inscrivent ces espaces.

La prise en compte de ces notions et l'incidence du P.L.U. sur les espaces concernés sont explicitées dans la partie III du rapport de présentation relative aux incidences du P.L.U sur l'environnement.

## 2 - La prise en compte des évolutions réglementaires

### 2.1 - La mutation des zones NB du P.O.S.

Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB, zones d'habitat diffus. Dans le P.O.S., 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. Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols...)

Rappel du diagnostic paysager : « 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 ».

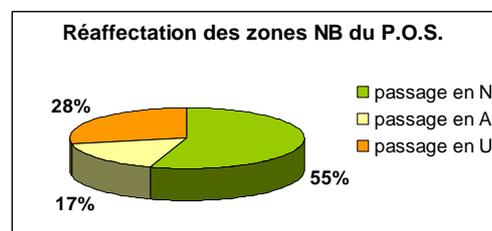
Les zones NB (13% du territoire communal), zones d'habitation diffuse au contact des secteurs agricoles ou forestiers et desservies partiellement par les équipements, répondent essentiellement à une demande de résidents secondaires. Leurs caractéristiques en termes d'altitude limitée, et d'adaptation 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, limitent 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 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.

Bilan du reclassement des zones NB du P.O.S dans le P.L.U. :

	passage en N/Nb	passage en A	passage en U
NB	247,1	76,6	126,8



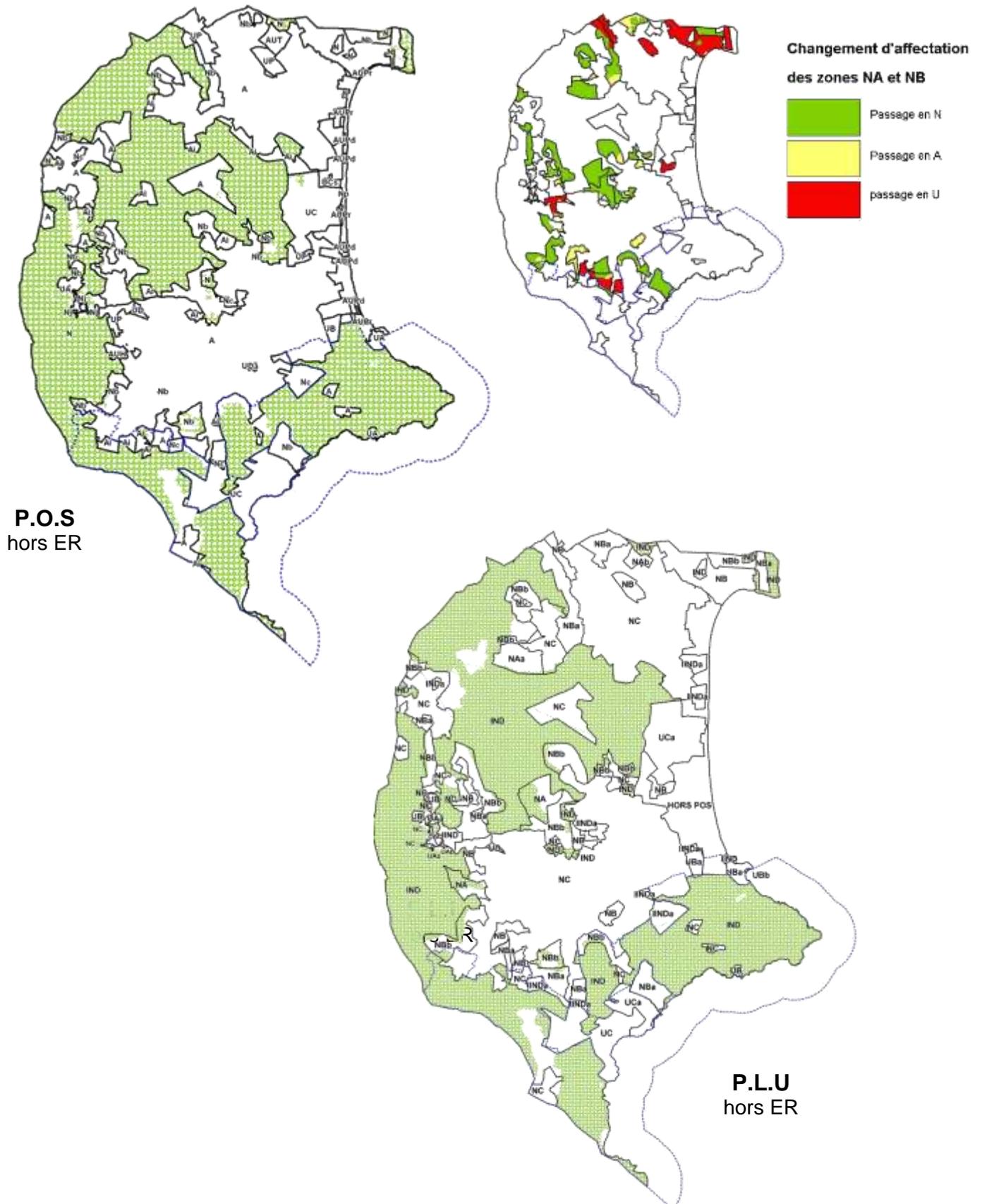
Les zones NB du P.O.S., en fonction de leur urbanisation effective, leur environnement naturel ou agricole, sont donc reclassées dans le PLU :

- en zone naturelle protégée inconstructible N (55% des zones NB) pour les secteurs forestiers non encore construits afin de préserver leur vocation naturelle avec cependant un secteur Nb recouvrant des regroupements de quelques constructions ne remettant pas en question un caractère naturel ou rural dominant et où il est constaté l'absence d'équipements urbains (assainissement public en particulier).

- en zone agricole protégée A (17% des zones NB) : cela correspond à une volonté de préserver sur le long terme la vocation agricole de terres cultivables de qualité, en plaine ou en piémont, dans le secteur des vins d'appellation d'origine contrôlée « Côtes de Provence », mitées mais susceptibles de continuer à jouer un rôle dans l'équilibre de l'économie agricole locale, cette reconquête de l'espace agricole correspondant à une orientation majeure du P.A.D.D., conforter la place de l'agriculture sur le territoire de Ramatuelle.
- En zone urbaine paysagère UP (28% des zones NB) : cette nouvelle zone recouvre des quartiers déjà constitués dont la majeure partie est équipée du réseau public d'assainissement et qui se caractérise par le parti pris d'une densité d'urbanisation inchangée par rapport à l'ancienne zone NB (terrains de 3 000 m<sup>2</sup>) avec des objectifs de protection et de mise en valeur paysagère.

Les secteurs reclassés en zone UP sont :

- Au Nord pour l'essentiel, dans l'influence de l'agglomération tropézienne :
  - la zone UP du Pinet et de la Capilla : L'existence d'une urbanisation pavillonnaire d'une densité plus ou moins homogène, prolonge l'agglomération tropézienne le long et au débouché de la route dite « de Tahiti », bordée de résidences, d'une série d'hôtels, et équipée de l'assainissement public
  - la zone UP des Moulins : lotissement sur des lots de taille moyenne
  - la zone UP du quartier des Marres : directement accessible depuis le Golfe de St-Tropez, équipée de l'assainissement public et présentant une concentration d'établissements hôteliers. Cette zone UP répond à l'objectif de confortation de l'économie touristique affiché dans le P.A.D.D. tout en préservant, au sortir de l'agglomération tropézienne, un paysage végétal prédominant, transition avec une plaine agricole et des collines boisées au caractère rural marqué.
- Au Sud, limitées à la périphérie de secteurs plus densément urbanisés :
  - la zone UP de Pampelonne : zone d'habitat individuel prolongeant le lotissement de Pampelonne équipée de l'assainissement public.
  - Les zones UP du Jas d'Alexis et du Val de Pons : zones déjà bâties pour l'essentiel.



## 2.2 – L’instauration d’une surface minimale de parcelle constructible

En application de l’article L.123-1-12° du code de l’urbanisme, la commune peut fixer une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l’urbanisation traditionnelle ou l’intérêt paysager de la zone concernée » (ou, comme c’était déjà le cas, pour des contraintes techniques relatives à l’assainissement individuel).

D’une manière générale le diagnostic fait état de l’environnement encore largement agricole et naturel de Ramatuelle, c’est à dire préservé de l’urbanisation que d’autres secteurs littoraux du Golfe de St-Tropez ont connu. Le territoire communal se caractérise par une urbanisation ancienne, essentiellement littorale sous formes de lotissements de densité moyenne, complétée dans le cadre du P.O.S. par une urbanisation diffuse le long des piémonts bien intégrée dans un couvert végétal dense, tandis que prédominent une plaine agricole productive et des massifs boisés vierges de constructions. Néanmoins, une fragilisation des espaces agricoles et naturels par le mitage peut remettre en cause cette qualité environnementale et paysagère, non seulement si l’extension de l’urbanisation n’est pas maîtrisée (en plaine, sur le littoral, en lisière des massifs boisés) mais également si aucune mesure n’est prise pour maîtriser la minéralisation et l’artificialisation des piémonts et des collines littorales mitées.

### Extrait du diagnostic paysager :

*« 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 [...].*

*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 [...].*

*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 l’urbanisation ou les équipements de plages, ce qui induit le développement de friches à proximité du littoral [...].*

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

Ainsi un des enjeux principaux du P.A.D.D. est le maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages et plus particulièrement de la frange littorale. Cela s’est traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l’extension du bâti, que ce soit dans la plaine agricole, sur les piémonts boisés ou sur les collines littorales. Orientations qui ont trouvé une traduction réglementaire appropriée notamment dans l’article 5 relatif aux caractéristiques des terrains.

Quatre zones du P.L.U. sont concernées par l’application de l’article L.123-1-12° :

- la zone UC avec une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> pour les constructions neuves
- la zone UP avec une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> les constructions neuves
- la zone A avec une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> pour les constructions neuves et agrandissements
- la zone Nb avec une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> pour les agrandissements

### La zone UC :

Cette zone recouvre des parties proches du rivage occupées par des lotissements et des groupes d’habitations principalement en villas individuelles autorisées et construites avant et après guerre (1939-45). Cette zone permet d’accueillir, sans extension au détriment d’espaces encore naturels, des activités économiques non nuisantes et conformes au caractère résidentiel effectif du secteur. Elle concerne les lotissements de Pampelonne et de, l’Escalet et l’opération de la Tourraque, secteurs dont la capacité résiduelle arrive pratiquement à terme.

Le P.O.S de 1987 imposait une taille minimum de parcelles de 3 000 m<sup>2</sup> pour toute construction neuve. Toutefois pour les lotissements approuvés antérieurement à la date d’approbation du P.O.S, il

n'était pas exigé de surface minimale. L'urbanisation résultante est de densité moyenne à forte, avec des espaces verts interstitiels. Cette urbanisation, encore peu perçue depuis l'intérieur du territoire, l'est fortement depuis la mer et donne l'impression d'un mitage déjà assez fort assorti d'une interruption de continuité écologique dans les espaces proches du littoral.

Extrait du diagnostic paysager :

*« L'intégrité du sanctuaire linéaire côtier littoral Sud est fragilisée par l'emprise du lotissement de L'Escalet et de l'opération de la Tourraque qui permettent le débouché au Sud de la commune sur la mer, faisant des espaces de protection des destinations attractives pour des usagers. 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 à fortiori depuis la mer est très fort.*

*[...] la colline urbanisée de Salagruie où le bâti de densité moyenne, peu visible depuis l'intérieur du territoire est très perçu depuis la mer [...].*

*Le lotissement de L'Escalet et l'opération de la Tourraque forment un ensemble à caractère résidentiel d'habitat individuel de densité moyenne à forte, sur plus d'un tiers de la côte, dont l'accès constitue 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. »*

Pour éviter une extension et une densification de cette zone qui seraient dommageables à un environnement et à des paysages d'ensemble sensibles (Site classé des trois caps, anse de Pampelonne), le choix est fait de ne pas étendre le zonage et d'imposer une même taille de parcelle constructible sur toute la zone (surface minimale de 3 000 m<sup>2</sup>) afin de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages. Des espaces verts interstitiels sont par ailleurs protégés par des espaces boisés classés.

**La zone UP :**

La zone UP recouvre une partie de la zone NB du P.O.S dont les terrains, pour être constructibles, devaient avoir une superficie minimale de 3 000m<sup>2</sup>. Cette zone NB fut mise en place pour répondre à une demande de clientèle mixte (résidents à temps partagés essentiellement, avec quelques nouveaux retraités s'établissant plus longuement dans la commune) recherchant une certaine qualité de vie, et pour permettre un développement limité de l'hôtellerie.

La zone UP, au contact de la plaine agricole (les Moulins, Saint-André, le Colombier), des massifs boisés (Val de Pons, Val de Rian), ou même du littoral (Pinet) - partiellement desservie par des équipements qu'il est prévu de compléter en tant que de besoin - et de densité moyenne plus ou moins continue, revêt un fort caractère résidentiel (habitat individuel). Certains secteurs sont situés le long des routes principales (les Moulins, les Marres visibles depuis la RD 93, secteur Val de Pons le long de la route de l'Escalet) dans un paysage d'ensemble de qualité constitué essentiellement de vignobles et de boisements naturels.

Cette zone est déjà bâtie et le couvert végétal (pins parasols) encore très présent forme une sorte d'écrin de verdure absorbant les constructions.

Extrait du diagnostic paysager :

*« 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 [...].*

*Une mosaïque de parcelles boisées au sein des lotissements de La Capilla et du Pinet forme la trame végétale de ces lotissements en limitant leur densification [...].*

*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»*

Cette zone est un espace intermédiaire entre les zones centrales d'habitat dense et l'espace naturel et rural où l'urbanisation encore autorisée est réduite au comblement d'interstices dans ces quartiers

déjà constitués préservant un certain couvert végétal ou des coulées vertes afin de s'inscrire au mieux dans le paysage rural. Dans cette perspective, une des mesures réglementaires prises est d'instaurer une taille minimale de superficie constructible de 3 000 m<sup>2</sup>, complétée par une mise en œuvre attentive des espaces boisés classés.

### **La zone agricole (A) :**

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

L'agriculture occupe près d'un tiers du territoire de Ramatuelle, elle est à la fois une ressource économique, paysagère et touristique. C'est un paysage ouvert à grande échelle ponctué d'éléments de bâti traditionnel avec leur végétation d'accompagnement. Néanmoins, cet espace est en mutation comme l'atteste la présence de parcelles agricoles en déprise proches du littoral ou en prolongement de secteurs déjà urbanisés. Les fragilisations sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériels divers, d'activités liées au tourisme.

Afin de préserver l'intégrité de la plaine agricole (pérennisation de l'activité agricole et donc du paysage) et limiter « l'ennuiement » du bâti traditionnel dans les constructions neuves, une des mesures du P.L.U. est d'instaurer une taille minimale de parcelle constructible de 5 000m<sup>2</sup>.

#### Extrait du diagnostic paysager :

*« 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 [...].*

*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 » [...].*

*On distingue une basse plaine alluviale moins dynamique 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 quelques 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 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 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) [...].*

*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 » [...].*

*Ainsi la continuité paysagère de l'entité de la Rouillère entre les communes de Gassin et de Ramatuelle est déterminante 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 [...]. »*

### **La zone Nb :**

La zone Nb recouvre pour partie les anciens secteurs NBa et NBb du P.O.S. ayant pour superficies minima respectives de terrain constructible 5 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.

La zone Nb correspond à des secteurs en situation de piémont (pour la plupart), à l'urbanisation non lotie, de faible densité, sorte de « parc habité » relativement bien intégré dans le paysage. Localisée au contact d'espaces forestiers et agricoles, elle présente, pour certains secteurs, des covisibilités avec le village perché (Font de Madon, Oumède) ;

Le site classé dit « des Trois Caps » (Pinet). ; la plage de Pampelonne, avec des parties de paysage emblématiques dont il convient de préserver les abords (Quessine, Escalet).

Eu égard à la sensibilité paysagère des secteurs Nb, toute construction nouvelle y est interdite et les agrandissements autorisés uniquement sur les terrains d'une superficie minimum de 5 000 m<sup>2</sup> afin de préserver au mieux l'aspect boisé prédominant et de ne pas altérer la perception des ensembles, paysagers concernés.

#### Extrait du diagnostic paysager :

*« La pression foncière s'exprime dans une certaine tendance à l'extension de l'urbanisation de l'Escalet 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 P.O.S. telles celles de Val des Tournels, de Roumégou et du Nord de l'Audrac, ou en continuité du secteur urbanisé (zone U) de Bonne Terrasse et la Tourraque [...].*

*Les secteurs de la Font de Madon et de Meissonnière, classés en zones NB dans le P.O.S. 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 [...].*

*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 [...].*

*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 milieu, agricole et naturel, ouvert et fermé. ».*

## **3 – Les principes du zonage et du règlement**

### **3.1 – Le zonage**

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

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5).
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6)
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7)
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8).

### **3.2 – le règlement**

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond **un règlement de 14 articles** qui définit les règles d'occupation du sol.

Ces quatorze articles sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? la destination générale des sols (articles 1 et 2)
- Comment ? les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
  - les conditions de desserte des terrains par les équipements

(articles 3 & 4)

- la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5)
- les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
- les règles qualitatives (articles 11 & 13)
- les règles de stationnement (article 12)
- Combien ? les possibilités d'occupation du sol (article 14)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

#### **- la destination générale des sols (articles 1 et 2)**

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

Sont interdits en toute zone :

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (à l'exception des campings aménagés existants dans le secteur Nc).
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle ou avec la préservation des aires de nature et de silence visées par le PADD, notamment les hélistations.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères :

- risques
- nuisances
- préservation du patrimoine
- urbanistiques
- ...

Pour tenir compte du caractère à la fois résidentiel et rural de certaines zones et de l'objectif de préservation des paysages du P.A.D.D , les piscines et abris de jardins sont autorisés et réglementés en zones UC, UP, A et N :

- Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. L'emprise au sol des piscines est limitée à 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup>. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> hors œuvre.
- Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> hors œuvre et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

## **- Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)**

Ces articles traitent de :

- l'organisation du maillage de voiries : L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- des accès : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en terme de sécurité.
- la desserte en réseaux : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement à l'exception de la zone UP où l'assainissement individuel est admis. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire préférentiellement en souterrain.

## **- La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)**

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par deux motifs :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif comme en zones A et N
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager comme c'est le cas en zones UC, UP, A et Nb – avec une exception pour les lotissements existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, y compris lorsqu'ils n'ont pas décidé le maintien de leurs règles.

## **- Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)**

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement). Pour des raisons de sécurité et de confort des personnes et en l'absence de marges de recul indiquées aux documents graphiques, et à l'exception de la zone UA, les bâtiments doivent s'implanter au moins à 10 mètres de l'axe des voies et à 25 mètres de l'axe de la RD 93 et RD 61 (sauf pour la zone UD, artisanale, où pour des raisons de commercialité la distance par rapport à l'axe des routes départementales est ramenée à 10 m).
- le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.
- le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir du seul Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m<sup>2</sup> de plancher.

- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel ou excavé. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Une exception est cependant introduite pour la mesure des hauteurs dans le secteur

UAh, destiné à accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement. En effet, il s'agit là du seul cas d'intégration, sur le territoire communal, d'un hameau nouveau à un environnement caractérisé par un terrain en pente et où il convient de reconstituer les modalités traditionnelles de construction sur les pentes en Provence. Les hauteurs maximales sont définies en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur.

#### **- Les règles qualitatives (articles 11 & 13)**

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

- Généralement les toitures sont à deux pentes. Une zone de prescription de toitures concerne le village et ses extensions XIXe où sont interdites les toitures terrasses. Les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, sont non accessibles et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.
- Pour les clôtures : les murs pleins sont autorisés en zones UA et UB et interdits en zones UC, UP, A et N. Les murs bahuts sont interdits dans les zones A et N. Dans ces zones, les supports de portails doivent se limiter à deux simples piliers. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle. Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Pour l'aménagement des abords : les prescriptions ont pour objectif de préserver l'aspect rural et traditionnel du paysage, à travers la plantation d'essences locales en harmonie avec l'environnement du quartier, tout en favorisant l'économie de l'eau qui devient une ressource rare, pourtant essentielle à l'équilibre de l'écosystème. Ainsi, les « palmeraies » ou autres paysages « irlandais » à base de gazon sont à proscrire.

#### **- Les règles de stationnement (article 12)**

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies.

Les dispositions suivantes sont applicables dans les zones UA, UB, UC où les constructions visées sont autorisées, les zones UP, UD, A et N disposant d'une réglementation spécifique.

Il est exigé pour les constructions :

A vocation d'habitat : 2 places jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre par logement et 1 place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement. Pour les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

A vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage par chambre; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-dessus de 150 chambres.

A vocation d'activité de débit de boisson ou de restauration : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entière de 4 m<sup>2</sup> de salle ouverte au public close ou non close.

Dans la zone UA qui comprend le village ancien et ses extensions, les constructions accueillant des activités économiques autres qu'hôtelières ou de débit de boisson ne sont pas tenues de réaliser des places de stationnement. Cette exonération tient compte des caractéristiques de ces activités et de l'intérêt d'encourager l'installation de commerces de proximité ou d'artisanat confortant la fonction de centralité du chef lieu.

Pour les opérations d'extension, il est exigé pour l'habitat, 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre créée.. Toutefois, conformément au décret 99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999, cette obligation n'est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- . soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- . soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de satisfaire à l'une ou l'autre de ces possibilités, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **- les possibilités d'occupation du sol (article 14)**

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

Dans certaines zones, la seule application des règles de prospects (articles 6 à 10) suffisent à définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire et la réglementation du COS devient inutile.

## **4 - Le découpage du territoire en zones et les dispositions réglementaires**

La volonté de maîtrise urbaine par la satisfaction des stricts besoins des populations résidentes en logement accessible et en emploi, avec en parallèle la pérennisation de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages se traduit, dans le règlement du P.L.U. par des possibilités constructives ajustées à chaque quartier et plus restrictives que celle du P.O.S. Il s'agit de veiller à la pleine utilisation des zones déjà urbanisées en minimisant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels avec :

- un recentrage du développement urbain dans les zones déjà urbanisées
- une préservation de l'aspect pittoresque du village perché, élément paysager déterminant du site inscrit, par le classement en zone naturelle protégée de ses abords au relief fortement accidenté ;
- un secteur d'habitat dense (UAh) destiné à répondre aux différents besoins de logements accessibles dans le cadre d'une mixité sociale, sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, sur un piémont aisément équipé en voirie et réseaux divers, non loin du village mais sans covisibilité avec celui-ci et tirant parti d'une repli du relief favorable à une

intégration discrète dans le grand paysage, en dehors de l'espace cultivable dans l'esprit de la « charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » ;

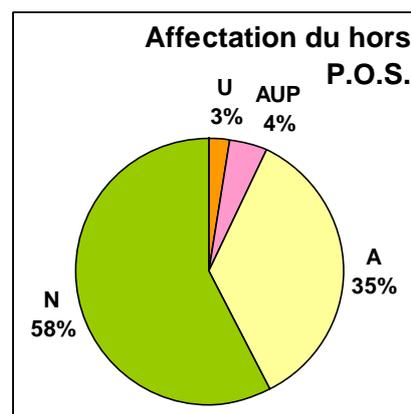
- une zone d'urbanisation future destinée à soutenir la création d'emplois permanents, circonscrite dans le périmètre d'une résidence de loisir du début du XXème siècle ;
- un étalement urbain périphérique strictement limité tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain. Le développement futur est circonscrit dans les zones AU
- l'assurance d'une ruralité conservée par le partage du territoire entre espace affecté aux activités agricoles ou forestières (A et N) et espace préservant les ressources naturelles (N)
- un reclassement en zones naturelles pour la plupart de zones NB caractérisées par leur faible équipement, leur éloignement au village, une urbanisation peu dense et un caractère naturel marqué

Pour chaque zone du P.L.U, sont précisées ci-dessous les motivations principales de leur création et leurs caractéristiques essentielles.

La partie du territoire hors POS de Ramatuelle, d'environ 170 hectares couvrant la plage de Pampelonne, une partie de l'arrière-plage ainsi que certains espaces agricoles, est désormais intégrée dans le P.L.U. conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le zonage de cette partie, en accord avec les occupations observées (diagnostic) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U, classe essentiellement cet espace en zone naturelle (58%) ou agricole (35%).

Affectation détaillée du territoire hors P.O.S. (surface en ha) :



A	AUPd	AUPr	N	Nb	Nc	Np	UB	UC	UCs	UP	Total
59,19	3,3	4,01	41	7,94	8,21	38,67	0,43	0,36	3,05	0,94	<b>167,43</b>

#### 4.1 - Les zones urbaines

Les principales zones urbaines sont maintenues dans le P.L.U. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans le P.O.S., la Commune y disposait du droit de préemption urbain (D.P.U), ce qui sera renouvelé après l'approbation du PLU en fonction de la nouvelle délimitation des zones urbaines et d'urbanisation future.

Parmi les différentes zones urbaines, on distingue les zones à vocations d'habitat et d'activités compatibles et les zones à vocations d'activités et d'habitat compatible.

**Elles totalisent 339,7 hectares soit moins de 10% du territoire communal.**

PLU		PLU modifié		Evolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
UA	15,9	UA	18,0	
UB	12,9	UB	12,9	
UC	167,6	UC	167,6	
UCs	3,06	UCs	3,06	
UD	5,04	UD	5,04	
UP	133,0	UP	133,0	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>337,6</b>		<b>339,7</b>	<b>+ 2,1</b>

		hectares
--	--	----------

## **Les zones mixtes à dominante d'habitat**

### **► La zone UA (18 ha) :**

#### Justification du zonage et caractère de la zone

Dans le P.O.S. les zones d'habitat dense et de services, notamment le secteur du village, sont constituées de deux zones :

- une zone UA à caractère central d'habitat (village), de services, d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu avec un secteur UAa dans lequel les constructions peuvent être édifiées en ordre discontinu (extension du noyau central) et un secteur UAb correspond au centre historique du village dans lequel des conditions particulières d'accès sont admises.
- une zone UB (Roques de Castellans, Roche des Fées, village du Merlier), zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont essentiellement construites en ordre discontinu avec au quartier de Bonne Terrasse un secteur UBa de densité moindre et un secteur UBb (village de pêcheurs) de densité supérieure à la zone.

Le P.L.U., dans un souci de cohérence et de rationalisation du noyau urbain central, classe en zone UA l'ensemble du village et ses extensions (Roques de Castellans et Roche des Fées) et les zones denses du Merlier et de Bonne Terrasse. Cela permet de maintenir et d'affirmer la fonction de centralité du village en autorisant des projets mixtes (habitat et activités) tout en préservant les caractéristiques du bâti.

La zone UA correspond donc à la zone urbaine centrale (village ancien et extensions) et aux hameaux de Bonne Terrasse et du Merlier. C'est une zone à dominante d'habitat comportant des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement dense.

Le secteur UAa distingue la partie historique du village.

#### **Le secteur UAa (0,86 ha) :**

Le village ancien est identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions en alignement des voies souvent étroites et parfois plus larges et rectilignes. Les îlots sont de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large. Ce tissu ayant peu évolué lors de la période récente et il convient de préserver les subdivisions entre le noyau médiéval et les extensions du XIX<sup>e</sup> siècle.

Le secteur UAa recouvre la partie historique du Village, noyau central construit en ordre continu où des conditions particulières d'accès sont admises.

#### Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le règlement a été établi de façon à répondre aux objectifs du P.A.D.D. concernant :

- la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines afin de conserver la silhouette et l'enveloppe existante du centre village, élément patrimonial important repéré au P.A.D.D.
- la diversification des logements pour mieux accueillir les nouveaux habitants et les familles
- le maintien de la diversité des fonctions et des usages en renforçant notamment l'activité commerciale et artisanale et la qualité de l'environnement urbain

D'une manière générale, la zone UA présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Est exclue toute construction non compatible avec le caractère résidentiel de la zone soit en particulier celle destinée à une activité d'entreposage de dépôt ou

d'hébergement de plein air. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont favorisées et les commerces et autres activités participant à l'attractivité d'un centre urbain autorisés. Les accès (article 3) ne sont pas réglementés en secteur UAa.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (article 6 à 10) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement sur rue des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

La hauteur maximale autorisée est de 9 m et de 6 m pour certains quartiers (les Roques de Castellás, la Roche aux Fées, le Merlier, le village de Bonne Terrasse).

La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par l'imposition de règles qualitatives. L'article 11 est précis et détaillé, imposant de rester fidèle à l'architecture villageoise (matériaux, toiture, couleurs, éléments en saillie, traitement des devantures, des clôtures...). Une palette de coloris est définie.

Les places de stationnement pour commerces autres que débit de boisson ou restaurant ne sont pas réglementées afin de favoriser l'implantation commerciale en centre-ville.

Le C.O.S. n'est pas réglementé. L'ensemble des autres règles garantit le maintien de la morphologie du bâti existant.

### **Le secteur UAh : hameau nouveau intégré à l'environnement**

La localisation et la vocation de ce secteur sont la traduction d'une orientation majeure du schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et St-tropez en vigueur : répondre au besoin de logement permanent accessible aux foyers à revenus modestes ou moyens dans la presqu'île de St-Tropez, et rééquilibrer la structure du logement où la part de résidence secondaire a atteint un niveau préjudiciable à la qualité de la vie à l'année. Le secteur UAh doit accueillir un programme mixte de logement permanent qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Le parti pris a été de valider, selon une notation multicritères très approfondie, la localisation d'un futur hameau nouveau afin d'en garantir l'intégration optimale à l'environnement ; puis de considérer que le hameau ne peut s'installer dans le paysage de la même manière qu'une construction isolée. Il s'est donc agi de trouver un équilibre entre insertion harmonieuse et présence assumée d'un ensemble de constructions regroupées qui évite par ailleurs le mitage. Pour garantir les caractéristiques d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, les demandes de permis de construire et déclarations préalables seront instruites dans le secteur UAh en tenant compte des modalités préférentielles d'agencement du bâti et des espaces publics décrites ci-après.

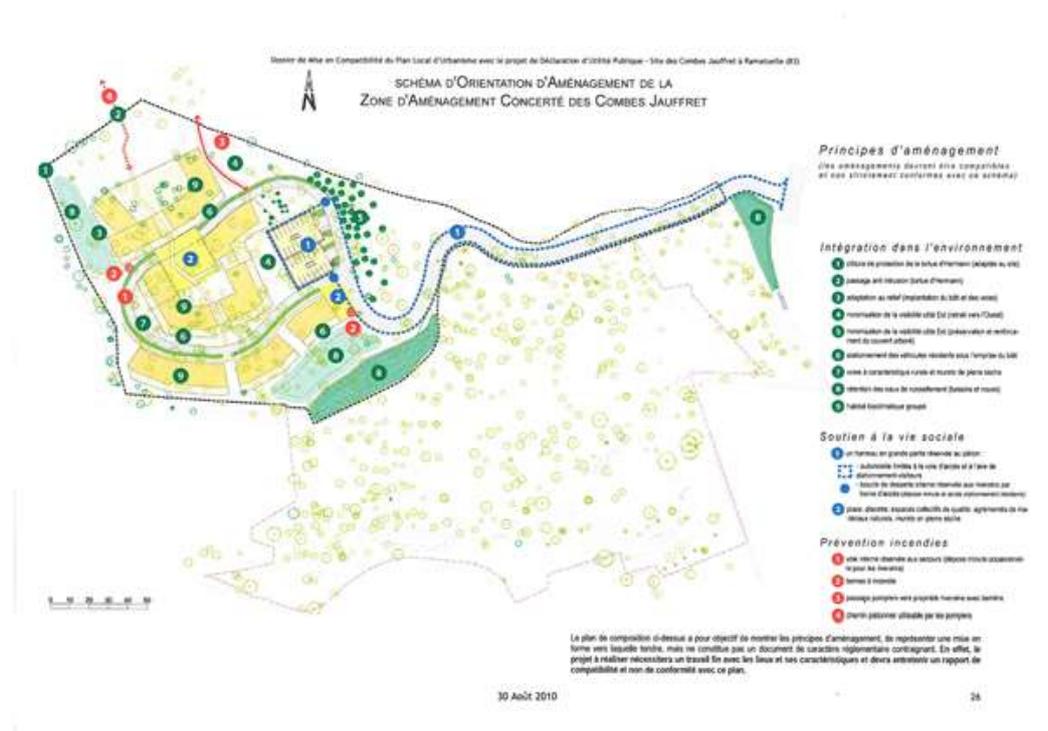
Le secteur UAh a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 23 juin 2010 autorisant, en application de l'article L411-2 du code de l'environnement et sur avis favorable du Conseil National de Protection de la Nature publique, le déplacement ou la destruction des espèces naturelles protégées. Ce secteur a par la suite été défriché en exécution d'un arrêté préfectoral du 27 juin 2012. Au sens de l'article L341-1 du code forestier, il a donc perdu sa vocation forestière. Les modalités du défrichement ont tenu compte du projet de réaliser un éco-hameau parfaitement intégré à son environnement.



Le secteur UAh des Combes doit être aménagé sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, dans le respect des dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme. Le hameau est ordonnancé en s'inspirant de la tradition régionale. Sa densité est conçue pour minimiser son impact direct ou indirect sur le sol naturel. Les espaces publics, de par leur agencement et leur qualité, structurent la forme du hameau en tenant compte des courbes de niveau.

L'organisation des constructions en fonction des espaces publics, leur architecture et leurs abords, y compris les jardinets privés, doivent concourir au principe de hameau. Celui-ci se caractérise ainsi par un habitat dense induisant une bonne économie de l'espace et une emprise au sol réduite du bâti ; une vie collective et une convivialité favorisées par des espaces publics réservés au piéton et d'agréables lieux de rencontre, la transparence entre espaces et une covisibilité entre les habitants ; des voiries rustiques et des réseaux discrets. Le hameau, intégré à l'environnement aussi bien local que global, favorise les économies d'énergie tout en minimisant pollutions et consommations à travers un habitat bioclimatique et des plantations d'essences locales, naturellement adaptées au climat méditerranéen.

Les caractéristiques des différents éléments de composition architecturale, urbaine et paysagère de ce hameau nouveau sont induites par les modalités d'aménagement, ainsi que par le règlement du secteur UAh. L'ensemble des dispositions réglementaires est conçu pour permettre d'atteindre les objectifs définis ci-après :



## 1. Espaces publics

Les espaces libres sont essentiellement dédiés à l'accueil et au confort du piéton. Des dispositifs physiques y préviennent systématiquement l'intrusion des automobiles. Une place en cœur de hameau et des placettes secondaires sont aménagées de façon à favoriser les rencontres entre habitants.

Chaque fois que possible, l'aménagement des espaces publics fait appel à des matériaux naturels, extraits du site ou, à défaut, en harmonie avec les matériaux du site.

Une ambiance rustique est privilégiée en évitant les mobiliers au caractère urbain marqué.

## 2. Voies

2.1. La voirie est étroite de façon à réduire la vitesse, le bruit de la circulation et le stationnement sauvage de véhicules.

2.2. La desserte du hameau depuis la route départementale n°93 s'effectue par une voie à double sens. A l'intérieur du hameau, la voie est à sens unique et sa largeur réduite en conséquence.

2.3. En fonction du relief, les voies peuvent être en creux pour adoucir une pente et piéger le son de la circulation.

2.4. Les éléments caractéristiques des voiries urbaines, tels que les trottoirs surélevés, bordures et caniveaux en béton, sont à éviter. Les accotements et fossés sont laissés autant que possible à l'état naturel.

2.5. Des dispositifs physiques interdisent le stationnement des véhicules en bord de chaussée.

## 3. Stationnement

3.1. Le stationnement des véhicules est discret et regroupé dans l'emprise des constructions. Il n'est pas éparpillé au pied des logements. Des dispositifs physiques préviennent systématiquement l'encombrement des espaces libres par le stationnement sauvage.

3.2. Le stationnement des vélos et deux-roues motorisés est regroupé dans un ou plusieurs lieux sécurisés et abrités, comportant un espace dédié au petit entretien des deux-roues non motorisés.

## 4. Réseaux divers et éclairage public

4.1. Les réseaux, tels que le réseau d'électricité ou celui de téléphone, sont enterrés sous les voies.

4.2. L'éclairage public est discret, sous la forme de points lumineux bas, et ne pollue pas le ciel nocturne.

## 5. Intégration à l'environnement

5.1. Des murets de préférence en pierre sèche interdisent aux tortues la pénétration dans le périmètre du hameau et la traversée de la voie de desserte du hameau.

5.2. Une clôture interdit la pénétration humaine ou animale dans l'espace forestier environnant le hameau. Cette clôture, de par son aspect, est intégrée au mieux dans le paysage.

## 6. Constructions

6.1. Le hameau comporte une dizaine de constructions au maximum, constituées d'habitations accolées.

6.2. S'inspirant de l'organisation traditionnelle des villages et hameaux perchés en Provence, en fonction du relief et de la rareté du sol, les constructions s'étirent le long des courbes de niveau et sont économes en emprise. Les conditions spécifiques de mesure de la hauteur à partir du sol naturel avant travaux intègrent la possibilité de hauteurs de façades différenciées selon que l'on considère l'amont (hauteur limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages) ou l'aval de la pente (possibilité d'un niveau supplémentaire excavé et dédié, à ce rez-de-chaussée inférieur, au stationnement des véhicules dont le sol environnant est ainsi préservé).

6.4 Les constructions peuvent comporter des ouvertures aux proportions dérogeant à la tradition, afin de favoriser l'éclairage naturel des pièces. Chaque construction comporte une surface suffisante et discrète dédiée au séchage naturel du linge.

6.5. Chaque logement comporte une pièce facilitant le tri et le stockage des déchets triés.

## 7. Jardinet

7.1. Les jardinets privés contribuent, par leurs caractéristiques, à lier l'espace public et l'espace intime, le dehors et le dedans. Ils sont conçus comme des pièces extérieures affectées à chaque logement, dans un souci de juste équilibre entre la transparence et intimité et de transition apaisée.

7.2. Les haies sont rustiques, mêlées, d'essences locales, avec des portillons élégants et robustes, en châtaignier par exemple, de hauteur réduite, ménageant une certaine covisibilité entre les habitants du hameau.

7.3. Les espèces allochtones et invasives sont strictement interdites. Les plantations sont essentiellement constituées d'essences locales, naturellement adaptées au climat méditerranéen.

Le règlement tient compte de l'ensemble de ces principes et en organise la traduction urbaine et architecturale.

Les travaux de construction et d'aménagement seront exécutés dans le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 23 juin 2010, susvisé, qui a été annexé comme pièce contractuelle avec pénalités financières aux marchés passés par la commune en sa qualité d'aménageur du secteur UAh dans le cadre de la zone d'aménagement concerté des Combes-Jauffret – les constructeurs étant eux-mêmes liés à la commune par un cahier des charges de cession de terrain rappelant ces mêmes prescriptions.

## ► La zone UB (12,9 ha) :

### Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UB est une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités touristiques et de loisirs. Elle recouvre une partie du quartier de Bonne Terrasse à l'exclusion du village de pêcheurs et le village de vacances.

L'importance du bâti déjà réalisé et la structure foncière existante bloquent toute urbanisation nouvelle.

### Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle et touristique de la zone tout en autorisant les équipements publics, les services et commerces.

La caractéristique des terrains (article 5) n'est pas réglementée, la hauteur es de 6 m.

Un COS de 0,30 et une emprise au sol limitée à 40% du terrain traduisent d'une part les formes urbaines existantes et d'autre part la volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation tout en permettant une certaine aération du bâti.

#### ► **La zone UC** (167,6 ha) :

##### Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UC correspond aux quartiers urbanisés dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Proches du rivage (arrière-plage de Pampelonne, quartiers de l'Escalet, de la Tourraque), ils regroupent des lotissements et des groupes d'habitations édifiés en ordre discontinu et essentiellement en maisons individuelles. Ces quartiers, principalement voués à l'habitat, peuvent accueillir des activités et services. L'espace résiduel y est peu important et la desserte satisfaisante. L'impact paysager du bâti, face à la mer et à flanc de collines, y est atténué par la conservation, sur les parcelles, d'un couvert végétal plutôt dense.

Cette zone comporte un secteur UCs destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau.

##### **Le secteur UCs (3,06 ha) :** (cf. partie IV)

Auparavant situé en zone Hors P.O.S., ce secteur, localisé en arrière de la plage de Pampelonne, entre un lotissement et un camping, est destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau et à des équipements publics d'accompagnement et de gestion.

Il peut accueillir une forme d'habitat léger, démontable et de faible hauteur, facilement intégrable dans le paysage.

### Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC

Les dispositions du P.L.U. confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle de la zone tout en autorisant les équipements publics, les services et commerces. Elles permettent de répondre à deux des objectifs du P.A.D.D :

- la conservation sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions
- l'apport d'une mixité sociale et urbaine par le logement qui trouve sa traduction par l'instauration d'une servitude dite de mixité sociale pour logements de saisonniers.

Plusieurs articles permettent de maîtriser la densification du bâti et l'impact global de la construction dans le paysage :

- Un COS à 0,12 et une surface hors œuvre brute par construction autorisée limitée à 130% de la surface hors œuvre nette et ne pouvant excéder 500m<sup>2</sup> par terrain constructible.
- une taille minimale de parcelle de 3000m<sup>2</sup> pour mieux conserver les caractéristiques du paysage rural boisé de la commune – en dehors des lotissements existants ayant maintenu leurs règles ;
- la hauteur maximale est de 6 m traduisant la prédominance d'une typologie de bâti individuel
- l'article 13 impose que 50% de la superficie d'un terrain au minimum soit réservé aux espaces verts pour l'habitat individuel et 10% pour les espaces verts collectifs pour les opérations de plus de 10 logements, les activités hôtelières ou para-hôtelières et les hébergements pour personnes âgées.

**En secteur UCs (3,06 ha) :** Pour répondre à l'objectif du P.A.D.D. de favoriser le logement pour actifs saisonniers et éviter les « détournements » de vocation tout en tenant compte des caractéristiques de ce type de logement et l'environnement de ce secteur (en arrière de la plage de Pampelonne) :

- les constructions nouvelles doivent être démontables

- la taille des parcelles n'est pas réglementée
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ne sont pas réglementées
- la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres
- le C.O.S. est fixé à 0,08

Le secteur étant par ailleurs entièrement en emplacement réservé.

► **La zone UP** (133,05ha) :

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UP est une zone nouvelle créée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend certaines anciennes zones NB du P.O.S., qui, par leur degré d'urbanisation, leur degré d'équipement suffisant (assainissement public, notamment), sont reclassées en zone urbaine « UP » dite « urbaine paysagère » où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal. Cette zone correspond aux quartiers du Pinet, des Moulins et lotissement éponyme, Les Baraques, des Marres, Roumégou, Jas d'Alexis. Orientée préférentiellement vers l'habitat, elle peut accueillir des activités hôtelières.

Dans cette zone le bâti, individuel sur de grandes parcelles, est le plus souvent en situation de piémont et peu perceptible (altitude limitée). Son adaptation au relief (les micro-reliefs sont préservés par la conservation des boisements) et la bonne qualité du couvert végétal garantissent son insertion dans le grand paysage.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UP

Comme pour la zone UC, le règlement permet de répondre à un des objectifs du P.A.D.D sur la conservation, en dehors des quelques noyaux urbains denses faisant figures d'exception et de repères, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions.

Plusieurs articles permettent de maîtriser la densification du bâti et l'impact global de la construction dans le paysage afin de préserver un aspect général de parc habité :

- les constructions sont à édifier à 8 mètres au moins des limites séparatives
- une taille minimale de terrain constructible (3 000 m<sup>2</sup>)
- la hauteur des constructions est de 6 mètres et l'emprise au sol de 0,15. Ceci afin de préserver la typologie du bâti déjà existante (villas).
- s'agissant d'une zone qui n'est pas amenée à évoluer de façon significative, un COS relativement faible (0,08) est fixé. La S.H.O.B maximum autorisée est de 500 m<sup>2</sup> et est limitée à 150% de la S.H.O.N. Il s'agit de préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de Ramatuelle.
- Pour les reconstruction et extension, les accroissements de la S.H.O.B et de la S.H.O.N. ne doivent pas excéder 30%.

Dans le but d'un maintien voire de renforcement de l'activité hôtelière, sont autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension, y compris sous la forme de volumes séparés des constructions à usage hôtelier, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B existantes de plus de 30%. Cette disposition répond à l'objectif du P.A.D.D. de rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie, en permettant à celle-ci de mieux amortir par une capacité d'accueil adaptée les frais inhérents à une plus longue ouverture durant l'année.

Dans cette zone où le relief peut être contraignant et pour des raisons de commodité et de sécurité le garage pourra, sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, être indépendant et implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage.

Les zones à usage d'activités

► **La zone UD** (5,04 ha) :

### Justification du zonage et caractère de la zone

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrit dans le PADD par l'agrandissement de la zone d'activité existante, le développement des activités artisanales, commerciales et viticoles.

C'est une zone réservée aux activités artisanales, commerciales ou de bureaux et d'activités viticoles. Bénéficiant d'une situation privilégiée compte tenu des dessertes et de la proximité de la zone urbaine centrale ou des zones d'habitat et touristiques, c'est une zone dont la vocation doit être maintenue ou renforcée. Cette zone est située aux quartiers du Colombier, des Boutinelles et des Tournels.

Localisée en contrebas du village ou dans la plaine agricole, de dimensions très réduites, peu visible, elle ne porte pas atteinte au grand paysage.

Elle comporte deux secteurs.

#### **Le secteur UDa (0,98 ha):**

C'est un secteur principalement réservé aux activités commerciales.

Situé au quartier des Tournels, à proximité immédiate d'un important centre d'hébergement de plein air et du carrefour des chemins des Tournels et de Bonne Terrasse desservant des quartiers d'habitat (l'Escalet et Bonne Terrasse), ce secteur est déjà occupé par un petit supermarché.

#### **Le secteur UDv (1,18 ha) :**

Il permet les projets de développement de la cave coopérative liés à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux.

La cave coopérative, située non loin du village et du parc d'activités du Colombier, est idéalement placée sur les axes de communication :

- sur la RD 93 faisant la liaison entre St-Tropez et la Croix-Valmer
- à proximité de l'embranchement permettant de gagner la façade littorale Sud de l'Escalet

Le P.O.S. de 1987 intégrait le secteur de la cave coopérative à la zone agricole (NC). La nouvelle législation demande de classer en zone agricole (A), les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La cave coopérative en tant qu'instrument de valorisation de la production viticole peut trouver sa place en zone agricole (A), zone dont l'objectif premier est de préserver le potentiel agricole des terres en interdisant toute activité non agricole. Néanmoins, ce classement serait en contradiction avec l'article L311.1 du code rural (1 alinéa) : " Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...]".

Par ailleurs, ce classement rendrait difficile les projets de développement de la cave coopérative non liés directement à la production de vin mais permettant d'en améliorer les débouchés. La création d'un secteur UDv dédié à la cave coopérative et à ses activités annexes permet de conforter l'agriculture, objectif énoncé par le P.A.D.D. tout en prévenant le risque de dérive vers une zone d'activités banales, peu structurée et disqualifiant le paysage.

### Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UD

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités où se côtoient les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services. C'est aussi une réponse à l'objectif de mixité des fonctions urbaines et économiques du P.L.U..

Seul l'habitat lié à l'activité des établissements implantés dans la zone est autorisé dans la limite d'une S.H.O.N. de 120 m<sup>2</sup>.

L'hébergement de plein air et les hôtels sont interdits, de même que les restaurants à l'exception du secteur UDv.

A l'instar des zones urbaines résidentielles, sont rappelés les principes généraux relatifs aux accès et voiries, l'obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Dans cette zone où l'effet vitrine importe, les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques sont de 6 mètres de l'axe des voies et de 10 mètres de l'axe de la RD 93 et RD 61.

Les bâtiments admis dans la zone doivent respecter une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol est limitée à 50% en zone UD et 20% en secteur Uda et la hauteur maximale est de 7m en zone UD et de 5 mètres secteur Uda.

En secteur UDv, l'emprise au sol n'est pas limitée et la hauteur des constructions ne peut excéder celle de la cave coopérative.

Cette réglementation est fonction de la typologie du bâti déjà existant et des demandes locales en matière d'activités. Elle limite l'implantation de trop grand volume tout en maintenant quelques espaces libres. Espaces libres devant être traités et plantés.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti. Les dispositions portent plus particulièrement sur les toitures (toitures terrasses), les façades, les clôtures.

## **4.2 - Les zones à urbaniser : transformation des zones NA en zones AU**

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi S.R.U. les zones NA du P.O.S. ont été remplacées dans le P.L.U. par des zones AU.

Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le P.L.U a adopté un seul type de zone d'urbanisation future : les zones d'urbanisation futures strictes.

Elles totalisent 20,3 ha et moins de 1% du territoire communal, soit une réduction des trois quarts par rapport au P.O.S.

PLU		PLU		Evolution
AUH	5,6			
AUT	11,9	AUT	11,9	
AUP	8,4	AUP	8,4	
<b>Total zones d'urbanisation :</b>	<b>25,9</b>		<b>20,3</b>	<b>-5,6 ha</b>

La zone d'urbanisation future des Combes (AUH), dédiée par le plan local d'urbanisme approuvé en 2006 à la réalisation d'un programme de logements accessibles aux familles à revenus modestes,

voire moyens, est désormais ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (secteur UAh), pour partie, le restant est reclassé en zones naturelle protégée.

### **Les zones d'urbanisation futures strictes conservées sont :**

Dans ces zones, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification menant à un règlement autre. Elle peut se faire également au travers de l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (définition d'un périmètre, d'un projet et sa traduction réglementaire par voie de modification ou de révision).

Deux types de zones AU strictes ont donc été adoptés dans le P.L.U.de Ramatuelle :

- zone AUT : zone à vocation principale d'activités touristiques, culturelles et de loisirs
- zone AUP : zone où les équipements ou constructions « *sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique* »

#### **► La zone AUT (11,9 ha) :**

Située au quartier les Moulins – Saint-Amé, il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

Du fait de ses caractéristiques géographiques et fonctionnelles, le diagnostic et le P.A.D.D. ont reconnu ce secteur comme pouvant être le support d'activités culturelles, économiques et événementielles permettant une diversification des activités touristiques indépendantes de la saison estivale.

Sous l'influence de l'agglomération tropézienne au regard du bâti alentour, peu perçu depuis la route départementale ou la mer et dans le prolongement des quartiers urbanisés de la Garbine et des Moulins, le secteur s'inscrit dans des terrains en friche, comportant quelques constructions anciennes ou plus récentes, dépendant autrefois d'une résidence de loisir typique du tourisme des débuts du XXe siècle, recensée au titre de l'article L.123-1-7 favorisant sa réhabilitation. Cette zone présente peu de difficulté de raccordement aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone).

#### **► La zone AUP (8,4 ha) :**

Anciennement située en zone Hors P.O.S, cette zone, centrée sur les établissements de plage existants, est localisé dans le site de Pampelonne classé en « espace naturel remarquable » au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L 146-6-1 : aménagements nécessaires à l'accueil du public, rénovation de bâtiments existants et extension limitée, ou créations d'installations et de bâtiments nouveaux nécessaires à l'accueil et à l'encadrement d'une très importante fréquentation touristique.

L'article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée « en vigueur » de la loi Littoral dès lors que ces équipements ou constructions « sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

Néanmoins, en attente du décret d'application prévu à l'article L.146-6-1 qui doit fixer le contenu du schéma d'aménagement, les emplacements concernés par le futur schéma sont classés en zone AUP stricte, non ouverte à l'urbanisation.

Par ailleurs, la zone AUP est essentiellement située dans la bande littorale des 100 m où les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146-4-III). Cette disposition s'ajoute à celle concernant les espaces naturels remarquables. Dans cette partie de la

bande littorale des 100 m, seule pourra donc être autorisée l'implantation de bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public de plage.

Cette zone comporte deux secteurs : AUPd et AUPr

**Le secteur AUPd (3,3 ha) :**

Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère démontable. Est à considérer comme "démontable" toute construction qui, en dehors de la période d'exploitation, peut restituer son emplacement à l'état naturel.

**Le secteur AUPr (5,09 ha) :**

Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère réversible. Est à considérer comme "réversible" toute construction qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantit la restitution à terme des lieux dans leur état naturel.

### **4.3 - La zone agricole : passage de la zone NC à la zone A**

La loi solidarité et renouvellement urbains a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour la zone agricole ou de richesses naturelles.

Dans le P.O.S., la zone NC correspondait aux zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Dans le P.L.U., la zone NC du P.O.S est remplacée par une zone A. Peuvent être classés en zone A, les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**La zone agricole compte 1 217 ha au total, soit 34% du territoire communal.**

Par rapport au P.O.S. la zone agricole du P.L.U. occupe une surface supérieure : 157,1 hectares supplémentaires, soit un gain de 15% répondant à l'objectif de renforcement de la place de l'agriculture dans le territoire énoncé dans le P.A.D.D.

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone agricole recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune et des caps Taillat et Camarat.

Dans un souci de reconquête du terroir face au mitage et de renforcement de l'agriculture, une partie des zones NB du P.O.S (17%) a été reclassée en zone A au P.L.U. Reclassement, qui par ailleurs, vient encadrer plus strictement le bâti non agricole participant au mitage de l'espace agricole.

Néanmoins, faire le choix d'un classement spécifique centré sur ce bâti non agricole entraînerait un « pastillage » de l'espace agricole fortement dommageable pour son intégrité et incitant au développement de friches spéculatives.

En revanche, conserver un espace agricole vaste et continu permet d'affirmer une volonté communale d'ancrage de l'agriculture dans le territoire où même l'espace agricole interstitiel joue un rôle économique (AOC) et paysager (maîtrise de la densification du mitage, interface avec le littoral ou le site classé) non négligeable.

Cette zone comporte un secteur Ai.

**Le secteur Ai (75,69 ha) :**

C'est un secteur d'extension agricole en milieu naturel. Il concerne les espaces naturels réaffectés en zone agricole en raison de la qualité agronomique de leur sol et concernés par la suppression des E.B.C existant antérieurement dans le P.O.S. Ce sont aussi des espaces à forte valeur paysagère où seules sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Par delà les restrictions applicables de l'article L.146-4 rappelées dans les dispositions générales du règlement, le classement en zone agricole interdit le développement d'une urbanisation diffuse dans la zone agricole. En effet, le règlement de la zone A ne permet aucune construction nouvelle à usage

d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ai, même les constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation sont interdites. Ces dispositions répondent aux objectifs de renforcement de la place de l'agriculture et de préservation du paysage rural.

Par ailleurs, les mesures adoptées ont pour objet de :

- permettre la pluri-activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. Cela permet d'une part la diversification des emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné.
- permettre une gestion des constructions non agricoles, issues de l'ancienne zone NB ou antérieures au POS, et désormais incluses dans la zone A, en permettant leur extension limitée à 30% de la surface du bâti existant (extensions limitées équivalent à une ou deux pièces de plus et permettant, en outre, d'adapter l'habitat à l'évolution de la réglementation thermique),
- permettre la rénovation de constructions non agricoles afin de remplacer des volumes bâtis à l'architecture médiocre par des volumes bâtis équivalents mais adoptant les caractéristiques de l'architecture rurale traditionnelle.

Les articles 11 (aspects extérieurs) et 13 (espaces libres) définissent les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agricole.

Les constructions doivent respecter l'architecture rurale traditionnelle, les constructions techniques, de par les matériaux employés, devant s'insérer au mieux dans l'environnement, la végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole et des campings à la ferme devant faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural de même qu'une hauteur maximale de 6 mètres, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

Le COS est non réglementé mais les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation ne peuvent dépasser 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

#### 4.4 - Les zones naturelles à protéger : passage des zones ND en zone N

La loi solidarité et renouvellement urbains a également changé l'appellation des zones naturelles. Dans le P.O.S., les zones ND correspondaient aux zones de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages ou de risques et de nuisances. Dans le P.L.U., les zones naturelles sont inscrites en N.

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

POS		PLU		Evolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
NB	450,6			
ND	1 609,8	N/Nb	1 877,5	
IIND/IINDa	56,0	Nc	59,89	
		Nj	0,7	
		Np	38,75	
Hors POS	96,15			
<b>Total zones naturelles</b>	<b>2 212,5</b>		<b>1 976,9</b>	<b>- 235,7</b>

La zone N représente dans le plan local d'urbanisme 1 977 ha, soit 56% du territoire communal. Globalement, les zones « naturelles » sont réduites par le passage du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme. Une part significative des zones « naturelles » du plan d'occupation des sols est en effet ouverte à l'agriculture dans le plan local d'urbanisme, conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Mais si l'on met à part l'ancienne zone NB du plan d'occupation des sols, en réalité constructible, la zone naturelle réellement protégée progresse de près de 215 hectares (+11%).

##### Justification du zonage et caractère de la zone

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

- la plage de Pampelonne. Une des vitrines emblématiques de la presqu'île de St-Tropez, réputée pour son sable fin et la beauté de ses milieux naturels (milieux dunaire et marin) mais fortement fréquentée et à la valorisation économique intense.  
Il convient de rappeler que le classement en « espace naturel remarquable » du site de Pampelonne au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme notifié par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000 implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L.146-6-1.
- les caps Taillat et Camarat. Le caractère remarquable de ces massifs forestiers littoraux est reconnu par des inventaires et protections réglementaires (une ZNIEFF, une proposition de Site d'Importance Communautaire et un site classé)
- les boisements collinaires (Pascati, les Ayguiers, en arrière-plan du village...) représentatifs des massifs forestiers de grande superficie et encore intacts présentant une grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse. Garant d'une certaine biodiversité, ils sont des éléments importants de la qualité du grand paysage
- des boisements de taille modeste organisant la perception des volumes et rythmant le paysage en mettant en valeur ou en masquant les lieux : boisement littoral du cap Pinet, à l'intérieur des zones d'habitat du Pinet et de la Capilla, boisement de la Garbine entre saint-Amé et la Messardière (St-Tropez), boisement longeant la RD 93 au nord du lotissement de Pampelonne.

La zone naturelle n'est pas amenée à évoluer. Elle constitue une zone de préservation des espaces et ressources naturels de la commune. Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux
- encadrer certains aménagements intégrés à l'environnement et nécessaires à l'accueil des activités de loisirs qui peuvent s'exercer dans les espaces naturels ;
- permettre les activités agricoles et sylvo-pastorales
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie).

Cette zone comporte 4 secteurs :

**Le secteur Nb (211,68 ha) :**

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

Il recouvre d'anciennes zones NB insuffisamment équipées et à l'urbanisation peu dense et est en accord l'article R. 123-8 dernier alinéa du code de l'urbanisme où en zone naturelle N « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Dans le cas d'espèce, les constructions nouvelles sont interdites et seules sont autorisées des extensions mesurées de constructions existantes.

Ainsi le secteur Nb est-il amené à assumer une fonction importante en ménageant des espaces de transition entre des zones urbaines (UC, UP) et des espaces naturels ou agricoles particulièrement sensibles (ZNIEFF des « collines de Ramatuelle » au quartier des Marres, vignoble du Val de Rian ; baie, plage et arrière plage de Pampelonne au quartier du Pinet et au Sud de la colline de Salagrue ; site classé du cap Camarat).

**Le secteur Nc (59,89 ha) :**

C'est un secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air et d'équipements publics, qui correspond pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date. Il permet l'organisation de l'accueil du public (hébergement ou stationnement) sur des espaces ayant perdu leurs caractères naturels et ruraux mais limitrophes de sites sensibles (littoral ou bordure du site classé). Ce secteur se situe en arrière de la plage de Pampelonne, aux quartiers des Tournels, du Jas d'Alexis, de Roumegou et de la Rouillère.

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

En outre, les autorisations délivrées dans ce secteur doivent respecter les dispositions de l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme stipulant que :

« 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 par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre 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. 146-4 ».

**Le secteur Nj (0,7 ha) :**

Ce secteur est composé des jardins potagers situés en périphérie du village.

Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abri de jardin.

**Le secteur Np (38,75 ha) :**

Secteur correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne où seuls sont autorisés les travaux et ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel, conformément aux dispositions de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

En terme réglementaire, la zone N est par principe inconstructible. Il en résulte une occupation des sols limitée :

- aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel
- aux installations, ouvrages d'infrastructures et équipements publics à la condition qu'ils soient intégrés à l'environnement
- au stationnement ouvert au public à condition d'une intégration suffisante dans l'environnement
- aux activités agricoles et constructions nécessaires à ces activités à l'exclusion de construction à usage d'habitation.

La hauteur des constructions ou installations possibles est de 3,50 m, l'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser un bâti de plain pied s'intégrant au mieux dans le couvert végétal.

Un des enjeux du P.A.D.D. est le maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages. Cela s'est traduit par des dispositions qualitatives réglementées à l'article 11 avec notamment :

- des terrains laissés, dans toute la mesure du possible, à l'état naturel
- des constructions aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- l'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
- pour les parcs de stationnement ouverts au public :
  - le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site
  - les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.

**Le secteur Nb (211,68 ha) :**

La nécessité d'une gestion et d'une confortation des activités existantes notamment touristiques a conduit à la mise en place d'un zonage souple mais ne portant pas atteinte aux sites naturels et aux paysages. La constructibilité est limitée à l'aménagement des bâtiments existants.

En secteur Nb sont autorisés sous conditions inscrites dans le règlement :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et leur démolition-reconstruction
- la restauration, reconstruction et extension des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. à usage hôtelier.

Pour les agrandissements autorisés il est demandé une superficie minimale de terrains de 5 000 m<sup>2</sup> afin de conserver l'aspect végétalisé du secteur.

**Le secteur Nc (59,89 ha) :**

Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir y sont autorisées sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, de même que les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant lesdites installations.

Les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant : ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel.

**Le secteur Nj (0,7 ha) :**

Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abri de jardin.

**Le secteur Np (38,75 ha) :**

Seuls sont autorisés les travaux et ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel, conformément aux dispositions de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

#### 4.5 – Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones P.O.S. et PLU

##### Les zones urbaines (U)

P.O.S.						P.L.U.					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
UAb	-	100% dans la bande de 15 m à partir de l'alignement par rapport aux voies au-delà 50%	9 m	0,50 au-delà des 15 m	-	UAa	-	-	9 m	-	-
UAa	-		9 m	0,50	-	UA	-	-	9 m et 6 m en zone on altus tollendi	-	-
UA	-		9 m	0,50 au-delà des 15 m	-						
UB	-	0,4	6 m	0,50	-						
UBb	-	Limitée à celle de l'existant	6 m	2	-						
UBa	-	0,25	6 m	0,30	-	UB	-	0,40	6 m	0,30	-
UC	3 000 m <sup>2</sup>	0,15	6 m	0,15	-	UC	3 000m <sup>2</sup>	-	6 m	0,12	SHOB limitée à 130% de la SHON et dans un max de 500 m <sup>2</sup>
UCa	3 000 m <sup>2</sup>	0,15	6 m	0,10	-						
						UCs	-	-	3,50 m	0,08	-
UD	-	0,50	7 m	-	-	UD	-	0,50	7 m		120 m <sup>2</sup> de SHON max
						UDa	-	0,20	5 m		120 m <sup>2</sup> de SHON max
						UDv			Au max celle de la cave coopérative		120 m <sup>2</sup> de SHON max

28% des zones NB sont reclassées en UP

P.O.S.						P.L.U.					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
NB	3 000 m <sup>2</sup>	0,10	6 m	0,08	Max 500 m <sup>2</sup> de SHOB	UP	3 000 m <sup>2</sup>	0,15	6 m	0,08	SHOB limitée à 150% de la SHON et dans un max de 500 m <sup>2</sup>
NBa	5 000 m <sup>2</sup>	0,08	6 m	0,06	Max 500 m <sup>2</sup> de SHOB						

### Les zones à urbaniser (AU)

P.O.S.						P.L.U.					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
NA combes Jauffret	-	-	-	-	-	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du P.L.U.					
NA St Amé	-	-	-	-	-	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du P.L.U.					
NA Oumède	-	-	-	-	-	Zone N					
NA Val de Rian	-	-	-	-	-						

### La zone agricole (A)

- Si chefs lieu d'exploitations

P.O.S.						P.L.U.					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
NC	1 500m <sup>2</sup>	-	6 m	-	-	A	5 000 m <sup>2</sup>	-	6 m	Max de 200 m <sup>2</sup> de SHON	
						Ai	inconstructible				

- Constructions non agricoles à usage d'habitation (extension ou démolition-reconstruction))

P.O.S.						P.L.U.					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON
NC	1 500m <sup>2</sup>	-	6 m		Extension de 30% de la SHON sans que la SHON et la SHOB finales ne dépassent respectivement 150 m <sup>2</sup> et 250 m <sup>2</sup>	A	5 000 m <sup>2</sup>	-	6 m		200 m <sup>2</sup> de SHON extension comprise et sans que le rapport de la SHOB à la SHON n'excède 130%

## Les zones naturelles (N)

P.O.S.					P.L.U.						
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/SHON
<b>IND</b>	1 500m <sup>2</sup>	-	6 m	Extension de 30% de la SHON existante et sans que la SHOB finale ne dépasse 250m <sup>2</sup>		<b>N</b>	-	-	3,50m	Travaux confortatifs	
<b>NB</b>	3 000 m <sup>2</sup>	0,10	6 m	0,08	Max 500 m <sup>2</sup> de SHOB	<b>Nb</b>	5 000 m <sup>2</sup>	-	3,50m	Agrandissement, demolition-reconstruction : 250 m <sup>2</sup> de SHON extension comprise et sans que le rapport de la SHOB à la SHON n'excède 130%	
<b>NBa</b>	5 000 m <sup>2</sup>	0,08	6 m	0,06							
<b>NBb</b>	10 000 m <sup>2</sup>	0,04	6 m	0,035							
<b>IIND</b>	-	-	6 m	Extension de 30% de la SHON existante et sans que la SHOB finale ne dépasse 250m		<b>Nc</b>	-	-	3,50m	Campings, HLL,	
<b>IINDa</b>	-	-	6 m								
						<b>Np</b>	Plage et arrière-plage de Pampelonne - Travaux confortatifs				
						<b>Nj</b>	-	-	2 m	Les abris de jardins de 6 m <sup>2</sup> hors oeuvre	

## 5 - Les prescriptions complémentaires au zonage

### 5.1 - Les espaces boisés classés

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel classement.

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

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

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

- Les grands ensembles boisés de la zone naturelle protégée (N) dont la valeur biologique et paysagère est reconnue pour partie par des Z.N.I.E.F.F. Par ailleurs, les articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des espaces remarquables du littoral impose le classement en E.B.C. des ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.
- Les boisements interstitiels dans les zones urbaines ou la plaine agricole, tout particulièrement les sommets de certaines collines ou le long de vallons fortement perçus depuis les principaux axes de communication ou depuis des secteurs très fréquentés et emblématiques du littoral. On trouve notamment :
  - le socle paysager du village en réponse à l'objectif du P.A.D.D. de protection des abords du village perché ayant conservé son aspect pittoresque originel sur son socle de verdure
  - la colline de Salagrue à l'intérieur du lotissement de Pampelonne obéit au même principe de protection que le socle villageois : c'est une butte végétalisée contribuant à la perception d'ensemble du territoire et une partie sommitale mettant en valeur cet espace proche du rivage encore fortement boisé à l'intérieur d'une zone bâtie
  - le long de la RD 93, entre la voie et les lotissements du quartier de Salagrue, des haies naturelles formant un écran végétal entre cet axe principal de découverte du site inscrit et les lotissements de ce secteur de Pampelonne, renforçant ainsi l'impression d'un territoire rural très peu bâti
  - le long de la RD 93 au Nord du lotissement de Pampelonne, ce secteur fait écho au précédent tout en rythmant le paysage agricole de la plaine.
  - Des parties de piémont et/ou au contact de la plaine agricole où les boisements en formant un écrin végétalisé autour du bâti favorise son intégration paysagère tout en compartimentant des séquences paysagères et en donnant une impression d'intimité des lieux : quartiers du Pinet, des Sellettes, de la Meissonière, du Val de Pons
  - Des vallons littoraux ou des rideaux d'arbres en front de mer contribuant de façon significative à la qualité de paysage de parties sensibles du site inscrit : abords du cap du Pinet, extrémité Nord de la plage de Pampelonne, rivage dans la baie de l'Escalet aux abords du site classé du cap Camarat.

### 5.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager

**Les périmètres spéciaux de prescriptions :**

Le P.L.U. comporte des périmètres spéciaux de prescription. Peuvent ainsi être distingués :

- Un plan de prescriptions de toiture concernant le village ancien et ses extensions où les

toitures terrasses sont interdites. Il demande qu'une attention particulière soit apportée à la conception des couvertures des constructions afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et au bâti traditionnel. Les toitures terrasses y sont interdites.

- Une zone non altus tollendi limitant la hauteur des constructions à 6 m du secteur des Roques de Castellàs, des villas de la Roche des Fées, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier. Cette mesure participe d'une part à la conservation des paysages (limitation de l'impact du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine urbain local (chef lieu hameau de Bonne Terrasse et ensemble du Merlier).
- Une palette de coloris de façades sera consultable en mairie.

### **L'inventaire du patrimoine bâti communal au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme :**

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine bâti inventorié sont :

- Au titre de l'article L.442-2, « tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifiés au P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du même code et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».
- Par référence aux dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toutes les décisions qui concernent les propriétés dont les références cadastrales sont précisées – notamment les autorisations d'agrandissement – tiennent compte de la nécessité d'en assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur.

### **5.3 - Les outils fonciers**

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets.

Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le cadre de la révision du P.L.U.

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

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondant. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières, espaces verts) et ceux de superstructures (logement social, équipements culturels, sportifs scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement, station d'épuration, déchetterie, etc.).

Le P.L.U. définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Plusieurs emplacements réservés relèvent de l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel paysager et architectural affiché dans le PADD. Il s'agit de ménager des continuités écologiques au bénéfice des circulations d'animaux sauvages, du tracé de l'aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau, des sites de reconstitution du cordon dunaire et d'un emplacement pour la création d'un espace vert dans le village. A cela peut s'ajouter la création de parkings publics permettant de mieux organiser l'accès à la plage de Pampelonne limitant ainsi l'impact visuel et environnemental du stationnement anarchique notamment à proximité de la mer.

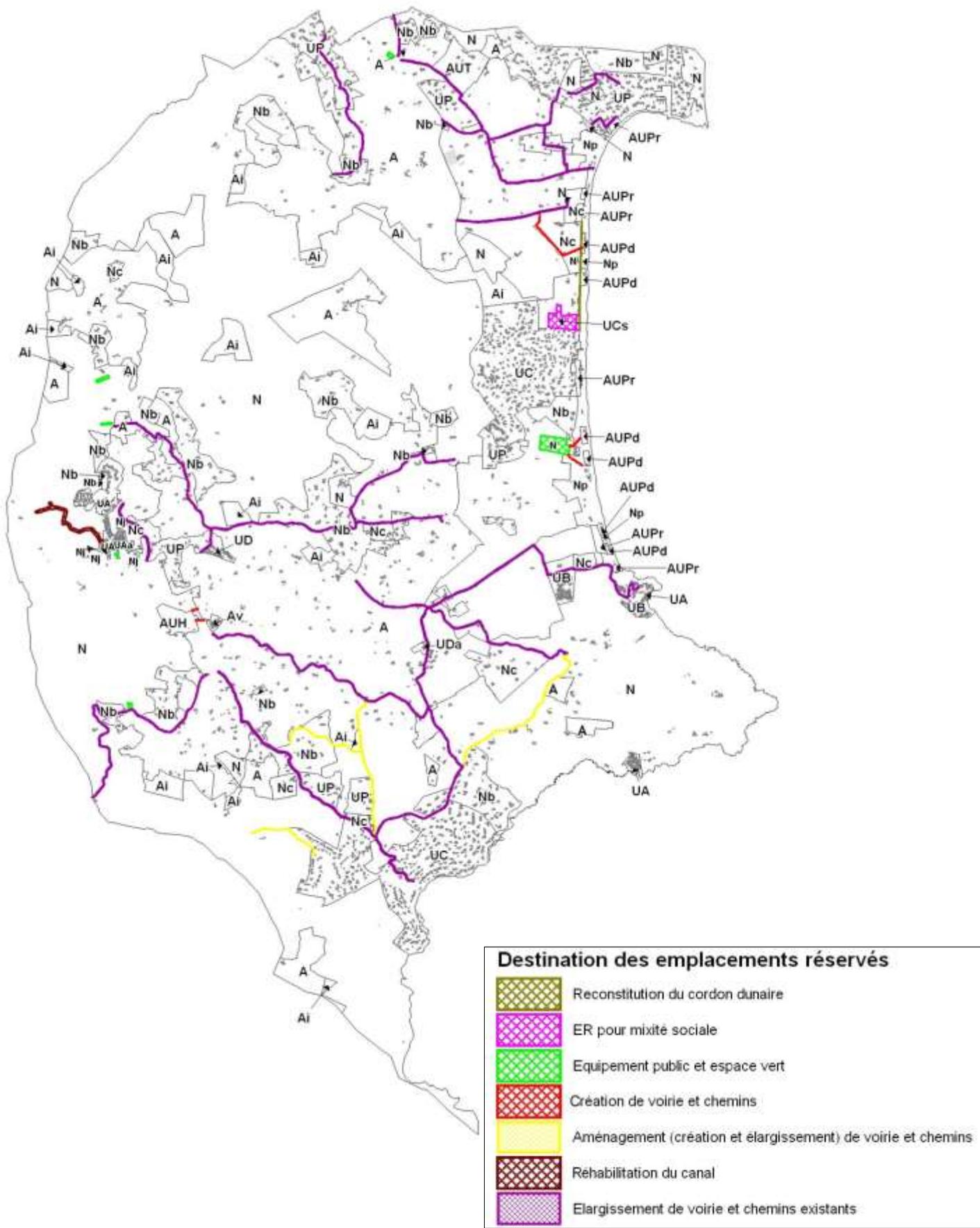
Les modalités d'aménagement des voies sont en cohérence avec le projet de conserver à la commune le caractère rural de ses paysages. En effet, le diagnostic paysager relevait la bonne intégration dans le paysage des voies principales et chemins communaux, bonne intégration qu'il convient de maintenir dans le P.L.U. tout en améliorant la sécurité, le confort de circulation et l'insertion de la voirie dans le paysage.

Pour les emplacements réservés concernant les voies et chemins, dans la majorité des cas il s'agit d'un simple élargissement de chemin existant, à effectuer dans des proportions raisonnables et en particulier respectant les caractéristiques rurales des chemins – les largeurs indiquées n'étant que des largeurs maximales permettant d'organiser de part et d'autre de la chaussée les refuges de croisement, talus et fossés simples ou doubles, et les plantations le cas échéant.

## **Les emplacements réservés au logement**

La loi solidarité et renouvellement urbains donne également la possibilité de mettre en place dans les zones urbaines des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le P.L.U. définit la nature.

En cohérence avec les orientations du PADD relatives à l'amélioration de la qualité de l'économie touristique, un emplacement réservé est défini en vue de la réalisation de logements, sous forme de hameau (habitat démontable), à destination des actifs saisonniers, et d'équipements publics d'accompagnement et de gestion.



### III - Capacités d'accueil du P.O.S. et du PLU

#### 1 – Capacité d'accueil du P.O.S.

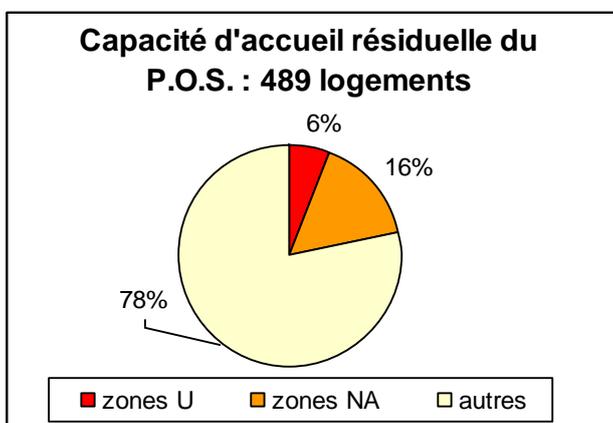
(nombre de logements et population permanente maximale correspondante, sur la base de 2,5 personnes par logement)

Zones du P.O.S.	Logements		
	Capacité théorique	Capacité actuelle	Capacité résiduelle
U	1 598	1 568	30
NA	87	10	77
NB	409	228	181
Nba	220	117	103
NBb	174	80	94
NC	129	322	-
IND	15	153	-
IIND	9	5	4
IINDa		10	-
<b>Total</b>	<b>2 641</b>	<b>2 493</b>	<b>489</b>

Population			
Capacité théorique	Capacité actuelle	Capacité résiduelle	Capacité à terme
3 995	3 920	75	3 995
218	25	193	218
1 023	570	453	1 023
550	293	258	550
435	200	235	435
323	805	-	805
38	383	-	383
23	13	10	23
-	25	-	25
<b>6 603</b>	<b>6 233</b>	<b>1 223</b>	<b>7 455</b>

Résidences principales	1 004	947	186
Résidences secondaires	1 479	1 396	274
Logements vacants	158	150	29

2 509	2 368	465	2 833
3 697	3 490	685	4 175
396	374	73	447



Les résultats des mesures des capacités des différentes zones (établies d'après le rapport de présentation du P.O.S.) montrent :

- une capacité théorique de plus de 2 600 logements soit un potentiel théorique d'un peu plus 1 000 résidences principales (2 500 hab. permanents).
- **une capacité résiduelle d'un peu moins de 500 logements, dont 77% seraient établis dans les zones d'habitat dispersé (NB).**
- A terme, la population théorique maximale (sans résidence secondaire !) atteindrait 6 600 habitants. En fait, avec une même structure du parc de logements, la population permanente avoisinerait 2 800 habitants (augmentant de près de 33 %).

La différence observée entre les capacités théoriques et les capacités actuelles des zones ND et des zones NC

résulte de la confrontation entre une situation initiale (existence de constructions antérieures à la date d'approbation du POS) et un règlement définissant ces zones comme inconstructibles en dehors des cas d'exceptions prévus par ce dernier :

- la possibilité pour les zones N de construire sur les lots de lotissements approuvés avant la date d'approbation du POS (IND) ou construire des logements de fonction en relation avec la vocation de loisirs, tourisme et de sports de la zone (IIND)
- une constructibilité en zone NC admise en fonction de la qualité de siège d'exploitation du bâti

#### 2 - Capacité d'accueil globalisée du P.O.S.

(nombre de logements et de lits touristiques, et population maximale correspondante en période estivale)

**Rappel capacité d'accueil au terme du P.O.S**

Capacité théorique	
logements	population
2 641	6 603

Capacité actuelle	
logements	population
2 493	6 233

Capacité résiduelle	
logements	population
489	1 223

Capacité d'accueil globalisée	
résidences principales	2,5 p par logt
résidences secondaires	5 p par logt
logements vacants	2,5 p par logt
hôtellerie, gîtes, ch. d'hôtes	1 p par lit
Village de vacances et héb. coll.	1 p par lit
Campings	1 p par lit
<b>Total</b>	

Capacité théorique	
unités	population
1 004	2 509
1 479	7 395
158	396
	1 585
	740
	12 768
	25 593

Capacité actuelle	
unités	population
947	2 368
1 396	6 980
150	375
	1 585
	740
	12 768
	24 816

Capacité résiduelle	
unités	population
186	465
274	1 370
29	73
	0
	0
	0
	1 908

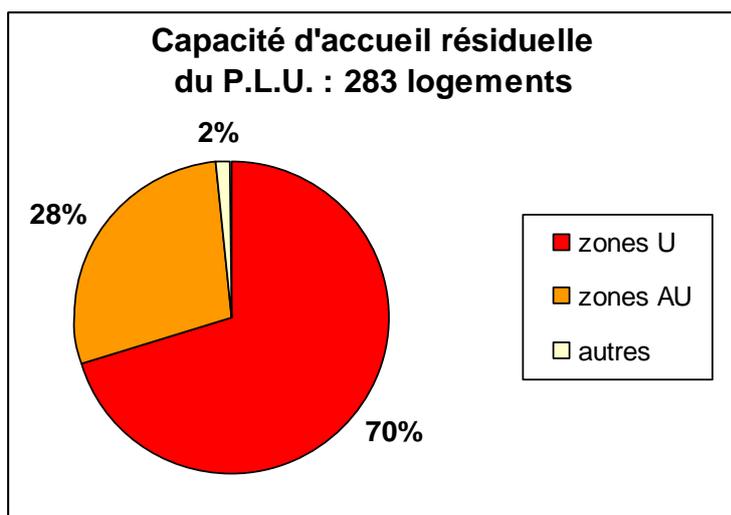
### 3 – Capacité d'accueil du P.L.U.

(nombre de logements et population permanente maximale correspondante, sur la base de 2,5 personnes par logement)

Zone	Superficie en ha	Superficie utile	COS	superf. mini. m2	Logements			Population				
					Capacité théorique	Capacité actuelle	Capacité résiduelle	Capacité théorique	Capacité actuelle	Capacité résiduelle	Capacité à terme	
UA*	18,0	15,4		75	1238	1093	145	3095	2733	112	2945	
UB**	12,9	0,8	0,3		11	59	0	27	148	0	148	
UC***	167,6	156,4	0,1	3000	366	314	52	914	785	129	914	
UCs	3,1	3,05				0			0	0	0	
UD	5,0	5,0			33	20	13	83	50	33	83	
UP	133,1	133,1	0,08	3000	359	271	88	898	678	221	898	
AUPd	3,3	3,3				0			0	0	0	
AUPr	5,1	5,1				0			0	0	0	
AUT	11,9	11,9				0			0	0	0	
A	1140,9			5 000		292	5		730	13	743	
Ai	75,7				0	0	0	0	0	0	0	
N	1668,9				0	151	0	0	378	0	378	
Nb	211,7				0	215	0	0	538	0	538	
Nc	59,9				0	15	0	0	38	0	38	
Nj	0,7				0	4	0	0	10	0	10	
Np	38,8				0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total</b>	<b>3557</b>				<b>2007</b>	<b>2434</b>	<b>303</b>	<b>5217</b>	<b>6 085</b>	<b>707</b>	<b>6842</b>	<b>10595</b>
	Résidences principales		39%		775	925	107	1937	2312	269	2581	2581
	Résidences secondaires		56%		1113	1363	158	2781	3408	396	3803	7607
	Logements vacants		6%		119	146	17	298	365	42	408	408

nbre de logts actuels estimés 2500  
 \* zone non altus tollendi, capacité calculée sans le cimetière, ni l'école  
 \*\* capacité calculée sans le village de vacance de Bonne Terrasse  
 \*\*\* capacité calculée hors espace commun des lotissements

coef de cohabitation = 2,5  
 si coeff de cohabitation est égal à 5 en RS



La capacité résiduelle du P.L.U. est de 283 logements (contre 489 dans le P.O.S.), dont plus des deux tiers seraient établis dans les zones urbaines (soit 40% de moins que le P.O.S. approuvé). Cette capacité résiduelle représente un potentiel de plus de 700 habitants.

A terme, la population théorique maximale (sans résidence secondaire !) atteindrait 6 792 habitants. En fait, la population permanente avoisinerait les 2 600 habitants (la population augmenterait alors de près de 12 %).

Comme pour le POS, la différence observée entre les capacités théoriques (nulle) et les capacités actuelles des zones naturelles (N) et des zones agricoles (A) résulte de la confrontation entre une situation initiale (existence de constructions antérieures à la date d'approbation du PLU) et un règlement définissant ces zones comme inconstructibles.

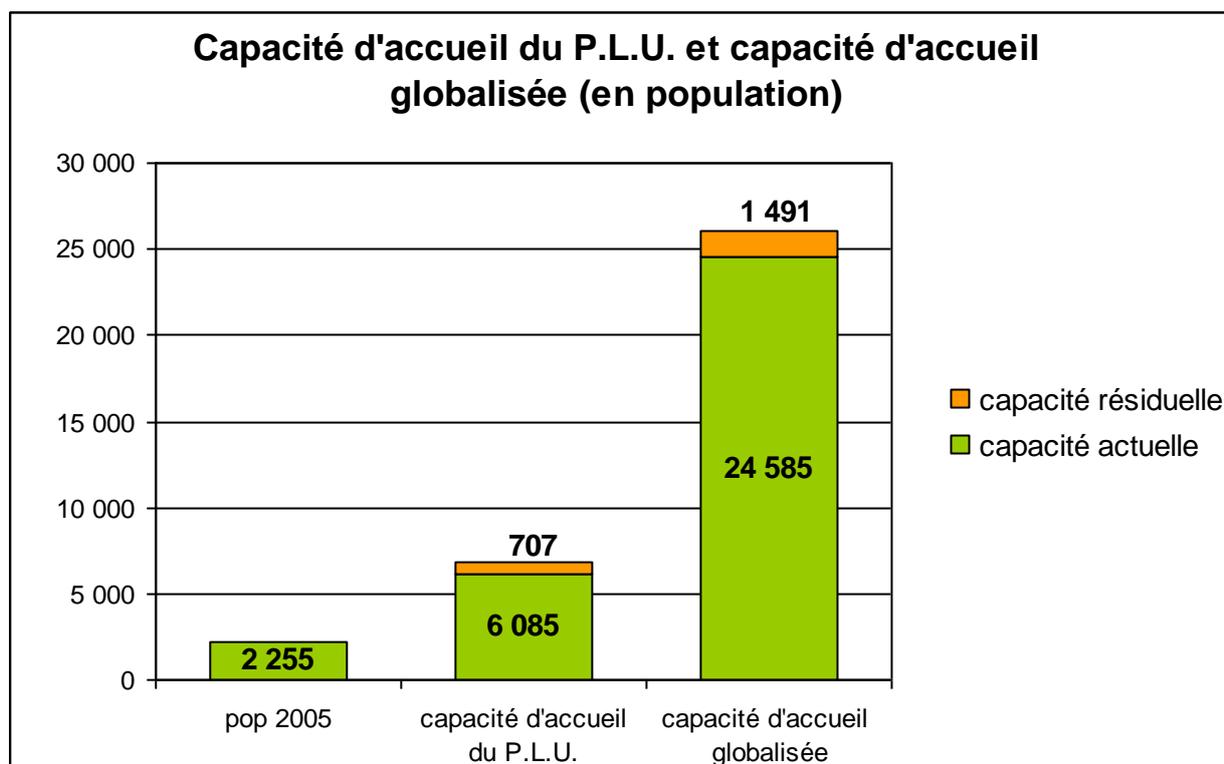
#### 4 – Capacité d'accueil globalisée du P.L.U.

(nb de logements et de lits touristiques, et population maximale correspondante en période estivale)

Rappel capacité d'accueil au terme du P.L.U.	Capacité théorique		Capacité actuelle		Capacité résiduelle	
	logements	population	logements	population	logements	population
	1 987	4 967	2 434	6 085	283	707

Capacité d'accueil globalisée	Capacité théorique		Capacité actuelle		Capacité résiduelle	
	unités	population	unités	population	unités	population
résidences principales résidences secondaires logements vacants Logements pour actifs saisonniers hôtellerie, gîtes, ch. d'hôtes Village de vacances et héb. .coll. Campings	2,5 p par logt 5 p par logt 2,5 p par logt 2 p par logt 1 p par lit 1 p par lit 1 p par lit	755 1 113 119 50 1 875 740 12 768	925 1 363 146 0 1 585 740 12 768	2 312 6 815 365 0 1 585 740 12 768	107 158 17 50 290 0 0	268 790 43 100 290 0 0
<b>Total</b>		<b>23 233</b>	<b>24 585</b>	<b>24 585</b>	<b>1 491</b>	



## 5 - Tableau comparatif des zonages P.O.S. / P.L.U.

NB : pour apprécier les évolutions entre le zonage du P.O.S et celui du P.L.U., la ventilation par type de zone du hors P.O.S. effectuée dans le P.L.U. est réintégrée aux zones équivalentes du P.O.S. (U, NA, NC et ND).

POS et Hors POS		Poids	PLU		Poids	Evolution	
Zonage	Surface ha		Zonage	Surface ha			
UA	6,31		UA	15,94			
UB	24,83		UB	12,93			
UC	168,40		UC	167,62			
			UCs	3,06			
UD	1,50		UD	5,04			
			UP	133,05			
hors POS	4,78						
<b>Total zones urbaines</b>	<b>205,8</b>	6%		<b>337,6</b>	9%	<b>131,8</b>	<b>64%</b>
NA	14,60		AUH	5,64			
NAb	6,91		AUT	11,88			
NAa	24,81						
NA	25,55						
			AUP	8,39			
hors POS	7,31						
<b>Total zones d'urb. future</b>	<b>79,17</b>	2,2%		<b>25,9</b>	0,7%	<b>-53,3</b>	<b>-67%</b>
NC	1 000,30		A	1 140,90			
			Ai	75,69			
hors POS	59,19						
<b>Total zone agricole</b>	<b>1 059,5</b>	30%		<b>1 216,6</b>	34%	<b>157,1</b>	<b>15%</b>
NB	450,60						
ND	1 609,76		N/Nb	1 877,52			
IIND/IINDa	56,00		Nc	59,89			
			Nj	0,70			
			Np	38,75			
hors POS	96,15						
<b>Total zones naturelles</b>	<b>2 212,5</b>	62%		<b>1 976,9</b>	56%	<b>-235,7</b>	<b>-11%</b>
<b>TOTAL des ZONES</b>	<b>3 557,0</b>			<b>3 557,0</b>			
<b>HORS POS</b>	<b>167,43</b>						
<b>Espaces boisés classés</b>	<b>1 499</b>			<b>1452</b>		<b>-47,22</b>	<b>-3,70%</b>

### • Evolution des E.B.C

E.B.C. supprimés : 133 ha dont près de 92 ha réaffectés en zone agricole

E.B.C. créés : 86 ha

Motif de suppression des E.B.C.	ha
A. Extension de la zone agricole sur des terrains classés en A.O.C	77,66
B. Régularisation pour des motifs agricoles (terrains effectivement cultivés ou extension) ou ajustement en fonction de l'occupation effective du sol par une activité ou du bâti	19 dont 15,1 pour agricole
C. Suppression « temporaire » sur une zone de projet non encore ouverte à l'urbanisation	3,3
D. Création de fenêtres sur le bâti et équipements existant, voiries et pistes D.F.C.I.	33,32
<b>Total</b>	<b>133,28</b>

## **Partie III**

# **LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

# Sommaire

<b>Préambule</b>	p.203
<b>I – Les milieux naturels : valeur ajoutée du P.L.U. par rapport aux protections et mesures de gestion déjà en place</b>	p.204
<b>1 - Les grands ensembles boisés</b>	p.204
<b>2 - Les espaces littoraux, la plage de Pampelonne</b>	p.204
2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral et site éligible à Natura 2000	p.204
2.2 - Les Caps Taillat et Camarat : site classé, proposition de Site d'Intérêt Communautaire Natura 2000, coupure d'urbanisation	p.208
<b>II – Le patrimoine paysager et architectural</b>	p.210
<b>1 - Le paysage</b>	p.211
<b>2 - Le patrimoine architectural et urbain</b>	p.212
<b>III – L'enjeu de l'agriculture : les incidences du P.L.U. sur le paysage et l'activité agricole</b>	p.213
<b>1 - Le paysage agricole</b>	p.213
<b>2 - Une agriculture renforcée</b>	p.214
<b>IV – La dynamique urbaine : mesure et qualité</b>	p.216
<b>1 - Les zones urbanisées : une évolution qualitatif</b>	p.216
<b>2 - Une extension limitée de l'urbanisation</b>	p.217
2.1 - Création d'habitat pour actifs saisonniers et d'un espace vert	p.217
2.2 - Maintien de la zone UB du quartier de Bonne-Terrasse Ouest	p.218
2.3 - Création d'un secteur Nc dans le quartier de Bonne Terrasse Ouest précédemment hors P.O.S.	p.219
<b>3 - Les zones d'urbanisation future pour répondre à des besoins spécifiques</b>	p.219
3.1 - Pour répondre au besoin d'habitat permanent	p.220
3.2 - Pour favoriser le développement d'activités indépendantes de la saison touristique	p.220
3.3 – Pour associer confortation de l'économie touristique et préservation de l'environnement	p.221

## Préambule

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune de Ramatuelle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), qui fait suite au diagnostic, est un document stratégique définissant un ensemble d'orientations. Ces dernières sont le reflet du projet communal en matière de développement et d'aménagement du territoire. Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.

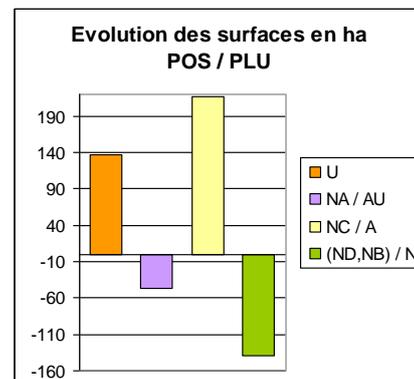
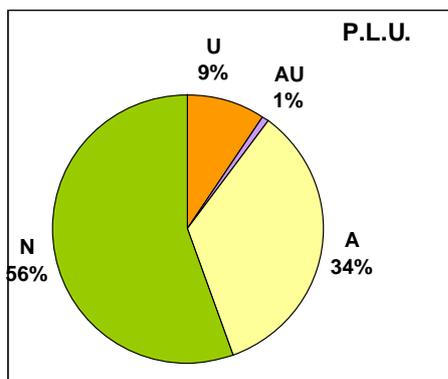
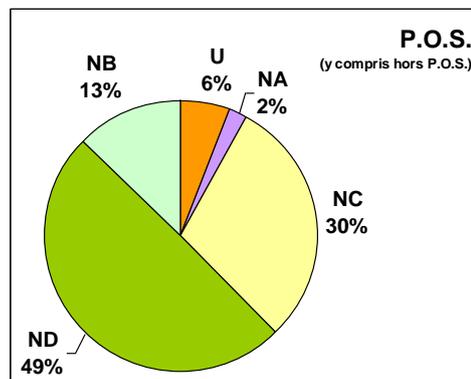
D'une manière générale, le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des ressources locales et de l'espace agricole tout en maîtrisant les principales sources de pression sur l'environnement (développement urbain, économique, touristique...). Il vise aussi à améliorer les conditions d'accueil et de vie des habitants et des entreprises.

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones P.O.S./P.L.U. permet d'appréhender de manière globale l'incidence du P.L.U. sur l'environnement :

- Les zones urbaines (U) ou à urbanisation future (AU) sont optimisées dans un souci de maîtrise urbaine et de satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'activités :
  - +131,8 ha pour les zones U (apport du essentiellement aux zones NB transformées en UP et du lotissement de Pampelonne classé antérieurement en zone hors P.O.S.,
  - -53,3 ha pour les zones AU
- La zone agricole (A) est pérennisée et confortée aussi bien dans ses dimensions économiques que paysagères : + 157,1 ha.
- Les zones naturelles N (ND et NB du P.O.S) sont réduites au profit de la zone agricole et une partie des zones Nb est réaffecté en UP : - 235,7 ha

POS				PLU		Evolution	
POS		Hors POS* (zonage PLU)	total	Zonage	Surface (ha)	ha	%
Zonage	Surface (ha)	ha	ha				
U	201,0	4,8	205,8	U	337,6	131,8	64%
NA	71,9	7,3	79,2	AU	25,9	-53,3	-67%
NC	1 000,3	59,2	1 059,5	A	1 216,6	157,1	15%
NB/ND	2 116,4	96,2	2 212,6	N	1 976,9	-235,7	-11%
Total	3 389,6	167,5	<b>3 557,0</b>	Total	<b>3 557,0</b>		

\*: pour apprécier les évolutions entre le zonage du P.O.S et celui du P.L.U., la ventilation par type de zone du hors P.O.S. effectuée dans le P.L.U. est réintégrée aux zones équivalentes du P.O.S. (U, NA, NC et ND).



Selon les thématiques, les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur le territoire de Ramatuelle. Certaines d'entre-elles auront des incidences positives comme la mise en valeur du paysage où l'amélioration de la qualité urbaine et de réduction de la consommation d'espace par rapport à ce que proposait le P.O.S. D'autres, liées aux projets de développement agricole ou d'habitat, auront des incidences plus fortes en matière de paysage. Dans certains cas, des mesures « annexes » (compensatoires) permettent de réduire, dans la mesure du possible, ces impacts.

Les incidences environnementales du P.L.U ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic. Seront traitées successivement les incidences sur :

- Les milieux naturels (massifs forestiers, littoral)
- Le patrimoine paysager et architectural
- L'agriculture
- La dynamique urbaine

# I – Les milieux naturels : valeur ajoutée du P.L.U. par rapport aux protections et mesures de gestion déjà en place

*Peu urbanisé (80% du territoire sont agricoles ou naturels), Ramatuelle compte de nombreux espaces présentant un grand intérêt écologique et qui ont été répertoriés comme tels :*

- Les Z.N.I.E.F.F. avec cinq zones terrestres : « Le Cap Lardier et le Cap Taillat », « Le Cap Camarat », « La plage de Pampelonne », « La chenaie de Ramatuelle et de Gassin », le massif de « Bestagne » et trois zones marines : « Du Cap Lardier au Cap Camarat », « Les herbiers de posidonies de Pampelonne » et les « cordons festonnés de Pampelonne ».
- Un site d'intérêt communautaire (réseau Natura 2000) concernant les propriétés du conservatoire du littoral (Cap Taillat et Cap Camarat).
- Les sites classés concernent les trois caps méridionaux de la presqu'île de St-Tropez, dont deux en tout ou partie à Ramatuelle : caps Camarat et Taillat, et l'orme sur la place publique : cet arbre mort en 1983 a été remplacé par un olivier.
- L'ensemble de la Commune est en site inscrit

*Ces différents espaces représentent donc un patrimoine paysager ou écologique important à l'échelle du territoire communal, mais aussi à l'échelle régionale et nationale. De nombreuses espèces floristiques et faunistiques recensées sont protégées au niveau régional, national ou européen. Parallèlement, recensés ou non comme des sites à haute valeur écologique, les espaces boisés et littoraux présents dans la Commune constituent aussi des éco-systèmes particuliers, abritant une faune et une flore riches et participent au maintien de la qualité paysagère des sites (voir partie suivante) dans un environnement plus urbain (presqu'île de St-Tropez).*

## 1 - Les grands ensembles boisés

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable place la préservation et la valorisation des espaces naturels au cœur de ses préoccupations avec comme objectifs :

- La sauvegarde de l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières
- La préservation des corridors écologiques
- La mise en valeur des zones de coupure de combustible par une activité agricole
- Une limitation de la densification de l'habitat

Il faut noter que ces objectifs, qui participent par ailleurs au maintien et au développement de la biodiversité, ne se limitent pas seulement à une amélioration de la qualité environnementale de la Commune mais aussi à celle de l'ensemble de la presqu'île de St-Tropez où l'urbanisation est plus prégnante, les sites fragiles moins protégés et où existe un déficit en « grand » espace naturel intègre (« espace de respiration ou poumon vert »).

Par ailleurs, ces objectifs sont en cohérence avec les objectifs et orientations de gestion souhaitables déterminés lors de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000 :

- maintenir des activités agricoles, pastorales et forestières traditionnelles en conservant ou en restaurant des pratiques de gestion (cycles, rotation, périodicité, dates d'intervention) compatibles ou adaptées à la conservation des habitats et des espèces
- dynamisation des activités agricoles traditionnelles favorables au maintien de la tortue d'Hermann et de la biodiversité
- maintenir ou restaurer les milieux ouverts (prairies, pâturages, pelouses, landes ...)
- contrôle strict de l'urbanisation

Les objectifs du P.A.D.D se traduisent par la mise en place d'une réglementation adaptée :

- Les grands sites naturels et paysagers sont classés en **zone naturelle « N »**, qui par rapport à l'ancienne zone ND du P.O.S. augmente de près de 215 ha (+ 11%).

Cette zone est définie comme naturelle et rurale avec des boisements de valeur et une certaine qualité paysagère.

Elle est par principe inconstructible.

Seuls sont autorisés les travaux confortatifs des constructions existantes et les travaux ou ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, notamment agricole, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel,.

La protection des boisements significatifs se traduit par le classement en « Espaces Boisés Classés ». qui permettra le maintien d'une faune et d'une flore riches dans d'importantes forêts d'un seul tenant au sein de la presqu'île de St-Tropez et contribuera à la création de corridors biologiques. Les espaces boisés classés, qu'ils soient à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce régime de protection strict interdit le défrichement. Les installations diverses et équipements nouveaux qu'admet le règlement de la zone N, notamment pour l'accompagnement des activités de loisirs, ne concerneront donc en aucun cas ce type de boisements, protégés au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les anciens sites naturels où une urbanisation diffuse était admise (une grande part des zones NB du P.O.S.) sont reclassés pour partie en zone naturelle N (8% des zones NB) et essentiellement en **secteur naturel Nb** (46% des zones NB). Dans ce secteur Nb, à l'urbanisation préexistante, ne sont admises que l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou hôtelier afin d'une part de pouvoir gérer l'existant et d'autre part de mieux intégrer le bâti dans le site notamment après démolition-reconstruction (sans accroissement de la SHON et de la SHOB).

Dans le secteur Nb, issu de l'ancienne zone NB du POS, compte tenu des valeurs foncières, les constructions à usage d'habitation ont une superficie en général déjà supérieure à 250 m<sup>2</sup>. Le règlement du P.L.U. n'admet que l'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. disposant d'une SHON d'au moins 75 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., extension comprise, et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130% sous réserve des dispositions de l'article N5. Aussi, ces possibilités d'extension permises par le P.L.U. ne peuvent concerner qu'un très petit nombre de constructions, avec un impact quasi imperceptible sur l'aspect de la zone.

De même, les extensions pour les constructions à usage hôtelier auront des impacts limités puisqu'elles sont admises sous condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B existantes de plus de 30%, et ne portent que sur quelques lentilles de zones Nb très peu étendues et situées dans la plaine.

D'une manière générale, l'ensemble des autres règles, y compris les dispositions de l'article 7 du titre I, permet d'assurer une protection efficace de cette zone au plan paysager et environnemental avec notamment :

- l'article N5 du P.L.U. impose une surface minimale de terrain de 5 000 m<sup>2</sup> pour les agrandissements autorisés
- l'article N11 recommande une insertion du bâti tenant compte de la topographie et de la végétation du terrain et le maintien en l'état naturel du terrain.
- l'article N13 assure la conservation des plantations existantes ou leur remplacement immédiat.

## 2 - Les espaces littoraux

### 2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral et site éligible à Natura 2000

Paradoxalement, un des sites le plus fragile de la Commune, la plage de Pampelonne, est aussi le plus fréquenté. Outre ses fonctions écologique et paysagère, ce site balnéaire de renommée internationale est le principal ressort de l'activité touristique de Ramatuelle et de la presqu'île de St-Tropez. Cette particularité impose des mesures de gestion, de protection et de restauration tenant compte à la fois de la qualité environnementale du site et de son ouverture au public.

Le P.A.D.D. insiste donc sur la conservation des qualités de nature et de calme du site de Pampelonne par la préservation et la reconstitution du système dunaire et la reconquête agricole de l'arrière plage. Il favorise l'amélioration des conditions de fréquentation du site par l'organisation du stationnement et de la circulation, l'intégration optimale des bâtiments de plage, une offre en services publics plus adaptées aux besoins de certaines populations et un meilleur aménagement du sentier du littoral.

Il convient de rappeler que le classement en « espace naturel remarquable » du site de Pampelonne au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000 implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L 146-6-1. Parallèlement à cela le maintien des établissements de la plage de Pampelonne, dans un cadre conforme aux principes de " l'économie durable ", est une conséquence logique du classement de Ramatuelle comme " Station balnéaire " par décret en Conseil d'État du 11 mars 1999.

L'article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral dès lors que ces équipements ou constructions « sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

Néanmoins, dans l'attente du décret d'application prévu à l'article L.146-6-1 qui doit fixer le contenu du schéma d'aménagement, le secteur de Pampelonne (plage et arrière-plage de Pampelonne) a été classé au P.L.U. en **secteur Np inconstructible** ; seuls sont autorisés les travaux et ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel, tout en permettant des aménagements limités nécessaires à l'accueil du public ou des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau conformément aux dispositions de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. Les emplacements concernés par le futur schéma sont classés en **zone AUP stricte**, non ouverte à l'urbanisation. L'application du futur schéma nécessitera une modification du P.L.U. qui aura pour objet d'intégrer au règlement les modalités de construction des bâtiments d'exploitation du service public de plage.

Toujours dans le souci de respecter l'environnement et de favoriser l'insertion d'un tourisme de plein air dans les sites naturels, les équipements déjà réalisés (parkings publics) et ceux réservés à l'hébergement de plein air sont classés en **secteur Nc**, secteur correspondant pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date et d'une façon générale, réservé aux équipements de loisirs, tourisme et sport et de services publics avec une limitation des droits à construire pour toute construction n'ayant aucun rapport avec la vocation de la zone.

A noter que dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des parties urbanisées, s'applique notamment l'interdiction d'aménager des terrains de camping ou de stationnement de caravanes énoncée aux articles L 146-5 et 146-4 de code de l'urbanisme, et rappelée dans les dispositions générales du règlement du présent plan local d'urbanisme.

La plage et l'arrière-plage de Pampelonne font partie de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000, inventaire concernant aussi les caps Taillat et Camarat (site PR 128 - cap Taillat, cap Lardier, cap Camarat, plage de Pampelonne, plaine de Cogolin et marais de la Chaux, domaines terrestre et maritime). Après réexamen du site, la proposition de la France au réseau Natura 2000 ne concernait plus que les caps Taillat, Camarat et Lardier (ce dernier étant sur la commune de la Croix-Valmer).

Lors de cet inventaire, des objectifs et des orientations de gestion souhaitables ont été déterminés notamment à propos du maintien de l'intégrité fonctionnelle de l'ensemble cordon dunaire, arrière plage, ripisylves, prairies humides de fauche de l'ensemble du secteur de Pampelonne et de la maîtrise de la fréquentation touristique et de loisirs.

Ainsi, en accord avec le statut d'espace remarquable du site (cf. § précédent) et bien que le site de Pampelonne ne face pas partie des sites proposés à Natura 2000, les dispositions du P.L.U sont en cohérence avec les mesures de gestion souhaitées afin d'éviter toute détérioration de ce site voire de le restaurer :

- les aménagements sont strictement limités aux activités et travaux de préservation ou de gestion en rapport avec la vocation des secteurs Np, Nc ou de la zone AUP
- le règlement du secteur Np permet le maintien des activités agricoles, pastorales ou forestières mais non les constructions qui y sont liées

- le règlement du secteur Nc et ultérieurement celui de la zone AUP participent à une meilleure organisation de l'accueil du public.

Par ailleurs, il faut noter que les zones d'urbanisation future du P.L.U. sont situées en dehors des zones naturelles remarquables ou sensibles.

## **2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, proposition de Site d'Intérêt Communautaire Natura 2000, coupure d'urbanisation**

- Le site classé

Les caps Taillat et Camarat offrent un paysage exceptionnel de côte granitique, avec falaises, criques et plages de sable fin, associé à un massif boisé littoral. Cet ensemble naturel conserve un fort caractère sauvage à l'écart de l'urbanisation. Il est répertorié dans des inventaires ZNIEFF de type I et une proposition de site d'intérêt communautaire. La reconnaissance de la valeur patrimoniale de cette façade littorale a conduit à des dispositions de classement et de protection de l'environnement qui entérinent le caractère exceptionnel de cet espace (site classé au titre de l'article L. 341-2 du code de l'environnement). Ces mesures permettent la préservation des paysages, des écosystèmes en place et le maintien des équilibres spécifiques de l'interface terre-mer. Deux ensembles urbains constitués (lotissements de la baie de l'Escalet et hameau de Bonne Terrasse) encadrent l'ensemble écologique constitué par le cap Camarat.

Par ailleurs, le cap Taillat est entièrement la propriété du conservatoire du littoral. Sur cette partie du site classé est menée une politique de gestion et de mise en valeur (richesses naturelles sauvegardées ou restaurées) permettant aussi l'accueil du public par des aménagements canalisant les cheminements piétonniers et une signalétique incitant au respect du site.

La préservation de cet ensemble naturel fait partie d'un des enjeux principaux du P.A.D.D., enjeu relatif au maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages et plus particulièrement de la frange littorale. L'objectif poursuivi est double et relève à la fois de la préservation du littoral et de ceux de la préservation des massifs boisés. Le PADD insiste sur :

- la sauvegarde de l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières
- la préservation des espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes (espaces boisés classés à protéger ou à créer notamment)
- une limitation de la densification de l'habitat
- un meilleur aménagement du sentier du littoral

Sur cet ensemble (cap Taillat et cap Camarat) se superposent plusieurs zones de protection de la nature et des paysages cumulant des mesures restrictives à l'urbanisation répondant de fait aux objectifs du P.A.D.D.

En effet, un classement au titre de la loi du 2 mai 1930 codifiée à l'article L. 341-2 du code de l'environnement et suivant garantit le maintien en l'état des lieux sans exclure la gestion ou la valorisation du site. Le camping, le caravanning, la création de village de vacances et l'affichage publicitaire sont interdits. Tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux sont interdits sauf autorisation du ministre chargé de la protection des sites, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile de la commission départementale des sites, perspectives et paysages).

De plus, L'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, dispose qu'« en application du premier alinéa de l'article L.146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique [...] les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée ». Ainsi, sont considérées comme espaces remarquables du littoral les parties naturelles du site des trois caps. Dans ces espaces seuls seraient autorisables les aménagements légers conçus de manière à ne pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, énoncés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, en cohérence avec ces périmètres de protection et le PADD, la pérennité et l'intégrité de l'ensemble est assurée par le maintien d'une zone naturelle (N) strictement inconstructible dans le P.L.U. auquel se superpose un E.B.C. et sur quelques secteurs un classement en zone agricole (A) qui, en organisant les zones de lisières et le maintien des clairières existantes, contribuent à la biodiversité du site par une diversification adéquate des milieux favorable à la faune et à la flore, ceci dans le respect des principes de gestion des sites Natura 2000 d'intérêt communautaire. De fait, les restrictions conjuguées de la loi « Littoral » et des dispositions générales ou par zones (N et A) du règlement sont suffisantes pour maintenir dans son aspect actuel le site classé.

Par ailleurs, si certaines anciennes zones NB du P.O.S, de surfaces limitées, tournées vers l'intérieur du territoire et desservies par l'égout, sont réaffectées en zone UP, zone dite « urbaine paysagère », la zone NBa du plan d'occupation des sols, sur le versant Sud, au quartier dit du Pébriet qui sert d'interface avec le site classé, est intégrée dans la zone Nb du PLU. où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Les parties cultivées du site classé classées en espace agricole au P.O.S. (NC) sont maintenues dans le P.L.U. Les parties d'extension pour culture, en milieu naturel, sont classées en Ai après avis favorable de la Commission des Sites. Ainsi, les dispositions combinées de l'article 21 des dispositions générales du règlement et du P.L.U. protège le site classé dans ses secteurs agricoles.

Le règlement du P.L.U. est en cohérence avec les mesures de protection imposées par le périmètre de site classé si en zone A, seules les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont autorisées et le secteur Ai totalement inconstructible, les dispositions générales rappellent que l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme interdit les constructions isolées. L'article 11 du règlement préconise par ailleurs une architecture et l'utilisation de matériaux en adéquation avec l'architecture rurale traditionnelle.

La caserne des douanes située à l'écart du cap Taillat mais à proximité du littoral est identifiée comme élément du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme répondant ainsi à l'objectif de préservation et de valorisation des sites concernés par la loi du 2 mai 1930 et les articles L.146-6 et R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme.

- Natura 2000 : proposition de Site d'Intérêt Communautaire (pSIC)

La directive « habitats » demande aux états membres, en l'absence de documents de gestion de prendre les mesures appropriées pour éviter la détérioration des habitats naturels ou des habitats d'espèces ainsi que la perturbation des espèces pour lesquelles les zones sont désignées, pour autant que ces perturbations soient susceptibles d'avoir un effet significatif sur leur état de conservation.

Le périmètre du Site d'Intérêt Communautaire proposé recouvre pour Ramatuelle essentiellement :

- cap Taillat : la presqu'île et la partie naturelle des secteurs de la Tourraque et de l'Escalet (à l'Ouest des lotissements)
- cap Camarat : la partie Nord-Est comprenant le phare et le Rocher des Portes.

A ce jour, le document de gestion relatif à ce site n'a pas encore été élaboré mais il bénéficie de la protection imposée par le site classé, englobant largement le site désigné, garantissant le maintien en l'état des lieux sans exclure la gestion ou la valorisation du site. Objectif s'harmonisant avec celui du projet Natura 2000 : favoriser le maintien de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales, dans une logique de développement durable. Cet objectif peut requérir le maintien, voire l'encouragement, d'activités humaines adaptées.

Le classement en espaces naturels remarquables (L.146-6, R.146-1 et R.146-2) du code de l'urbanisme) favorise lui aussi la conservation des milieux tout en permettant des aménagements limités nécessaires à l'accueil du public ou des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions du P.L.U., déjà développées ci-dessus à propos du site classé, ne sont pas contraires à ces mesures de protection et n'entraînent pas de perturbation ou de détérioration du site désigné :

- une faible partie du site désigné est classé en A permettant ainsi le maintien des activités agricoles, activités participant à la diversité biologique et à la qualité de l'espace rural,

- le classement en zone N au P.L.U et la présence d'E.B.C. interdisent les constructions, permettent un développement des activités agro-sylvo-pastorales et la maîtrise de la fréquentation touristique et de loisirs.

Ainsi, les mesures adoptées dans le P.L.U. participent au contrôle strict de l'urbanisation et permettent une gestion durable et partagée du site désigné.

- Les coupures d'urbanisation

Les caps Camarat et Taillat représentent des superficies étendues. Ce sont des sites d'importance paysagère et naturelle que le P.L.U. reconnaît et classe en zone naturelle inconstructible et en espace boisé classé (cf. partie précédente sur le site classé et Natura 2000).

Ils constituent de véritables interruptions à l'urbanisation littorale non seulement à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle de la presqu'île de St-Tropez. Ces ensembles constituent deux des rares sites où le continent s'avance jusqu'à la mer sans obstacle urbain. Ils offrent la possibilité d'un parcours naturel de la côte à la différence des zones littorales densément urbanisées de l'agglomération de St-Tropez et de la Baie de Cavalaire tout en participant à la diversité des paysages.

Ainsi, au vu de la qualité des espaces concernés, leur mode de gestion cohérent (site classé, zone naturelle avec EBC...) le P.L.U. détermine les caps Taillat et Camarat comme des coupures d'urbanisation en application de l'article L 146-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Coupures, qui, par ailleurs, sont compatibles avec celles désignées par le schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et de St-Tropez arrêté le 1<sup>er</sup> décembre 2005.

## II – Le patrimoine paysager et architectural

*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. Le territoire s'organise selon six unités paysagères :*

- *Le Confront Maritime qui se décline en une façade littorale Sud et une façade littorale Est (Plage et arrière-plage de Pampelonne) avec des zones à l'urbanisation dense et de vastes espaces naturels*
- *La Plaine Agricole de Ramatuelle : vaste terroir scindé en une partie Nord et une partie Sud avec un mitage à contrôler*
- *Le village et ses abords, installé dans un cadre naturel de bonne qualité*
- *Le Vallon de la Rouillère, dépression agricole marquant une des entrées privilégiées du territoire*
- *Le plateau de Pascati et des Ayguiers, vaste ensemble forestier et agricole, très peu urbanisé*
- *Le bassin littoral du Beauqui et Tahiti (plaine de Pampelonne). Secteur mixte d'urbanisation et d'activités agricoles mêlés à la végétation de ripisylves et de plaine littorale.*

*Chacune de ces unités comprend plusieurs types de paysages, formés d'éléments particuliers qui, par leur nature même ou par leur emplacement participent à la qualité paysagère : ouvertures visuelles, éléments architecturaux accompagnés ou non d'un contexte végétal, de masses (chênaie, pinède...)...*

*La commune dispose d'un patrimoine architectural et urbain lié en partie à son noyau villageois typique des villages méditerranéens et à l'antériorité de son activité agricole. Il comporte des édifices religieux, militaires, civils ou traditionnels. Parallèlement, les sites archéologiques connus sont nombreux et témoignent de l'histoire de Ramatuelle (du néolithique en passant le Gallo-Romain jusqu'à la période contemporaine).*

## 1 - Le paysage

En corrélation avec la préservation des sites naturels, les orientations générales inscrivent la protection des paysages comme un objectif important du P.L.U, objectif participant au maintien du caractère rural de la Commune. Un des volets de ces orientations concernent le paysage viticole de Ramatuelle et fera l'objet d'un paragraphe spécifique dans la partie suivante.

Le P.A.D.D. instaure :

- La conservation sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions
- La préservation des éléments ponctuels de paysage; comme, par exemple, le bâti communal remarquable (article L.123-1-7°), les groupements boisés interstitiels (E.B.C.), les jardins potagers du pourtour du village (Nj).
- Le traitement des abords des constructions et de la voirie avec des espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage rural traditionnel.
- La préservation de l'aspect pittoresque du village et de ses abords avec le maintien du village dans son écrin végétal et de la qualité du panorama visible depuis le village.

Parallèlement, le classement des espaces boisés interstitiels ou en situation remarquable en E.B.C (pour les grands ensembles voir chapitre précédent) participe à cette logique de protection du paysage. Ainsi, les boisements en piémont du village ou ceux du Cap Pinet sont en E.B.C.

Les secteurs de jardins potagers, pittoresques et caractéristiques d'une commune rurale, sont classés en zone Nj où la construction d'abri de jardins est autorisée.

Certaines anciennes zones NB (28% du total des zones NB), de par leur degré d'urbanisation la suffisance de leur équipement (assainissement public notamment), sont reclassées en zone urbaine « UP » dite « urbaine paysagère ». Néanmoins, afin de préserver un aspect général de parc habité, une taille minimale de terrain constructible et un COS relativement faible sont fixés.

D'autres dispositions sont inscrites dans le règlement du P.L.U. pour une meilleure prise en compte des paysages :

- L'article 14 des dispositions générales préconise l'emploi « d'espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau ». Ce même article interdit les murs en enrochements cyclopéens.
- Une zone non altus tollendi limite la hauteur des constructions du secteur des Roques de Castellas, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier. Cette mesure participe d'une part à la conservation des paysages (limitation du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine urbain local (village de Bonne Terrasse et lotissement du Merlier).
- En dehors de la zone UP, d'autres zones (UC, Nb) ont une taille minimum de parcelle constructible imposée afin de conserver la prédominance végétale du paysage.
- Les zones urbaines littorales (UC) ont subi une réduction de COS passant de 0,15 à 0,10.

Par ailleurs, en plus des prescriptions adoptées dans le P.L.U, le service instructeur de la commune est particulièrement vigilante sur l'application de l'article L 421-2 du Code de l'Urbanisme, permettant un meilleur respect des règles de protection et de mise en valeur des paysages. Cet article rend en effet obligatoire la réalisation d'un volet paysager du permis lors de la demande de permis de construire. Ce volet comprend des documents graphiques montrant l'insertion du projet dans l'environnement et l'impact visuel du futur bâtiment.

## 2 - Le patrimoine architectural et urbain

Un des objectifs du P.A.D.D. est la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Cela concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat (sites archéologiques) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux événements et au territoire. Parmi ces vestiges ou sites, on peut citer :

- la galerie d'amenée des eaux de la colline de Paillas à la fontaine du village
- la caserne des douanes du cap Taillat
- le moulin restauré sur le site de la colline de Paillas
- la motte castrale du quartier de l'Oumède
- les moulins à huile
- les pigeonniers
- les restanques

En matière de site archéologique, le P.L.U reprend la liste, non exhaustive, et l'arrêté de zonage archéologique fournis par la D.R.A.C en précisant que les projets de construction sont soumis à l'avis de la Direction des Antiquités.

Pour favoriser la protection du patrimoine architectural et urbain, un recensement des éléments remarquables communaux au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme a été effectué. Ces éléments bâtis, qui ne bénéficiaient pas de protection particulière jusqu'à présent, feront ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes de permis de construire ou des déclarations de travaux qui pourraient les affecter.

Le souci de préserver le caractère rural de la Commune et de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural et urbain se retrouve dans plusieurs dispositions du P.L.U. et articles du règlement :

- Un secteur de prescriptions de toiture, où les toitures terrasses sont interdites, demande qu'une attention particulière soit apportée à la conception des couvertures des constructions afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère. Il concerne principalement le centre ancien.
- Les zones urbaines centrales (UA), le plus souvent anciennes, sont valorisées par l'emploi de coloris s'inscrivant dans la gamme des couleurs définies dans une palette qui sera annexée au règlement. Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures; chaque fois que cela est possible, sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain. Ces servitudes sont annexées dans le P.L.U (comme dans le P.O.S), conformément à la législation en vigueur. Les dispositions générales du P.L.U rappellent que « tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect d'un monument ou site classé sont interdits, sauf autorisation expresse du ministère concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et la modification des clôtures (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile, de la commission départementale des sites), que lesdits travaux soient visés ou non par les articles R. 421-38-1, R. 421-38-2, R. 422-1 et R. 422-2 du Code de l'Urbanisme ».

### III – L'enjeu de l'agriculture : les incidences du P.L.U. sur le paysage et l'activité agricole

*Aujourd'hui à Ramatuelle, la viticulture a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité porteur (12% des emplois) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale. La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la côte d'Azur de par son étendue et son contact direct avec la plage. Le sentiment d'identité de ce terroir est renforcé par la référence visuelle au village perché traditionnel en de nombreux points du finage.*

*Néanmoins la vocation agricole de la plaine n'a pas empêché son mitage par une urbanisation diffuse, plus particulièrement dans ses secteurs les plus morcelés entre de multiples petites propriétés.*

*Occupant une large part du territoire communal, le maintien d'un terroir agricole constitue un enjeu fondamental du P.L.U. tant sur le plan économique que sur le plan paysager et de la qualité de vie.*

#### 1 - Le paysage agricole

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence le caractère rural et agricole de la commune de Ramatuelle avec la présence d'un vignoble à forte valeur économique et paysagère associé à de vastes espaces boisés. Cet espace agricole est menacé par le mitage, les friches et l'implantation d'activités non agricoles.

De façon générale, les orientations du P.A.D.D. et les dispositions du P.L.U. insistent non seulement sur l'importance de préserver cet espace, mais encore sur l'objectif d'une reconquête des terrains interstitiels dans les secteurs mités par des constructions dispersées.

Des orientations concernent particulièrement la préservation de ce paysage rural avec :

- Le renforcement de la cohérence paysagère des espaces agricoles par une reconquête des friches au bénéfice des activités agricoles et un contrôle de la diffusion de l'habitat.
- Le soutien, dans les zones forestières, des activités agricoles favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.

Au niveau réglementaire, conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de préservation s'est traduit par des règles de constructibilité plus adaptées à l'agriculture. Le règlement de la zone A a pour objet de favoriser l'activité agricole et par là la conservation des paysages agricoles tout en limitant l'extension du bâti et en permettant la reconversion du patrimoine rural. Ce dispositif réglementaire peut se résumer comme suit :

- Des droits à construire limités aux besoins de l'exploitation (dans une limite de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les constructions à usage d'habitation).
- Une prise en compte de la problématique du changement de destination des « friches » ou bâtiments abandonnés dont le devenir, en terme de nouvel usage, doit être compatible avec le caractère d'une zone agricole.
- La démolition-reconstruction des constructions est autorisée à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B existantes. L'objectif de cette mesure est de favoriser, par l'adoption de volumes, formes et matériaux traditionnels (article A11), une meilleure insertion dans le site des constructions existantes (orientation, volume ou hauteur, emprise au sol) qui, pour bon nombre dans la plaine agricole, sont de qualité quelconque voire médiocre. Par ailleurs, la totalité de la commune étant en site inscrit, tous travaux est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ainsi sur l'ensemble de la zone agricole, espace à « haute valeur paysagère », des constructions neuves à usage agricole sont admises mais leurs impacts paysager et sur la consommation foncière sont limités par différents articles du règlement :

- Dans tous les cas les constructions d'habitation et technique doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant existence légale. Si pour des raisons techniques ou topographiques dûment

démonstrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions du siège d'exploitation.

- Les activités touristiques complémentaires à l'activité agricole sont autorisées à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes devenues inutiles pour l'exploitation.
- Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m<sup>2</sup> de manière à préserver le caractère du paysage agricole (cf. *partie II, paragraphe 1.3*).
- Certaines occupations du sol doivent porter une attention particulièrement à l'aménagement végétal de leurs abords : les dépôts existants et les campings à la ferme notamment.
- L'architecture traditionnelle rurale doit être respectée dans les volumes et les matériaux employés.

## 2 - Une agriculture renforcée

La zone agricole A et ses différents secteurs représentent 1 242 ha soit 35,3% de la superficie communale. Sa surface connaît une augmentation de 24% par rapport à la zone NC initiale.

Le P.A.D.D. insiste sur la dimension économique et patrimoniale de l'agriculture. Le P.L.U. doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole (voir les dispositions déjà décrites précédemment). Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme (voir dispositions décrites précédemment).

Néanmoins, l'impératif de protection des espaces remarquables et proches (loi Littoral) et le nécessaire maintien et développement des exploitations 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 nécessaires 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). Rappelons que sur l'ensemble du territoire communal l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, ainsi l'installation de nouvelles exploitations devient une gageure.

Pour répondre aux besoins de développement des exploitations tout en permettant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et espaces naturels remarquables le P.L.U. procède à :

- Un régime d'autorisation axé sur les besoins de l'exploitation agricole, tant en ce qui concerne les constructions nécessaires à l'activité agricole que celles constituant l'accessoire de cette activité.
- Une délimitation des «espaces boisés classés» tenant mieux compte du périmètre de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, mais aussi des conditions de relief et de richesse écologique. Les espaces concernés par la suppression des E.B.C pré-existants dans le P.O.S. en raison de la qualité agronomique du sol sont classés en secteur d'extension agricole en milieu naturel (Ai) où seules sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone.

Ce secteur inconstructible est situé en frange des massifs boisés et n'induit aucune fragmentation des espaces naturels forestiers.

Par ailleurs, une autorisation doit être obtenue préalablement à tout défrichement auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la forêt au regard de l'impact du projet de défrichement sous les aspects économiques et environnementaux. A la demande d'autorisation, il est joint une notice d'impact sur l'environnement (dans le cas où le défrichement d'un seul tenant porte sur une surface de moins de 25 hectares) ou une étude d'impact sur l'environnement (dans les autres cas). L'impact sur la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et l'environnement en général est un élément clef dans l'appréciation des demandes.

Comme explicité dans la partie relative à la délimitation de la zone agricole selon une démarche volontariste de reconquête du terroir, à ce zonage, le choix est fait de conserver ou d'intégrer du bâti

non agricole en zone agricole en lui donnant en contre partie la possibilité d'évoluer de façon limitée et encadrée. Est ainsi autorisé l'agrandissement de 30% des constructions non agricoles disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 75 m<sup>2</sup> avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., extension comprise, sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%.

Cette disposition va dans le sens d'une confortation interne de la zone agricole en :

- Evitant un « pastillage » de micro zones naturelles constructibles au sein de l'espace agricole fortement dommageable pour son intégrité et incitant au développement de friches spéculatives.
- Affirmant une volonté communale d'ancrage de l'agriculture où l'espace agricole interstitiel joue également un rôle économique (AOC) et paysager (maîtrise de la minéralisation du terroir, interface avec le littoral ou le site classé).
- Ménageant aux non agriculteurs incorporés dans la zone agricole la possibilité de faire évoluer de façon très limitée et encadrée le confort ou l'esthétique du bâti existant dans un sens favorable ou neutre vis-à-vis de la pérennité de la zone et de la qualité du paysage agraire.

Parallèlement aux dispositions du P.L.U., une Convention d'Intervention Foncière passée par la commune avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) constitue un des moyens techniques de mise en œuvre de cette politique générale de maîtrise foncière et de maintien de l'agriculture. La SAFER est seule à disposer d'une visibilité du marché foncier agricole (par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner transmises par les notaires) et d'un pouvoir d'intervention (droit de préemption). Cette convention permet d'avoir une bonne connaissance du marché foncier sur son territoire (veille foncière) et permet d'intervenir sur le foncier rural (agricole et naturel) pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ou faire aboutir des projets de développement. Elle permet aussi d'éviter le mitage des terres agricoles.

Un autre type de maîtrise foncière est possible par le biais du conservatoire du littoral dont le droit de préemption est appelé à s'exercer entre la plage de Pampelonne et la RD 93. Les terrains préemptés pourront être confiés par le conservatoire à des agriculteurs.

## IV – La dynamique urbaine : mesure et qualité

*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.*

*Par ailleurs, offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressource de la population active fut et est toujours un souci pour la Commune. De plus, une partie de cette population, les saisonniers (les contrats à durée déterminée concernent plus du quart des emplois salariés), ne dispose pas de logement adapté.*

*Ainsi, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale de la loi Solidarité et renouvellement urbains, et de la loi Littoral (L.146-4-I et L.146-4-II du code de l'urbanisme), Il s'agira de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés.*

Les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à rééquilibrer la structure socio-économique de la commune : désaisonnaliser les emplois, diversifier la structure économique, ancrer les populations modestes ou intermédiaires, loger les actifs y compris saisonniers, adapter le parc de logements aux besoins et moyens des habitants présents et futurs.

Par ailleurs, les options d'aménagement retenues en termes de développement économique et urbain n'entraînent pas de perturbation pour le paysage ou les espaces urbains, naturels et agricoles :

- Le P.A.D.D. fait la promotion d'un développement de formes et de types d'habitat plus structurés et plus diversifiés, voire l'implantation de hameaux nouveaux à l'instar des opérations groupées proches du village tout en limitant strictement la consommation de nouveaux espaces agricoles.
- Les constructions et aménagements nouveaux seront réalisés en privilégiant une approche qualitative dans la forme urbaine, la qualité architecturale, l'insertion dans l'environnement et le traitement paysager.

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire de Ramatuelle répond aussi aux impératifs imposés par la loi Littoral où l'urbanisation est fortement encadrée :

- sur l'ensemble de la commune, l'urbanisation est réalisée soit en continuité, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
- à l'approche du rivage, l'extension est limitée et justifiée et motivée par la configuration des lieux
- sur la bande littorale de 100 mètres les constructions sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sauf pour le besoin de services publics et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### 1 - Les zones urbanisées : une évolution qualitative

Dans les zones urbanisées existantes, l'objectif est de rentabiliser et conforter les équipements, services et commerces existants, dans un souci général d'amélioration de la qualité des sites urbains, avec notamment :

- Un renforcement de la fonction de chef-lieu selon trois axes : la valorisation du paysage urbain, l'amélioration de l'animation artisanale et commerciale, et la mise en valeur du bâti ancien.
- L'orientation du bâti existant dans le village ou sa périphérie vers le logement permanent
- L'amélioration de l'attractivité résidentielle du village par des actions de réaménagement et requalification des espaces publics - avec la réorganisation et l'amélioration de la circulation et du stationnement – ce qui restituera aux piétons des espaces propices à la qualité de la vie collective.

Le souci de conforter les activités économiques déjà en place et indépendantes de la saison touristique estivale s'est traduit par une extension en continuité du parc d'activité. Cette extension limitée à un hectare se fait sur des terrains en friche, peu visibles dans le paysage et permet une

économie des coûts d'investissement en équipements publics du fait de sa contiguïté avec un secteur déjà aménagé.

Les différentes dispositions du règlement (cf. partie sur les justifications du zonage) ne permettent pas indifféremment le développement des activités commerciales, artisanales ou de services dans toutes les zones urbaines. Ces possibilités sont très restreintes en zone UP fortement résidentielle où les règles d'emprise au sol, de hauteur et de superficie minimale de terrain limitent les possibilités de renouvellement urbain ou de la population et favorise une augmentation des prix du foncier. La contrepartie de cette réglementation est une insertion paysagère optimale du bâti dans des secteurs sensibles comme les versants de collines ou ayant une interface importante avec la zone agricole, l'existence d'une offre en résidences haut de gamme qui alimente l'artisanat et l'activité des services à domicile et par ailleurs le recentrage des commerces en les recentrant prioritairement dans le chef-lieu.

## **2 - Une extension limitée de l'urbanisation**

Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie à l'échelle du territoire de Ramatuelle voire de la presqu'île de St-Tropez et de façon différenciée compte tenu des enjeux de protection environnementale ou d'accueil d'une partie des besoins actuels et futurs de la Commune en matière d'habitat, d'activités et de services.

Le P.A.D.D. mettait l'accent sur la nécessité de créer des logements pour les actifs et de rééquilibrer la structure de l'économie touristique au bénéfice des activités indépendantes de la saison estivale. Les dispositions du P.L.U. permettent de répondre à ces besoins tout en préservant l'harmonie et l'équilibre des espaces littoraux.

### **2.1 - Création d'habitat pour actifs saisonniers et d'un espace vert**

Une zone UCs, destinée à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau (habitat démontable) et à des équipements publics d'accompagnement et de gestion, est délimitée en arrière de la plage de Pampelonne entre le lotissement de Pampelonne et une vaste zone de campings. Ce type d'habitat fait partie des objectifs de mixité et diversité de la loi S.R.U. Il bénéficie d'un emplacement réservé pour mixité sociale.

La morphologie du secteur considéré, de forme allongée orientée Est-Ouest perpendiculaire au littoral avec une façade restreinte au contact de la plage, se prête par ailleurs à un usage différencié, la partie la plus proche du littoral devant faire l'objet d'une création d'espace vert pour la reconstitution du cordon dunaire, tandis qu'en profondeur, la partie la plus éloignée du littoral accueillera une forme d'habitat léger, démontable, en rez-de-chaussée et de faible hauteur, facilement intégrable dans le paysage.

#### **Objectifs:**

En application des dispositions de l'article L.110 du code de l'urbanisme, assurer aux travailleurs saisonniers des conditions de logement décentes répondant à leurs besoins et au niveau de leurs ressources, et améliorer ainsi dans la commune les conditions d'habitat, d'emploi et de services, ceci dans le respect du paysage et de l'environnement.

#### **Justification en fonction de la configuration des lieux :**

- Espace situé à une altitude inférieure à trois mètres, invisible depuis la route départementale n°93 dite "*route des plages*" dont il est séparé par la colline de Salagru d'une altitude de 56 mètres, tandis que les vues depuis la mer sont interceptées par le masque constitué du cordon dunaire littoral et d'un cannier sur merlon séparant la plage et l'arrière-plage.
- Ce secteur est entouré par des zones urbaines (au Sud et à l'Ouest) ou de camping (au Nord) déjà équipées permettant une économie des coûts d'investissement en équipements publics.
- La localisation de cette zone dédiée à l'habitat pour travailleurs saisonniers permet par ailleurs d'éviter un empiètement sur le vignoble.

#### **Caractère limité de l'urbanisation :**

- Ce secteur représente une superficie de 3,42 ha au total avec 2,70 hectares utilisables, la partie la plus proche de la plage étant couverte par un emplacement réservé de 0,36 hectare destiné à la reconstitution du cordon dunaire
- avec un C.O.S. réduit à 0,08, en tenant compte du bâti existant, l'extension de l'urbanisation sur la surface utilisable serait d'un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., extension très limitée par rapport à l'urbanisation actuelle du site puisqu'elle représente moins d'une dizaine de villas de la zone UC contiguë comportant plusieurs centaines d'unités foncières bâties avec un C.O.S. de 0,10 sur plus de 33 hectares.
- Ces logements à caractères sociaux seront réalisés sous la forme de hameau nouveau soigneusement intégré à l'environnement de par une architecture étudiée et constituée de structures démontables d'une hauteur limitée à 3,50 m.
- En outre, cette extension limitée de l'urbanisation est située dans un quartier où travaillent plus de 650 employés saisonniers des établissements de plage, soit une très large part de la main d'œuvre saisonnière exerçant son activité dans la commune. En permettant ainsi à cette population de se rendre à pied à son travail (20 entreprises à moins de 15 minutes de marche), la localisation de la zone UCS contribue de façon significative à une réduction de la demande de déplacements motorisés.
- Enfin, la maîtrise foncière préalable permettra à la commune d'organiser le financement et la gestion de ce type d'habitat - dédié à un besoin précis - par le biais de contrats de mise à disposition passés avec les entreprises qui pourront ainsi disposer de logements attachés à leurs contrats de travail.

## 2.2 - Maintien de la zone UB du quartier de Bonne-Terrasse Ouest

Cette zone UBa du plan d'occupation des sols devient la zone UB du plan local d'urbanisme, avec un dessin légèrement rectifié pour lui donner une forme de trapèze régulier, soit une extension de 3000 m<sup>2</sup> environ de la surface de la zone UBb d'origine au plan d'occupation des sols.

La valorisation de cette zone urbaine existante permet de satisfaire des besoins d'équipements publics sans empiéter ailleurs sur le vignoble, ni sur des espaces naturels forestiers présentant un intérêt environnemental particulier.

Justification en fonction de la configuration des lieux :

- Etagée de 20 à moins de 5 mètres d'altitude, la zone UBa du plan d'occupation des sols de 7,51 ha est actuellement occupée sur sa partie la plus élevée, soit les 2/3 de sa superficie, par un village vacance de 800 lits, et pour sa partie la plus basse - 1/3 de la surface - est constituée d'une propriété communale où sont implantés un grand bâtiment abritant différents matériels utilisés à l'entretien de la plage, au balisage et à la surveillance de la bande maritime des 300 mètres et un bâtiment de plus de 1 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol abritant le centre municipal de loisirs sans hébergement destiné à accueillir les enfants et adolescents de Ramatuelle en dehors des heures scolaires. Réalisé en matériaux naturels (bois, terre crue stabilisée et toiture végétalisée), ce centre bien intégré dans son environnement permettra aux jeunes usagers de se rendre à pied sur la plage et les sentiers de randonnées où se pratiquent des activités sportives et de pleine nature, ou d'accéder aux équipements culturels et sportifs du village de vacance voisin.
- Sa très faible altitude en partie basse - moins de 5 mètres - et la possibilité d'y dissimuler des bâtiments bas entre des haies de roselières sur merlons, traditionnelles dans ce secteur, a justifié une très légère extension de cette zone urbaine, sur 3000 m<sup>2</sup> environ, pour lui donner une forme de trapèze régulier. Deux autres bâtiments sont en effet programmés à proximité immédiate des deux premiers : un nouveau hangar des services techniques et un bâtiment abritant la chaufferie au bois appelée à desservir l'ensemble des bâtiments regroupés en hameau.

Caractère limité de l'urbanisation :

- Avec un COS de 0,30 sur 3000 mètres carrés, elle autorise 900 mètres carrés de SHON, l'équivalent du centre de loisirs sans hébergement, ou de moins de cinq villas, à mettre en

relation avec les 800 lits que compte le village vacance constitué d'un habitat aggloméré sur les 2/3 de la zone existant dans la zone considérée.

- En terme de paysage, les nouveaux bâtiments programmés constituant des volumes particulièrement modestes au regard des volumes bâtis sur le village vacance n'aggravent pas l'impact de l'urbanisation existante dans la perception du site, général ou même rapproché.

### **2.3 - Création d'un secteur Nc dans le quartier de Bonne Terrasse Ouest précédemment hors P.O.S.**

Partie de la zone naturelle protégée (N) mais pouvant accueillir « *des installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement* », ce nouveau secteur Nc du quartier de Bonne Terrasse Ouest, d'une superficie d'environ deux hectares, est adjacent à la zone urbaine UB.

Correspondant à un parc public de stationnement existant où sont accueillis les campings cars, il n'a pas pour objet d'ouvrir l'espace considéré à une réelle urbanisation.

Conformément aux préconisations ministérielles, ce secteur Nc est en effet destiné à favoriser une bonne gestion de la fréquentation d'espaces naturels voisins par les utilisateurs d'autocaravanes.

#### **Objectifs:**

L'objectif du zonage est l'aménagement d'une aire publique d'accueil des campings cars ou autocaravanes à proximité du littoral permettant, à travers une politique tarifaire appropriée, de répondre au besoin de cette forme de tourisme qui se développe, tout en la canalisant et en évitant les atteintes à l'environnement et au paysage qu'entraîne une dispersion de ces véhicules utilisés pour leur fonction d'hébergement le long de la plage de Pampelonne, espace naturel remarquable, ou dans d'autres secteur du site inscrit.

La localisation de cette zone est justifiée par sa discrétion dans le grand paysage due à une très faible altitude – moins de 5 mètres – et la possibilité d'y placer logement de gardien, installations et véhicules entre des haies de roselières sur merlons, traditionnelles dans cette plaine littorale. En retrait du rivage, le secteur permet néanmoins aux utilisateurs de campings cars de se rendre à pieds à la plage, réduisant ainsi la demande de déplacement motorisé. En outre, la propriété communale considérée comporte déjà un bâtiment abritant le poste principal de relevage du réseau public d'égout, bâtiment qui est équipé de toilettes publiques et d'une installation de vidange des fosses d'aisance.

## **3 - Les zones d'urbanisation future pour répondre à des besoins spécifiques**

### **3.1 - Pour favoriser le développement d'activités indépendantes de la saison touristique**

Une zone d'urbanisation future est programmée au quartier les Moulins – Saint-Amé, sur les bases de la zone NAa du P.O.S. (qui passe de 6,9 ha à 12,1 ha).

Peu perçue depuis les axes principaux de cheminement, en raison de son altitude (20 m) et du masque formé par la colline boisée et urbanisée des Moulins au Sud (plus de 30 mètres), il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

Ce quartier est marqué par une certaine densité d'urbanisation sous l'influence de l'agglomération de St-Tropez. La zone d'urbanisation future bénéficie d'une liaison privilégiée avec la route départementale n°93, et présente peu de difficulté de raccordement aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone). Son positionnement est stratégique pour une valorisation économique touristique et culturelle, du fait de son accessibilité depuis le Golfe de St-Tropez via la RD 93 distante de seulement 300 m.

La présence du petit château de St-Amé (recensé au titre de l'article L.123-1-7°), résidence de loisir telle qu'il s'en est construit un grand nombre au temps où la Côte d'Azur était un lieu de villégiature hivernale, permet de placer la zone sous le signe d'un usage ancien. Cette zone est en fait constituée de terrains en friche, issus des jardins qui dépendaient de la résidence, et comporte un certain nombre de constructions anciennes ou de réalisation plus récente.

L'aménagement futur du site se fera lors d'une modification du P.L.U. avec enquête publique et devra prendre en compte :

- la préservation du patrimoine bâti existant
- un traitement paysager de l'interface zone aménagée/zone agricole
- une structuration et un traitement qualitatif des voies de desserte
- un traitement des volumes bâtis, des stationnements et des espaces verts et plantés favorisant une bonne intégration dans l'environnement

### **3.2 – Pour associer confortation de l'économie touristique et préservation de l'environnement**

Anciennement située en zone Hors P.O.S, la zone AUP est localisée dans le site de Pampelonne classé en « espace naturel remarquable » au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme. D'une façon générale, ce classement implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article R.146-2 : aménagements nécessaires à l'accueil du public, réfection de bâtiments existants et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, créations d'installations et de bâtiments nouveaux nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

L'article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi « Littoral » dès lors que ces équipements ou constructions « sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

La zone AUP est centrée sur les emplacements envisagés pour la reconstruction des établissements de plage en application de l'article L. 146-6-1. Néanmoins, en attente du décret d'application prévu à l'article L.146-6-1 qui doit fixer les modalités d'élaboration et le contenu du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, ces emplacements, qui devront être confirmés par le futur schéma, sont classés en zone AUP stricte, non ouverte à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUP, pour accueillir les aménagements prévus à l'article L. 146-6-1, nécessitera ainsi, en toute hypothèse, une modification du P.L.U. et une enquête publique.