

---

## *Partie II*

# ***LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT,***

*au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*

---

#### **LÉGENDE DES COULEURS :**

- Bleu : Interrogations qui se posent

- Vert : nouveaux rajout du BE depuis 2016

- Rose : références à vérifier avant la validation du document

## Sommaire

### CHAPITRE 1 – Les Choix retenus d'aménagement et de développement 266

<b>I – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....</b>	<b>266</b>
<b>1.1 D'importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue.....</b>	<b>267</b>
<b>1.2 - Les enjeux et orientations du PADD .....</b>	<b>268</b>
1.2.1 - <i>Comment conforter et diversifier le potentiel économique ? .....</i>	<i>268</i>
1.2.2 - <i>Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population ? .....</i>	<i>271</i>
1.2.3 - <i>Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?.....</i>	<i>271</i>
1.2.4 - <i>Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?.....</i>	<i>273</i>
<b>1.3 Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD .....</b>	<b>275</b>
<b>II– La justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT .....</b>	<b>276</b>
<b>2.1- Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>276</b>
<b>2.2- Justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace .....</b>	<b>279</b>
2.2.1- <i>Le Documents d'Orientations Générales (DOG).....</i>	<i>279</i>
2.2.2- <i>Les documents graphiques .....</i>	<i>282</i>

### CHAPITRE 2 – Les choix retenus pour établir le règlement 283

<b>I – La prise en compte des évolutions réglementaires.....</b>	<b>283</b>
<b>1.1– Suppression du COS et de la surface minimale de parcelle constructible et l'instauration d'un taux d'artificialisation du terrain et d'un coefficient d'emprise au sol .....</b>	<b>283</b>
<b>1.2–La mise en place de secteurs de taille et de capacité limitées et d'autorisation d'extension des habitations existantes dans la zone agricole.....</b>	<b>286</b>
<b>II– Les principes du zonage et du règlement .....</b>	<b>289</b>
<b>2.1– Le règlement graphique du PLU de Ramatuelle.....</b>	<b>289</b>
<b>2.1– Le règlement écrit.....</b>	<b>289</b>
<b>III – L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables.....</b>	<b>295</b>
<b>3.1 Les zones urbaines.....</b>	<b>295</b>
3.1.1– <i>Les zones mixtes à dominante d'habitat.....</i>	<i>296</i>
3.1.2– <i>Les zones à usage d'activités .....</i>	<i>303</i>
<b>3.2 Les zones à urbaniser.....</b>	<b>305</b>
<b>3.3 La zone agricole.....</b>	<b>306</b>
<b>3.4 Les zones naturelles à protéger .....</b>	<b>317</b>
<b>3.5. Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones PLU 2006 et PLU 2017 .....</b>	<b>327</b>
<b>IV– Les prescriptions complémentaires au zonage et du règlement .....</b>	<b>329</b>
<b>4.1 - Les espaces boisés classés.....</b>	<b>329</b>

4.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager .....	332
4.3 - La préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue .....	337
4.4- La prise en compte des risques .....	337
4.5 - Les outils fonciers .....	338
<b>4.6 - Les performances énergétiques et environnementales .....</b>	<b>341</b>

## **CHAPITRE 3 – Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP) 342**

I - Les cinq OAP agricoles .....	342
II. L'OAP du Camping des Tournels .....	343
III. L'OAP du hameau nouveau intégré à l'environnement route de Tahiti .....	344
IV. Cohérence des OAP et de ses règles avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) .....	345

## **CHAPITRE 4 : Évolution des surfaces du zonage 346**

## **CHAPITRE 5- Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programmes et normes hiérarchiquement supérieurs 349**

I. Explication des choix retenus pour la prise en compte des principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme .....	349
II. Explication des choix retenus pour la prise en compte de la loi "Littoral" ....	355
1.1 Les principes généraux de la loi "Littoral" .....	355
1.2 L'application de la loi Littoral sur la commune de Ramatuelle : la compatibilité avec le SCoT.....	355
1.2.1 La détermination des coupures d'urbanisation.....	356
1.2.2 La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructibles.....	359
1.2.3 La délimitation des Espaces Proches du Rivage et Extension limitée de l'Urbanisation.....	362
1.2.4 La détermination de l'Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégré à l'environnement (hors espaces proches du rivage).....	368
1.2.5 La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables .....	371
1.2.6 Les ensembles boisés significatifs .....	388
1.2.7 Synthèse de l'application de la Loi littoral sur le territoire de Ramatuelle .....	389
III– Explication des choix retenus pour la prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs au PLU.....	391
La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez .....	391

## CHAPITRE 1 – Les Choix retenus d'aménagement et de développement

### I – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La révision générale du PLU de 2006 ne remet pas en cause les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, qui a toujours la même ambition de sauvegarder son territoire et son cadre de vie privilégié. Ainsi les constats et les enjeux mis en exergue dans le PLU 2006 restent toujours valables aujourd'hui.

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 conserve les caractères d'une commune rurale authentique, de même que les attraits d'une station balnéaire dont l'originalité sera la qualité de ses paysages naturels et agricoles, et de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible. 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 le diagnostic, notamment en termes d'habitat permanent et de diversification économique (notamment agricole et touristique).

Par ailleurs, si la politique communale d'aménagement de l'espace n'a pas changé, la concertation organisée dans le cadre de cette nouvelle révision, ainsi que les nouvelles études réalisées, ont mis en évidence des besoins nouveaux qu'ils conviendra de prendre en compte dans le présent projet d'aménagement et de développement durable, qui sont notamment :

- Sauvegarder la prédominance végétale et la couverture arborée des zones déjà urbanisées en évitant leur densification dans les espaces proches du rivage ;
- Préserver les paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation.

De plus, depuis 2010, plusieurs lois nouvelles ont modifié et complété les codes de l'urbanisme et de l'environnement et de nouveaux documents hiérarchiquement supérieurs au Plans Locaux d'Urbanisme ont été approuvés. La révision du Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte ces nouvelles normes et notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable :

- la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, avec des orientations nouvelles notamment sur les problématiques de Trame Verte et Bleue et de consommation de l'espace... ;
  - la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, renforçant la protection des zones naturelles et agricoles, modifiant les règles de densités des zones urbaines et imposant des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
  - la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, permettant le changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestières ;
  - la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, permettant la création d'annexes des habitations existantes en zones naturelles et agricoles.
- les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Grimaud et de St-Tropez, approuvé postérieurement au PLU de Ramatuelle, le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006, notamment en matière de protection du littoral et de préservation des espaces naturels remarquables ;
  - le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015, par décret n°2015-1675.

Les orientations du P.A.D.D résultent ainsi d'une part des enjeux soulevés par le diagnostic territoriale, d'autre part, de l'intégration des orientations imposées par les nouvelles lois et les nouveaux documents hiérarchiquement supérieur en vigueur.

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. s'appuie sur les objectifs de développement durable édictés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et notamment l'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

### ***1.1 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>1</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)

<sup>1</sup> Z.N.I.E.F.F. : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique.

- 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 sur fréquentation 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, en cours de validation, d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage
- 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.

Ainsi, les espaces agricoles et naturels, de par leur importante superficie et leurs qualités environnementales, agronomiques et paysagères, font l'identité et la qualité du territoire ramatuellois. Aussi, le développement du territoire de Ramatuelle doit s'appuyer sur ces deux principes majeurs :

- la préservation de 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.

## **1.2 - Les enjeux et orientations du PADD**

### **1.2.1 - 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 (61% 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 (4,6% des emplois, 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 du quartier mixte, activités et habitations, 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.

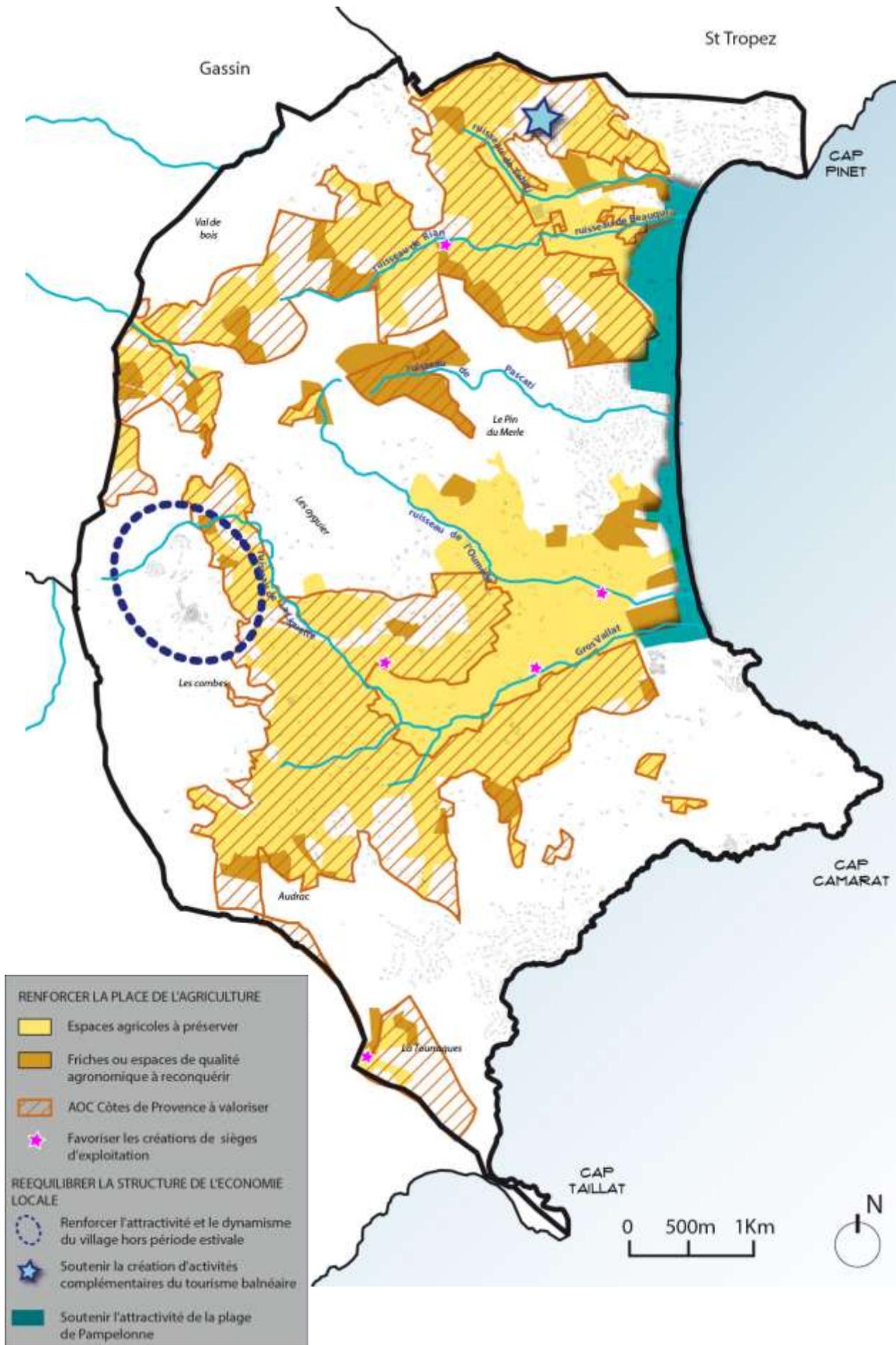
A propos de l'activité agricole, le choix est fait d'affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables :

- 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" : reconquête des friches sur les espaces de qualité AOC et déclassement des EBC sur des secteurs à forte valeur agronomique, secteurs qui demeureront inconstructibles, ainsi que la possibilité d'étendre et de créer des sièges d'exploitations agricoles sous forme de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)
- 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'attractivité et le dynamisme économique du centre village en favorisant la diversité du commerce de proximité et l'implantation d'entreprises artisanales.

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.

**Orientations du PADD : « Assurer la diversité économique et l'emploi permanent »**



### 1.2.2 - 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, à l'image du projet communal de l'éco quartier des Combes Jauffret en cours de réalisation.

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 en logements :
  - o *maintien dans le PLU 2017 du secteur à projet du quartier des Combes Jauffret qui permet la création de 106 logements permanents dont 40 logements locatifs sociaux, 33 logement en accession aidée et 33 logements en accession à prix maîtrisé*
  - o *création d'un secteur dédié aux travailleurs saisonniers. (secteur UCs du projet de PLU).*

### 1.2.3 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?

Actuellement, l'attractivité du centre-village est affaiblie par :

- l'éparpillement des espaces d'habitat diffus
- la concurrence de la zone littorale notamment en période estivale
- une saisonnalité des commerces et des services

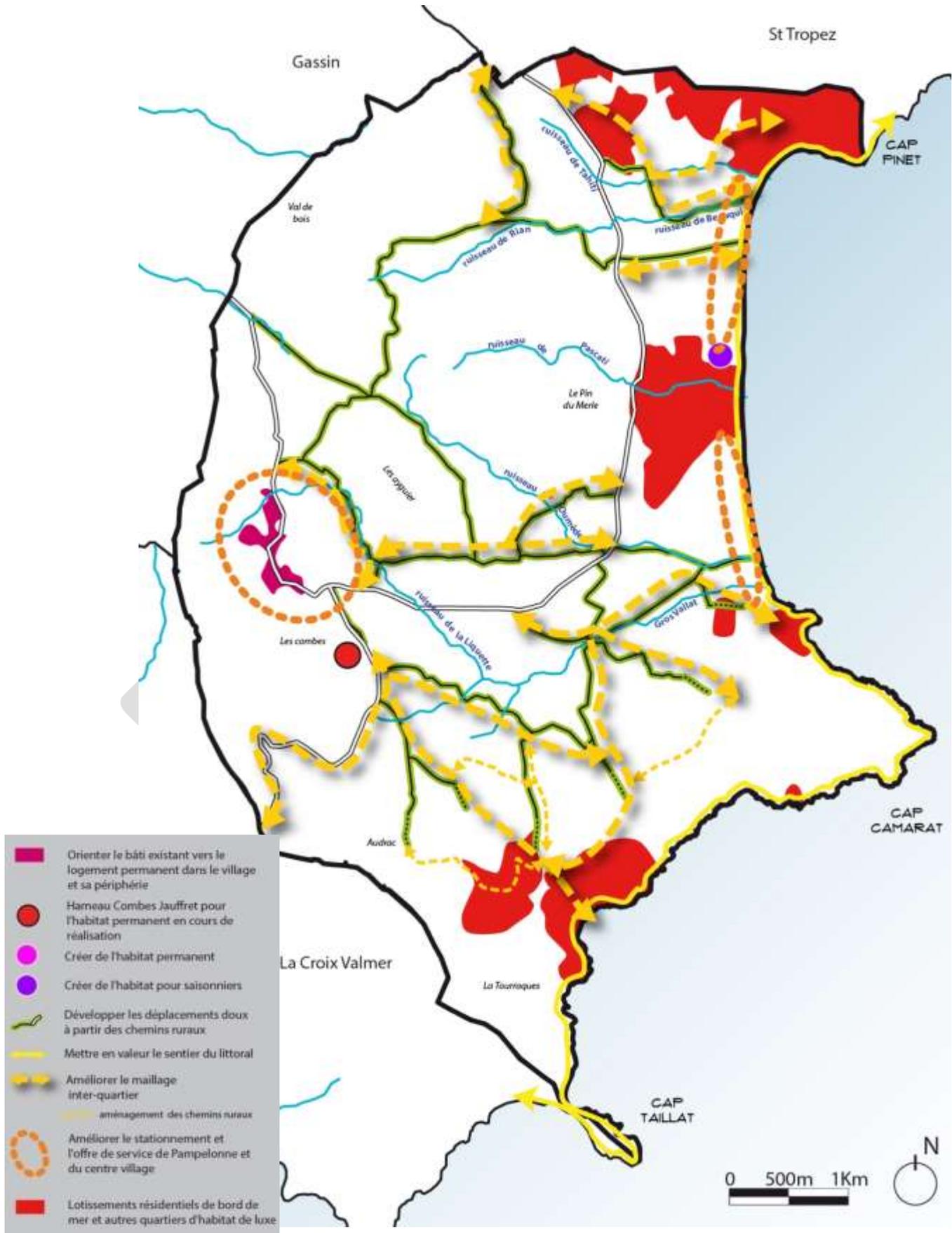
Il s'agit de conforter le centre actuel en confirmant son caractère de pôle d'équipements publics et services marchands : il doit rester le lieu de rencontre et d'identité de la commune et participer à l'équilibre de la vie quotidienne avec :

- 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
- un projet d'équipement au cœur du village avec la création d'un pôle de santé.

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 nombreux 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).

La commune souhaite également, en lien avec des investisseurs privés, favoriser la desserte performante des communications numériques sur son territoire, ce qui permettrait également de soutenir l'activité économique communale.

**Orientation du PADD : Favoriser la mixité sociale et urbaine**



### 1.2.4 - 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 :

- sur fréquentation 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 et le long des cours d'eau par des mesures réglementaires adaptées (zone naturelle, E.B.C., article 11 et 13...)
- le maintien de la prédominance végétale et de la couverture arborée dans les zones urbanisées proches du rivage en évitant leur densification et en protégeant le couvert végétal et les lignes de crêtes
- le maintien des paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation
- 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 et Ai)
- la complémentarité entre agriculture et gestion des espaces naturels : les activités agro-sylvo-pastorales sont admises en zone naturelle.

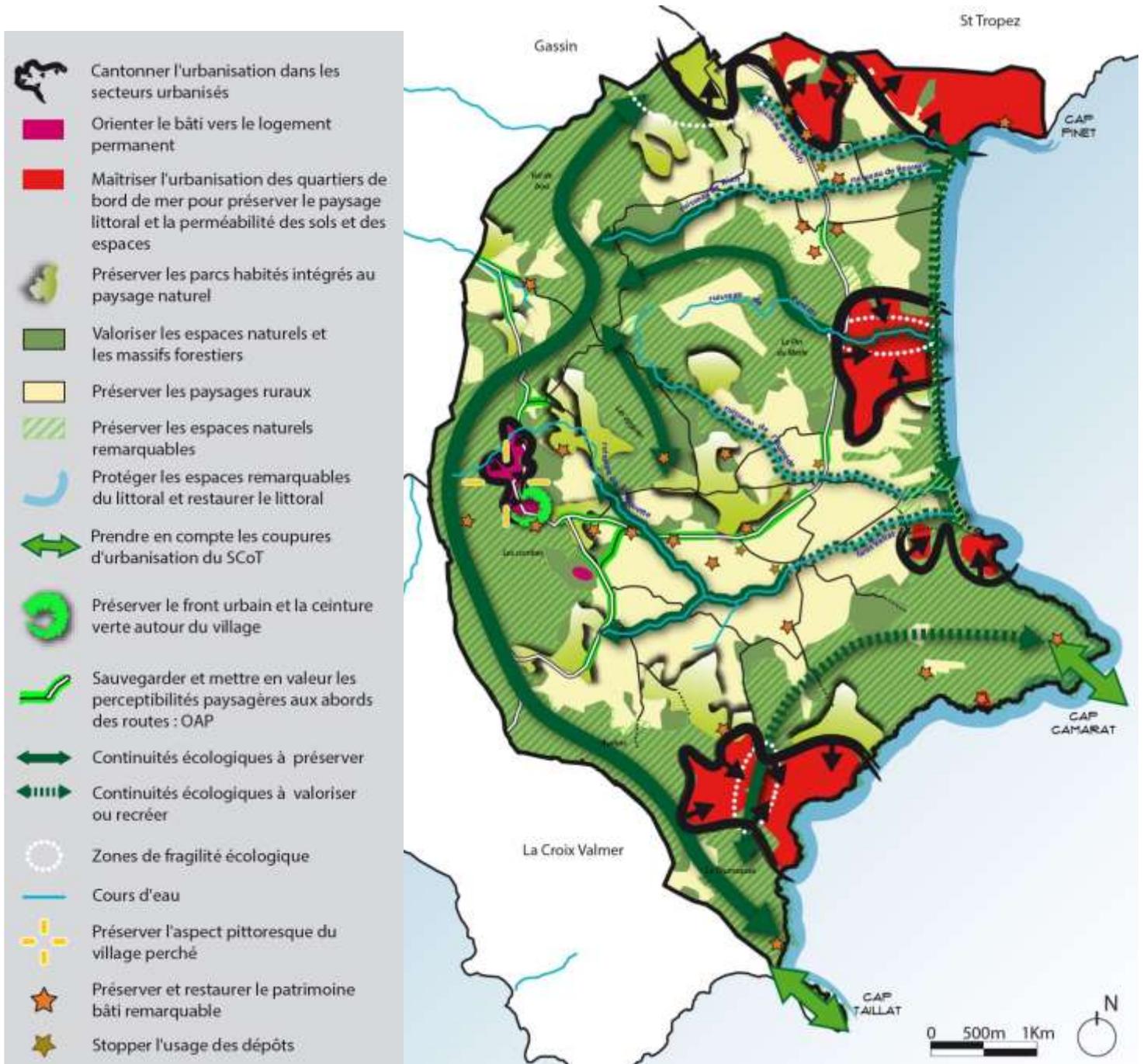
La commune souhaite ainsi préserver ses paysages remarquables en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection du paysage.

C'est dans cet objectif de préservation que la commune souhaite poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain et la modération de la consommation de l'espace initiée dans le PLU 2006 par la suppression des zones NB d'habitat diffus du Plan d'Occupation des Sols. Pour cela, elle a défini dans le PADD, en conformité avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

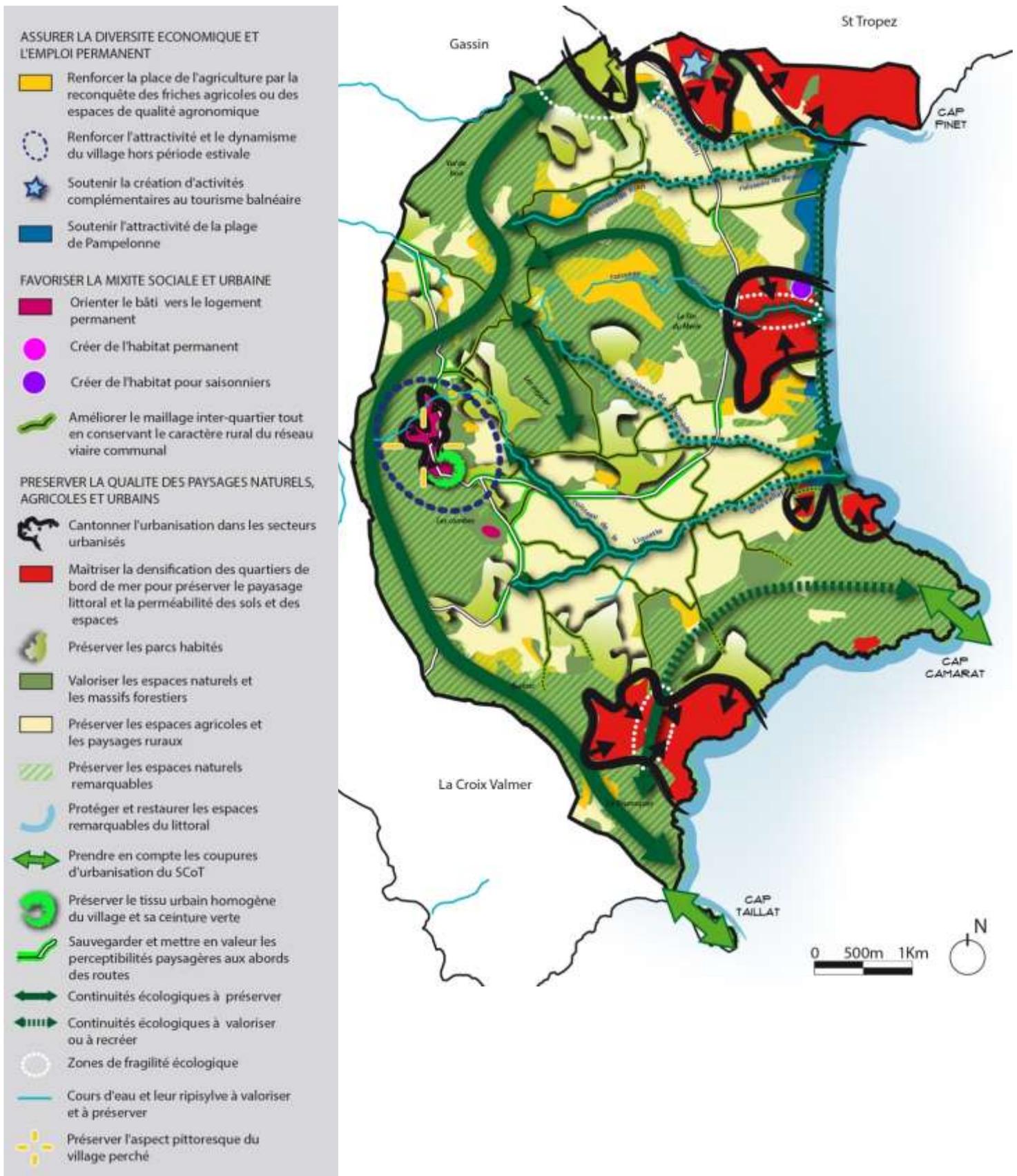
Ainsi, aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée à court terme par la commune qui préfère cantonner son urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante. Seuls 9 ha d'espaces naturels pourraient être consommés à long terme, si les deux principaux secteurs de projets du PLU venaient à se réaliser:

- ouverture de la zone d'urbanisation future, AUT, destinée à accueillir des activités touristiques, culturelles, de loisirs et de services (7 ha non artificialisés),
- réalisation du projet communal de logements pour actifs saisonniers sur le secteur de Pampelonne (2ha non artificialisé).

## Orientations du PADD : « Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains »



### 1.3 Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD



## II- La justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT

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

*" [...]Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."*

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui opère une mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 susvisée et de la loi du 27 juillet 2010 sus énoncée, a retranscrit cette obligation de justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre du PLU de Ramatuelle, ce sont les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement et de régulation de la pression démographique définis par le SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez qui s'imposent.

### 2.1- Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé, par délibération du comité syndical, le 12 juillet 2006, c'est-à-dire avant l'adoption de la loi Grenelle II du 10 juillet 2010. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez ne fixe donc pas d'objectifs chiffrés de la consommation de l'espace.

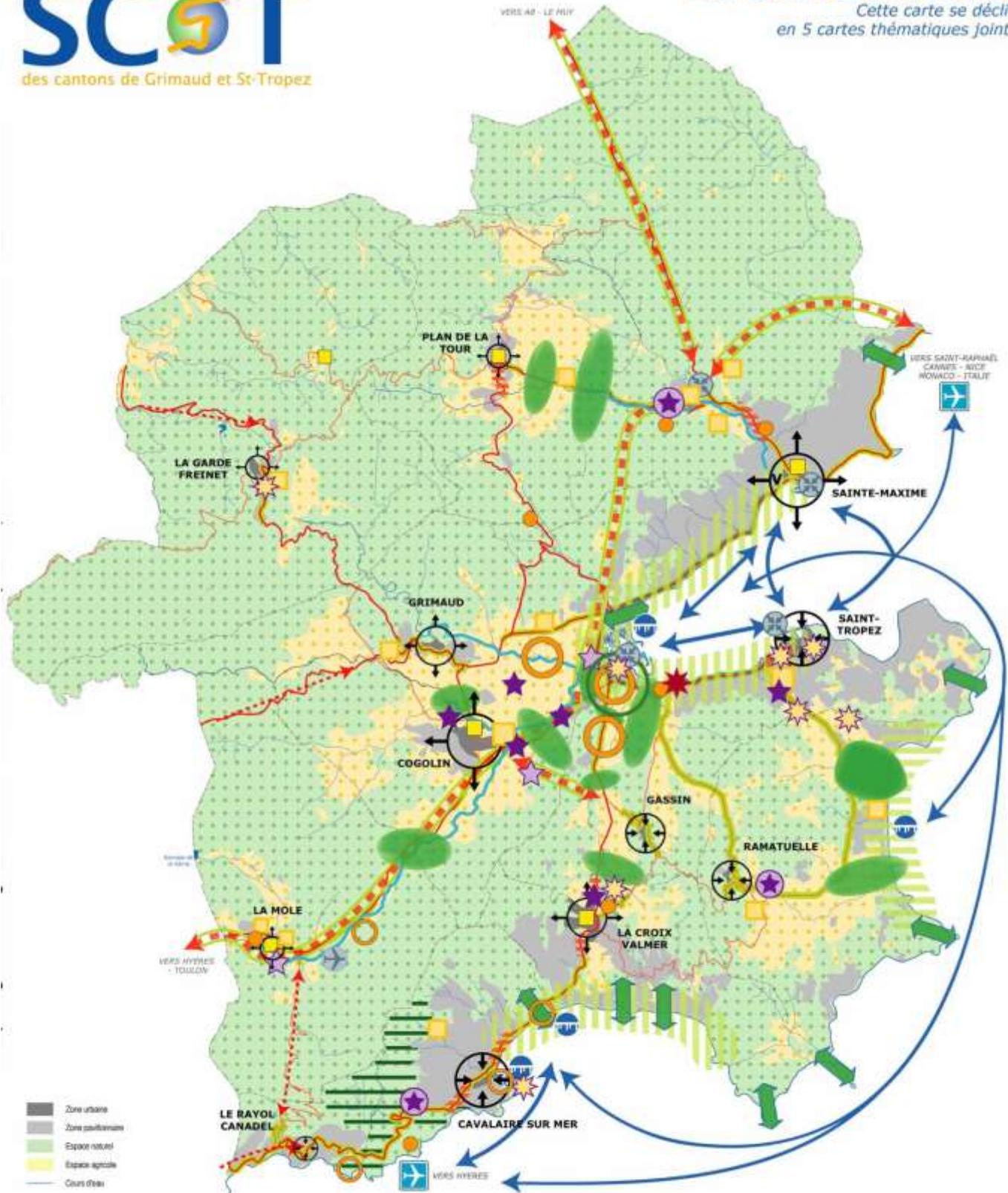
Cependant, le Document d'Orientations Générales (DOG) définit des objectifs qui entrent dans le cadre de la modération de la consommation de l'espace :

- **Objectif de "réguler la pression démographique"** avec comme proposition d'action :
  - **"Maîtriser la production de logement"**. Pour cela l'objectif du SCoT est de diviser par deux le rythme de construction par rapport à celui de la période 1990-1999 (+2% par an), soit un taux de croissance de 1% par an dans le cadre du bassin de proximité Gassin/Ramatuelle/Saint-Tropez.
  - **Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires.** Pour cela, l'objectif du SCoT est que, dans le cadre du bassin de proximité, au moins 1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire.
  - **"rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace"**. Pour cela, le SCoT propose de :
    - transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux
    - favoriser les formes d'habitat dit "groupé" ou inspiré des hameaux traditionnels [...]
    - favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme
    - définir des règles opérationnelles de renouvellement urbain et villageois
    - proposer des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restaurer [...]"
- **Objectif de "préserver et mettre en valeur l'environnement"** avec comme proposition d'action :
  - **"La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers"**. Pour cela, le SCoT propose notamment de :
    - préserver toutes les terres agricoles et dans l'hypothèse où elles devront être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire, une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée
    - soutenir l'agriculture et le pastoralisme afin de leur restituer des espaces qui ont été colonisés par la forêt"

- **"Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains"**. Pour cela, le SCoT propose :
  - "d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration. Ces espaces de respiration sont cartographiés et sur le territoire communal de Ramatuelle, ils sont situés perpendiculairement à la plage de Pampelonne
  - de protéger les abords de routes définis dans le PADD du SCoT (la RD93 et la RD 61 sur Ramatuelle)".

Ces dispositions du document d'orientations sont accompagnées d'un document graphique (cf. carte ci-après) et ces deux documents constituent des prescriptions opposables au PLU de Ramatuelle.

PROJET



- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau

**ESPACES NATURELS**

- Casement "Site"
- "Espace de respiration"
- Malaise territoriale de futurisation
- Protection des abords de route
- Aménagement du boulevard littoral
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles

**ECONOMIE**

- Zone d'Activités à regrouper
- Extension de Zone d'Activités
- Création de Zone d'Activités
- Espaces de développement (activités / logement)
- La DCN

**HABITAT**

- Renouvellement urbain
- Développement en continuité du bâti existant
- Espaces de projet d'habitat
- Projet de renouvellement urbain

**TRANSPORTS**

- Amélioration de la desserte du golfe
- Entrée secondaire du territoire à l'intérieur
- Projet de contournement
- Aménagement des entrées de ville
- Pôle d'échanges à créer
- Porteur maritime à conforter ou à créer
- Helicoptère à conforter ou à créer
- Aériodrome
- Liaison maritime à valoir

**EQUIPEMENTS**

- Équipement à valoir
- Équipement à créer
- Arrière d'accueil des gens de voyage

Application de la loi littoral  
Secteurs ou zones au sein desquels les communes doivent délimiter, dans leur P.L.U., des Cozues d'urbanisation



## 2.2- Justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace

### 2.2.1- Le Documents d'Orientations Générales (DOG)

#### 2.2.1.1 Justificatif des objectifs généraux

Objectifs du SCoT	Orientations du SCoT des Cantons de Grimaud et de St-Tropez	Orientation du PADD de Ramatuelle
REGULER LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE	<p><b>Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace :</b></p>	<p><b>Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace</b></p>
	<p>- transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux</p>	<p><i>Les zones NB du POS ont déjà été converties conformément aux orientations du SCoT dans le PLU de 2006 et elles sont reconduites dans le PLU de 2017</i></p>
	<p>- favoriser les formes d'habitat dit "groupé" ou inspiré des hameaux traditionnels</p>	<p><b>Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Canaliser l'offre de logement sous forme de hameaux intégrés à l'environnement</i></li> </ul>
	<p>- favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Avoir recours au droit de préemption urbain pour l'orientation du bâti existant, l'habitat permanent et prioritairement au village et dans ses extensions;</i></li> <li>• <i>Cantonner l'urbanisation dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers des formes urbaines diversifiées compatibles avec le maintien du caractère du «parc habité» (secteur de Pampelonne et des Caps)</i></li> </ul>
<p>- proposer des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restaurer</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Maîtriser la densification des zones littorales en préservant la perméabilité des sols et des espaces pour la faune et la flore ainsi que les eaux pluviales</i></li> </ul>	

Objectifs du SCoT	Orientations du SCoT des Cantons de Grimaud et de St-Tropez	Orientation du PADD de Ramatuelle
<b>PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<p align="center"><b>La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers</b></p>	<p align="center"><b>Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains</b></p>
	<p>- préserver toutes les terres agricoles et dans l'hypothèse où elles devront être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire, une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée</p>	<p><b>Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène pour protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adapter le zonage agricole du document d'urbanisme à l'occupation du sol des terres cultivées</b></li> </ul> <p><b>Conforter l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale</b></p>
	<p>- soutenir l'agriculture et le pastoralisme afin de leur restituer des espaces qui ont été colonisés par la forêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reconquérir les espaces agricoles de qualité A.O.C couverts par les espaces boisés classés (E.B.C) ou les friches;</b></li> <li>• <b>Soutenir le développement de la sylviculture en permettant l'ajustement des EBC pour un projet sylvicole suffisamment développé</b></li> <li>• <b>Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs.</b></li> </ul>
	<p>-Orientations de la Charte forestière de territoire du Massif des Maures reprises par le SCoT:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Développer des activités économiques durables au sein des massifs</i></li> <li>○ <i>Protéger durablement et valoriser le massif</i></li> </ul>	<p><b>Promouvoir l'activité forestière</b></p> <p><b>Protéger les grands ensembles boisés et ruraux significatifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>en préservant les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes;</b></li> <li>• <b>en mettant en valeur les massifs forestiers</b></li> <li>• <b>tout en permettant la culture des espaces agricoles jouant le rôle de coupure de combustible</b></li> </ul>
<p align="center"><b>Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains</b></p>	<p><b>Créer des espaces de respiration</b></p>	
<p>- d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>en maintenant les espaces boisés et les espaces agricoles en plaine et à proximité du littoral, qui constituent des ceintures vertes,</b></li> <li>• <b>en prenant en compte les coupures d'urbanisation définies par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)</b></li> </ul>	
<p>- de protéger les abords des routes définis dans le PADD du SCoT (la RD93 et la RD 61 sur Ramatuelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sauvegarder et en mettre en valeur les paysages viticoles aux abords des routes par la prise en compte des perceptibilités paysagères identifiées par l'étude Kargo sud (juin2010);</b></li> <li>• <b>stopper les usages de dépôt à travers le paysage agricole, qu'il s'agisse de vente de plantes en pot ou d'arbres en jauge</b></li> </ul>	

## 2.1.2 Justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### Objectifs chiffrés de production de logements du SCoT

Afin de réguler la pression démographique, le SCoT du Golfe de St Tropez, impose des objectifs chiffrés en matière de production de logements par bassin de proximité (Gassin/Ramatuelle/St Tropez) dans l'objectif de diviser par deux le rythme de construction de la période 1990-1999 (+2% par an) :

" Dans chaque secteur de proximité s'appliquera chacun des objectifs suivants :

- croissance annuelle limitée à 1 % du parc de logements,
- au moins 1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire nouvelle.

Au sein de chaque secteur, l'application de ces objectifs au niveau communal sera réalisée de manière concertée et complémentaire lors de l'élaboration des PLU communaux."

### Objectifs chiffrés du PADD

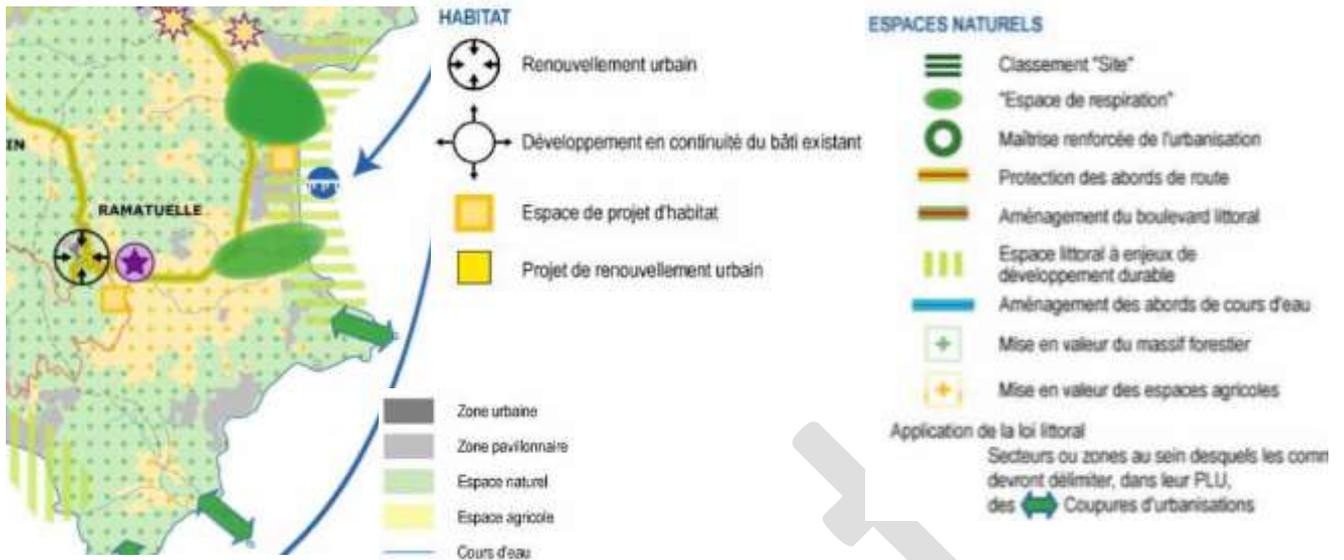
Sur la décennie 1999-2015, le rythme moyen de la construction de logements sur la commune de Ramatuelle avoisinait les 0,8% par an. La commune répondait déjà ainsi, dans le cadre du PLU 2006, aux objectifs du SCoT concernant la croissance annuelle du parc de logement. Cependant, l'objectif d'une résidence principale pour une résidence secondaire pour cette même période, n'a pas été atteint. Entre 1999 et 2015, 155 résidences principales ont été créés pour 237 résidences secondaires.

Le projet de PLU 2017 a intégré les objectifs du SCoT. En effet, d'après la capacité d'accueil du projet de PLU (cf. p.438 de la partie III du présent rapport de présentation), il pourrait être produit entre 2015 et 2030, dans les zones constructibles, environ 347 logements dont environ 117 seraient destinés au logement des actifs saisonniers. Cela représente un rythme de construction moyen de 0,8% par an entre 2015 et 2030 et répondrait donc à la limite de croissance du parc de logements de moins 1% du SCoT.

En maintenant le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement, de Combes Jauffret, destiné à la création de 106 logements permanents, le nouveau projet de PLU va dans le sens de l'objectif du SCoT d'une production minimale " 1 résidence principale nouvelle pour 1 résidence secondaire".

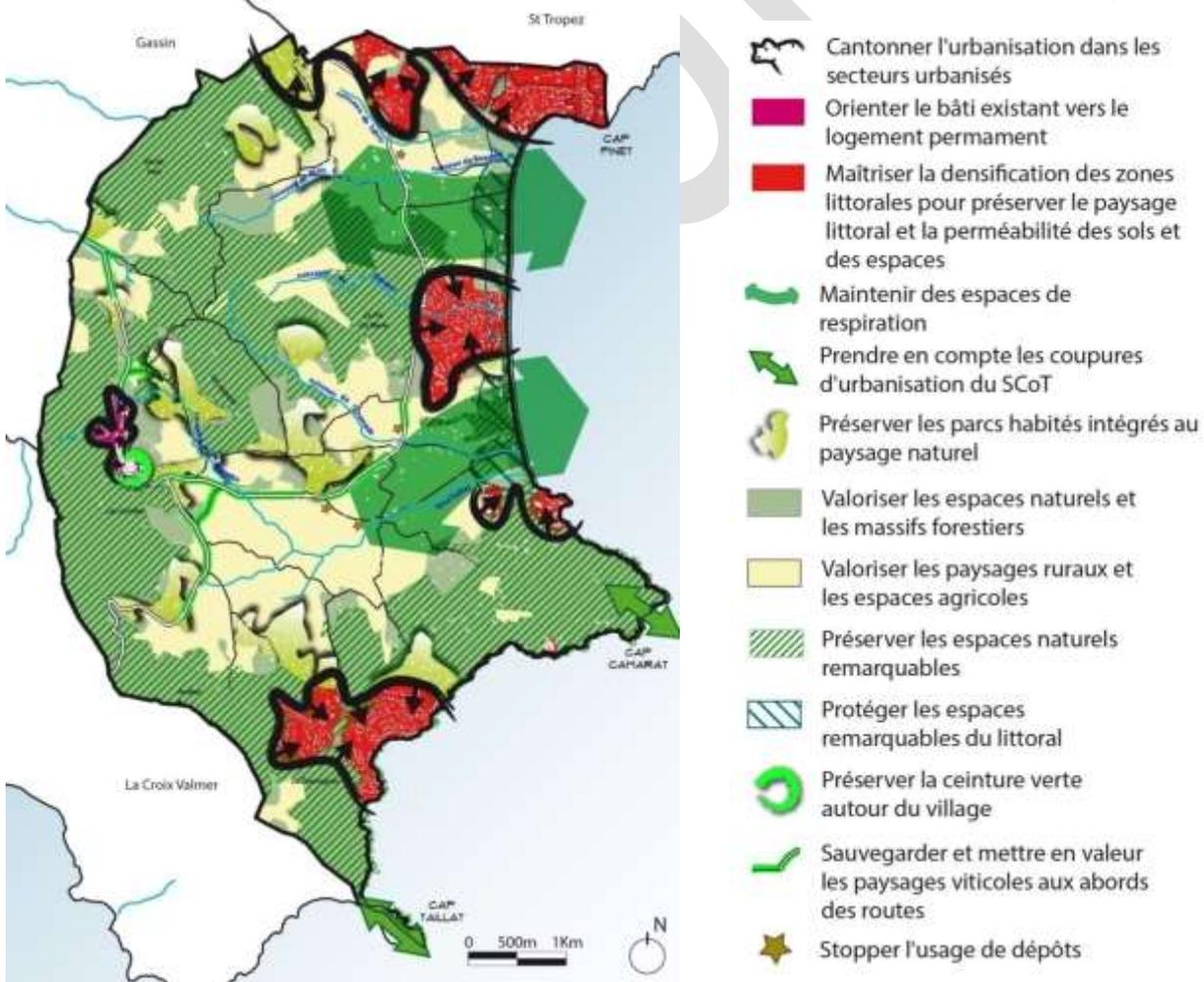
## 1.2.2- Les documents graphiques

### Les orientations du SCoT



**Prise en compte des orientations du SCoT dans le PADD de Ramatuelle :** on retrouve parmi les orientations du PADD : le cantonnement de l'urbanisation dans les secteurs urbanisés, les espaces de respiration et les coupures d'urbanisation du SCoT, la valorisation des espaces naturels et des massifs forestiers, la préservation des espaces agricoles, le renforcement de la place de l'agriculture par la reconquête des friches agricoles ou des espaces de qualités agronomique, la sauvegarde et la mise en valeur des perceptibilités paysagères aux abords des routes, ...

**Carte du PADD : Orientations favorisant la modération de la consommation de l'espace du PADD :**



## CHAPITRE 2 – Les choix retenus pour établir le règlement

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, l'évolution des espaces économiques, naturels et agricoles...
- l'obligation de prendre également en compte les normes et documents hiérarchiquement supérieurs publiés après l'approbation du PLU en 2006 tel que :
  - la loi du 16 juillet 2006, loi portant engagement national pour le logement,
  - la loi du 12 juillet 2010, loi portant engagement national pour l'environnement dite loi grenelle 2,
  - la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
  - la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,
  - le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006,
  - le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique arrêté par le président du Conseil régional le 8 juillet 2013 et par le préfet de région le 12 juillet 2013,
  - le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675,
- 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.

### I – La prise en compte des évolutions réglementaires

#### ***1.1- Suppression du COS et de la surface minimale de parcelle constructible et l'instauration d'un taux d'artificialisation du terrain et d'un coefficient d'emprise au sol***

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Afin de maîtriser la densité sur des secteurs à enjeux paysagers ou écologiques forts ou des secteurs contraints par des problématiques de ruissellement des eaux pluviales, les constructions restent encadrées par les autres règles du PLU et notamment celle de gabarit, d'emprise au sol et d'implantation des constructions. L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

D'une manière générale le diagnostic du territoire de Ramatuelle fait état d'un environnement largement agricole et naturel et bien préservé. Néanmoins, une fragilisation des espaces agricoles et naturels par le mitage peut remettre en cause cette qualité environnementale et paysagère, car même si le PLU de 2006 a permis de maîtriser l'urbanisation par un classement approprié, il ne comporte pas de mesures de maîtrise de 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».*

L'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, dans les espaces proches du rivage. Cela s'est déjà traduit dans le précédent PLU 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. Dans le précédent PLU, ces objectifs de maîtrise de la densité avaient trouvé une traduction réglementaire appropriée : les zones UC et UP étaient soumises à la règle de la superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> pour les constructions neuves.

Ces dernières règles n'étant plus autorisées par la loi ALUR, et cette dernière étant d'application immédiate, la maîtrise de l'urbanisation, tel que souhaité dans le PLU de 2006, n'est plus assurée.

La présente révision du PLU prend en compte les exigences de la loi ALUR, en supprimant le minimum à la parcelle et le coefficient d'occupation des sols et en lui substituant de nouveaux outils réglementaires permettant d'encadrer la densité des quartiers à enjeux : hauteur, coefficient d'emprise au sol, taux de coefficient vert, servitudes de préservation du couvert végétal, et des paysages ...

La révision du PLU apporte de nouvelles orientations dans le PADD visant à contrôler la densité du bâti dans un but écologique, de préservation de l'aspect paysager et de la préservation de la perméabilité du sol. Ces orientations sont traduites dans le règlement par l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions et l'article 13 relatif aux espaces boisés existants - Espaces libres et plantations. Par rapport au PLU de 2006, l'emprise au sol est réglementée dans les deux secteurs d'habitat à enjeux. Des superficies minimales d'espaces libres de toute construction sont également instaurées par le nouveau PLU.

Le choix retenu des coefficients d'emprise au sol découle des résultats de l'étude de la capacité de densification du tissu urbain existant (cf. "Les capacités de densification du tissu urbain existant", p.251-254 de la partie 1 du présent rapport de présentation). Cette étude démontre qu'afin de ne pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie de la Commune et de prendre en compte les nombreux enjeux écologiques et paysagers du territoire, la densification des secteurs urbains doit être relativement faible, entre 5 et 10 logements à l'hectare (5 logements à l'hectare correspondent à la densité moyenne existante dans les zones UP) ; tandis que "10 logements à l'hectare" (1 logement pour 1000m<sup>2</sup>) correspond à une densité un peu supérieure à celle de la zone UC actuelle (1 logement pour 1500m<sup>2</sup> en moyenne).

### **La zone UC :**

La zone UC 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 nuisibles et conformes au caractère résidentiel effectif du secteur. Elle concerne les lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, secteurs dont la capacité résiduelle arrive pratiquement à terme.

Le P.O.S de 1987 ainsi que le PLU de 2006, imposaient une taille minimum de parcelles de 3 000 m<sup>2</sup> pour toute construction neuve. L'urbanisation résultante est de densité moyenne à forte, avec des espaces verts interstitiels.

Afin de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages, et ainsi porter atteinte à un environnement et à des paysages d'ensemble sensibles (Site classé des trois caps, anse de Pampelonne), une emprise au sol de 10% et un taux d'espaces libres de toute construction minimum de 60% sont instaurés par le règlement. Des espaces verts interstitiels sont par ailleurs protégés par des espaces boisés classés et par une servitude de protection du couvert arboré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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 vu 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. »*

**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 et 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 prise est l'instauration d'un taux d'espaces libres de toute construction de 70% minimum et d'une emprise au sol maximale de 7%. Une protection d'ensembles boisés significatifs par le classement en "espaces boisés classés" est également mise en place ainsi qu'une protection du couvert arboré dans les espaces littoraux habités au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

### ***1.2-La mise en place de secteurs de taille et de capacité limitées et d'autorisation d'extension des habitations existantes dans la zone agricole***

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières complétées par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Rappel du principe général de la constructibilité en zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme : ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (sous certaines conditions).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR, dont la suivante :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles.

La loi ALUR a encadré la première exception en permettant le recours au STECAL qu'à titre exceptionnel. Il s'agit, pour la commune, de justifier dans le rapport de présentation de son PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

La loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de ces exceptions, en donnant la possibilité aux communes de permettre l'évolution des constructions, situées hors STECAL, en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par la loi ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de constructions en zones agricoles et naturelles :

- Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension. Cette extension est encadrée. D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones N et A.

La mise en œuvre de ces nouvelles exceptions par la commune dans le règlement de son PLU exige un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

## Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone agricole

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.

### 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 [...]. »*

Afin de pérenniser et de conforter l'activité agricole, le règlement du PLU crée, à titre exceptionnel, 5 secteurs de taille et de capacité limitées dans la zone agricole **(cf. p:350, la zone Agricole)**. Dans ces STECAL sera permis la création de constructions **complémentaires et en lien avec l'activité agricole par exception à la règle** stricte encadrant les constructions en zone agricole qui ne permet que les constructions uniquement **Nécessaires** à l'activité agricole.

Quatre de ces secteurs permettront la création de nouveaux sièges d'exploitations sur le territoire Ramatuellois, renforçant ainsi la place de l'agriculture et permettant de reconquérir des espaces agricoles de qualité aujourd'hui en friches.

Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU encadre leur hauteur, implantation et densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces règles sont également précisées par des orientations d'aménagement au sein de chaque STECAL afin de répondre à l'obligation d'une urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement (article L 121-8 du code de l'urbanisme) pour toutes extensions de l'urbanisation sur le territoire des communes littorales qui ne sont pas réalisées en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Ainsi, les constructions dans les STECAL créés en zone agricole du PLU de Ramatuelle sont encadrées par les règles suivantes :

- obligation d'une urbanisation sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le PLU,
- Obligation de respecter la capacité d'accueil limitée encadrée par une surface maximale d'emprise au sol adapté à chaque secteur,
- Obligation de constructions avec un volume simple et une hauteur maximale en R+1 pour les habitations et 7 m pour les bâtiments techniques,
- Obligation de se conformer aux proportions et à l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle en respectant une palette chromatique de teinte d'enduit de façade annexé au règlement.

### **Autorisation d'extension des habitations existantes en zone agricole et naturelle**

Rappel des dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme : *"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site."*

Afin de préserver l'intégrité de la plaine agricole et donc du paysage, et de limiter « l'ennoiement » du bâti traditionnel dans les constructions neuves, une des mesures du PLU est d'autoriser les extensions du bâti existant mais uniquement sous certaines conditions :

- les extensions ne doivent pas compromettre l'activité et les sols ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- l'extension est limitée à 30% de l'habitation existante dans la limite de 250m<sup>2</sup> maximum de Surface de Plancher, extensions comprises,
- l'extension ne doit pas engendrer la création de logements supplémentaires,
- l'extension n'est admise que pour les constructions justifiant d'une surface de plancher existante d'au moins 60m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, ceci afin d'éviter la transformation de cabanons ou autres annexes en logements,
- les extensions doivent respecter un volume simple
- la hauteur est limitée au R+1 pour une bonne insertion dans l'environnement,
- les annexes doivent s'implanter au maximum dans un rayon de 30m autour de l'habitation principale existante.

## II- Les principes du zonage et du règlement

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Le règlement du PLU délimite, sur le /les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (art R 151-17 du CU).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réformé le code de l'urbanisme et a réorganisé son contenu en recodifiant l'ensemble des dispositions existantes. La partie législative est d'application immédiate. Tandis que la partie réglementaire et notamment les dispositions relatives au contenu du règlement du PLU, sont applicables pour toutes les révisions postérieures au 1er janvier 2016. Pour tous les PLU prescrits avant l'ordonnance, les communes ont le choix de s'appuyer sur la codification réglementaire antérieure. C'est le cas pour Ramatuelle qui a prescrit son PLU avant la promulgation de l'ordonnance, le 25 mars 2015. Compte tenu de l'état d'avancement des travaux engagés, la commune a fait le choix de maintenir les dispositions antérieures à la réforme.

### 2.1- Le règlement graphique du PLU de Ramatuelle

En compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement du PLU délimite plusieurs zones sur le document graphique réglementaire :

- **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,
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- **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,
- **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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources, naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### 2.1- Le règlement écrit

Chaque zone est soumise à des règles qui lui sont propres. À chacune d'entre elles, correspond **un règlement de 16 articles** qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5m<sup>2</sup>, le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage ou tout autre dépôt, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Le règlement des zones et ses 16 articles ne conditionnent pas à eux seuls la constructibilité d'un terrain, d'autres dispositions légales peuvent être directement opposées à une demande d'autorisation ou à une déclaration préalable. Notamment, les dispositions particulières au littoral incluses dans le code de l'urbanisme aux articles L121-1 et suivants. Celles-ci sont directement applicables "à toute personne pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de

carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement". Les pétitionnaires sont invités à se reporter au Rapport de présentation du présent plan local d'urbanisme, et à se renseigner en tant que de besoins auprès des services compétents.

Sont notamment opposables :

- 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.121-8 du CU).
- 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.121-13 du CU).
- 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 (article L.121-16 du CU) ;

La prise en compte de ces notions et leurs incidences sur le PLU sur les espaces concernés sont explicitées dans la partie II du présent rapport de présentation relative au projet et prise en compte des normes et documents hiérarchiquement supérieurs au PLU

Les seize articles du règlement 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 & 16)
  - superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5 : SUPPRIME)
  - les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
  - les règles qualitatives (articles 11 & 13)
  - les règles de stationnement (article 12)
  - les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)
- Combien ? les possibilités d'occupation du sol (article 14 : SUPPRIME)
  - le coefficient d'emprise au sol (article 9)

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= Naturel à vocation de camping).
- 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 immédiates de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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> d'emprise au sol 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 et 16)**

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 termes 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 termes 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.

L'article 16 fixe les obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

### **- La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)**

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

## - 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 et UB, 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.

Pour les zones UA et UB, la distance de recul est moins importante car ces zones correspondent à un bâti dense auxquelles les distances de recul ne pourraient pas facilement être appliquées. (UA : aucune distance imposée et UB : 2m par rapport à toute voie publique)

Pour des raisons paysagères les reculs par rapport aux routes départementales 93 et 61, sont portés à 125 mètres pour la zone Agricole et à 150 m pour la zone Naturelle.

Le recul par rapport aux voies en zone UE, économique, est moins important : 10 mètres pour les départementales 61 et 93 et 5 mètres par rapport aux autres voies.

- 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 régit 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.

- Dans certaines zones, l'emprise au sol est réglementée afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions (zones UB, UE et UEa UC et UP).
- 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. Des hauteurs différentes sont attribuées 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 historiques 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 de type "parc à mouton".

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 minimal de surface libre de toute construction, 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 la zone UC où les constructions visées sont autorisées, les zones UP, UE, A et N disposant d'une réglementation spécifique.

Il est exigé pour les constructions :

**À vocation d'habitat :** 2 places par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement et, dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire par tranche entière de cinq logements.

Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, 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.

**À 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.

**À 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 et UB qui comprennent le village ancien, hameaux et leurs extensions, les constructions à vocation d'habitat et d'activité (hors hôtellerie et débit de boisson) ne sont pas tenues de réaliser des places de stationnement. Cette exonération tient compte des caractéristiques de ces zones et de l'intérêt d'encourager la création de logements permanents ainsi que de l'installation de commerces de proximité ou d'artisanat confortant la fonction de centralité du chef-lieu.

Dans la zone UAc, UC et UE, en application de l'article L. 151-33 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.

### - les possibilités d'occupation du sol (article 14)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Ainsi, il faudra dorénavant appliquer le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospects, de hauteur

(articles 6 à 10) et des espaces libres et plantations (article 13) pour définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire.

Projet

### III - L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

La volonté de maîtrise urbaine par la satisfaction des stricts besoins des populations résidentes en logements accessibles et en emploi, avec en parallèle la pérennisation de l'espace agricole et la préservation des espaces naturels et des paysages a été traduite dans le règlement du PLU 2017 par des un peu plus restrictives que celles du précédent P.O.S.. Il s'agissait de veiller à la pleine utilisation des zones déjà urbanisées en cantonnant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante :

- 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 étalement urbain périphérique strictement limité tout en offrant des possibilités de renouvellement urbain.
- Le maintien de la zone d'urbanisation future AUT de Saint-Amé dédiée à la création d'emplois, circonscrite dans le périmètre d'une résidence de loisir du début du XXe siècle.
- 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)
- le maintien du 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

Le présent PLU reconduit ces mêmes objectifs et les renforce au niveau environnemental et agricole notamment par la création de nouveaux secteurs tels que le secteur N<sub>L</sub>, secteur naturel recouvrant les espaces remarquables du territoire, où la protection est renforcée.

Pour chaque zone du PLU, sont présentées ci-dessous les motivations principales de leur création, leur maintien et leurs principales caractéristiques.

#### 3.1 Les zones urbaines

Les principales zones urbaines du PLU de 2006 sont maintenues dans ce P.L.U de 2017. 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 PLU de 2006, 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.

**Les zones urbaines totalisent 342,81 hectares soit 9,6% du territoire communal.**

PLU 2006 modifié		PLU 2017		Évolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
UA	18,04	UA	22,31	
UB	12,93	UB	13,05	
UC	167,62	UC	164,46	
UCs	3,06	UCs	2,71	
UD	5,04	UE	2,16	
UP	133,05	UP	138,15	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>339,7</b>		<b>342,81</b>	<b>+ 3,07 ha</b>

### 3.1.1- Les zones mixtes à dominante d'habitat

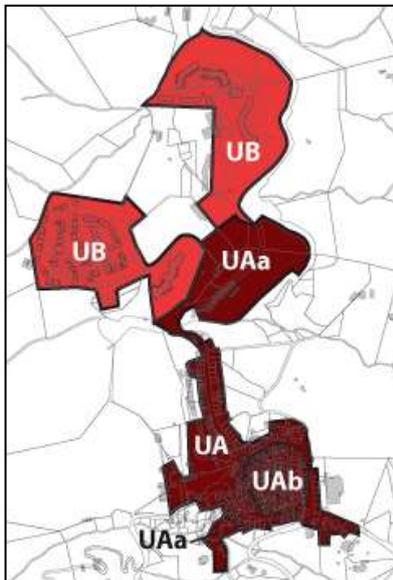
#### ► La zone UA (22,31 ha) :

##### Justification du zonage et caractère de la zone

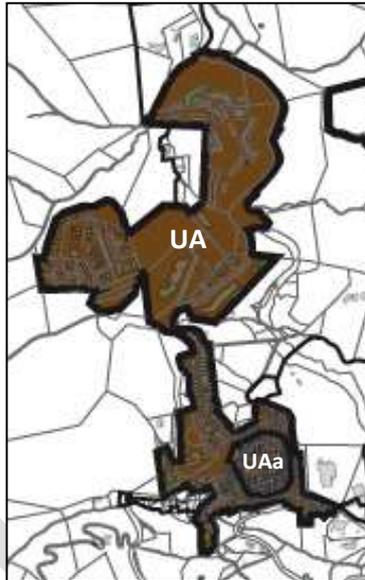
Dans le P.O.S. de 2001, les zones d'habitat dense et de services, notamment le secteur du village, étaient constituées de deux zones :

- 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 pouvaient 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 Castellás, 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.

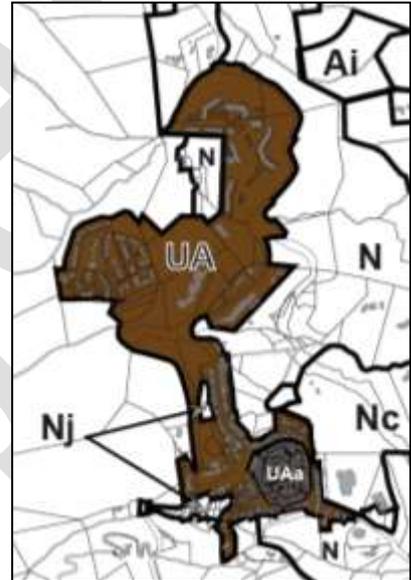
Sur le P.O.S. de 2001  
Secteur village



Sur le PLU 2006  
Secteur Village



Sur le présent projet de PLU  
Secteur Village



**Le P.L.U de 2006**, 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 Castellás 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.

**Dans le présent projet**, afin d'être conforme à l'occupation réelle du sol, l'Ouest de la zone UA du secteur du village a été légèrement agrandi afin d'y intégrer le boulevard du 8 mai 1945 et le parking qui le longe mais en y excluant les secteurs de jardins potagers. Ceux-ci sont classés dans un secteur spécifique Nj, naturel à vocation de jardins. Deux autres nouveaux secteurs sont créés, le secteur UAm correspondant au hameau du Merlier et le secteur UAc correspondant au quartier du Colombier. Le secteur UAh correspondant au hameau des Combes Jauffret, est maintenu.

Ainsi, la zone UA correspondra donc à la zone urbaine centrale (village ancien et extensions) et aux hameaux : Combes Jauffret, Colombier, Bonne Terrasse et 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 urbain dense.

**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 et d'aspect extérieur sont imposées. Les toits-terrasses y sont interdits.

**Le secteur UAh (2,1 ha) :**

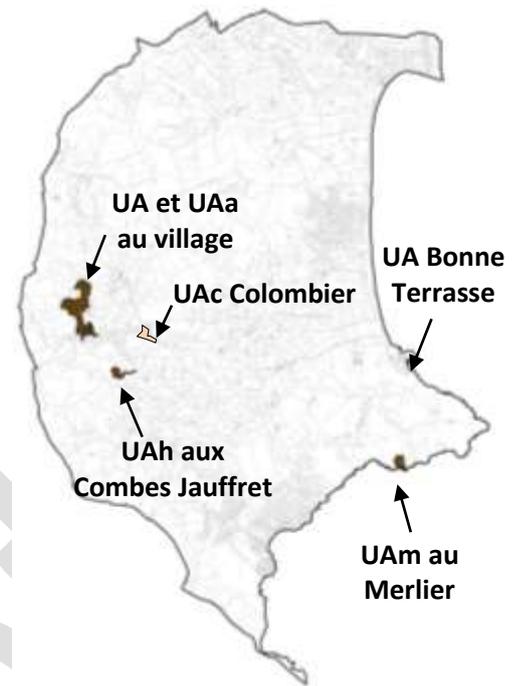
Ce secteur correspond au hameau des Combes Jauffret et permet l'extension de l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Le projet de hameau nouveau du quartier des Combes a été déclaré "projet d'intérêt général" par le préfet du Var. La zone UAh n'est que la traduction de la déclaration du projet d'intérêt général. Elle a été créée par la modification n°1 du PLU de 2006, approuvé le 30 janvier 2014.

**Le secteur UAc (2,88 ha) :**

Ce secteur correspond à la zone mixte du Colombier regroupant du logement et des activités artisanales, commerciales ou de bureaux. Située en contrebas du village, cette zone était classée en UD sur le précédent PLU. Le secteur UAc (c=Colombier) a été créé afin d'être cohérent face à la vocation de ce secteur qui est, avant tout, un véritable quartier urbain de Ramatuelle. Le périmètre de ce secteur reste inchangé.

**Le secteur UAm (1,94 ha) :**

Ce secteur correspond au hameau du Merlier classé en UB sur le P.O.S. de 2011. Le secteur UAm (m=Merlier) a été créé afin de distinguer le hameau du Merlier du centre village où des règles particulières, plus qualitative, en rapport notamment avec le centre historique, y sont imposées.



Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le règlement a été défini 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 participants à l'attractivité d'un centre urbain autorisés. Le changement de destination des activités du centre-ville et du secteur du Colombier est interdit afin de maintenir un centre village dynamique et attractif tout au long de l'année. Les accès (article 3 du règlement) ne sont pas réglementés en secteur UA, compte tenu de la morphologie historique de cette zone.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (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 sauf dans le secteur du Colombier (7m) et dans les zones non altius tollendi qui limite la hauteur des constructions à 6 m pour les secteurs des Roques de Castellans, des villas de la Roche des Fées, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier et à 4m pour les constructions situées dans le village en contrebas de la porte Sarrazine. La zone UA autorise les toitures-terrasses à l'exception du secteur concerné par des prescriptions de toiture relatif au village ancien et ses extensions.

La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par la prescription de règles qualitatives. L'article 11, précis et détaillé, impose le respect de l'architecture villageoise (matériaux, toiture, couleurs, éléments en saillie, traitement des devantures, des clôtures...). Une palette de coloris est définie afin de respecter les coloris traditionnels du village de Ramatuelle. Cette palette fut réalisée avec le concours de l'architecte du CAUE (Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du département du Var) qui a réalisé une étude poussée sur les origines des coloris du *vieux village* (cf. partie I du présent rapport de présentation, p.37 du diagnostic territorial).

Les places de stationnement pour commerces autres que débit de boisson, hôtel ou restaurant ne sont pas réglementées dans la zone UA afin de favoriser l'implantation commerciale en centre-ville.

La densité n'est pas réglementée en zone UA à l'exception des secteurs UA<sub>h</sub> et UA<sub>c</sub>.

En secteur UA<sub>h</sub>, elle correspond à la densité prévue par la déclaration de projet (5800m<sup>2</sup> de surface de plancher). Dans le secteur UA<sub>c</sub>, la limite de 50% d'emprise au sol du PLU de 2006 est maintenue. L'ensemble des autres règles garantit le maintien de la morphologie du bâti ou de l'environnement naturel existant.

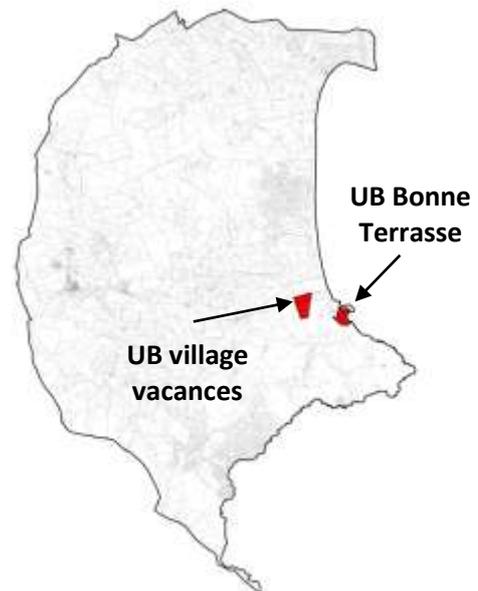
#### ► La zone UB (13,05ha) :

##### 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.

Une petite parcelle du secteur de Bonne Terrasse a été rattachée à la zone UB car elle est connectée directement à cette zone et à ses équipements.



##### 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 hauteur de 6 m et l'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.

PLU 2006



PLU 2017

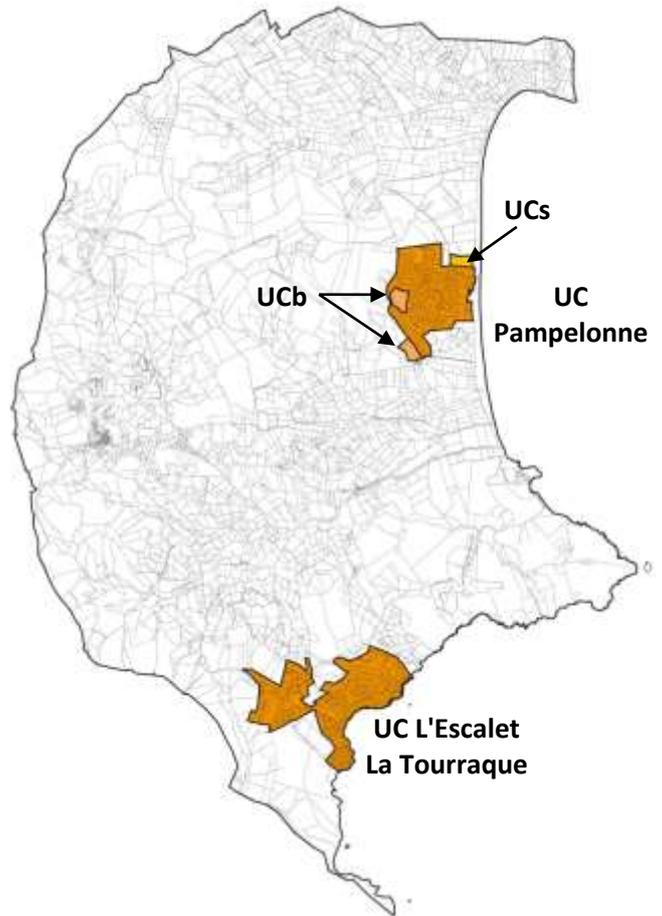


► **La zone UC (157,84 ha) :**

*Justification du zonage et caractère de la zone*

La zone UC correspond à celle du PLU de 2006. Ce sont des quartiers urbanisés dans la première moitié du XX<sup>e</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.

Le périmètre générale de cette n'a pas évolué depuis le précédent PLU et la zone comporte toujours un secteur UCs destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau. Un nouveau secteur a été créé UCb compris dans la zone UC de Pampelonne.



**Le secteur UCs (2,71 ha) :** (cf. partie V)

Auparavant situé en zone Hors P.O.S., ce secteur, localisé en arrière de la plage de Pampelonne, entre un lotissement et un camping, le PLU de 2006 l'a destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. La délimitation de cette zone dans le PLU de 2006 a été réalisée de manière à exclure le cordon dunaire identifié comme un milieu naturel à fort potentiel écologique. Un emplacement réservé a d'ailleurs été mis en place (ER n°3 du PLU de 2006) afin de reconstituer le cordon dunaire. La zone UCs peut accueillir uniquement une forme d'habitat léger, démontable et de faible hauteur, facilement intégrable dans le paysage.

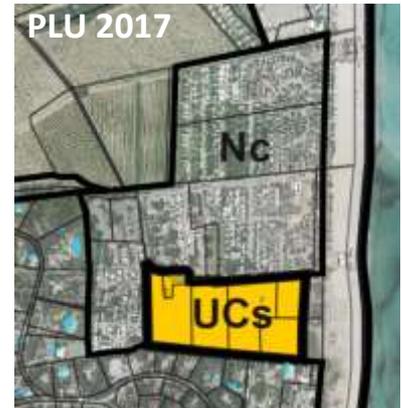
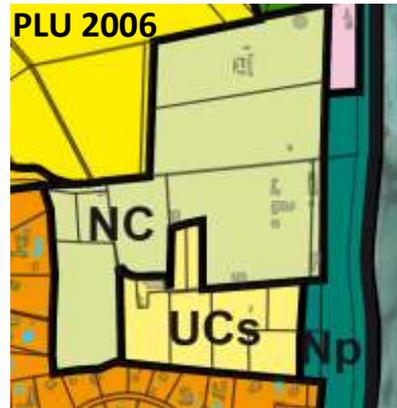
**Extrait du projet d'aménagement de la Plage de Pampelonne sur le secteur UCs**

**Légende :**

-  Cordon dunaire (espace naturel) protégé inconstructible exception faite des accès au DPM
-  DPM : Domaine Public Maritime
-  Bande des 100 m

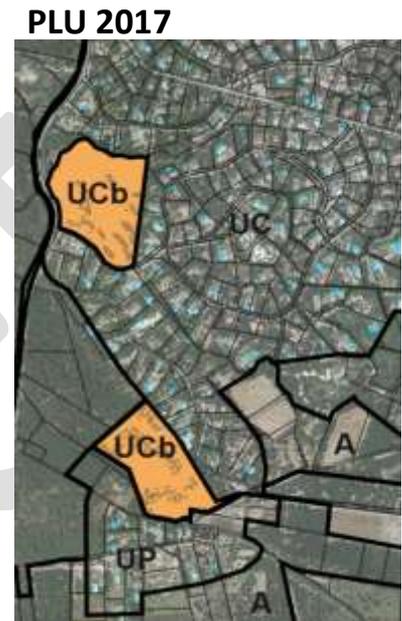
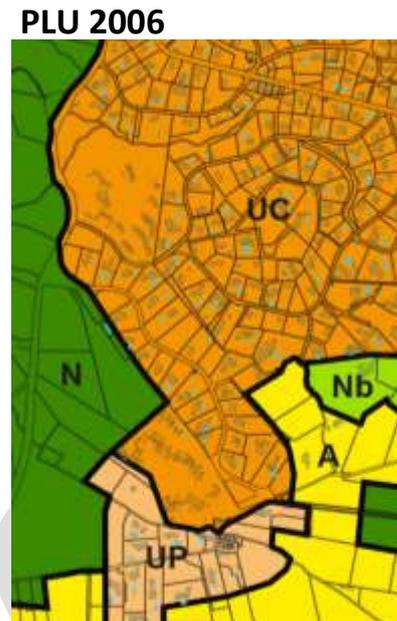


Le projet de révision du PLU maintient en grande partie ce périmètre de la zone UCs en supprimant uniquement la partie Nord de ce secteur, enclavée dans la zone Nc du camping du Kon Tiki et donc déconnectée du reste du secteur UCs.



**Le secteur UCb (6,62 ha) :**

La zone UC comprend un nouveau secteur UCb spécifique aux copropriétés des « Jardins de Pampelonne », présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière. Anciennement en zone UC, la création de ce secteur a uniquement pour but d'adapter la réglementation de la zone UC à ces quartiers composés de plusieurs lots sur une seule unité foncière. Le périmètre global de la zone UC ne change donc pas. Aussi la délimitation de ce secteur est calqué sur le périmètre de la copropriété des Résidences de Pamelonne.



Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC

Les dispositions du PLU 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 dans les lotissements littoraux, de la 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'un emplacement réservé pour du logement pour actifs saisonniers.

Plusieurs articles permettent de maîtriser la densité du bâti et son impact global sur le paysage :

- Une emprise au sol des constructions limitée à 10% avec un maximum de 500m<sup>2</sup> et un taux d'espaces verts fixé au minimum à 60%, afin de préserver les caractéristiques du paysage littoral boisé de la commune,
- la hauteur maximale est de 3,5 m dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) ou 6m en dehors des EPR, traduisant la prédominance d'une typologie de bâti individuel. Ceci afin de préserver la typologie du bâti déjà existante (villas) et l'aspect paysager de ces secteurs.

**En secteur UCs (2,71 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
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée
- la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres
- le CES est limité à 6% de la superficie du terrain constructible

Le secteur est par ailleurs entièrement en emplacement réservé au profit de la commune.

**En secteur UCb (6,62 ha) :** Le projet de PLU s'adapte à la spécificité de la forme urbaine et de l'organisation foncière (copropriété sur 1 seule unité foncière) en autorisant dans ce secteur les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot. La hauteur est ici maintenue à 6m pour être en cohérence avec les formes urbaines existantes des copropriétés toute en R+1.

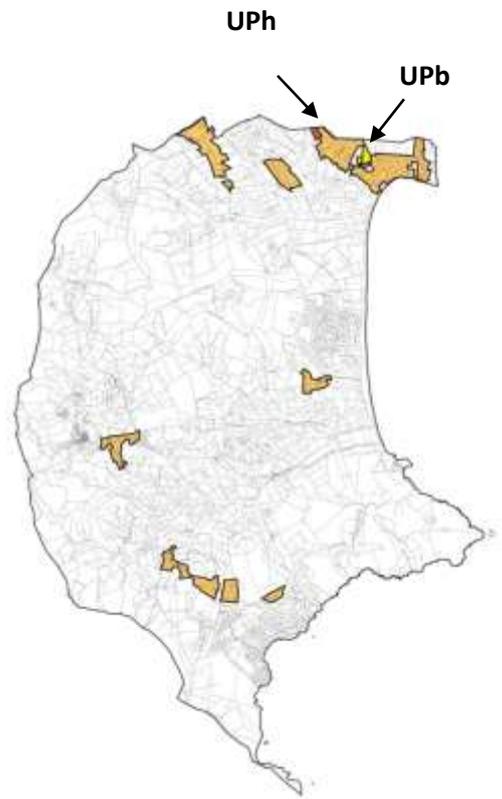
► **La zone UP (138,12ha) :**

Justification du zonage et caractère de la zone

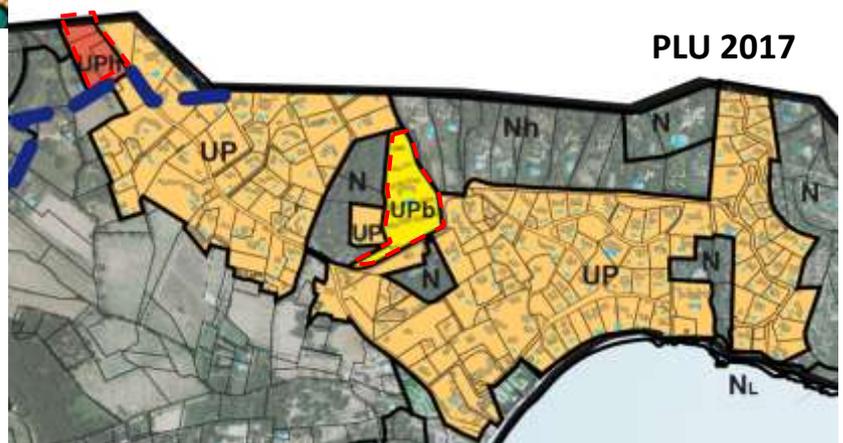
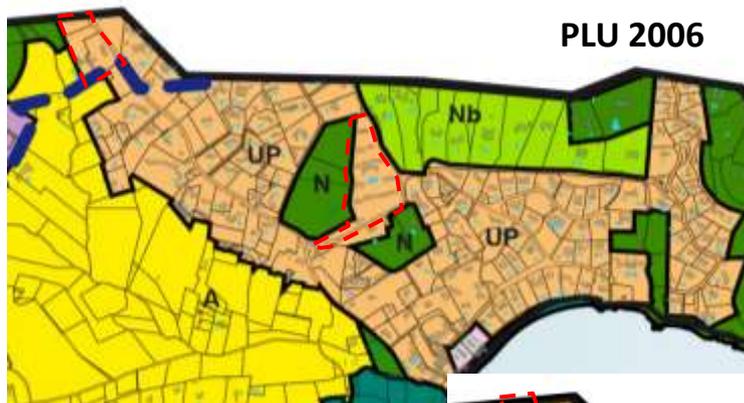
La zone UP comprend certaines anciennes zones NB du P.O.S., qui, par leur degré d'urbanisation, leur degré d'équipement suffisant (assainissement public, notamment), ont été reclassées, par le PLU de 2006, en zone urbaine « UP » dite « urbaine paysagère » où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal. Cette zone correspond aux quartiers du Pinet, des Moulins et lotissement éponyme, Les Baraques, des Marres, Roumégou, Jas d'Alexis et une partie du lotissement de l'Escalet au-delà de la route des crêtes. 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 microreliefs sont préservés par la conservation des boisements) et la bonne qualité du couvert végétal garantissent son insertion dans le grand paysage.

Dans le nouveau PLU, cette zone est maintenue tout en faisant l'objet de légers ajustements afin de tenir compte de la réelle occupation du sol.



**Le nouveau projet de PLU crée deux nouveaux secteurs dans cette zone urbaine : UPb et UPPh.**



### Le secteur UPb (2,63 ha) :

Le nouveau secteur UPb répond à la spécificité de la copropriété « Résidences de Pampelonne », présentant une forte originalité en termes de formes urbaines et de structure foncière. La création de ce secteur a uniquement pour but d'adapter la réglementation de la zone UP à ce quartier composé de plusieurs lots sur une seule unité foncière. Le périmètre global de la zone UP ne change donc pas. Aussi la délimitation de ce secteur est calqué sur le périmètre de la copropriété des Résidences de Pampelonne.



### Le secteur UPh (1,43 ha) :

Le nouveau secteur UPh est créé afin d'organiser l'urbanisation sur cette partie de la zone UP qui peut être considérée en discontinuité de l'urbanisation existante bien que faisant partie de l'enveloppe urbaine de la zone UP. L'organisation de l'urbanisation se traduit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec une obligation de projet sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. La délimitation du secteur se limite strictement à la partie qui peut être considérée en discontinuité de l'urbanisation de la zone UP sans modification du périmètre originel de celle-ci.

### *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 figure 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
- la hauteur des constructions est de 3,5 mètres dans les espaces proches du rivage (EPR) et de 6m hors EPR et l'emprise au sol de 7%. Ceci afin de préserver la typologie du bâti déjà existante (villas) et l'aspect paysager de ces secteurs,
- l'article 13 impose un taux des espaces verts minimal de 70%, afin de conserver les caractéristiques du paysage littoral boisé de la commune.

**En secteur UPb (2,63 ha) :** Le projet de PLU s'adapte à la spécificité de la forme urbaine et de l'organisation foncière (copropriété sur 1 seule unité foncière) en autorisant dans ce secteur les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot. La hauteur est ici maintenue à 6m pour être en cohérence avec les formes urbaines existantes des copropriétés toute en R+1.

**En secteur UPh (1,43 ha) :** L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7. Les spécificités du règlement du hameau nouveau sont principalement définies par l'OAP. Les règles de la zone UP viennent en complément.

### 3.1.2- Les zones à usage d'activités

#### ► La zone UE (2,16 ha) :

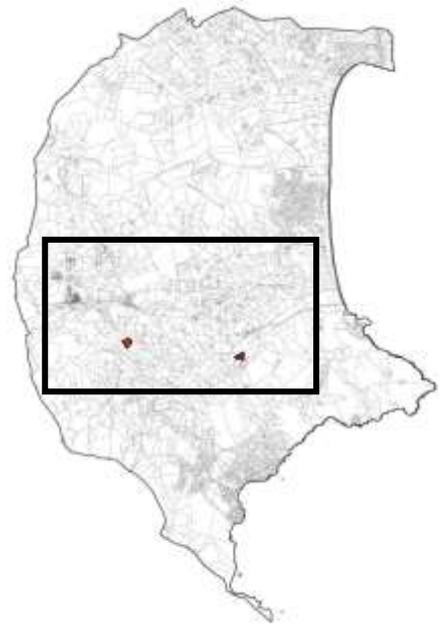
##### Justification du zonage et caractère de la zone

Cette zone répond à l'orientation de renforcement et de diversification de l'économie locale inscrite dans le PADD.

C'est une zone réservée aux activités commerciales et vinicoles. Localisée dans la plaine agricole, de dimensions très réduites, peu visible, elle ne porte pas atteinte au grand paysage.

Elle comprend un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tournels et un secteur UEv, réservé aux activités de la cave coopérative, situé aux Boutinelles.

Le périmètre de la zone UE correspond à celui des zones UD du PLU de 2006. Seul le nom de la zone a été modifié.



#### **Le secteur UEa (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 UEv (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 quartier 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 difficiles les projets de développement de la cave coopérative non nécessaires à la production de vin mais permettant d'en améliorer les débouchés. La création d'un secteur UEv 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 UE

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 PLU.

Seul l'habitat lié à l'activité des établissements implantés dans la zone est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 120 m<sup>2</sup> pour le sous-secteur UEa et 200m<sup>2</sup> pour le secteur UEv.

L'hébergement de plein air et les hôtels sont interdits, de même que les restaurants à l'exception du secteur UEv.

À 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 5 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.

En secteur UEa, l'emprise au sol est limitée à 20% et la hauteur maximale est de 5 mètres.

En secteur UEv, l'emprise au sol n'est pas limitée et la hauteur des constructions ne peut excéder celle du bâtiment existant 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.

### 3.2 Les zones à urbaniser

Le Code de l'urbanisme distingue deux catégories de zone AU 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.

**La nouvelle zone AU du PLU totalise environ 12 ha et moins de 0,5 % du territoire communal.**

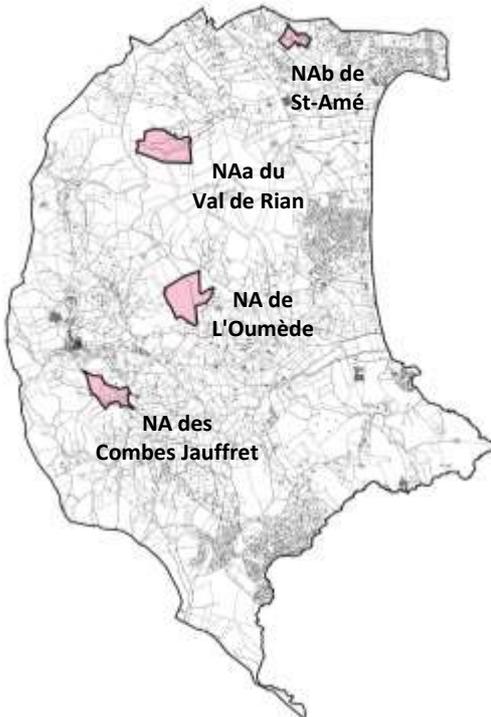
PLU 2006 modifié		PLU 2017		Évolution
AUT	11,88	AUT	11,88	
AUP	8,39			

<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>20,3</b>	<b>11,88</b>	<b>- 8,39 ha</b>
--	-------------	--------------	------------------

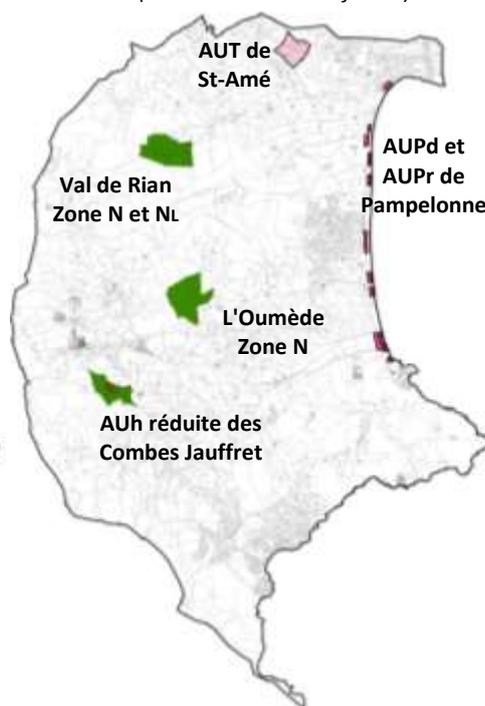
**Dans le PLU de 2006 :** au vu de la qualité des espaces concernés (boisement significatif tant du point de vue de la qualité paysagère qu'écologique) et leur éloignement des équipements et zones urbanisées, deux zones d'urbanisation future du P.O.S recouvrant près de 50 hectares ont été reclassées en zone N inconstructible : la zone NA de l'Oumède (24,8 ha) et la zone NA du Val de Rian (25 ha). De plus, leur qualité paysagère et environnementale est reconnue par un classement en E.B.C.

Quant à la zone NA des Combes Jauffret, celle-ci a été réduite afin de correspondre à l'emprise du futur projet du hameau nouveau des Combes et a été reclassée en zone AUh puis en zone UAh par la modification n°1 du PLU 2006 du 30/01/2014. Cette réduction de l'espace ouvert à l'urbanisation permettait de mieux préserver la biodiversité et en particulierité l'habitat de la Tortue d'Hermann.

**Les zones NA sur le P.O.S. de 2001**  
(zone d'urbanisation future)



**Les zones AU sur le PLU 2006**  
(zone d'urbanisation future)



**1 zone AU sur le projet de PLU 2017**



**Dans le PLU de 2017** : Seule la zone AUT est maintenue. Les zones AUPd et AUPr du précédent PLU ont été supprimées.

Les zones AUP du précédent PLU autorisaient des constructions à caractère démontable ou réversible matérialisant les emplacements concernés par le projet du schéma d'aménagement de Pampelonne dans la bande littorale des 100m, dans l'attente de l'approbation de son. Le PLU de 2017 supprime ces zones AUP en les incluant dans la zone Np (zone Naturelle Pampelonne) correspondant au strictement au périmètre du Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675 et dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre de ce Schéma d'aménagement.

### Justification du zonage et caractère de la zone

► **La zone AUT (11,88 ha)** : zone à vocation principale d'activités touristiques, culturelles, de loisirs et de services.

Située au quartier les Moulins – Saint-Amé, il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs, de services 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.151-19 du code de l'urbanisme favorisant sa réhabilitation. Cette zone présente peu de difficultés de raccordement aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone).

La capacité des voies et réseaux restant insuffisante, aussi toute construction nouvelle ou tout bâtiment nouveau est interdit. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### **3.3 La zone agricole**

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.

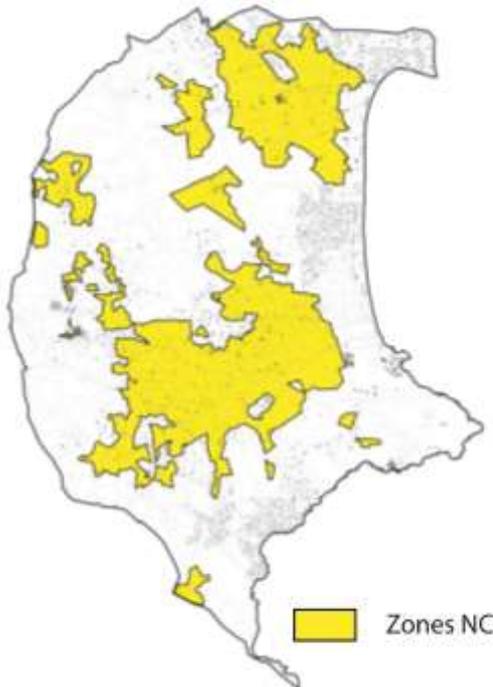
Dans le PLU de 2006, la zone NC du P.O.S est remplacée par une zone A. En effet, la loi solidarité et renouvellement urbain a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour la zone agricole ou de richesses naturelles. Dorénavant, peuvent être classés en zone A, les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

PLU 2006 modifié		PLU 2017		Évolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
A	1140,90	A	1136,46	
Ai	75,69	Ai	85,33	
		Ah	2,38	
			<b>1 224,17</b>	
<b>Total zones agricoles</b>				<b>+ 7,58</b>

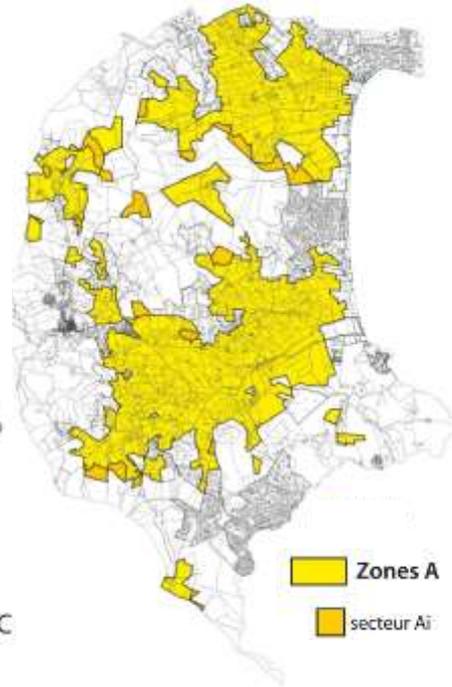
**La zone agricole compte 1 224 ha au total, soit 34,4 % du territoire communal.**

Par rapport au PLU de 2006, la zone agricole du présent projet occupe une surface supérieure de plus de **7 hectares**. Cette augmentation est liée, principalement, à la prise en compte des demandes de mise en culture portées par la Chambre d'Agriculture et certains particuliers. Le vaste espace de la plaine agricole est conservé et conforté, répondant, ainsi, à l'objectif de renforcement de la place de l'agriculture dans le territoire énoncé dans le P.A.D.D.

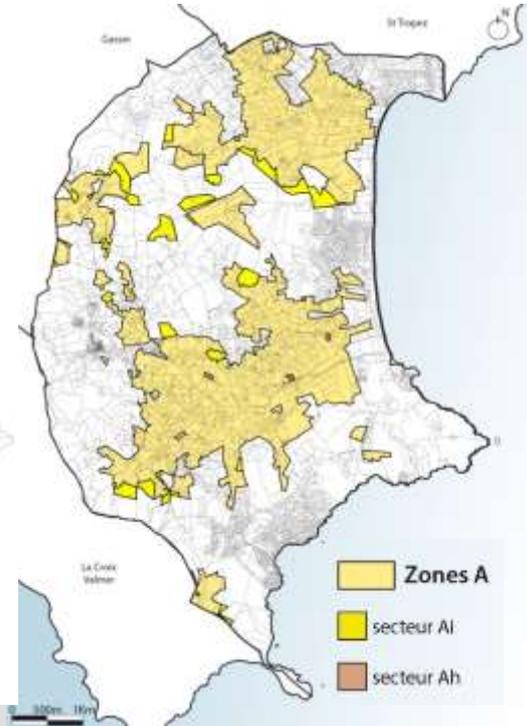
**Les zones NC sur le P.O.S. de 2011**  
(Zone Agricole)



**Une zone A et Ai sur le PLU 2006**  
(zone agricole)



**Une zone A et Ai sur le projet de PLU 2017**



### Justification du zonage et caractère de la zone

La zone agricole recouvre les espaces encore en activité présentant un potentiel agronomique. 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 de 2006. Reclassement, qui par ailleurs, vient encadrer plus strictement le bâti non agricole participant au mitage de l'espace agricole.

Le PLU 2006 a fait le choix de conserver un espace agricole vaste et continu permettant d'affirmer une volonté communale d'ancrage de l'agriculture dans le territoire où 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.

**Le projet de révision du PLU conforte le zonage agricole du précédent PLU par le maintien du secteur inconstructible Ai permettant de protéger les espaces agricoles et la création d'un secteur Ah permettant de conforter et même créer de l'activité agricoles.**

### **Le secteur Ai (85,33 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 et/ou des espaces agricoles compris dans les espaces naturels remarquables identifiés au titre de la loi littoral, où seules sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone. **La délimitation du secteur se limite strictement à ces espaces.** Ce zonage permet de créer une interface avec le littoral ou le site classé tout en préservant la qualité paysagère des lieux.

### Le secteur Ah (2,38 ha) :

Ce secteur correspond à 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), définis de manière exceptionnelle sur le territoire, afin de permettre la création et le développement d'exploitations agricoles.

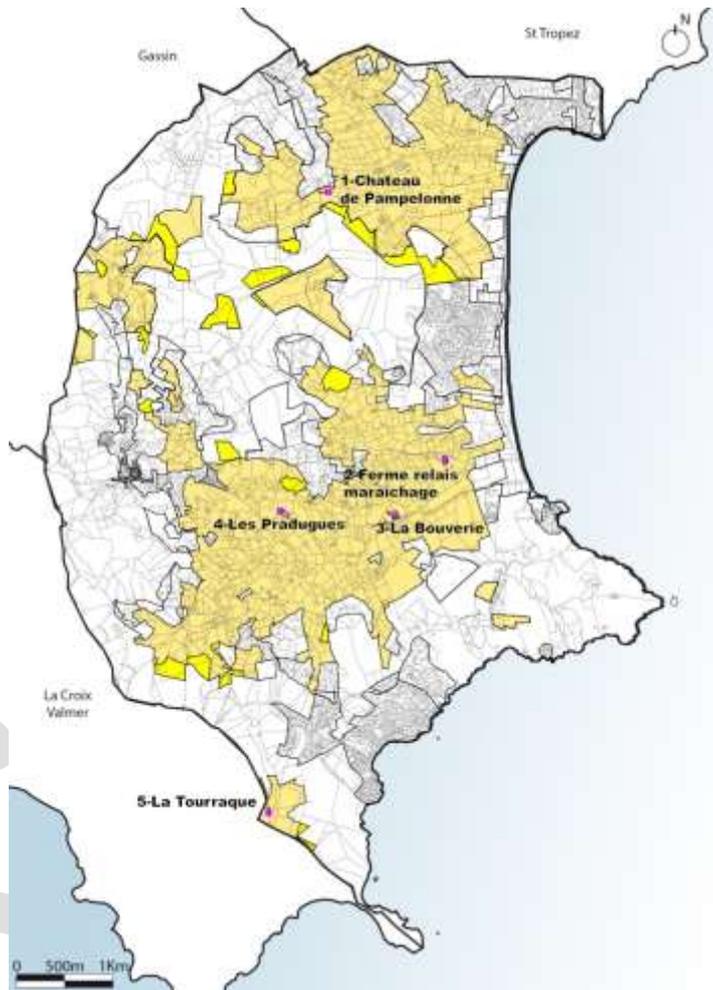
L'objectif étant de pérenniser et conforter l'activité agricole sur le territoire Ramatuellois conformément à l'orientation n°1.1 du PADD.

Dans ces secteurs, sera permis, à titre exceptionnel, la construction de sièges d'exploitation ainsi que toutes les activités liées directement à l'activité agricole.

Les 5 STECAL sont les suivants :

- Le Château de Pampelonne
- Les fermes relais communales destinées aux maraîchages
- Le domaine de la Bouverie
- Le domaine Les Pradugues
- Le domaine de La Tourraque

Ces 5 STECAL ont été classés chacun dans des sous-secteurs spécifiques (Ah1 à Ah5) afin d'encadrer la vocation et l'emprise au sol des constructions en s'adaptant au contexte et au projet, propres à chaque secteur.



### Justification de la délimitation des STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé

Les STECAL ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation des STECAL a été précisément étudiée en prenant en compte les critères suivants :

- les enjeux environnementaux présents sur le territoire,
- la topographie : il s'agit de préserver les espaces à faibles pentes pour la mise en culture,
- les périmètres AOC,
- l'occupation du sol et la présence de secteur déjà bâti,
- les enjeux paysagers,
- la zone potentiellement inondable définie par l'atlas des zones inondables,
- la viabilité du projet agricole.

### cf. annexe n°10, « Justification de la délimitation des STECAL agricoles »

Ensuite, les dimensions des STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire. Ainsi, le STECAL doit être suffisamment large pour permettre un ajustement fin aux conditions géographiques locales : arbres, rochers, fossés, microrelief, haies, puits, etc.

Cependant, la capacité d'accueil de chaque STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol de 25% de la surface du STECAL qui est déjà limitée (5 000m<sup>2</sup> en moyenne).

Enfin, chaque STECAL a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation, et de préservation de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

### **Ah1- Le Château de Pampelonne**

#### **Contexte et choix de la délimitation :**

Le STECAL est situé dans la plaine Agricole du Val de Rian et en continuité de la zone Nh du quartier des Marres. L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui boisé et présente les enjeux environnementaux suivants : présence d'EBC au Nord le long du ruisseau de Rian pour préserver la ripisylve et recréer la continuité écologique et présence une ZNIEFF de type II au Sud.

L'implantation du STECAL a pris en compte ces enjeux écologiques en se positionnant au Nord de la parcelle en dehors de la ZNIEFF et en continuité de la zone Nh mais en retrait du cours d'eau et de la TVB identifiée (prise en compte par les OAP). La proximité des accès et des habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux. L'implantation au Nord permet également d'installer le siège de l'exploitation sur des secteurs à faible pente et sur des terres à moindres enjeux agricoles : les terres d'excellente aptitude à la culture sur la partie Est sont maintenues en zone Agricole tandis que le STECAL se situe sur les terres d'aptitude de moindre qualité.

#### **Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :**

Le Domaine de Château de Pampelonne est un des patrimoines de la commune. C'est un domaine familial qui existe depuis 1850 environ. Pour faire face à un problème de succession (à la suite d'une sortie de l'indivision actuelle qui priverait l'exploitante de son siège d'exploitation et de sa capacité de vinification en particulier), le projet consiste en la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation indispensable pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme.

Le domaine comprend aujourd'hui 50 ha de vignes comprenant une diversité de cépages : 30% Grenache. 23% Cinsault. 12% Syrah. 10% Carignan: 10% Uni Blanc. 5% Mourvèdre. 5% Rolles. 5% Tibourenc. La production est d'environ 2 200 hL, vendue en bouteille en vrac aux Maîtres vignerons de la presqu'île de St Tropez.

Le STECAL du Château de Pampelonne permettra l'implantation de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole comme :

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

Il permettra également l'implantation de la résidence principale du chef d'exploitation (bénéficiaire de l'AMEXA de la MSA) d'environ 160m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cela permettra d'assurer une présence humaine pour lutter contre les attaques nocturnes aux cultures des sangliers (-30% cette année sur les parcelles à proximité du STECAL alors qu'en moyenne la production a augmenté de 10% sur le reste du domaine). Cette habitation est destinée à la résidence principale mais permettra aussi d'accueillir une seconde activité professionnelle tout au long de l'année (un cabinet de stratégie patrimonial).

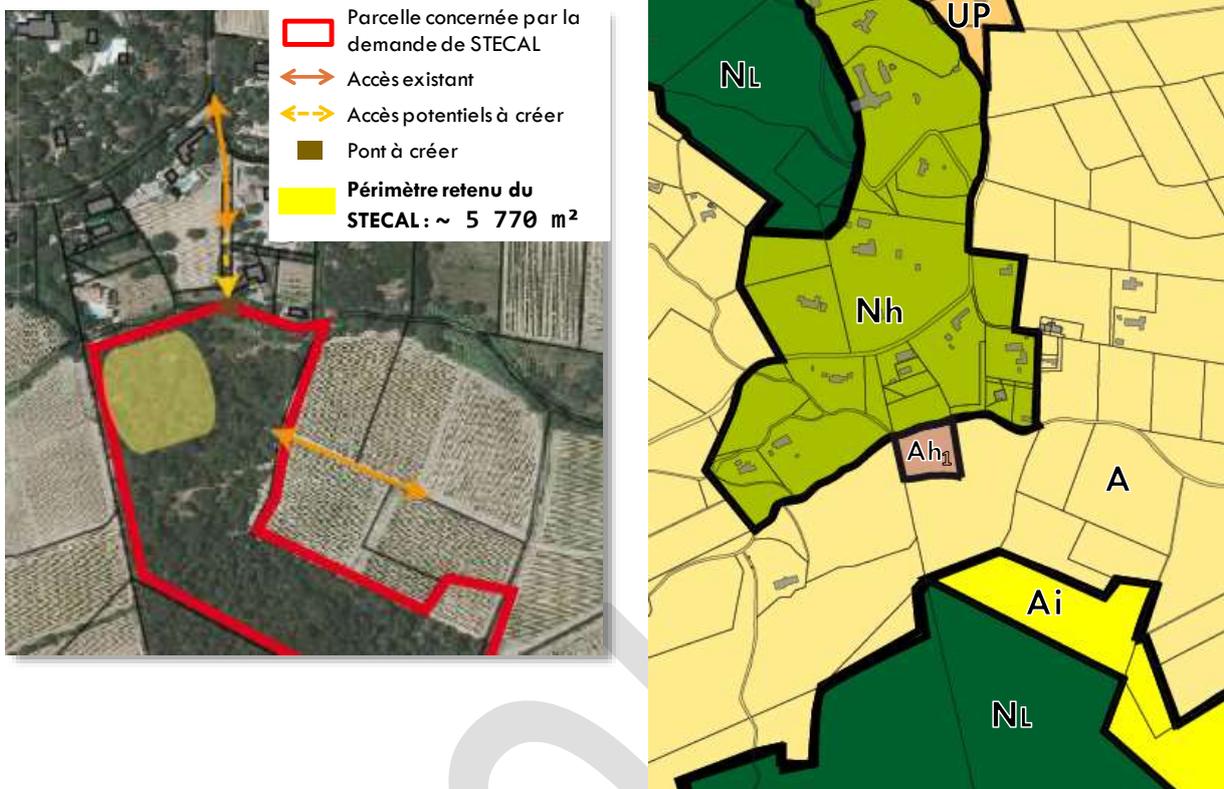
Ce projet agricole répond donc ainsi à 2 des objectifs du PADD du présent PLU.

#### **Un projet agricole au caractère exceptionnel :**

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **5 770 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL de Pampelonne est bien limitée par rapport à :

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

**Une capacité d'accueil limitée** : une emprise au sol limitée à 1200 m<sup>2</sup> dont 150 m<sup>2</sup> à vocation d'habitation, ce qui induit plus 78% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 4370m<sup>2</sup>.



## **Ah2- Les fermes relais communales n°2 pour le maraîchage**

### **Contexte et choix de la délimitation :**

Le STECAL est situé dans la plaine Agricole entre des bâtiments existants sur le secteur de la Grande Vigne. L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui en friche (canne de Provence et boisements) et ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs : présence seulement d'EBC au Nord le long du ruisseau de l'Oumède pour préserver la ripisylve et recréer la continuité écologique. L'implantation du STECAL a pris en compte ces enjeux écologiques en se positionnant en retrait des EBC. La proximité des accès et des habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux.

### **Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :**

Le projet de la commune est de structurer le hameau existant autour d'une placette publique pour y implanter 2 fermes, comportant des hangars et deux logements pour les exploitants. Le tout sera dédié à une exploitation en polyculture maraîchère afin de répondre aux besoins importants de l'hôtellerie-restauration dans la commune et ses environs. Le besoin en constructions lié à l'activité agricole du projet (actuellement non figé car en cours d'études) comprendrait :

- un hangar agricole de 120 m<sup>2</sup> pour :
  - o Entreposage tracteur, outils, atelier d'entretien ( 50 m<sup>2</sup>) ;
  - o Légumerie (10 m<sup>2</sup>)
  - o Chambre froide (20 m<sup>2</sup>)
  - o Stockage cagettes, sacs d'engrais, terreau, produits phytosanitaires (20 m<sup>2</sup>)
  - o Cave de 20 m<sup>2</sup> pour la conservation des pommes de terre, oignons, courges (20 m<sup>2</sup>).
- 2 logements pour chacun des exploitants car la présence permanente sur place est importante pour ce type de culture ;

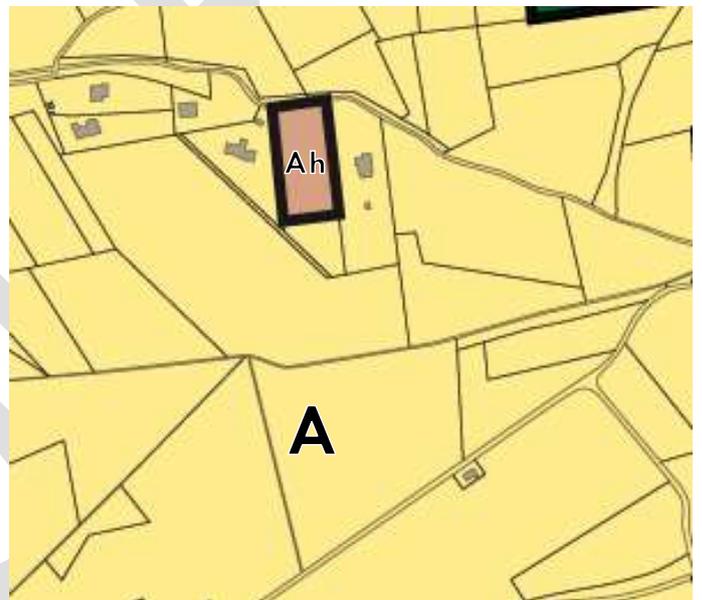
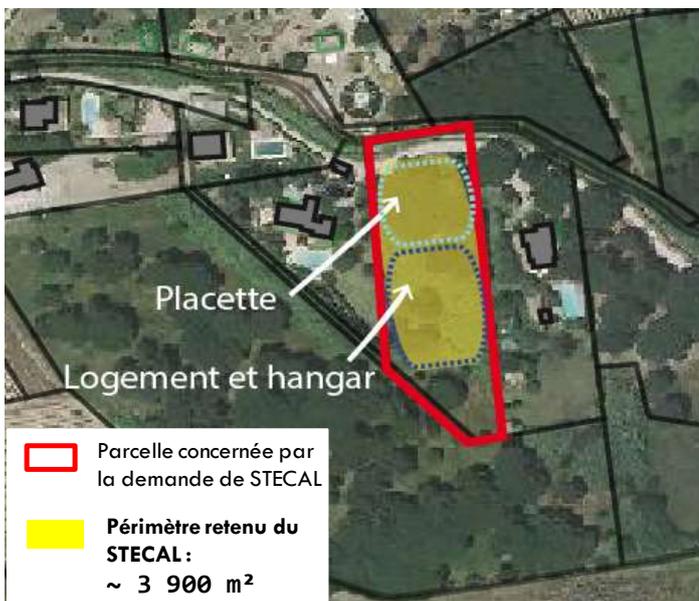
Ce projet agricole permettrait de répondre aux objectifs du PADD car il permet le développement de l'activité maraîchère en polyculture biologique représentant un riche potentiel d'emplois dans la commune, en circuit court de commercialisation.

### Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **3 900 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL de la ferme relais n°2 est limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 15% des 2,32 ha de la propriété. Un rapport plus important car la propriété foncière est petite et en totalité dédiée au projet de maraîchage.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,03% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,01% du territoire

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 900 m<sup>2</sup> dont 300 m<sup>2</sup> à vocation d'habitation, ce qui induit 77% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 3000 m<sup>2</sup>.



### Nh3- Domaine de la Bouverie

#### Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL est situé dans la plaine agricole, au lieu dit "La Grande Vigne", dans un secteur sans enjeu écologique et agricole particulier. Il est directement desservi par la route communale de Bonne Terrasse permettant un raccordement aisé aux différents réseaux. Le secteur comprend un ancien corps de ferme "la Bouverie", composé d'un ensemble de maisons organisées autour d'une cour commune et implanté au milieu de vignes de son domaine. L'implantation du STECAL s'est imposée facilement autour de ce corps de ferme dans un rayon de 30m maximum, essentiellement sur des espaces non cultivés afin de limiter la consommation des terres agricoles.

#### Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

L'exploitation du domaine veut s'orienter vers une production exclusivement bio et prévoit un renouvellement des cépages de certaines parcelles et la modernisation du matériel d'exploitation et de stockage.

Il s'agit d'un projet agricole structuré, basé sur la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments existants, en polyactivités avec création de nouveaux bâtiments pour la vinification, le stockage du vin, sa commercialisation, et un lieu d'exposition culturelle permanent. Ainsi, seul ce dernier n'est pas strictement nécessaire à l'activité agricole et nécessite la création d'un STECAL. Cela permettrait une

activité complémentaire à l'exploitation qui resterait liée à l'exploitation car en relation directe avec le respect de la Terre et en lien avec l'accueil touristique assuré dans les bâtiments existants. Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et développer le tourisme non saisonnier.

**Un projet agricole au caractère exceptionnel :**

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **de 5 850 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL du domaine La Bouverie est bien limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 4,33% des 13,52 ha de la propriété.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,05% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,016% du territoire

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 1000 m<sup>2</sup> sans nouvelle construction dédiées à l'habitat, ce qui induit 83% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 4850m<sup>2</sup>.



-  Projet de réhabilitation en cours
-  Parcelle concernée par la demande de STECAL
-  Accès existant
-  **Périmètre retenu du STECAL :**  
~ 5 850 m<sup>2</sup>



#### **4- Domaine les Pradugues**

##### **Contexte et choix de la délimitation :**

Le STECAL est situé dans la plaine agricole, au lieu dit "Les Pradugues", dans un secteur boisé sans enjeu écologique et agricole particulier (aucun périmètre environnemental, aptitude des sols à la culture moyenne). Il est directement desservi par la route départementale des Plages, la RD93, permettant un raccordement aisé aux différents réseaux. Le secteur s'inscrit à proximité d'habitations existantes : à moins de 50m de la maison principale et de la maison du terrain voisin. L'emplacement du STECAL au sud de la parcelle permet d'être en continuité du bâti existant et de ne pas consommer de l'espace agricole cultivé. Cette position permet également de préserver les vues depuis la route des plages (retrait de 125m par rapport à la RD et préservation du boisement permettant l'intégration des constructions).

##### **Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :**

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

Ainsi, sur une propriété d'un seul tenant de 11,5 hectares, le projet porte sur la création d'un siège d'exploitation comportant cave de vinification particulière, chais, hangars pour les machines agricoles, le stockage de bouteilles et barriques, laboratoires, bureau administratif, logement pour le maître de chai et espace d'accueil et de vente.

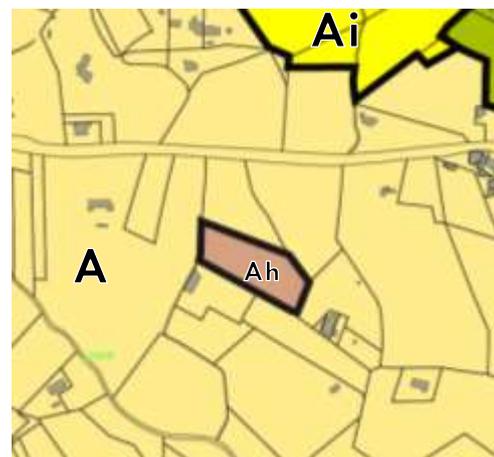
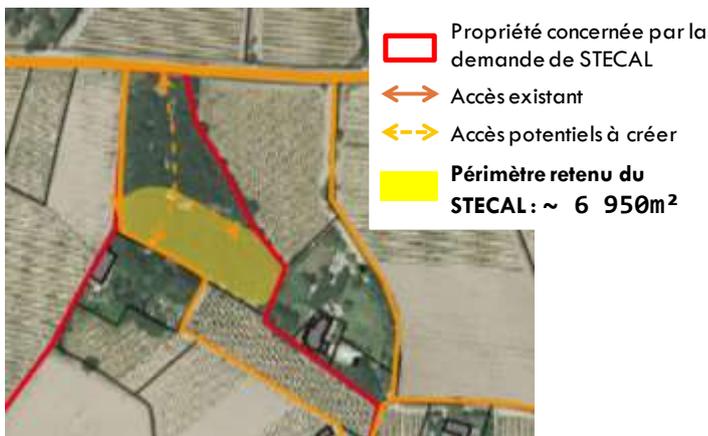
Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et de valoriser une agriculture de qualité (biologique).

##### **Un projet agricole au caractère exceptionnel :**

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **6 950 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL du domaine Les Pradugues est bien limitée par rapport à :

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

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 1050 m<sup>2</sup> dont 100m<sup>2</sup> à vocation d'habitation et 90 m<sup>2</sup> dédié à un espace de vente de produits de l'exploitation, ce qui induit 85% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 5900 m<sup>2</sup>.



## 5- Domaine de la Tourraque

### Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL, tout au Sud du territoire de Ramatuelle, est situé dans un secteur à enjeux puisqu'il s'inscrit à l'intérieur du Site Classé "Les Trois Caps Méridionaux". Cependant, au-delà du Site Classé à l'intérieur duquel s'inscrit l'ensemble du domaine de la Tourraque qui participe grandement à sa valorisation et son entretien, il n'y a pas d'enjeu majeur supplémentaire : aptitude moyenne des sols à la culture, fort dénivelé ne permettant pas une mise en culture aisée, non-inscrit dans le périmètre AOC. Ainsi le choix de l'emplacement du STECAL est judicieux dans ce contexte car il s'inscrit en lien direct avec l'accès central du domaine, à proximité immédiate des bâtiments existants (entre les 2 caves et le logement familial existant). Le raccordement aux réseaux existants est aisé et il permet de ne pas consommer les pentes les plus faibles afin de les conserver pour la mise en culture.

### Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

La Tourraque est un domaine comprenant 36ha de vignes dont 35 ha en AOC, 2 ha d'oliviers et 50 ha de forêt. Depuis 2010, le domaine est en agriculture biologique autant pour les vignes que pour les oliviers. La production actuelle de vin est de 100 000 cols mais cette production ne demande qu'à évoluer car elle a été impactée par le passage en bio et par les dégâts de sangliers. Le domaine fournit du travail à environ 9 personnes, exploitants compris : le G.A.E.C. est actuellement constitué de 5 exploitants et emploie 3 salariés à temps plein et des saisonniers

Ce domaine familial représente une entreprise agricole ancienne qui se développe intelligemment avec une pratique culturelle respectueuse des paysages et sous le label « Agriculture biologique ». L'activité agricole est complétée par une activité d'oenotourisme mariant vinification et vente de vins à la propriété, et accueil des touristes pour des visites du domaine (400 personnes par an environ). Globalement, l'ensemble des activités du GAEC met en valeur les paysages qu'il contribue à entretenir à travers un vignoble bien intégré dans son environnement. Le domaine participe également à l'entretien du site classé puisque la dune de la Baie de Briande par exemple, a été réhabilitée en 1990 sans aucune obligation.

Le projet est de créer 2 logements pour 2 des exploitants du groupement agricole. Ces logements feraient partie du hameau formé par les deux caves et l'habitation existante. Ils permettraient, en logeant tous les acteurs de l'exploitation, de protéger et de pérenniser l'exploitation de façon définitive. Ainsi, ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD.

### Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **1 300 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL du domaine La Tourraque est bien limitée par rapport à :

- la surface de la propriété : 0,15% des 88 ha de la propriété.
- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,01% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire Ramatuellois : 0,003% du territoire

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 300 m<sup>2</sup>, ce qui induit 77% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 1000 m<sup>2</sup>.



Ainsi, pour chaque STECAL, la taille et la capacité d'accueil limitées sont justifiées au regard des projets agricoles, du contexte territorial dans lesquels ils s'inscrivent et du faible impact qu'ils génèrent dans l'environnement.

Pris dans leur globalité, l'ensemble des STECAL créés sur le territoire de Ramatuelle respecte également le caractère exceptionnel posé par la loi. En effet, les secteurs Ah ne représentent seulement qu'une surface de 2,38 ha sur les 1224 ha que représente l'ensemble de la zone agricole du présent PLU, soit 0,19% de la zone A. Il ne représente également que 0,07% du territoire de Ramatuelle. On peut également confronter les 2,38 ha avec les 20 ha environ d'espaces agricoles consommés entre 1998 et 2011, pour souligner que la taille des STECAL est limitée par rapport à la consommation des espaces agricoles de la dernière décennie, d'autant plus que les STECAL n'induisent pas une consommation du foncier sur la totalité de sa surface, puisqu'une partie est souvent destinée à des installations agricoles.

La capacité des STECAL est également limitée car le règlement de la zone Ah encadre strictement les emprise au sol maximum dont le coefficient d'emprise au sol moyen est d'environ 20% du périmètre du STECAL.

### Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Par delà les restrictions applicables de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, imposant une extension de l'urbanisation en continuité avec l'urbanisation existante ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, 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 pluriactivité 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 PLU. 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 P.O.S., et désormais incluses dans la zone A, en permettant leur extension limitée à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m<sup>2</sup> et dans la limite d'une surface maximale de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dès lors que ça ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel,
- 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.
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural par application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

Le projet de PLU complète le précédent inventaire par un recensement du patrimoine bâti agricole réalisé par l'agence KARGO SUD. Ce sont les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial au sens des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui ont été recensés et cette étude a abouti à la réalisation de fiches de recommandations et de prescriptions pour chaque construction répertoriée sur le document graphique du PLU. Ces fiches sont annexées au règlement du PLU et justifient également le classement du bâtiment agricole pour sa sauvegarde et sa mise en valeur.

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 dans des volumes et des formes architecturales simples. 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 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 bâtiments agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

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

### Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone Ah

Il est autorisé dans les zones Ah correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées les constructions suivantes :

- les constructions et occupations du sol **nécessaires à l'activité agricole** visées au 1 de l'article A2;
- toutes constructions et occupations **liées directement à l'activité agricoles ou qui en sont complémentaires** à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages, visées au 6.a. de l'article A2.

D'après l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, le règlement précise "*les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*"

Ainsi, le règlement du PLU 2017 instaure une emprise au sol restreinte de 25% du terrain constructible spécifiquement au secteur Ah. Quant aux règles de hauteur et d'implantation de ce secteur, elles obéissent à celles de la zone A classique où la hauteur est limitée au R+1 pour les habitations et à 7m pour les bâtiments agricoles correspondant aux gabarits des hameaux agricoles traditionnels de la Provence.

Ces secteurs doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définit des zones d'implantation du bâti précises, les accès et les espaces communs.

Il est rappelé que les secteurs de taille de capacité d'accueil limitées permettent de déroger aux règles du plan local d'urbanisme mais pas aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme issues de la loi « Littoral », qui imposent pour toute extension de l'urbanisation une continuité avec l'agglomération existante ou une forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. De plus, le Conseil d'État considère que lorsqu'un projet de hameau n'est pas inscrit dans le plan local d'urbanisme ; il ne peut être autorisé (arrêt Bonifacio du 3 avril 2014).

Ainsi, sur les 5 nouveaux secteurs Ah destinés à accueillir des constructions liées à l'activité agricole dans le cadre d'un projet d'ensemble, le secteur du Château de Pampelonne au Val de Rian est considéré comme une extension limitée de l'urbanisation et devra être réalisé sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Les autres secteurs à projet agricole ne peuvent pas être assimilés à des extensions de l'urbanisation étant donné le caractère urbanisé des secteurs dans lesquels ils s'inscrivent et la nature du projet qui est plutôt qualifié d'une restructuration d'ensemble du bâti existante pour leur conférer la qualité de hameau traditionnel provençal.

Ainsi, afin de respecter la notion de hameau et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère, les constructions en secteur Ah, doivent répondre à certaines règles :

- organiser et regrouper les constructions autour d'espaces communs

- les constructions doivent respecter l'architecture rurale traditionnelle dans des volumes et des formes architecturales simples,
- 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 doit faciliter leur insertion paysagère.
- La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

Justification de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation -

Au-delà des règles de gabarit définies par le règlement écrit (emprise au sol, hauteur,...), les OAP permettent de préciser ces prescriptions pour conférer aux projets une forme urbaine respectant la notion de hameau traditionnel provençal et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère. Les OAP définissent ainsi pour chaque STECAL Agricole, l'organisation du hameau et les éléments permettant son intégration dans le paysage alentour. Ainsi, il est précisé sur les schémas :  
 Les principes d'aménagement précisent selon les STECAL :

- la localisation des espaces communs,
- les accès,
- l'alignement du bâti,
- l'implantation des constructions
- les arbres, haies et boisements à préserver ou à planter,
- les distances de reculs par rapport aux cours d'eau ou par rapport aux voies...

### 3.4 Les zones naturelles à protéger

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. de 2006, 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.

PLU 2006 modifié		PLU 2017		Évolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
Nb	211,68	Nh	229,19	
N	1669,38	N	247,38	
		NL	1 384,7	
Np	38,78	Np	56,34	
Nc	59,89	Nc	59,71	
Nj	0,70	Nj	0,83	
<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 980,40</b>		<b>1 978,15</b>	<b>-2,25 ha</b>

La zone naturelle représente dans le plan local d'urbanisme environ 1 978 ha, soit 55,6% du territoire communal. Globalement, les zones « naturelles » du projet de révision du PLU sont semblables à celles du précédent PLU et leurs surfaces restent globalement stables. Les principaux changements concernent l'ajustement de la zone Np afin qu'elle corresponde strictement au projet du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne et la création de 2 nouveaux sous-secteurs :

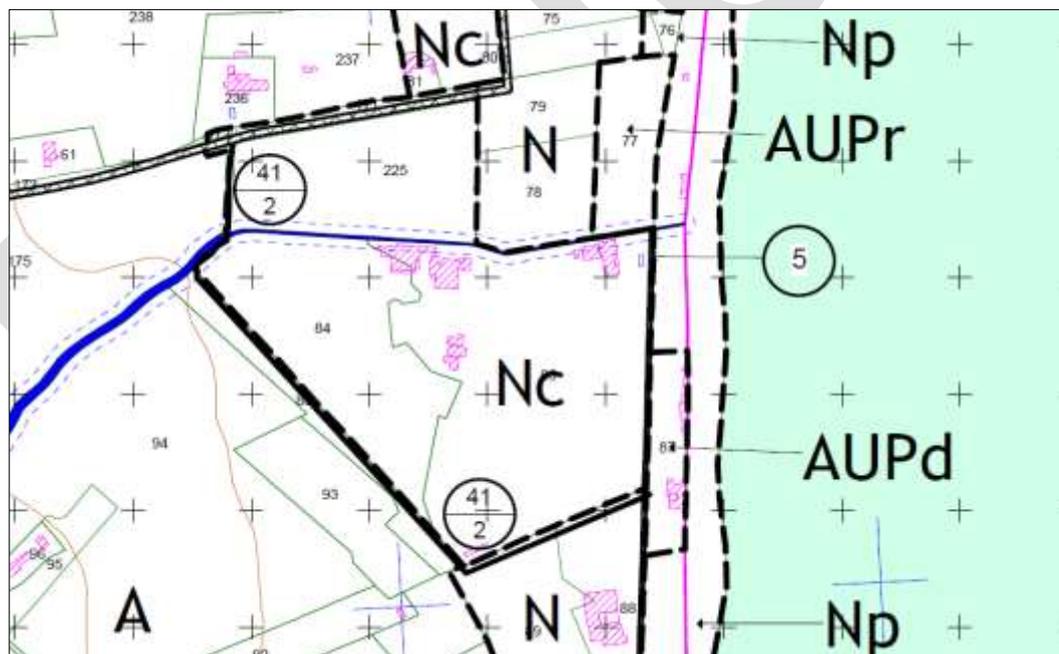
- le sous-secteur NL spécifique aux zones naturelles comprenant des Espaces Naturels Remarquables au titre de la Loi Littoral
- le sous-secteur Nm pour les zones maritimes, lui-même indicé Nm1 pour les zones maritimes remarquables comprenant principalement l'herbier de Posidonies.

## La zone Np spécifique à la mise en oeuvre du Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne

### **Le secteur de la plage de Pampelonne au PLU de 2006**

Le PLU de 2006 prévoyait dans le secteur de la plage de Pampelonne :

- Un secteur Np (38,75 ha), « 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.121-5 du code de l'urbanisme. »
- Une zone AUP (8,4 ha), « anciennement située en zone Hors P.O.S, cette zone, centrée sur les établissements de plage existants, est localisée dans le site de Pampelonne. (...) essentiellement 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). 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. »



Extrait du zonage du PLU de 2006

### **Le secteur de la plage de Pampelonne au SAPP (56,34 ha) :**

Le projet de Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP), arrêté par DCM du 6 septembre 2012 et approuvé le 15 décembre par le décret n°2015-1675, définit des « zones d'implantation des équipements et constructions à reconstruire » où « les constructions et installations démolies seront reconstruites selon des zones d'implantation :

- Dans les zones Zp 1 à 10, seules sont autorisées la construction, l'entretien et la réhabilitation des équipements et constructions liée à l'activité balnéaire dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages sur le domaine public maritime (DPM).

La délimitation des zones Zp est indicative puisque le pied de dune et le haut de côte sont par définition évolutifs.

- A l'avant de la dune sur le DPM, sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes les constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel.
- A l'arrière de la dune en dehors du DPM, sont autorisées des constructions à caractère « réversible » ; c'est-à-dire toutes les constructions qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantissent la restitution à terme des lieux dans leur état naturel.

- Dans les zones Zap 1 à 4, seuls sont autorisés, la construction, l'entretien et la réhabilitation des équipements et constructions liées à l'activité balnéaire ou touristique existante avant 1986.



Extrait du SAPP

Le SAPP prévoit également des aménagements de voirie, de cheminements doux, d'aires de stationnement, de pontons et mises à l'eau, etc.

### L'intégration du SAPP au nouveau PLU

Le SAPP est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme indépendamment du PLU. Conformément aux dispositions de l'article R.121-8 du Code de l'Urbanisme, « le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme, s'il existe. »

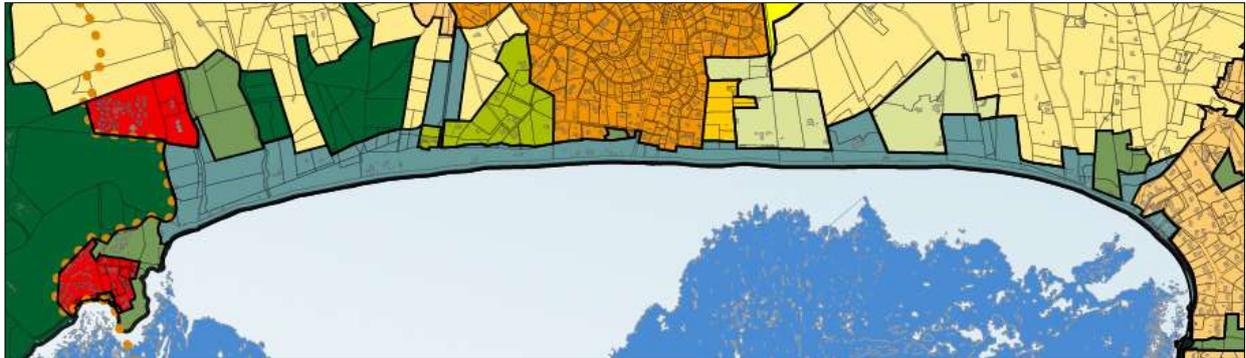
### - L'intégration du SAPP aux documents graphiques

Le PLU 2017 inscrit une zone Np qui autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le SAPP, selon que leur implantation soit dans les secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4, ou encore en dehors de ces secteurs.

La délimitation de la zone Np du PLU diffère par endroit du périmètre du SAPP. En effet, le Schéma a été élaboré sur la base de la photo aérienne.

Sa superposition sur le fond cadastral sur lequel est élaboré le PLU de Ramatuelle engendre ainsi des imprécisions.

Quel que soit le cas, le Schéma prime, sur les documents graphiques PLU.



**La zone Np du PLU 2017**

### **- L'intégration du SAPP au règlement**

Le règlement du PLU intègre au règlement de sa zone Naturelle Np : *"Les constructions, installations et aménagements nouveaux respectant les prescriptions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. En dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet"*.

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique suite à un sinistre est également autorisée à condition que cela ne s'accompagne pas d'un changement de vocation et que cela s'intègre dans l'environnement naturel et urbain.

### **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.121-23 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.121-28 du code de l'urbanisme.
- les caps Taillat et Camarat. Le caractère remarquable de ces massifs forestiers littoraux est reconnu par des inventaires et protections réglementaires (une ZNIEFF, une proposition de Site d'Importance Communautaire et un site classé)
- les boisements collinaires (Pascati, les Ayguiers, en arrière-plan du village...) représentatifs des massifs forestiers de grandes superficies 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.

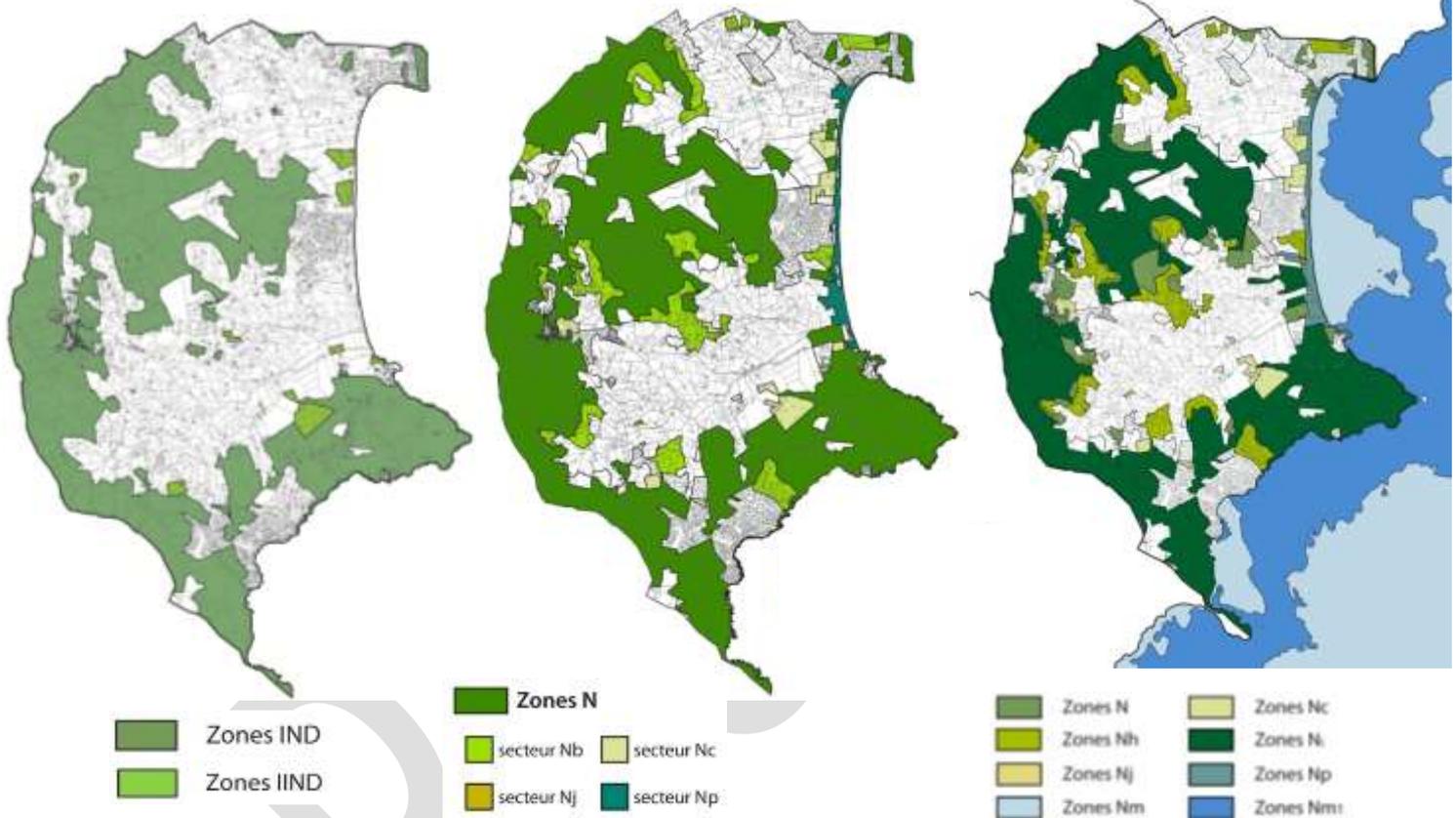
La zone naturelle n'est pas vouée à évoluer. Elle constitue une zone de préservation des espaces et ressources naturels de la commune. Cette zone répond à plusieurs objectifs du PLU :

- 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).

Les zones ND sur le P.O.S. de 2001  
(zone naturelle)

Une zone N sur le PLU 2006  
(zone naturelle)

La zone N sur le projet de PLU  
2017



Cette zone comporte 6 secteurs terrestres et 2 maritimes. Ce découpage de la zone Naturelle du PLU en 6 zones naturelles permet d'avoir un zonage plus approprié à l'occupation réelle de l'espace, associé à un règlement cohérent avec les différents enjeux de ces zones. Ainsi, la création d'une zone NL permet de mieux protéger les espaces naturels remarquables par un règlement strict adapté aux enjeux paysagers et environnementaux, ce que le PLU ne prenait pas en compte.

#### Le secteur Nh (229,19) :

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 avec l'article L.151-12 du code de l'urbanisme où en zone naturelle N « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Ainsi, dans la zone Nh, les constructions nouvelles sont interdites et seules sont autorisées des extensions mesurées de constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m<sup>2</sup> et dans la limite d'une

surface maximale de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et dès lors que ça ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel. La hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée (3,5m) afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

Le secteur Nh 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 Salagrué ; site classé du cap Camarat).

### **Un sous-secteur Nhs, STECAL spécifique aux hôtels existants dans la zone Nh**

Le PLU de 2006 autorisait une extension de 30% pour les constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés. Avec les nouvelles lois ALUR et LAAAF seules les constructions d'habitation peuvent bénéficier d'une extension mesurée. La création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est donc nécessaire pour le maintien de la possibilité d'extension de 30% des hôtels existants.

Ainsi, dans le but d'un maintien voire d'un renforcement de l'activité hôtelière, un sous-secteur Nhs spécifique pour les STECAL hôteliers est créé afin de maintenir la règle du précédent PLU. Ce sous-secteur permet d'autoriser 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 PLU, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la surface de plancher existante 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 toute l'année.

Le sous-secteur Nhs comprend lui-même un sous-secteur Nhs1 pour le STECAL de la Ferme d'Hermès dans lequel, seules sont autorisées les extensions à vocation d'habitation pour actifs saisonniers. Cette disposition répond ainsi à l'orientation du PADD de « favoriser le logement pour les actifs y compris saisonnier ».

### **Justification de la délimitation des STECAL Nhs dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire**

Les STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel. Pour cela, la délimitation des STECAL Nhs se limite à l'espace aux abords immédiat de la construction existante : un tampon de 30 m autour des constructions a été délimité puis ajuster au regard de la topographie, des espaces boisés à préserver, de l'occupation actuelle du sol et du parcellaire.

Des secteurs de taille limitée : Seuls 6 STECAL ont été créés d'une surface totale de **4,5 ha**. Un tampon de 30m autour des constructions hôtelières a permis de délimiter les sous-secteurs Nhs:

- 1-les Moulins : ~ 7 200 m<sup>2</sup>
- 2-les Bouis : ~ 7 150 m<sup>2</sup>
- 3-les Sellettes : ~ 6 830 m<sup>2</sup>
- 4-la Bastide de Ramatuelle : ~ 6 700 m<sup>2</sup>
- 5-la Vigne de Ramatuelle : ~ 7 385 m<sup>2</sup>
- 6-la ferme d'Hermès : ~ 7 500 m<sup>2</sup>

La taille des STECAL hôteliers est limitée par rapport à la surface du secteur Nh (2%), par rapport à la zone Naturelle (0,23%) et par rapport au territoire ramatuellois (0,13%) :

Des secteurs de capacité d'accueil limitée : dans tous les STECAL, la capacité d'accueil est limitée à une extension mesurée de 30% maximum de l'emprise au sol existante.



### **Le secteur Nj (0,83 ha) :**

Ce secteur est composé de jardins potagers situés dans et en périphérie du village ancien. Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abris de jardin dans la limite de 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Le secteur Nc (59,71 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 et stationnement) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel et rural mais limitrophes de sites sensibles (littoral ou bordures du site classé). Ce secteur 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. 121-9 et L121-18 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.*

*L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »*

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

Afin de permettre la restructuration des bâtiments de la réception du camping des Tournels, une restructuration de l'urbanisation existante est autorisée sous la forme de hameau. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée est donc créé sur ce secteur (Ncs), limité uniquement au périmètre supportant des constructions (bâtiments administratifs), afin de créer une extension en continuité de l'urbanisation existante. La surface du sous-secteur Ncs (2,4 ha), est relativement limitée au regard de la surface totale de la zone Nc (4% sur les 60ha environ), mais également au regard de la surface de la zone Naturelle (0,12%) et au regard de la superficie du territoire communal (0,07%). La capacité d'accueil du STECAL est également limitée puisque seule est autorisé l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : 30% maximum de l'emprise au sol existante.



**Justification de la délimitation des STECAL Ncs dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire**

Les STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel. Pour cela, la délimitation du STECAL Ncs se limite à l'espace de réception de l'hôtel comprenant également les équipements communs de loisirs du camping.

**Le secteur N (247,38 ha) :**

C'est la zone de préservation de la nature. Cette zone comporte un secteur principal constituant un espace naturel préservé de l'influence humaine et quelques secteurs limités correspondant à des usages régulés de l'espace plus ou moins artificialisé mais de façon essentiellement réversible.

**Le secteur N<sub>L</sub> (1 384,7 ha) :**

Cette zone correspond aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel du littoral, dont le maintien des équilibres biologiques ou l'intérêt écologique nécessite la préservation. Ce zonage permet une protection renforcée de ces espaces à préserver au regard de leur qualité écologique et paysagère. La délimitation de ce secteur se limite à ces espaces (cf. p.377 « Détermination et délimitation des Espaces Naturels Remarquables de Ramatuelle »)

**Le secteur Nm :**

Zone correspondant aux espaces maritimes de la commune. Un secteur indicé Nm1 représente l'espace naturel remarquable maritime constitué principalement de l'herbier de Posidonies. Ce périmètre correspond à l'habitat de l'Herbier de Posidonies identifié par l'Observatoire Marin dans le site Natura 2000 de la Corniche varoise.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

**Le secteur N (247,38 ha) :**

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
- 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 Nh (229,19 ha) :**

La nécessité d'une gestion et d'une consolidation 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 Nh sont autorisés sous conditions inscrites dans le règlement :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes et leur démolition-reconstruction si la construction existante dispose d'une surface de plancher d'au moins 60m<sup>2</sup> avec un maximum de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise,
- la rénovation ou le changement de destination des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU

Pour les agrandissements autorisés, il est demandé de conserver l'aspect végétalisé du secteur.

Dans le sous-secteur Nhs, sont uniquement autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôteliers y compris sous la forme de volume séparé, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

#### **Le secteur Nj (0,83 ha) :**

Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abris de jardin.

#### **Le secteur Nc (59,71 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.

Dans le sous-secteur Ncs, sont uniquement autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes liées directement au fonctionnement du camping des Tournels sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

#### **Le secteur Nl (1 384,7ha) :**

Sont autorisés les aménagements légers autorisés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme en application du deuxième alinéa de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

#### **Le secteur Nm1 :**

L'Herbier de Posidonies est protégé en France et entre dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et de son Décret d'application du 25 novembre 1977 concernant la protection de la flore et de la faune sauvage du patrimoine naturel français. Cette protection est officialisée par l'Arrêté interministériel du 19 juillet 1988 relatif à la liste des espèces marines protégées qui spécifie "*afin de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants, sont interdits, en tout temps et sur tout le territoire métropolitain, la destruction, la coupe, l'arrachage, la mutilation, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages des espèces ci-après énumérées (...) Posidonia oceanica et Cymodocea nodosa*".

Il est difficile de réglementer cette zone en allant au-delà de l'arrêté de 1988 car pour éviter la détérioration de l'Herbier de Posidonies, la seule interdiction de toute occupation du sol n'est pas suffisante. En effet, d'après les différents diagnostics réalisés dans le cadre du site Natura 2000 de la Corniche Varoise (cf. *partie 1 sur le diagnostic territorial p : ....*), le mouillage des bateaux est également une source importante de dégradation de l'herbier, en particulier dans la baie de Pampelonne fortement touristique. Un projet de gestion est en cours d'élaboration afin de réglementer le mouillage dans ce secteur dans le cadre du site Natura 2000. Ce projet vise à interdire le mouillage des bateaux dans la zone Nm1 et de l'autoriser seulement dans des zones de mouillage, à ancrage écologique, identifiées et localisées. Cependant, tant que ce projet n'est pas approuvé et que les zones de mouillage n'ont pas été mises en place, le règlement de PLU ne peut interdire le mouillage dans l'herbier de Posidonies. En effet, l'interdiction ne peut être mise en place sans solutions alternatives.

Ainsi, le règlement interdit dans un premier temps toute occupation du sol dans la zone Nm1, même une occupation temporaire à l'exception de celles nécessaires à la gestion de ces espaces (art. R146-2) et aux émissaires des stations d'épuration autorisées ou surverses de postes de relevage existantes à la date d'approbation de la révision du présent PLU. Il interdit également les fouilles, les exhaussements de sol, le dépôt de matériaux, la pose de corps mort...Le mouillage n'est donc pas interdit dans cette zone pour le moment. Néanmoins, dès que le projet du site Natura 2000 de la Corniche Varoise sera mis en œuvre et que les dispositifs de mouillages écologiques seront fonctionnels, le PLU pourra subir une modification simplifiée afin d'interdire le mouillage des bateaux dans la zone Nm1.

### 3.5. Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones PLU 2006 et PLU 2017

#### Les zones urbaines (U)

PLU 2006						PLU 2017			
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Emprise au sol	Hauteur des constr.	Surface de plancher
UAa			9 m			UAa	-	9 m	-
						UAh	5800m <sup>2</sup>		-
						UAm	-	6 m	-
UD		0,50	7 m		120 m <sup>2</sup> de SHON max	UAc	0,50	7 m	-
UA			9 m et 6 m en zone non altius tollendi	0,30		UA		9 m et 6 ou 4 m en zone non altius tollendi -	-
UB		0,40	6 m	0,30		UB	0,40	6 m	-
UC	3 000m <sup>2</sup>	0,15	6 m	0,12	SHOB limitée à 130% de SHON et dans un max de 500 m <sup>2</sup>	UC	0,10	3,50 m	-
UCs			3,50 m	0,08	-	UCs	0,05	3,50 m	-
UDa		0,20	5 m		120 m <sup>2</sup> de SHON max	UEa	0,20	5 m	120 m <sup>2</sup> max de Surface de Plancher
UDv			Au max celle de la cave coopérative		120 m <sup>2</sup> de SHON max	UEv	-	Au max celle de la cave coopérative	200 m <sup>2</sup> max de Surface de Plancher
UP	3 000 m <sup>2</sup>	0,15	6 m	0,08	SHOB limitée à 150% de SHON et dans un max de 500 m <sup>2</sup>	UP	0,07	3,50 m	-

#### Les zones à urbaniser (AU)

PLU 2006						PLU 2017					
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	Surface de plancher
AUT	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU					AUT	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU				

## La zone agricole (A)

- Si chefs lieu d'exploitations

PLU 2006						PLU 2017					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Emprise au sol	Hauteur des constr.	Surface de plancher		
A	5 000 m <sup>2</sup>		6 m	Max de 200m <sup>2</sup> de SHON		A	-	6 m ou 7 m si bâtiment technique	350 m <sup>2</sup> max de Surface de Plancher extension comprise		
Ai	inconstructible					Ai	inconstructible				
						Ah	0,25	6 m ou 7 m si bâtiment technique			

- Constructions non agricoles à usage d'habitation (extension ou démolition-reconstruction)

PLU 2006						PLU 2017				
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Emprise au sol	Hauteur des constr.	Surface de plancher	
A	5 000m <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 %		A		6 m	250 m <sup>2</sup> max de Surface de Plancher extension comprise	

## Les zones naturelles (N)

PLU 2006						PLU 2017					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Emprise au sol	Hauteur des constr.	Surface de plancher		
N			3,50 m	Travaux confortatifs		N		3,50m	Travaux confortatifs		
Nb	5 000 m <sup>2</sup>		3,50 m	Agrandissement, démolition-reconstruction : 250 m <sup>2</sup> de SHON extension comprise et sans que le rapport de la SHOB à la SHON n'excède 130%		Nh		3,50m 6m en Nhs	Agrandissement, démolition-reconstruction : 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise pour une construction disposant au moins 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher		
Nc			3,50 mm	Camping, HLL		Nc		3,50m 6m en Ncs	Campings, HLL		
						NL	Seul est autorisé : la rénovation de bâtiment existant et l'extension limitée des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activité économique , la reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre pour des surfaces et une destination identique à celle antérieure				
Np	Plage et arrière-plage de Pampelonne – application du Schéma d'Aménagement de Pampelonne					Np	Plage et arrière-plage de Pampelonne – application du Schéma d'Aménagement de Pampelonne				
Nj			2 m	Les abris de jardins de 6 m <sup>2</sup>		Nj		3 m	Les abris de jardins de 6 m <sup>2</sup>		
						Nm					
						Nm1					

## IV- Les prescriptions complémentaires au zonage et du règlement

### 4.1 - 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.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise 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.

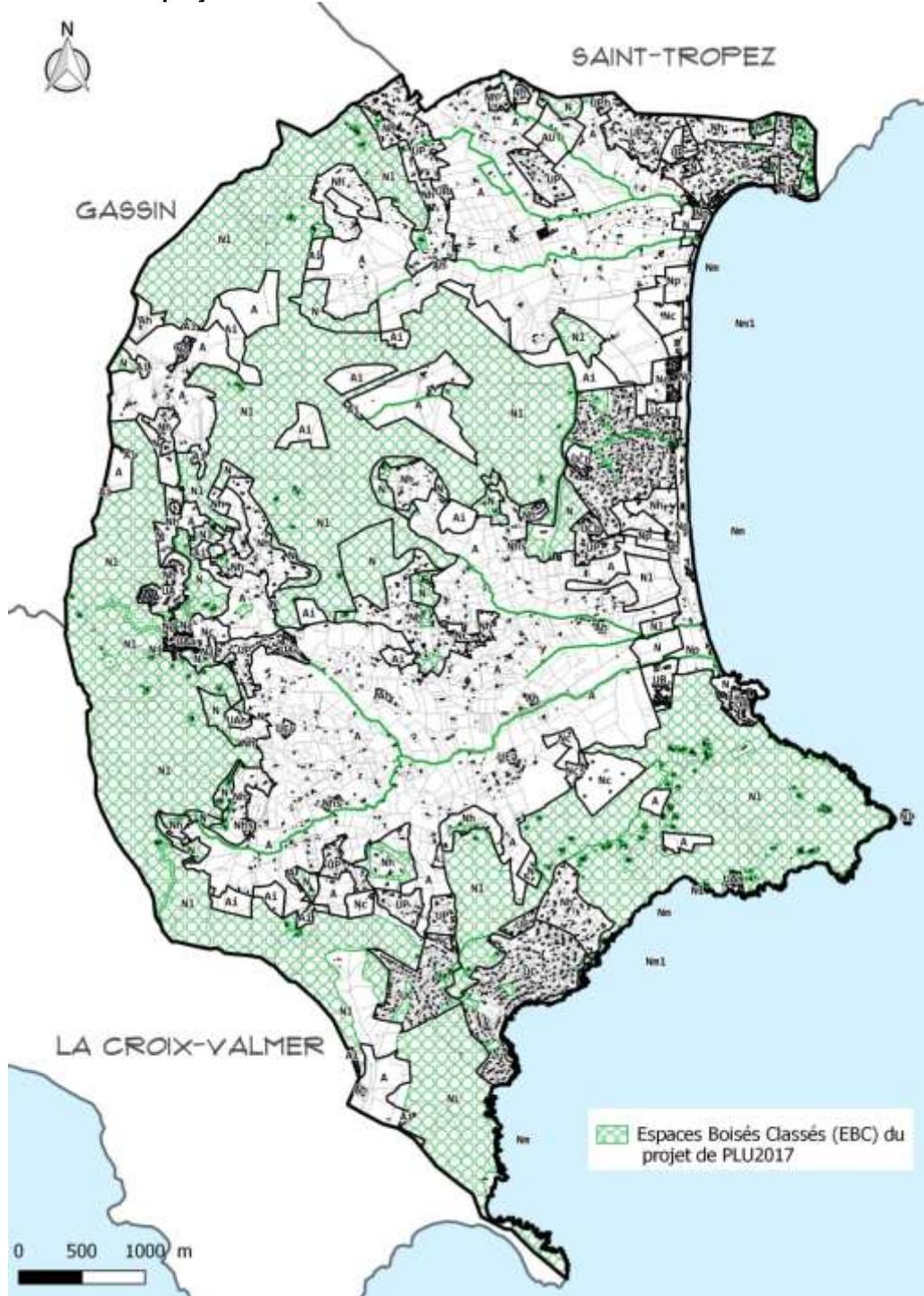
Les espaces boisés classés du P.L.U concernent :

- Les grands ensembles boisés de la zone naturelle protégée (N et N<sub>L</sub>) dont la valeur biologique et paysagère est reconnue pour partie par des Z.N.I.E.F.F. Par ailleurs, l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection des espaces remarquables du littoral impose le classement en E.B.C. (au titre de l'article L113-1 du CU) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.
- Les boisements interstitiels dans les zones urbaines ou la plaine agricole, tout particulièrement les sommets de certaines collines ou le long de vallons fortement perçus depuis les principaux axes de communication ou depuis des secteurs très fréquentés et emblématiques du littoral. On trouve notamment :
  - 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.
- Les espaces boisés existants à protéger, à restaurer ou à créer afin de reconstituer une trame verte et bleue cohérente à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Il s'agit plus précisément de préserver et/ou restaurer les corridors écologiques présents sur le territoire communal, identifiés par les naturalistes de l'agence Biotope (cf. évaluation

environnementale, volet faune/flore). Trois nouveaux secteurs d'EBC ont été créés par rapport au PLU de 2006, dans le but de préserver la trame verte et bleue :

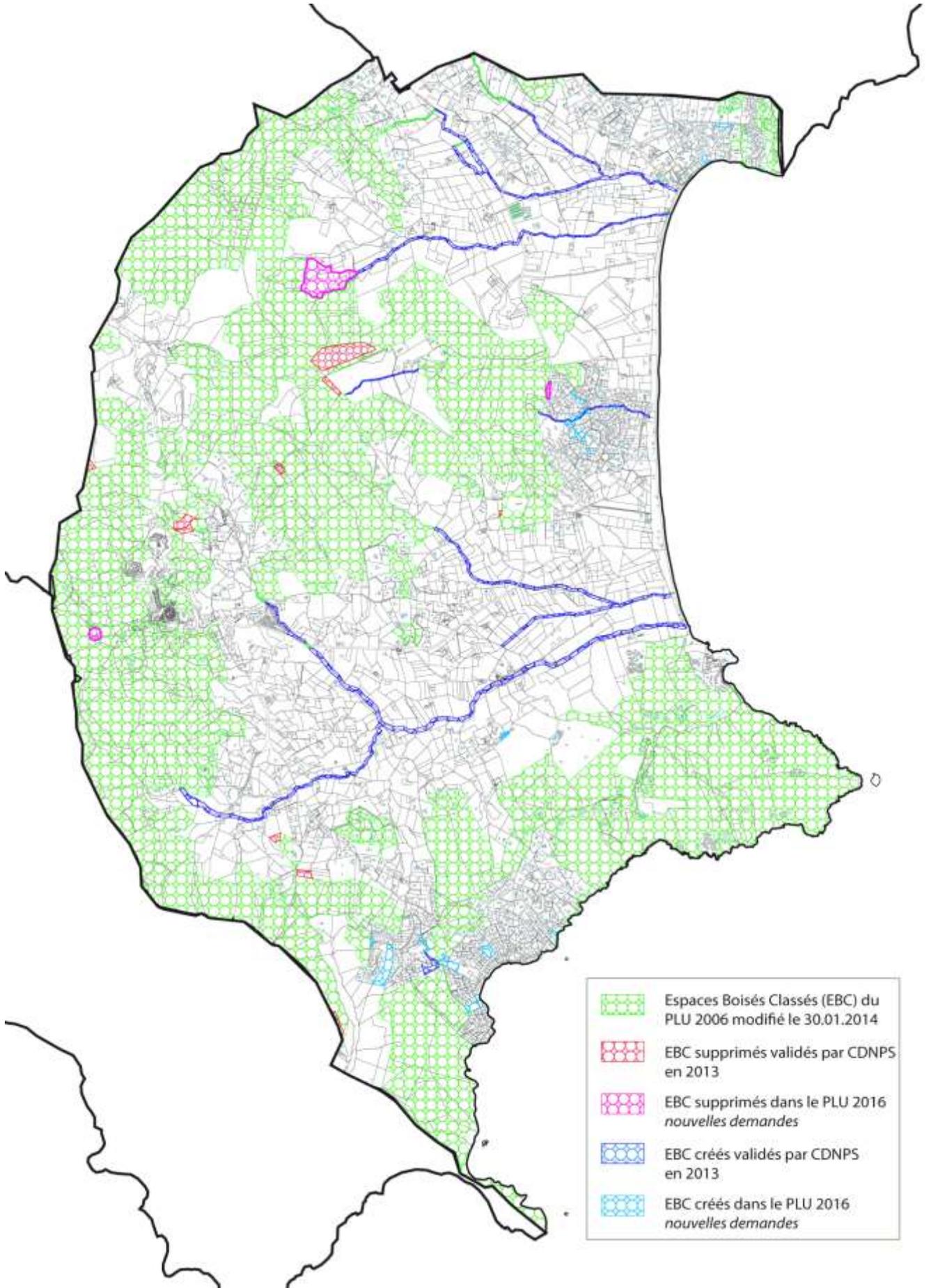
- le cordon boisé entre le lotissement de l'Escalet afin de maintenir les flux écologiques entre les massifs à l'Ouest et le Cap Camarat. Ce boisement a été identifié comme fragile par les naturalistes compte tenu de sa proximité avec les zones d'habitation et il convient donc protéger les boisements restants,
- les espaces verts des lotissements à protéger afin de préserver ces espaces de respiration à l'intérieur des lotissements pouvant être support de biodiversité et participer aux continuités écologiques mais permettant aussi de préserver un paysage à prédominance végétale sur les lotissements littoraux.
- les ripisylves le long des cours d'eau qui représentent des corridors aquatiques composés des cours d'eau et des boisements associés.

### Les EBC sur le projet de PLU



## Les évolutions des EBC entre le PLU de 2006 et le PLU 2017

Auteur : PUC

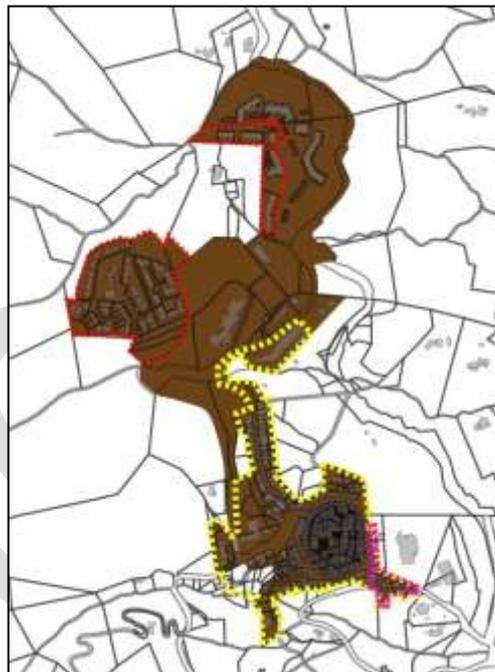


## 4.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager

### Les périmètres spéciaux de prescriptions :

Le PLU maintient les périmètres spéciaux de prescription mis en place dans le précédent PLU. Peuvent ainsi être distingués :

- Un plan de prescriptions de toiture concernant le village ancien et ses extensions où les toitures en terrasse 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.
- Deux zones non altius tollendi :
  - o une première limitant la hauteur des constructions à 6 m du secteur des Roques de Castellans, des villas de la Roche des Fées, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier.
  - o une seconde en contrebas de la porte Sarrazine en covisibilité avec le village, limitant la hauteur des nouvelles constructions à 4m et qui maintient la hauteur actuelle des constructions existantes afin de préserver la vue sur le panorama depuis la porte et depuis le belvédère de la RD61.



Ces mesures participent d'une part à la conservation des paysages (limitation de l'impact du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine urbain local (chef-lieu hameau de Bonne Terrasse et ensemble du Merlier).

### Une hauteur des constructions réduites dans les zones d'urbanisation à enjeux paysager

La zone UC, espace urbanisé proche du rivage, et la zone UP, dite « urbaine paysagère », sont soumises à des enjeux paysagers forts pouvant être la covisibilité avec la mer ou avec le village, l'inscription dans un couvert arboré ou l'inscription dans un environnement naturel prépondérant. Pour préserver le paysage de qualité de ces zones et de garantir l'intégration optimal du bâti dans l'environnement naturel de ces secteurs, le projet de PLU a réduit la hauteur des constructions possible dans ces zones afin de privilégier les rez-de-chaussée.

### L'inventaire du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

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

### Prescription de protection du patrimoine

#### **Élément du patrimoine bâti :**

Le PLU de 2006 avait identifié 11 éléments du patrimoine bâti de la commune, qu'il avait inventorié sur le document graphique du règlement. Ces 11 éléments sont maintenus dans le nouveau PLU et complétés par un douzième élément : l'aire de battage dans le secteur Jauffret.

### **Inventaire du patrimoine architectural intra-muros**

Le présent projet de PLU complète l'inventaire du patrimoine bâti par un inventaire de patrimoine architectural intra-muros du village de Ramatuelle établi par l'architecte Bernard Romagnan (du CAUE du VAR) en septembre 2015. Cet inventaire identifie chaque élément architectural présentant un intérêt patrimonial : essentiellement des portes et des fenêtres, mais aussi des millésimes, un essantage, etc. Le règlement écrit impose la préservation des éléments identifiés en annexe du règlement : tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

#### **Les dispositions concernant les éléments du patrimoine bâti inventorié sont :**

- Au titre de l'article R-421-17 du code de l'urbanisme, « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R\*421-14 à \*R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :[...] Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* ».
- Par référence aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, toutes les décisions qui concernent les propriétés dont les références cadastrales sont précisées en annexe 1 du règlement – notamment les autorisations d'agrandissement – tiennent compte de la nécessité d'en assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur.

### **Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial bénéficiant d'un changement de destination**

Le présent projet complète l'inventaire du patrimoine bâti par le bâti agricole remarquable. (Etude Kargo Sud en annexe 6 du règlement écrit). Le bâtiment agricole patrimonial ainsi identifié peut bénéficier d'un changement de destination, comme stipuler dans l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Extrait des dispositions de l'article L 151.11 du code de l'urbanisme : "Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1-....

2- "Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13(STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites".*

#### **Les dispositions concernant les éléments du patrimoine agricole bâti inventorié sont :**

- À condition de respecter les prescriptions énoncées par leurs fiches descriptives et de ne pas porter atteinte à l'économie agricole ou à la qualité des paysages, des travaux ayant pour objet le changement de destination de ces bâtiments peuvent être autorisés.
- Les fiches patrimoniales descriptives de ces bâtiments comprenant les préconisations de mise en valeur et/ou de préservation sont annexées au règlement écrit.

## **L'inventaire des éléments du patrimoine paysager au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

L'étude du couvert arboré (cf. diagnostic territorial p : 71) permet de délimiter un périmètre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs principalement d'ordre écologique mais également culturel.

En effet, les périmètres du couvert végétal à protéger définis dans l'étude participent à la création d'un corridor écologique en "pas japonais". L'ensemble du couvert végétal forme ainsi des espaces naturels relais avec une potentialité d'accueil des espèces plus faibles que pour les corridors linéaire mais qui peuvent tout de même jouer un rôle pour la survie de certaines espèces qui les utilisent pour leur déplacement.

### Les dispositions concernant les éléments du patrimoine paysager inventoriés:

Dans le but de la préservation du couvert arboré des quartiers littoraux, les périmètres sont retranscrits sur la carte réglementaire du zonage du PLU au titre de l'article L.151-23 du CU (cf. carte ci-après) et dans lesquels certaines prescriptions réglementaires sont à respecter :

- La couverture arborée identifiée doit être conservée, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.
- A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été préalablement obtenus.

## **Des marges de recul pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes**

Une étude de l'Agence Kargo Sud sur la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes réalisé en avril 2011 a également identifié :

- le paysage viticole avec ses vignes qui font partie intégrante de l'identité rurale de Ramatuelle qu'il convient de sauvegarder,
- les perceptibilités sur le paysage à mettre en valeur et à protéger de toute nouvelle construction afin de maintenir les vues.

Les articles 11 et 13 du règlement écrit sont ainsi été complétés.

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

- Des marges de recul des constructions compatibles avec les espaces et éléments et cônes de vue à protéger, identifiés sur le zonage réglementaire
- Des prescriptions réglementaires sur les clôtures et les portails (article 11 du règlement) afin d'éviter tout cloisonnement du paysage et d'assurer une continuité visuelle
- Des prescriptions sur les abords des constructions (article 13 du règlement) afin d'éviter une densification excessive autour des bâtiments.

## **La mise en place d'une palette chromatique des couleurs**

Dans le but de renforcer l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et/ou paysager et de respecter les teintes traditionnelles de l'architecture provençale, des palettes chromatiques de couleurs à respecter pour les teintes des façades ont été étudiées et sont intégrées au règlement du PLU.

Ramatuelle est un village d'enduits, dont la teinte grise dorée est donnée par la couleur des matériaux (sable et pierre) pris sur le site lui même. La commune a sollicité le CAUE Var pour l'élaboration d'une charte chromatique spécifique au centre ancien afin de respecter les teintes traditionnelles du village dont on retrouve encore des traces et de conserver une certaine cohérence, une harmonie au niveau du bâti du noyau historique de la commune qui peut facilement se perdre face à une vision moderne et monochrome des villages anciens. *(cf. annexe 2 du règlement écrit).*

Le règlement écrit du PLU intègre en annexe deux palettes de couleurs à respecter pour le centre ancien ainsi que pour le reste du territoire.

Projet



### 4.3 - La préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, a introduit dans le code de l'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Les continuités écologiques sont à la fois les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques qui les relient (cf. partie V, Evaluation environnementale, volet patrimoine naturel, Biotope).

Le projet de PLU prend en compte les continuités écologiques et la biodiversité par plusieurs actions concrètes qui sont :

- Le classement en zone naturelle stricte (NL), où toutes constructions et/ou aménagements sont interdits, des cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire de la commune. Pour identifier ces milieux, plusieurs études ont été utilisées :
  - o les parties naturelles du site Classé "Les trois Caps méridionaux",
  - o le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE),
  - o les espaces naturels sensibles
  - o les milieux humides de l'inventaire départemental.
- Les extensions des EBC sur les ripisylves et sur les espaces verts des lotissements de l'Escalet et de Pampelonne pour préserver et restaurer les corridors écologiques du territoire (cf. chapitre précédent sur les EBC p.329)
- L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol et d'une superficie minimale des espaces libres de toute construction dans le règlement des zones UC et UP à enjeux pour l'environnement et le paysage afin de préserver la perméabilité des sols et des espaces pour la faune et la flore.
- La mise en place dans l'article 11 du règlement des zones agricoles et naturelles d'une disposition concernant la perméabilité des clôtures situées au-delà de 50 m autour des constructions dans le but de permettre de passage de la faune sauvage.
- La mise en place dans l'article 13 du règlement de protection des arbres de haute tige , important pour certaines espèces, en obligeant leur remplacement s'il y a abattage et en obligeant la plantation d'un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction dans les zones urbaines à enjeux UC et UP.
- Une marge de recul a également été mise en place à partir de l'axe des différents cours d'eau et des fonds de Vallons afin que les constructions et les clôtures ne constituent pas d'obstacles au passage de la faune et que la ripisylve soit préservée (trame verte).
- L'instauration de la protection du couvert végétal au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver la prédominance végétale des quartiers littoraux participant à la formation d'un corridor écologique en pas japonais (cf chapitre précédent p.341).

### 4.4- La prise en compte des risques

#### Risque inondation

Le renforcement des dispositions réglementaires sur les marges de reculs le long des cours d'eau et des fonds de vallons permet également de préserver l'écoulement des eaux drainées vers la mer de façon à éviter au maximum des dégâts dus aux inondations par débordement. Ainsi, le règlement interdit toute artificialisation du sol à moins de :

- 10 mètres des cours d'eau ;
- 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires ;
- 5 mètres de l'axe des fonds de vallons et/ou de 5 mètres comptés à partir de chacune des rives des autres collecteurs pluviaux.

La mise en place d'une superficie minimale des espaces libres de toute construction apporte également une nouvelle réponse réglementaire pour limiter l'imperméabilisation des sols aggravant les ruissellements sources d'inondation.

De plus, le nouveau projet de PLU tente d'apporter des réponses face à l'aggravation des volumes d'eau de ruissellement dans les zones UC et UP densément bâties avec des déclivités importantes. En effet, dans ces conditions géographiques, la prolifération des surfaces imperméabilisées met progressivement en péril nombre de propriétés privées, ainsi que les ouvrages collectifs ou publics situés à l'aval. Il a donc été nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'imposer dans ces zones de :

- prévoir des dispositifs de rétention ralentissant l'écoulement des eaux de pluie chaque fois que sont réalisés des travaux de rénovation,
- limiter les surfaces imperméables pour favoriser au maximum l'infiltration dans le sous-sol d'eaux pluviales qui profite ainsi à la végétation environnante.

Pour cela, l'article 4 du règlement du PLU des zones UC et UP prévoit qu'en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales, un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées. De plus, dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols donnera lieu à la canalisation et à la rétention des rejets, et à l'écêtement des débits de fuite dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des Règles générales établies par la *Mission Inter-Services de L'eau et de la nature* de la préfecture du Var.

### Risque feu de forêt

Les dispositions réglementaires de l'article 3 concernant les emprises de voie d'un minimum de 4 m et les aménagements pour les véhicules de secours obligatoires pour les voies en impasse sont maintenus afin de faciliter l'accès en cas de feux de forêt.

Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue par le projet dans les secteurs boisés. Secteurs pour la plupart classés en zones naturelles et souvent doublés d'emplacements réservés.

## 4.5 - Les outils fonciers

Le PLU 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 PLU

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

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières, espaces verts) et ceux de superstructures (logement social, équipements culturels, sportifs scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement, station d'épuration, déchetterie, etc.).

Le PLU 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 (Er n°19 et 20) au bénéfice des circulations d'animaux sauvages, du tracé de l'aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau, des sites de reconstitution du cordon dunaire (ER n°3 et 5) et d'un emplacement pour la création d'un espace vert dans le village (ER n°4). A cela s'ajoutent les emplacements réservés prévus par le schéma d'aménagement de Pampelonne : 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. Plusieurs emplacements réservés répondent

également aux objectifs du PADD de développer les déplacements doux par l'aménagement de cheminement piéton (ER n°46 à 50) ou de piste cyclable (ER n°51)

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 PLU tout en améliorant la sécurité, le confort de circulation et l'insertion de la voirie dans le paysage.

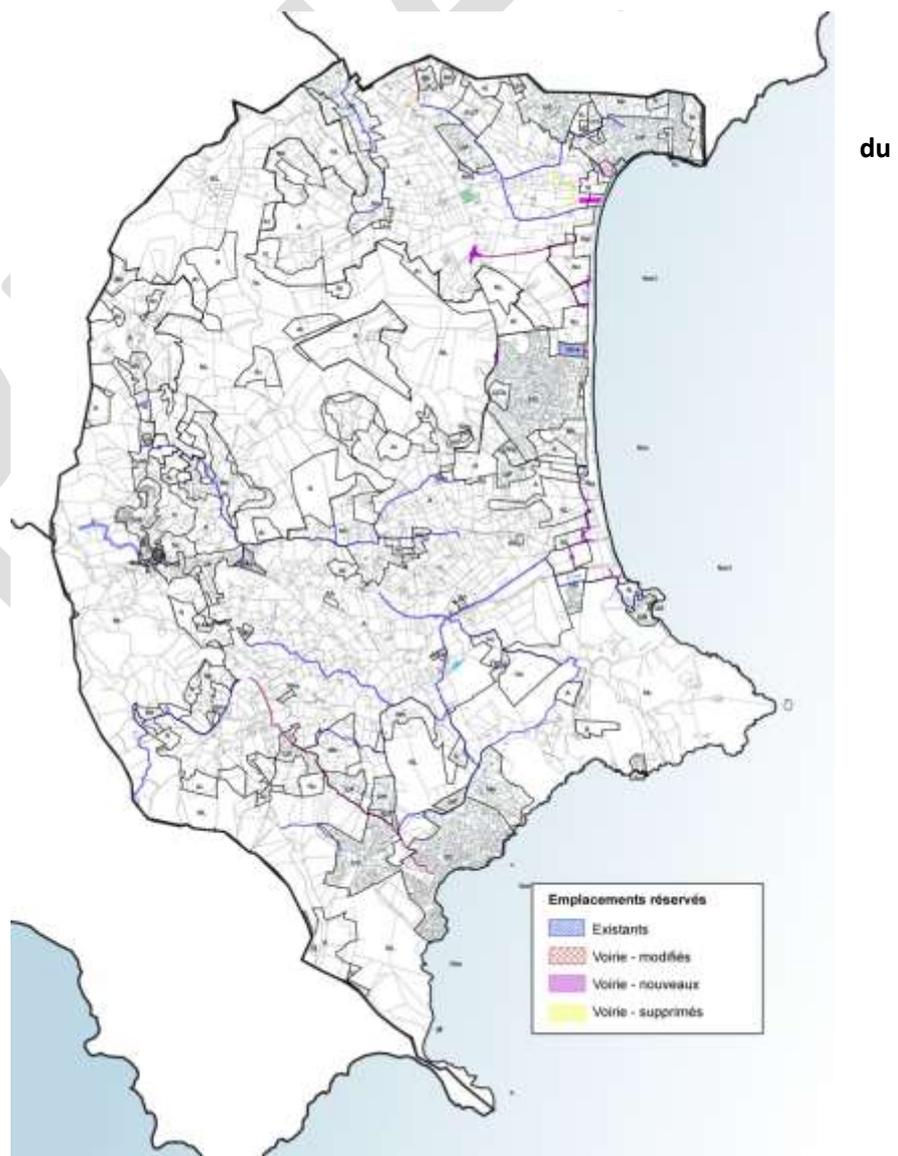
Pour les emplacements réservés concernant les voies et chemins, dans la majorité des cas il s'agit d'un simple élargissement de chemins existants, à effectuer dans des proportions raisonnables et en particulier respectant les caractéristiques rurales des chemins – les largeurs indiquées n'étant que des 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

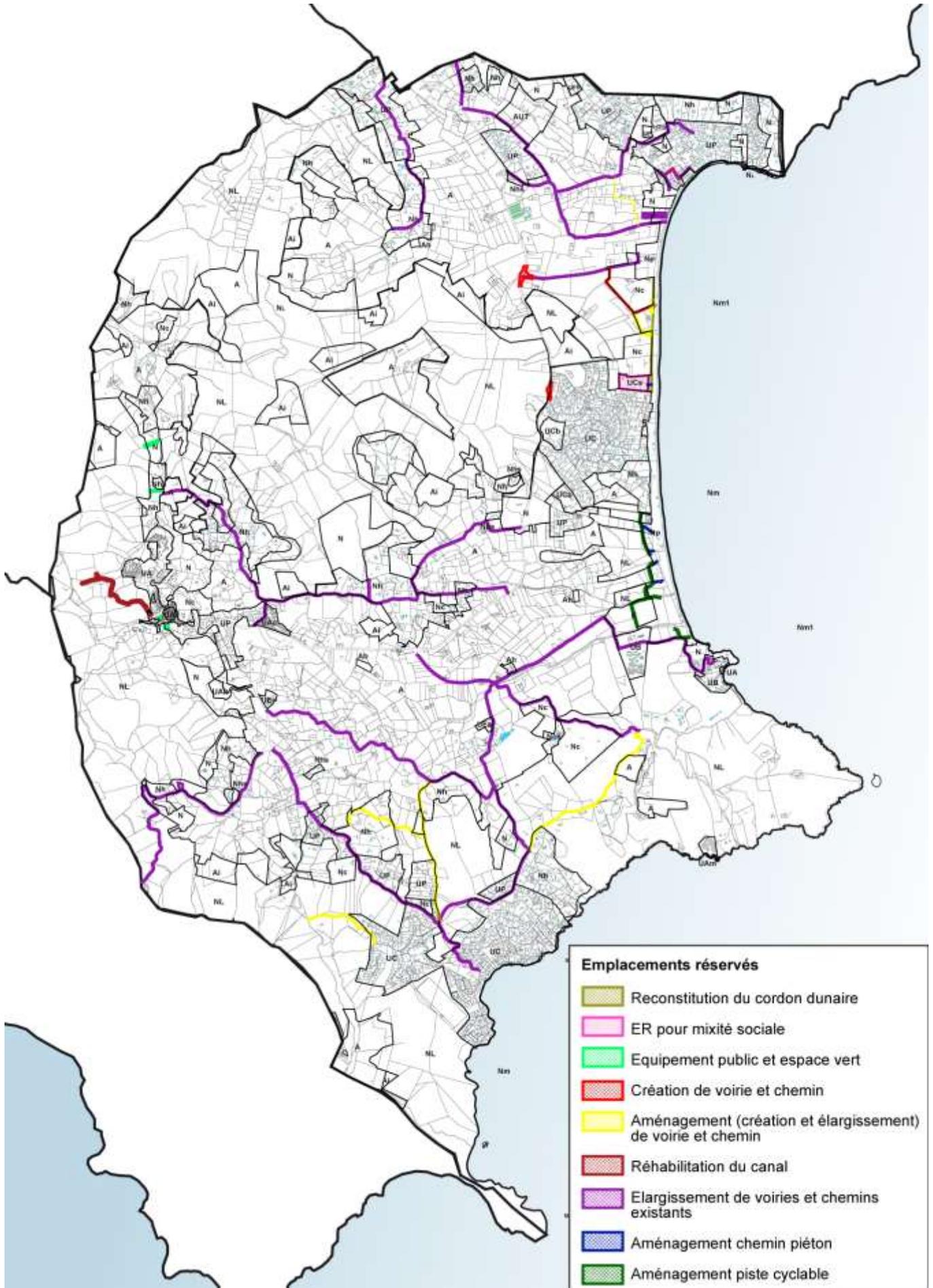
La loi solidarité et renouvellement urbain donne également la possibilité de mettre en place dans les zones urbaines des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU définit la nature.

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 (zone UCs).

### Les modifications des emplacements réservés sur le projet PLU



## Les emplacements réservés sur le projet de PLU par destination



## **4.6 - Les performances énergétiques et environnementales**

Le projet de révision du PLU met en place, sur son territoire, une réflexion novatrice sur les performances énergétiques et environnementales des constructions ayant pour but de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer le bilan carbone des constructions. La commune souhaite, au travers le projet de PLU2017, encourager le recours à des dispositifs techniques ou architecturaux participant à une meilleure performance énergétique et environnementale des constructions et permettant de réduire les gaz à effet de serre.

Ainsi, le projet de PLU complète le règlement écrit par les prescriptions suivantes :

- dans l'article 9 de la zone UC et UP avec : *"Les maximums d'emprise au sol des constructions hors annexes sont majorés de 20% pour les bâtiments à énergie positive. "*

- dans l'article 11 avec : *"Les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peuvent être autorisées à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction."*

PROJET

## CHAPITRE 3 – Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP)

### I - Les cinq OAP agricoles

Le PLU comprend plusieurs orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) liés à l'activité agricole. Ramatuelle a choisi de définir ces Orientations d'Aménagements en raison des enjeux spécifiques de ces secteurs : les STECAL permettent de déroger aux règles de la zone A du PLU en permettant des constructions nouvelles en zone agricole mais pas aux dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, qui imposent pour toute extension de l'urbanisation une continuité avec les agglomérations et villages existants ou une urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Par ailleurs, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU.

C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes et des proportions ainsi qu'un aspect architecture rurale traditionnelle.

La définition d'OAP sur ces secteurs de taille et de capacité limitées permet, au delà des règles générales du secteur Ah, de définir un principe d'aménagement précis et adapté à chaque STECAL agricole afin de garantir pour chacun d'eux la réalisation d'un hameau agricole traditionnel de la Provence. Pour cela, les principes d'aménagement de chaque OAP précisent selon les secteurs :

- la localisation des espaces communs qui devront être, le plus souvent, perméables et paysager.
- les accès, généralement souligner par des alignements d'arbres en référence aux entrées des anciens hameaux agricoles marquant le paysage viticole horizontal par ces lignes verticales,
- les stationnements qui devra être perméable, paysager et traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant et masquer ainsi les véhicules,
- l'alignement du bâti autour des espaces communs,
- l'implantation des constructions dans les secteur à moindre enjeu en raison de la topographie, des accès, des nuisances, ...
- les arbres, boisements, ripisylve, haies agricoles à préserver ou à planter,
- les distances de reculs par rapport aux cours d'eaux ou par rapport aux voies...

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur chaque zone Ah permet ainsi de garantir :

- la création ou la restructuration de hameaux traditionnels où le bâti est regroupé autour d'espaces communs afin de réduire l'impact des emprises bâties sur le sol et de favoriser leur intégration à l'espace rural qui les environne ;
- d'assurer l'insertion des futures constructions des STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## II. L'OAP du Camping des Tournels

L'OAP «les Tournels» est située en continuité du site classé «Les Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de Saint Tropez, leur arrière-pays, le domaine public maritime» ; en covisibilité avec le village. L'enjeu de ce secteur est d'encadrer les projets pour préserver les vues depuis le village et d'intégrer le camping et ses équipements dans le paysage environnant.

Ainsi, pour ne pas impacter le paysage agricole, les aménagements paysagés ont été plus particulièrement étudiés et notamment :

- le confortement des haies agraires traditionnelles existantes le long de l'aire de stationnement et de la piscine du camping pour créer un écran végétal permettant d'occulter ces équipements impactant aujourd'hui le panorama depuis le village. Le confortement de ces haies permet également de créer une interface arborée entre le camping et l'espace viticole dans le but de créer une transition plus douce entre ces deux entités.
- la plantation du parking dans le but de masquer les véhicules et son traitement naturel par un sol en terre stabilisée de façon à ce qu'il se fonde dans le paysage environnant,

De plus, les constructions devront présenter une simplicité de forme et de volume afin qu'elles se fondent dans le Grand Paysage.

L'autre enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est de veiller à ce que l'implantation du bâti s'effectue sous la forme d'un hameau traditionnel. Pour cela :

- les constructions devront être regroupées autour des constructions et des équipements existants à l'entrée du camping,
- un maillage viaire organise les flux induit par l'espace d'accueil du camping et les accès devront être sécurisés,
- des espaces communs organisent le hameau et la circulation interne,
- l'entrée du camping est soulignée par un alignement d'arbre donnant un traitement paysagé plus qualitatif à cet espace d'accueil.

### Schéma de principe d'aménagement de l'OAP du camping des Tournels



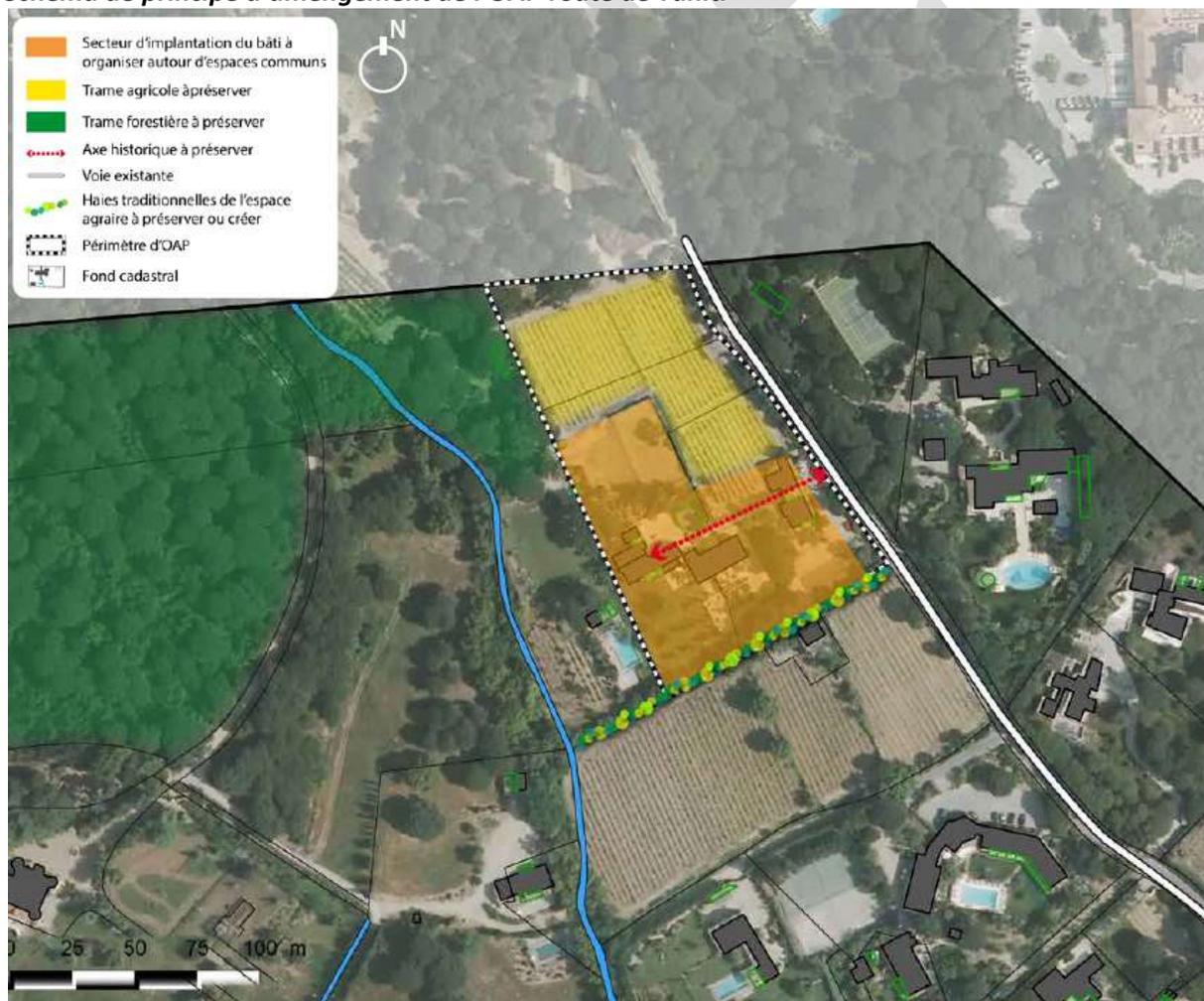
### III. L'OAP du hameau nouveau intégré à l'environnement route de Tahiti

L'OAP de Tahiti est située en limite de la zone UP, zone urbaine de sensibilité Paysagère, en continuité de la plaine agricole, des Espaces proches du rivage et de la commune de Saint-Tropez. L'enjeu majeur est d'encadrer le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement pour la préservation du paysage.

Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation de la route de Tahiti permet de :

- composer un hameau nouveau intégré à l'environnement dont les constructions (5 à 6 volumes distincts maximum) devront s'organiser autour d'une place à caractère traditionnel (platanes, fontaines,...) et être regroupées en s'inspirant de l'architecture locale des corps de ferme,
- intégrer le hameau dans le paysage alentour en :
  - o imposant une simplicité des formes et des volumes des constructions de façon à ce qu'elles se fondent dans le paysage
  - o évitant l'utilisation d'éléments architecturaux marquant le paysage comme les toitures inversées et les façades pignons
  - o préservant l'accès historique de la propriété, ancrant ainsi le projet dans son territoire,
  - o maintenant la parcelle viticole au Nord et le boisement au Sud de la propriété permettant une transition douce entre le hameau et le paysage viticole.

**Schéma de principe d'aménagement de l'OAP route de Tahiti**



## IV. Cohérence des OAP et de ses règles avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La première Orientation du PADD est de "*Renforcer la place de l'agriculture, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale*". Le PADD précise qu'il faut pour cela, "*Favoriser les extensions et les créations des sièges d'exploitations agricoles sous forme de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*". " Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le projet de PLU, en zone agricole, concernent uniquement les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). Elles permettent des constructions liées à l'activité agricole sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement en compatibilité avec l'orientation du PADD ci-dessus visées.

La seconde orientation du PADD vise à "*Poursuivre le développement de l'économie locale*". L'OAP du camping des Tournels répond à cette orientation en permettant à cette activité touristique de réorganiser la réception de l'établissement tout en améliorant son intégration dans le Grand-Paysage.

La prise en compte du paysage dans chacune des OAP de la commune, par des prescriptions complémentaires au règlement écrit (préservation de certains boisements, des haies agricoles traditionnelles, plantation d'arbres, ...) répond ainsi pleinement à la dernière orientation phare du PADD de "*Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles, et urbains*". De plus, l'implantation du bâti des OAP sous forme de hameau permet de favoriser un habitat plus resserré et moins consommateur d'espace, et est ainsi cohérent avec l'orientation de "*Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace*".



Le projet de PLU ne modifie que légèrement les surfaces globales des zones. Les changements s'opèrent principalement sur :

- une zone naturelle qui reste stable (-2,25 ha), des réductions minimales (0,1%) essentiellement au profit de la zone agricole.
- la superficie des zones agricoles, quant à elle, augmente légèrement de 7,6 ha soit une hausse de 0,6% en raison du reclassement en zone agricole de certaines friches et espaces naturels à valeur agronomique intéressante pour la remise en culture (37 ha gagnés sur les friches et autres espaces naturels). A contrario, quelques espaces agricoles ont été reclassés en zone naturelle et notamment les espaces compris dans la zone humide et considérés comme espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.

Le maintien d'une vaste plaine agricole entre pleinement dans la politique de préservation et de mise en valeur des terres agricoles de qualité de la commune et la politique de reconquête des friches agricoles.

- une diminution de plus de 8 ha de la superficie globale des zones AU, soit une diminution de -41,4%. La réduction des zones AU résulte de la suppression de la zone AUP.
- les zones urbaines en revanche gagnent légèrement en superficie, une augmentation de 3 ha soit une légère hausse de 0,9% par rapport au PLU précédent. Cette augmentation est due à quelques ajustements de zonage par rapport à l'occupation réelle du sol. Aucune nouvelle zone urbaine n'est créée.

Le projet de PLU 2017 classe près de 90% du territoire Ramatuellois en zone naturelle ou agricole contre 10% en zone urbaine.

### Évolution des surfaces E.B.C

E.B.C. supprimés : **18,9 ha**

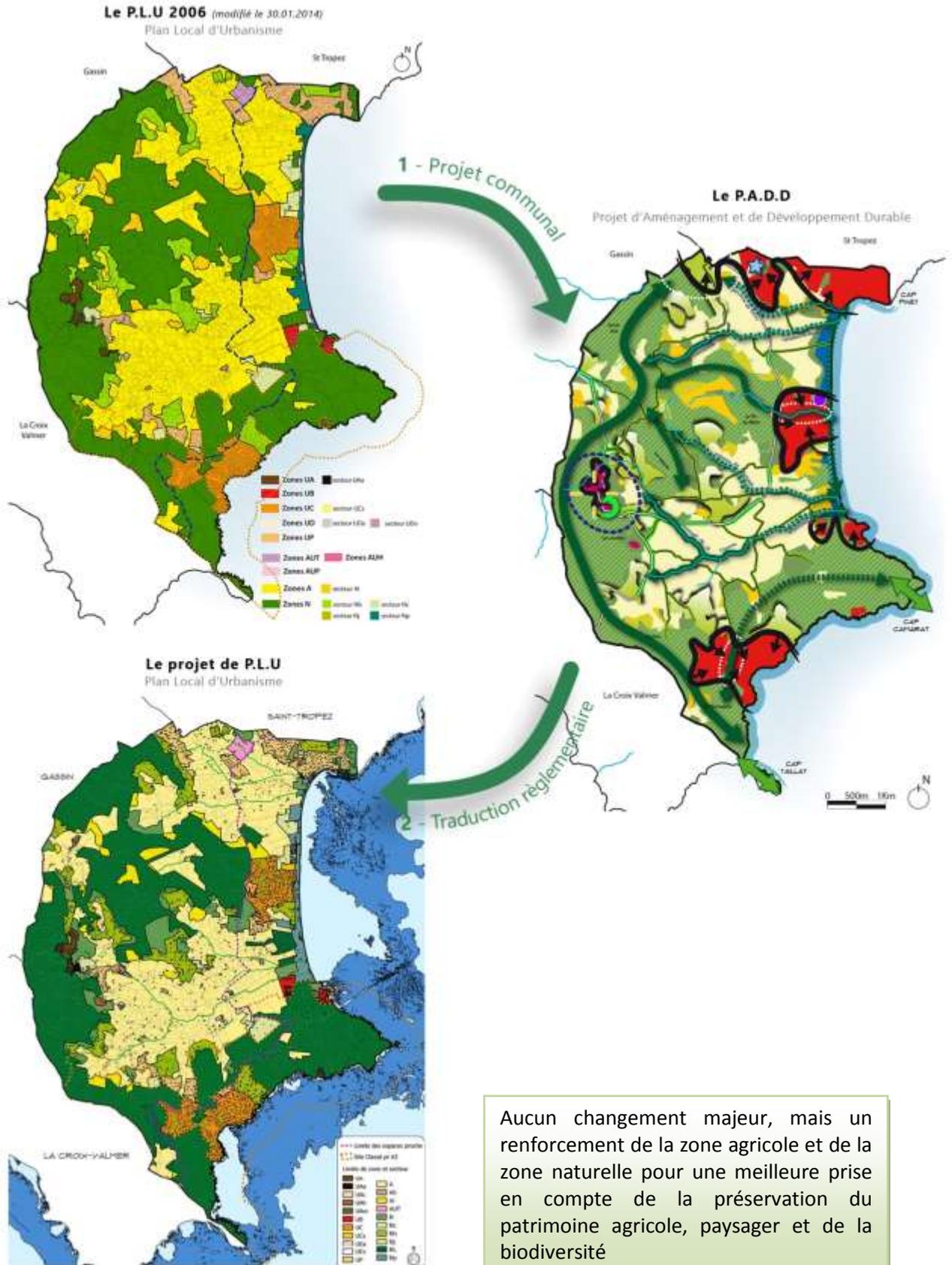
E.B.C. créés : **24,3 ha**

Motif de suppression des E.B.C.	ha
Extension de la zone agricole sur des terrains classés en A.O.C	17,35
Création de fenêtres sur le bâti et équipements existants, voiries et pistes D.F.C.I.	1,59
<b>Total</b>	<b>18,94</b>

Motif de création des E.B.C.	ha
Renfort de la continuité écologique et de la trame verte et bleue	24,28
<b>Total</b>	<b>24,28</b>

## DU PLU de 2006 AU PLU de 2017

### *Une meilleure prise en compte de l'environnement naturel et agricole*



Aucun changement majeur, mais un renforcement de la zone agricole et de la zone naturelle pour une meilleure prise en compte de la préservation du patrimoine agricole, paysager et de la biodiversité

## CHAPITRE 5- Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programmes et normes hiérarchiquement supérieurs

### I. Explication des choix retenus pour la prise en compte des principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Les objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour le Logement et des Lois Grenelle de l'Environnement sont repris dans les articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 101-1 du CU, *"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie."*

Concernant l'article L. 101-2 du CU, : *" Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

La compatibilité du PLU est appréciée au regard des justificatifs du PADD, de l'analyse de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier décrit aux chapitres précédents et des dispositions qui assurent la protection de l'environnement répertoriées au chapitre concernant l'incidence du PLU sur l'environnement.

Les principales orientations permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les objectifs de la loi sont synthétisées ci-après.

OBJECTIFS ET PRINCIPES DES ART. L101-2 DU C.U.	ORIENTATIONS DU PADD	AUTRE
<p>1) L'équilibre entre :</p> <p>a- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</p> <p>b- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la politique du logement permanent</li> <li>• Rééquilibrer la démographie et relancer sa croissance :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>en favorisant l'installation des jeunes ménages</i></li> <li>○ <i>en attirant les couples avec enfants afin d'éviter l'érosion des effectifs scolaires et les fermetures de classes annoncées</i></li> <li>○ <i>en attirant la population grâce à la préservation et le développement d'une vie animée tout au long de l'année</i></li> </ul> </li> <li>• Rééquilibrer le parc de logements :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>en favorisant l'installation des jeunes ménages</i></li> <li>○ <i>en attirant les couples avec enfants afin d'éviter l'érosion des effectifs scolaires et les fermetures de classes annoncées</i></li> <li>○ <i>en attirant la population grâce à la préservation et le développement d'une vie animée tout au long de l'année</i></li> </ul> </li> <li>• S'appuyer sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>en complétant l'offre de services au village par la création d'un pôle regroupant des services de santé</i></li> <li>○ <i>en confortant le village centre et ses équipements publics : il doit conserver sa fonction de forum et de chef-lieu; par notamment une amélioration des dessertes et stationnement</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet assure un développement urbain maîtrisé par un rythme de construction qui permettra une croissance démographique d'environ 1% ce qui permettra de maintenir l'évolution démographique que la commune a connue dans les périodes précédentes et de répondre aux besoins.</li> <li>• Le projet assure une légère densification du bâti dans les espaces urbanisés et une densification plus importante dans les secteurs à projet.</li> </ul>

<p>c- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace</li> <li>• Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Cantonner l'urbanisation dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers des formes urbaines diversifiées</i></li> </ul> </li> <li>• Créer des espaces de respirations :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>en maintenant les espaces boisés et les espaces agricoles en plaine et à proximité du littoral,</i></li> <li>○ <i>en prenant en compte les coupures d'urbanisation définies par le SCoT</i></li> </ul> </li> <li>• Protéger es grands ensembles boisés et ruraux significatifs</li> <li>• Renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, source de la richesse et de l'identité du territoire communal</li> <li>• Veiller à ce que la Plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente</li> <li>• Conserver sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La consommation induite par le projet (9 ha) est divisée par 6 par rapport à celle de la dernière décennie (52 ha)</li> </ul>
<p>d- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique</li> <li>• Préserver l'aspect pittoresque du village perché dans son écrin de verdure             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>en protégeant le tissu urbain homogène remarquable du village et la ceinture verte l'entourant</i></li> <li>○ <i>en adoptant une réglementation précise sur l'aspect extérieur des constructions dans le village</i></li> <li>○ <i>en adoptant une réglementation préservant la qualité du panorama visible depuis le village</i></li> </ul> </li> <li>• Favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et sa restauration             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>en identifiant et recensant le patrimoine remarquable notamment rural</i></li> <li>○ <i>en instaurant une réglementation de protection et de préservation spécifique dans le PLU</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patrimoine bâti et sa réhabilitation sont favorisés par son identification au titre de l'article L151.19 du CU et son évolution possible</li> <li>• La préservation du centre ancien est assurée par des règles de hauteur, d'implantation du bâti et d'aspect extérieur des constructions prenant en compte les caractéristiques du bâti ancien (palette de couleurs des enduits à respecter)</li> </ul>

<p>2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Canaliser l'offre en logement sous forme de hameau intégré à l'environnement</li> <li>• Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains</li> <li>• Stopper les usages de dépôt à travers le paysage agricole (principalement le long des axes routiers principaux)</li> <li>• Sauvegarder et valoriser les paysages viticoles aux abords des routes par la prise en compte des perceptibilités paysagères</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un règlement local de publicité sur les axes d'entrée de ville afin de maintenir la qualité du cadre de vie Ramatuellois</li> <li>• Servitude de protection inscrite dans le règlement pour protéger les perceptibilités paysagères le long de la route des Plages et de la RD61.</li> </ul>
<p>3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général...</p> <hr/> <p>...ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</p> <p>1) e- Les besoins en matière de mobilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la mixité sociale et urbaine             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en favorisant la réalisation de logements diversifiés en corrélation avec la taille et les besoins des ménages</li> <li>○ en favorisant le logement pour les actifs y compris les saisonniers;</li> <li>○ en favorisant la création de logements collectifs et notamment locatifs sociaux</li> </ul> </li> <li>• Assurer la diversité économique et l'emploi permanent             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Poursuivre le développement de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme et de la saison estivales</li> <li>○ Favoriser la diversité du commerce de proximité au centre village en allégeant les contraintes réglementaires liées à l'ouverture de petits commerces</li> <li>○ Renforcer la desserte du centre village par des modes alternatifs au véhicule institutionnel (petit train nouveau, itinéraire pédestre...)</li> </ul> </li> <li>• Renforcer le dynamisme économique de la commune             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en organisant un plus juste équilibre entre les activités et service de la saison estivale et les activités consolidant des emplois toute l'année</li> <li>○ diversifier l'activité économique, en favorisant la création d'activités tertiaires (établissements de soins à la personne...)</li> <li>○ en promouvant l'activité forestière</li> <li>○ en soutenant la création d'activités complémentaires au tourisme «de plage» et peu consommatrices d'espace: balnéothérapie, thalassothérapie, espaces de jeux, casino...</li> <li>○ en favorisant l'agritourisme</li> </ul> </li> <li>• S'appuyer sur les équipements existants pour conforter l'attractivité de la commune             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en complétant l'offre de service au village par la création d'un pôle de santé</li> <li>○ en confortant l'offre de service au village et ses équipements publics</li> <li>○ en accueillant dans la partie Sud de l'arrière-plage de Pampelonne des activités en relation avec la jeunesse et les sports et les services en relation avec le village vacances</li> </ul> </li> <li>• Améliorer le maillage interquartiers tout en conservant le caractère rural du réseau viaire communal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet de développement économique répond à un besoin d'activités réparties tout au long de l'année et non plus uniquement pendant la saison estivale.</li> <li>• Le projet vise à ce que le village ancien conserve sa fonction de forum et de chef-lieu, notamment par une amélioration des dessertes et stationnement. Tandis que le secteur de la plage (Sud) est privilégié pour le développement des activités de loisirs et de services avec la proximité des équipements : centre de loisirs, école de voile, centre de plongée, village vacances...</li> <li>• La mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne par conformité du PLU au Schéma va permettre l'amélioration des conditions de desserte et de stationnement de la plage</li> <li>• Le projet de PLU prévoit des dessertes piétonnes et cyclables (Emplacements réservés).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien</li> <li>• Favoriser la desserte performante des communications numériques</li> </ul>	
<p>4) La sécurité et la salubrité publiques 5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les risques environnementaux pour un développement responsable : risque feux de forêt, aléa inondation et les nuisances sonores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet du PLU prévoit une bande de recul de 10m des constructions le long des cours d'eau ainsi la réglementation des clôtures</li> <li>• réglementation des surfaces non perméables par la mise en place d'une surface minimale des espaces libres de toute construction</li> </ul>
<p>6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ préserver le paysage maritime en protégeant le milieu marin contre les rejets d'effluents polluants</li> <li>○ Prendre en compte le Schéma d'Aménagement de Pampelonne de façon à reconstituer le cordon dunaire facteur de stabilité, écosystème riche en biodiversité et éléments esthétiques</li> <li>○ Préserver le site classé "des trois Caps"</li> </ul> </li> <li>• Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en évitant la fragmentation des pôles de biodiversité</li> <li>○ en renforçant la place de la nature dans les quartiers urbanisés</li> <li>○ en protégeant les zones de fragilités écologiques</li> </ul> </li> <li>• préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau</li> <li>• Conserver sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en contenant la densification dans les zones urbaines proches du rivage</li> <li>○ en préservant le couvert végétal et les lignes de crêtes des parcs habités et des quartiers littoraux</li> <li>○ en protégeant les coulées vertes, même minimes, particulièrement le long des ravins</li> </ul> </li> <li>• Encourager une agriculture de qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La protection du milieu naturel et en particulier des continuités écologique est une des raisons principales de la révision du PLU de 2006. Le projet de PLU 2017 a ainsi davantage protégé les espaces naturels et la biodiversité, notamment par la création d'un secteur naturel stricte protégeant les espaces naturels remarquables et par la création d'EBC protégeant la TVB.</li> </ul>
<p>7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement démographique mesuré est le premier point qui garantit la maîtrise de la production de gaz à effet de serre et la consommation énergétique.</li> <li>• Le deuxième point est lié à la possibilité de recourir à une architecture permettant l'utilisation de matériaux et les modes de conception durable. La commune s'est engagée avec des équipements publics bioclimatiques et durables respectueux de l'environnement</li> </ul>

		<p>(centre de loisirs, hameau des Combes Jauffret...).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le troisième point est lié aux modes de transport, ainsi le projet de PLU prévoit des dessertes piétonnes et cyclables.</li></ul>
--	--	--

Projet

## II. Explication des choix retenus pour la prise en compte de la loi "Littoral"

### 1.1 Les principes généraux de la loi "Littoral"

Commune littorale, Ramatuelle entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral reprise dans les articles L.121-1 à L.121-50 du Code de l'Urbanisme.

La loi Littoral prévoit différents dispositifs pour assurer la protection du patrimoine et des paysages :

- **Maîtrise de l'urbanisme :**
  - Interdiction de toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées.
  - Extension en continuité ou **en hameau nouveau intégré à l'environnement, mais limitée par la création de coupures d'urbanisation et dans les espaces proche du rivage.**
- **Protection stricte des espaces et des milieux naturels** les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral :
  - Obligation de protéger les espaces naturels remarquables. (*En pratique, la loi contraint les communes à déclarer l'inconstructibilité de ces espaces*).
- **Élaboration de schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**
- **Création en 1975, par l'Etat, du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres**, pour mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral. Après acquisition, le conservatoire sous-traite aux communes ou à d'autres structures la gestion de l'espace.

Ainsi, pour être compatible avec l'ensemble des dispositions de ladite loi, le PLU de Ramatuelle doit :

1. Définir les **espaces naturels remarquables** à protéger ;
2. Déterminer des **coupures d'urbanisation** ;
3. Délimiter la **bande littorale inconstructible des 100 m depuis la ligne des plus hautes eaux** ;
4. Délimiter les **espaces proches du rivage et les extensions limitées de l'urbanisation** ;
5. Définir les **extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux**.

### 1.2 L'application de la loi Littoral sur la commune de Ramatuelle : la compatibilité avec le SCoT

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec : "*les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, le programme local de l'habitat, les dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes*" ; et doivent prendre en compte "*les plans climat-énergie territoriaux*".

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006. Le PLU de Ramatuelle se doit donc d'être compatible avec le SCoT et n'a plus normalement à justifier sa compatibilité avec les documents hiérarchiquement supérieurs du SCoT, cités par l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme, tels que le SDAGE, les chartes mais aussi la loi Littoral.

Ainsi, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle est justifié au regard des objectifs du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

***Le SCoT permet d'identifier des secteurs dans lesquels, il appartient aux PLU des communes de délimiter précisément :***

- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,

- les espaces naturels remarquables.

Il permet également de prévoir des secteurs constructibles soit en continuité des villages et agglomérations, soit en discontinuité sous forme de hameaux nouveaux.

**Ainsi, afin de définir les espaces soumis à l'application de la loi Littoral, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Ramatuelle se base sur les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial dont relève son territoire : Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006.**

### 1.2.1 La détermination des coupures d'urbanisation

L'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU "*doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation*".

#### Notion de coupure d'urbanisation :

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. A l'inverse, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Une coupure d'urbanisation répond donc à des critères généraux :

- l'homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

#### Les coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a identifié des **coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire du SCoT**.

Deux coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral ont été définies par le SCoT sur le territoire de Ramatuelle sur deux sections du littoral : sur les Caps Taillat et Camarat.

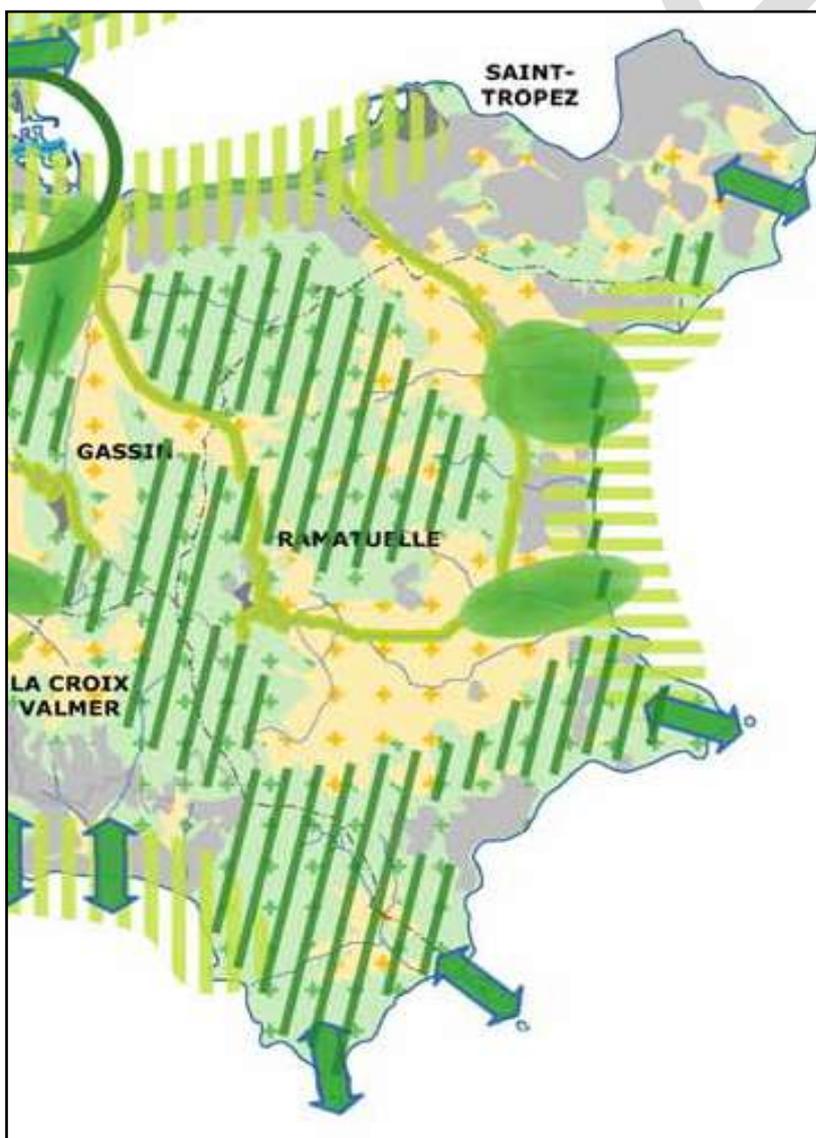
Les coupures d'urbanisation du SCoT sont réalisées de manière élargie. Il appartient aux communes de délimiter précisément dans ces secteurs ou zones, les coupures d'urbanisation dans leur Plan Local d'Urbanisme.

Carte du SCoT "Préserver et mettre en valeur l'environnement"



Orientations du SCoT

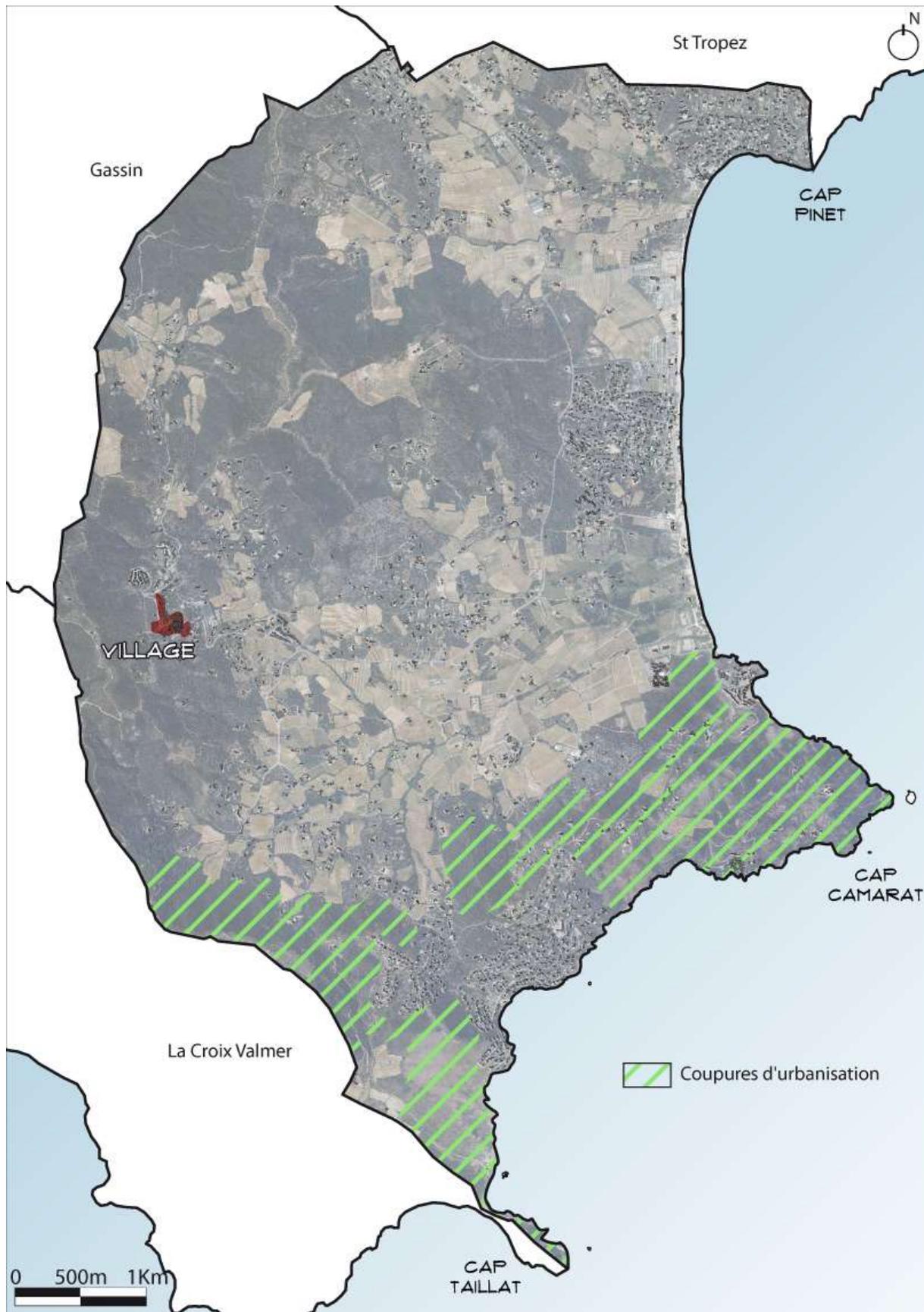
- Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Protection des abords de routes
- Aménagement du boulevard littoral
- Amélioration de la desserte du golfe
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles



## Traduction des coupures d'urbanisation du SCoT sur le territoire de Ramatuelle

### Les coupures d'urbanisation au titre de l'article L 121-22 du Code de l'Urbanisme de Ramatuelle

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



## 1.2.2 La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructibles

Selon l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme, "**En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs.**

*Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique. Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."*

### Définition de la bande littorale

La délimitation de la bande littorale s'applique par rapport au rivage de la mer et par rapport aux rives des étangs salés. Pour fixer la bande littorale de 100 mètres, il est indispensable de disposer de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux.

En l'absence de cette limite et en cas de contentieux, c'est par le biais d'une expertise que le juge en décidera.

Cependant le Code de l'Urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande de cent mètres sur le document graphique réglementaire du PLU. Une cartographie indicative est intégrée dans le rapport de présentation permettant d'identifier les espaces urbanisés et l'application de la règle des 100 mètres.

### Détermination de la bande littorale de 100 mètres sur le territoire de Ramatuelle

Sur le territoire de Ramatuelle, la bande n'est pas étendue et reste définie à 100 m. Elle est calculée à partir de la limite des plus hautes eaux connue de 1889.

Conformément à l'article L 121-16 du Code de l'Urbanisme, la bande Littoral inconstructible de 100m s'applique en dehors des espaces urbanisés.

Les espaces urbanisés sont des "*espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré, un quartier en continuité avec le reste de la ville ou du village*"<sup>2</sup>. Ainsi, les lotissements de Bonne Terrasse, de l'Escalet et Le Merlier sont considérés comme des espaces urbanisés et sont donc exclus de la bande de 100m.

De plus, les dispositions dérogatoires de l'article L.121-28 du CU sont applicables à la plage de Pampelonne et mises en œuvre à travers un schéma d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation.

La plage de Pampelonne est actuellement un secteur occupé par des bâtiments d'exploitation de service public des plages ainsi que des activités de restauration et de loisir. Ces installations sont comprises dans la bande de 100m depuis le rivage.

Afin de réduire les nuisances liées à la présence de ces installations et améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, un schéma d'aménagement a été réalisé pour la plage de Pampelonne. Ce schéma, approuvé depuis décembre 2015, permet de maintenir ou reconstruire ces installations dans la bande de 100 mètres.

L'article R.121-7 du code de l'urbanisme précise que : "**Le schéma d'Aménagement mentionné à l'article L121-28 du C.U. [...] Détermine, dans la bande des cent mètres mentionnée à l'article L. 121-16, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L. 121-1 et suivants, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site. ...**». Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, approuvé le 15 décembre 2015, permet ainsi de faire exception à la règle d'in constructibilité dans la bande de 100 m au niveau de la plage et l'arrière-plage de Pampelonne" (cf. carte ci-après).

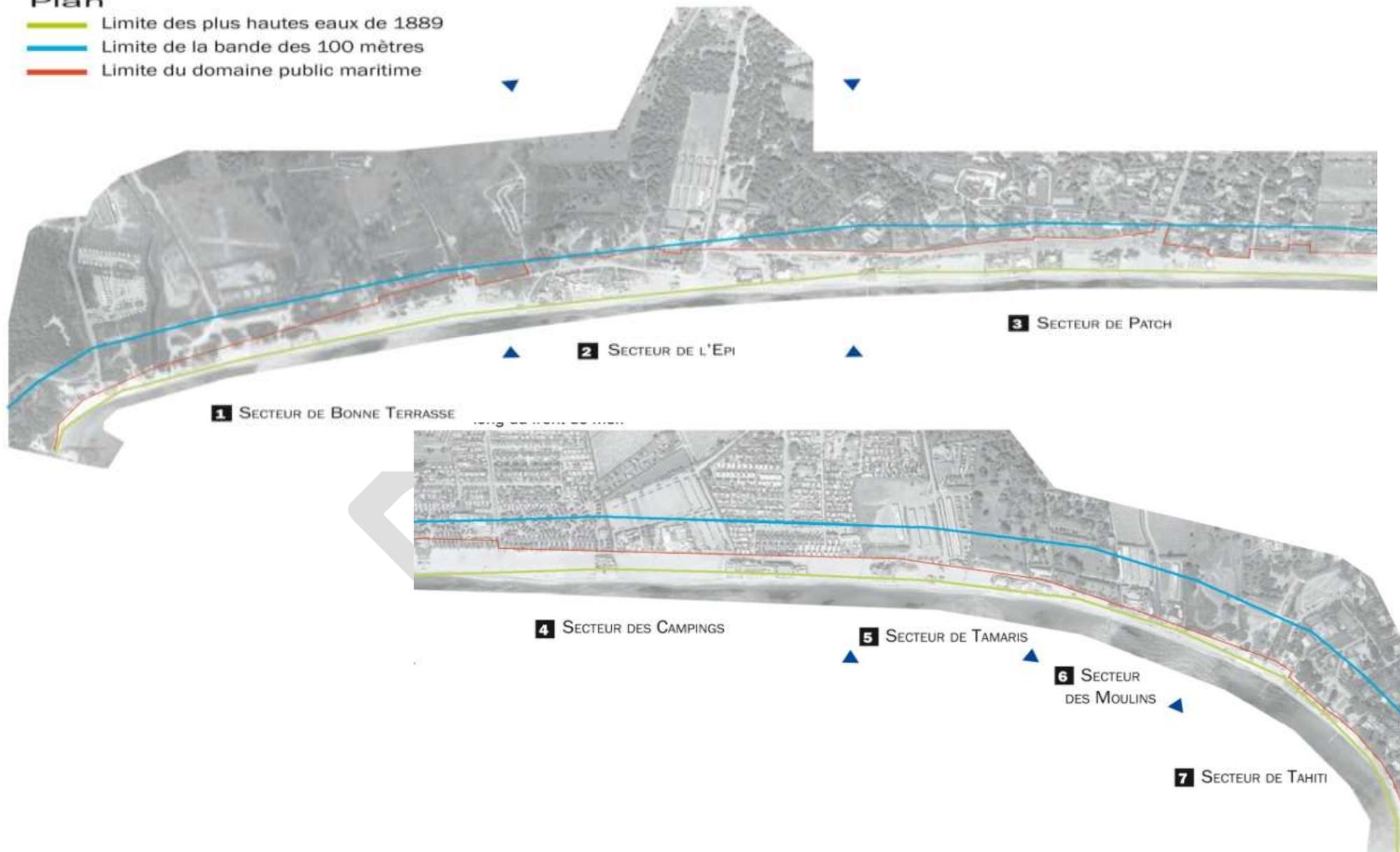
<sup>2</sup> Extrait du guide régional pour l'application de la loi littoral en Aquitaine

## Plage de Pampelonne

Source : Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne - périmètre opérationnel

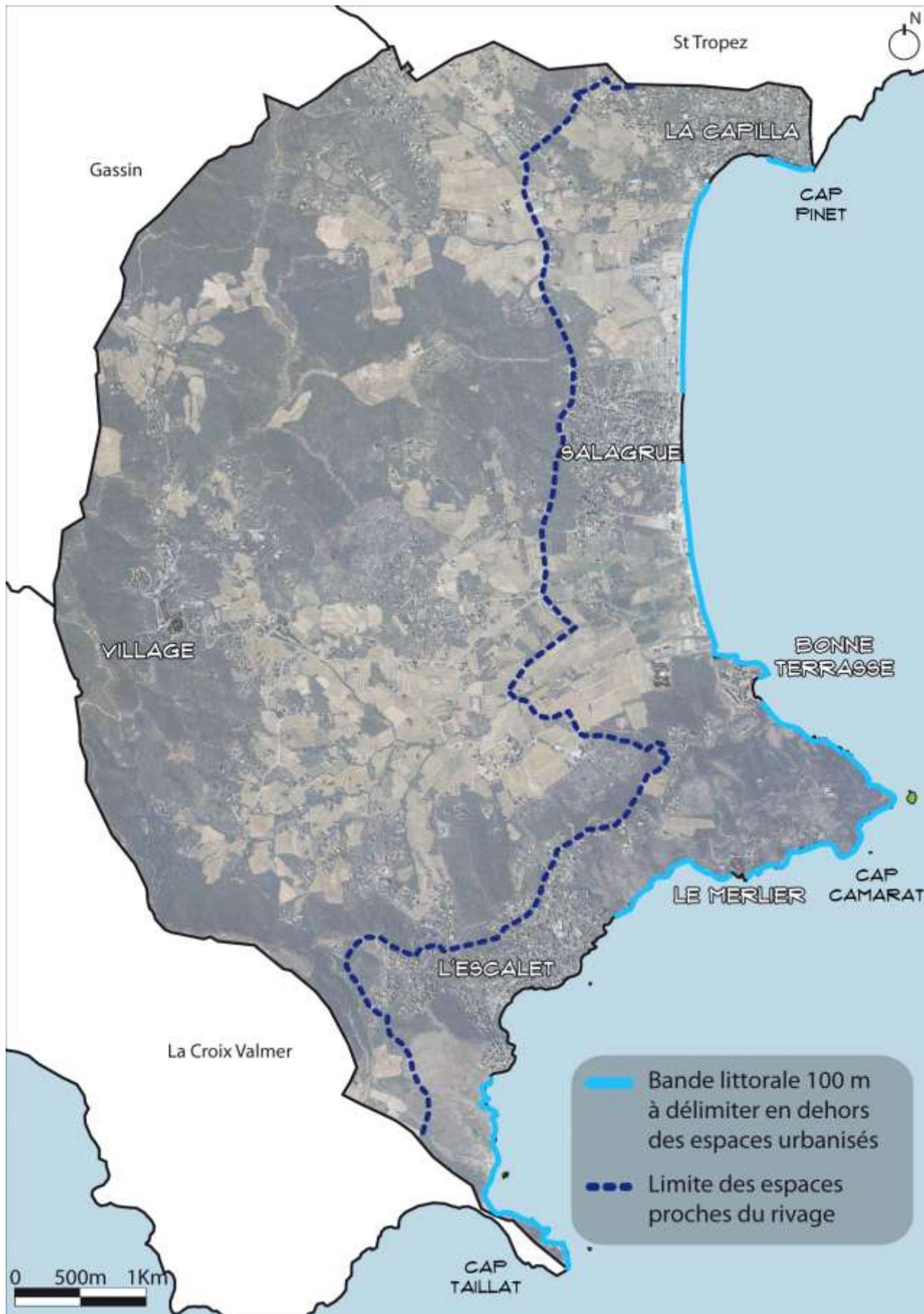
### Plan

-  Limite des plus hautes eaux de 1889
-  Limite de la bande des 100 mètres
-  Limite du domaine public maritime



### Traduction de la bande littorale de 100m hors espaces urbanisés

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



### 1.2.3 La délimitation des Espaces Proches du Rivage et Extension limitée de l'Urbanisation

Selon l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, "***l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.***

***Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale ou d'un Schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un Schéma de mise en valeur de la mer.***

#### Notion d'espaces proches du rivage

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. Il faut, en somme, que la proximité du rivage exerce une influence particulière sur l'évolution de ces espaces, et soit susceptible de l'exercer en l'absence de restrictions particulières.

La dernière jurisprudence solide en la matière est celle du Conseil d'État 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'État sont toujours inférieures à 2 000 m, ce qui correspond à une logique géographique.

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'État 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 covisibilité 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.

L'histoire de l'urbanisation donne des indications intéressantes pour apprécier l'influence exercée par la proximité du rivage sur un territoire littoral déterminé.

#### Délimitation des Espaces Proches du Rivage sur la commune de Ramatuelle

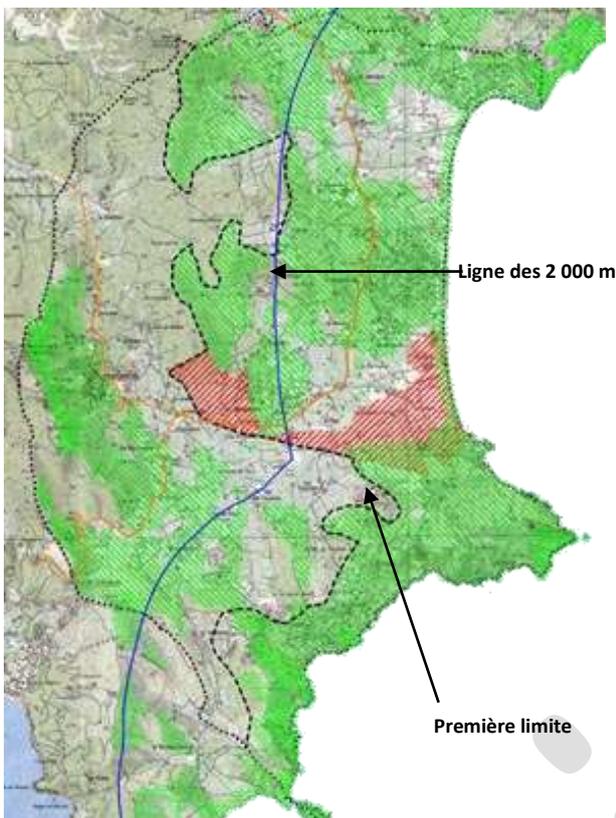
Ce raisonnement est adopté pour le plan local d'urbanisme de Ramatuelle. La limite constituée par l'axe structurant de la route départementale n°93, dite « route des plages », oscille entre 800 et 1200 m. Entre cette limite et la mer, à l'Est, l'évolution du territoire est anciennement influencée par 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 implantés depuis les années 1950, équipés de garages à bateaux, demeurant tournés vers la baie de l'Escalet.

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.121-6 du CU: minimum exigé d'une route de transit) qui fixe la limite de la notion de proximité,
- Les espaces vécus localement (proximité ressentie par les habitants et usagers).

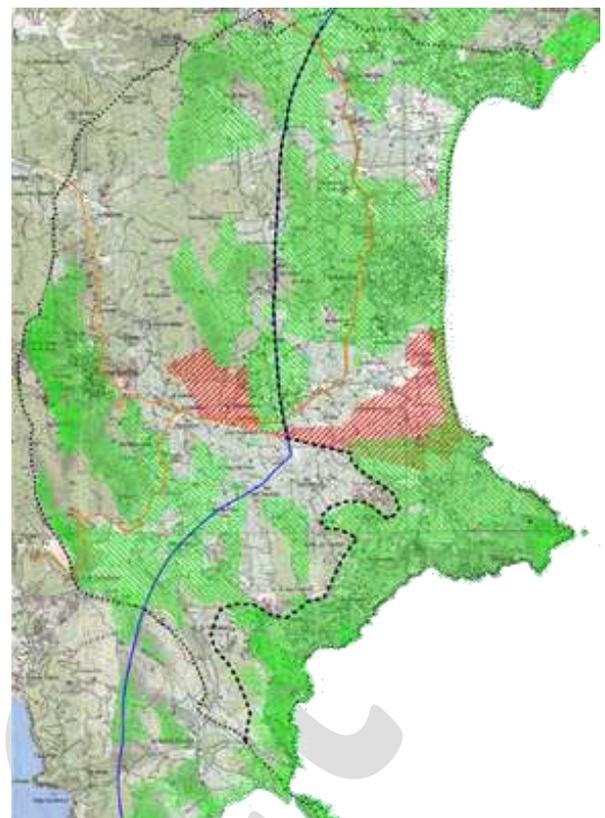
La commune présente une cartographie, en plusieurs étapes, résultant d'une combinaison de simulation informatisée de l'espace, sur une représentation en volume du territoire (cf. cartes pages 51 du diagnostic et page suivante) :

- 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 territoire vues 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 covisibilité 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 »



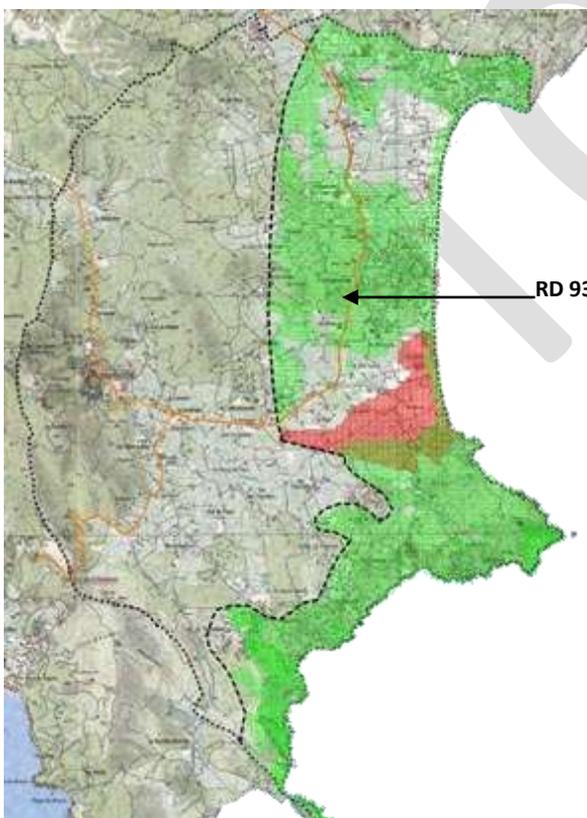
#### Cinquième étape

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

## La limite des Espaces Proches du Rivage

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



## Notion d'extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation peut se produire de trois manières :

- sous forme de création d'un quartier nouveau à la périphérie de la ville ou de l'agglomération,
- par la production d'une urbanisation qui s'étend en surface, en continuité avec les agglomérations et villages existants. Il s'agit alors du renforcement de l'urbanisation des quartiers périphériques d'une agglomération ou d'un village,
- par la production d'une urbanisation qui se construit en volume au sein d'un espace urbanisé, avec des conditions de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions nouvelles supérieures à la situation initiale. Il s'agit alors de la modification importante des caractères d'un quartier, notamment par une densification sensible.

## Détermination des extensions de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage

Sur la commune de Ramatuelle, il est prévu uniquement une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

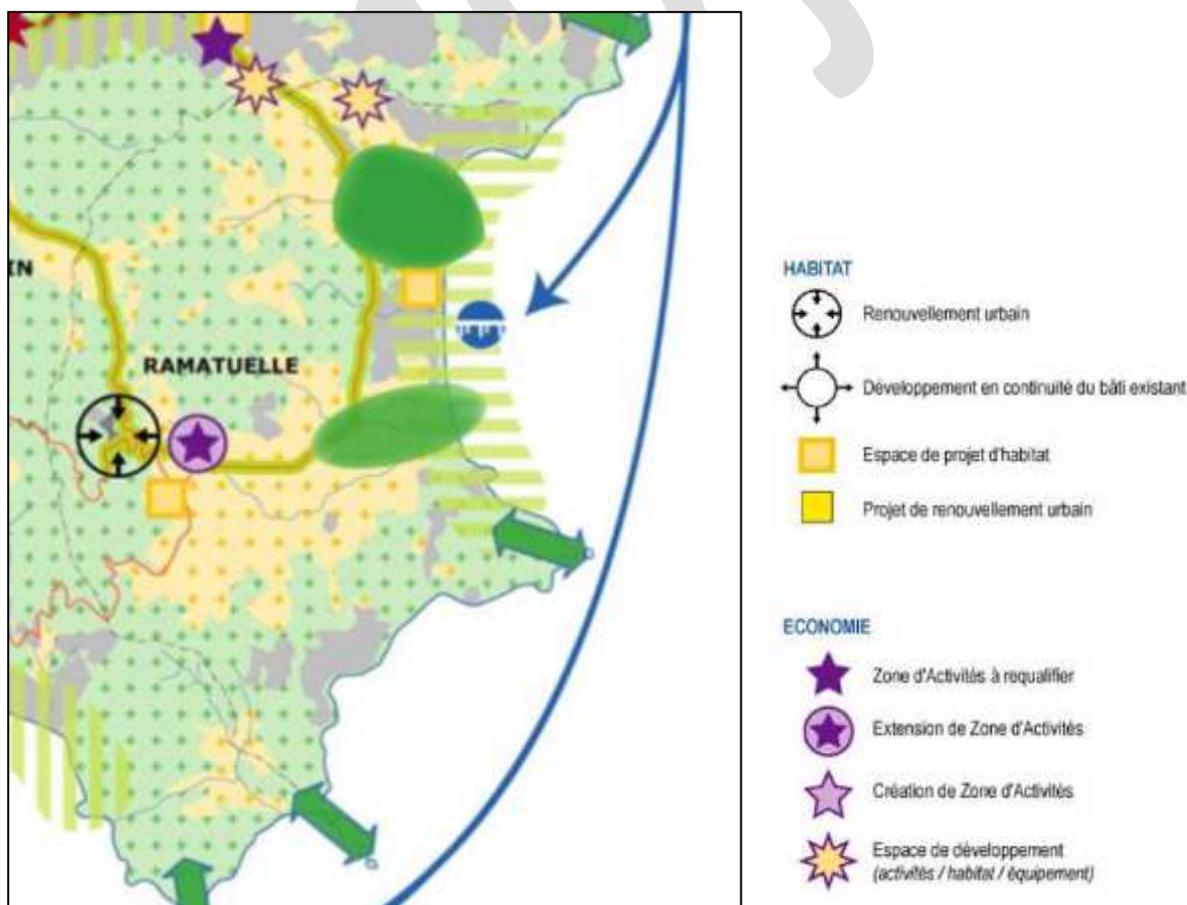
### 1 extension limitée de l'urbanisation compatible avec le secteur défini par le SCoT : la zone UCs du PLU 2006 maintenue.

Cette extension se fera sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et en continuité avec l'urbanisation du quartier Salagrue. Elle a vocation d'habitat saisonnier et se fait dans le respect des "espaces de respiration" et des coupures d'urbanisation du SCoT (cf. carte ci-après).

Cette extension a déjà fait l'objet d'une validation de la part de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) le 8 avril 2005 pour le PLU de 2006.

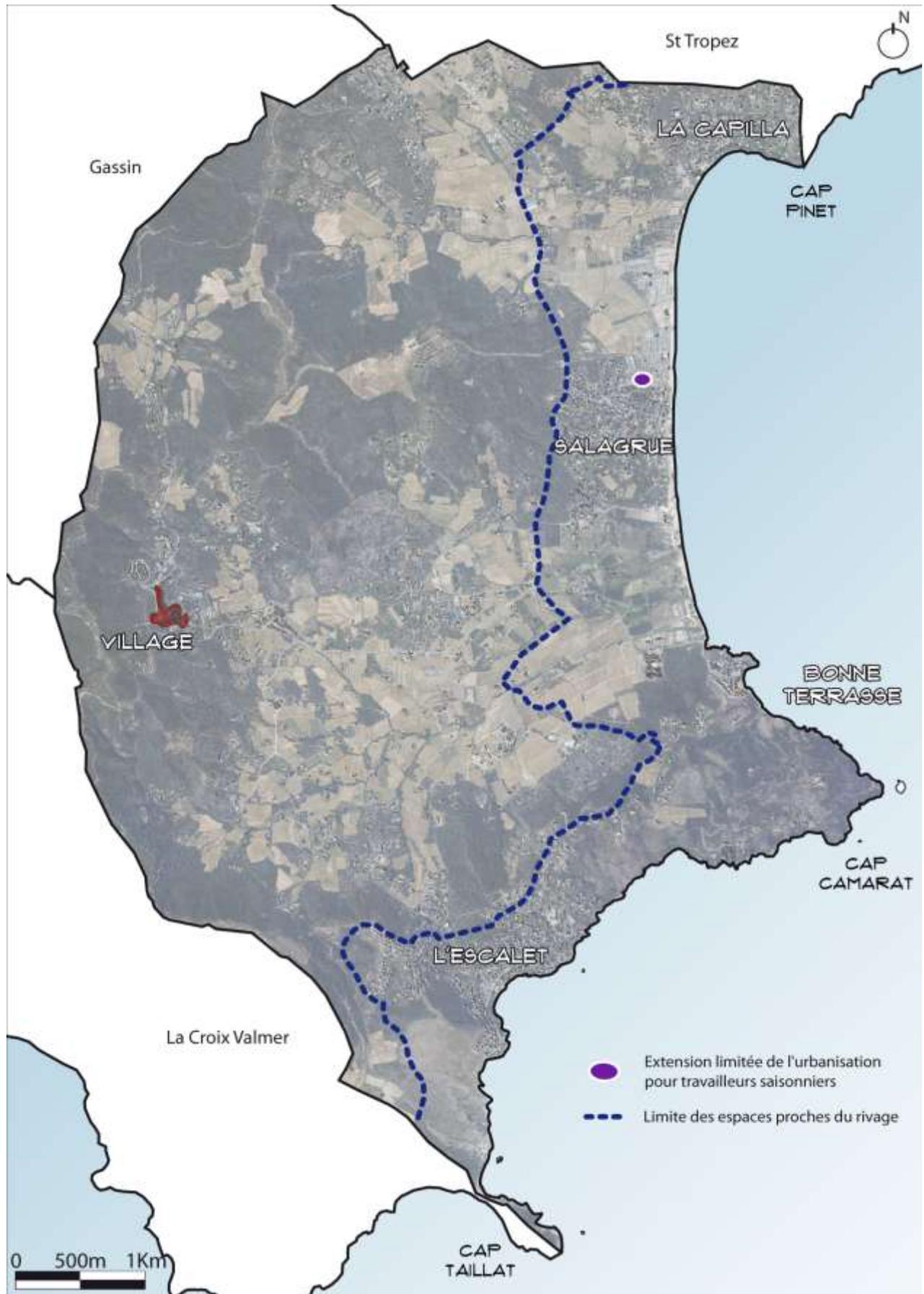
Cette extension de l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006. Ainsi, il n'est pas nécessaire de justifier cette extension ni de la motiver dans le PLU au regard des articles L. 121-1 à L. 121-50 du CU (cf. carte ci-après).

### Extrait de la carte du SCoT des Cantons de Grimaud et St Tropez.



## Une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage conforme aux dispositions du SCoT

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



### 1.2.4 La détermination de l'Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégré à l'environnement (hors espaces proches du rivage)

D'après l'article L121-8, L121-10 et L121-11 du Code de l'Urbanisme, "***l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.***

*Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus."*

#### Notion d'agglomération, de village et de hameau nouveau intégré à l'environnement d'après l'instruction ministérielle du 7 décembre 2015

**Une agglomération** se définit comme un ensemble urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération (CE, 26 octobre 2001, Eisenchteter, n° 216471). Une ville ou un bourg important constituent une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération (CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Vie I, n°13762 3, à propos d'un lotissement).

**Le village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

D'après la jurisprudence du Conseil d'État du 3 avril 2014 de Bonifacio, **un hameau nouveau intégré à l'environnement** est "*une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales*". Mais la **notion de hameau** varie selon les traditions locales. En Provence, le hameau est très dense et la tradition est un développement à partir d'un noyau central bâti avec peu de bâtiment disjoint pour limiter le nombre de murs nouveaux et limiter la consommation de terre arable).

De plus, le Conseil d'État considère que lorsqu'un projet de hameau n'est pas inscrit dans le plan local d'urbanisme ; il ne peut être autorisé (arrêt Bonifacio du 3 avril 2014).

Le « hameau nouveau intégré à l'environnement » constitue une forme d'urbanisation nouvelle possible. Elle doit être intégrée à l'environnement : le caractère dérogatoire prévu par la "Loi Littoral" pour ce type de production urbaine justifie que sa nécessité soit établie et que son insertion dans le site soit exemplaire.

## Détermination des secteurs d'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement

Trois extensions d'urbanisation sont projetées dans le PLU 2017 en dehors des espaces proches du rivage nécessitant une urbanisation sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement :

- Dans la zone d'urbanisation future (zone AUT) : une extension à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique, déjà présente dans le PLU de 2006 et maintenue,
- Dans la zone agricole (zone Ah1) : une extension liées à l'activité agricole ;
- Dans la zone urbaine (zone UPh) : une extension à vocation d'habitation.

Les secteurs Ah1 et UPh font l'objet de prescriptions qui permettent de justifier une urbanisation sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent l'organisation du hameau, l'implantation des bâtiments au regard des caractéristiques d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, et son insertion dans le paysage
- la traduction des OAP par des prescriptions dans le règlement écrit du PLU encadrant la définition de la constructibilité, des implantations et la qualité architecturale et urbaine du hameau.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUT est soumise à une modification du PLU qui précisera les conditions de constructibilité du nouveau hameau.

### Extension du Quartier St-Amé

L'extension est située au quartier des Moulins-Saint Amé (cf. carte ci-après). C'est une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Ce secteur, classé en NA (d'urbanisation future) sur le P.O.S. de 2001 a été reconduit sur le PLU de 2006 et maintenu dans le présent projet. Ce secteur est également défini à l'échelle du SCoT (cf. carte page 342) et il n'est donc pas nécessaire de le justifier ni de le motiver dans le PLU.

### Extension dans la zone agricole

Le projet de PLU prévoit un secteur d'extension d'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage.

Ce secteur se situe dans la plaine agricole du Val de Rian en quasi continuité du quartier des Marres. Il est classé en zone agricole, secteur Ah, destiné à accueillir des constructions liées à l'activité agricole dans le cadre d'un projet d'ensemble, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, compte tenu de sa location en zone Agricole, ce secteur fait l'objet d'un zonage spécifique : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettant, à titre exceptionnel, les constructions liées à l'activité agricole dans la zone A. (cf. justification des STECAL p.308).

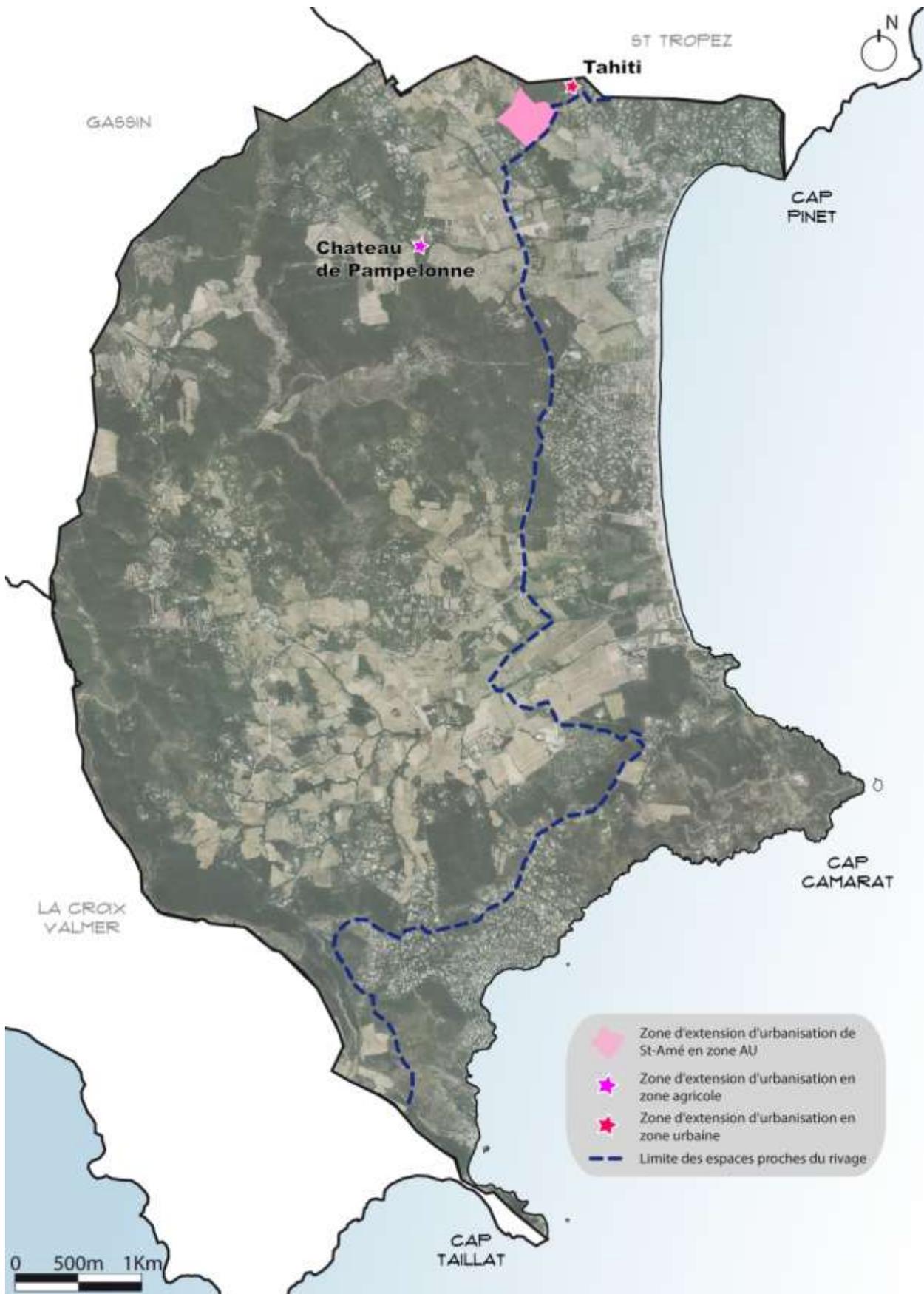
### Extension dans la zone urbaine

Malgré sa localisation en zone Urbaine du PLU dans le quartier résidentiel du Pinet, l'extension limitée de l'urbanisation de ce secteur doit s'organiser sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) car situé en discontinuité de l'urbanisation périphérique de l'agglomération.

De la même manière que l'extension en zone agricole, la construction sous forme de hameau est encadrée à la fois par le règlement et par une OAP spécifique à ce secteur.

## Les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage

Source : orthophoto 2011, Auteur : PUC



### Justification du hameau nouveau intégré à l'environnement et modalités de sa création

Afin de respecter la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est réalisée sur chacune des extensions limitées de l'urbanisation situées sur des secteurs ouverts à l'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement : la zone Ah1 du Château de Pampelonne et le secteur de Tahiti en zone UP. Ces OAP précisent par un schéma d'aménagement, l'organisation du hameau, la localisation des espaces communs, l'implantation des constructions ainsi que les plantations et arbres d'alignement à conserver ou à réaliser si cela est nécessaire pour l'insertion dans l'environnement (cf. OAP) et justifie ainsi la forme urbaine du hameau en conformité avec la définition du hameau nouveau défini par l'instruction ministérielle du 7 décembre 2015 (cf. page.372).

Dans tous les cas, les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement seront définis comme **un groupement de bâtiments** liés à l'activité agricole existante pour la zone Ah ou à vocation d'habitation pour la zone UPh. Le hameau devra former un **ensemble bâti cohérent regroupé autour d'espaces communs afin de réduire l'impact des emprises bâties sur le sol et de favoriser leur intégration dans leur environnement, et de conférer ainsi à ces secteurs urbanisés l'aspect des hameaux traditionnels.**

**Le hameau agricole** pourra être composé des éléments suivants :

- plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des espaces extérieurs de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certaines activités utiles et nécessaires à l'exploitation (zone de compostage, aire de traitement des eaux usées pour lavage et remplissage des tracteurs...) ;
- de surfaces de stationnements ;
- d'un ou de plusieurs accès aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- de bâtiments destinés au logement des exploitants et des salariés.

Le **hameau urbain**, quant à lui, devra être constitué de 5 ou 6 volumes bâtis autour d'une place à caractère traditionnel (platane, fontaine,...).

Les hameaux seront également caractérisés par leur intégration à l'environnement ainsi que par leur qualité paysagère, architecturale et urbaine. La progression du bâti vers l'espace agricole devra être harmonieuse et les bâtiments devront respecter une forme architecturale simple inspirée de l'architecture agricole traditionnelle dans la commune, en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans ces secteurs et en réponse aux dispositions de la loi "littoral", les règles du PLU permettent également de **maîtriser la constructibilité et l'intégration du hameau dans l'environnement** en :

- en limitant l'emprise au sol (article 9),
- en limitant la hauteur à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 7 mètres pour les autres constructions (article 10),
- en imposant des règles architecturales strictes (article 11),
- en imposant un traitement paysager des surfaces libres (article 13),
- en définissant des zones d'implantation du bâti et des alignements à respecter (règles spécifiques inscrites dans l'OAP).

Ces différents points permettent de justifier que les présents hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, dans laquelle s'inscrit les deux extensions limitées de l'urbanisation, est bien conforme aux dispositions de la loi "littoral".

### **1.2.5 La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables**

Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à protéger au titre de l'article L.121-23 du C.U. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des

espaces remarquables et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.121-5 du C.U.

### Notion d'Espaces Remarquables

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme précise que : " *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. "*

Ainsi, d'après le décret R.121-4 du code de l'urbanisme : " *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*

*1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*

*2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*

*3° Les îlots inhabités ;*

*4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*

*5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*

*6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*

*7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;*

*8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.*

*Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique "*

C'est le décret R.121-5 du code de l'urbanisme qui précise la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers autorisés à l'article L.121-24 du C.U.

### Détermination et délimitation des Espaces Naturels Remarquables de Ramatuelle

La démarche d'identification et de délimitation des espaces remarquables et caractéristiques doit être conduite à une échelle géographique pertinente et porter sur des ensembles cohérents en faisant abstraction des limites administratives ou juridiques (*point 7 de la circulaire du 10 octobre 1989*). Le SCOT détermine, aux termes de l'article L131-1 du C.U., les espaces naturels remarquables du littoral au titre de l'article L121-23 du C.U. qui se composeront notamment des éléments structurants de la trame verte.

## Les secteurs ou zones du SCoT à l'intérieur desquels doivent être délimités les Espaces Naturels Remarquables

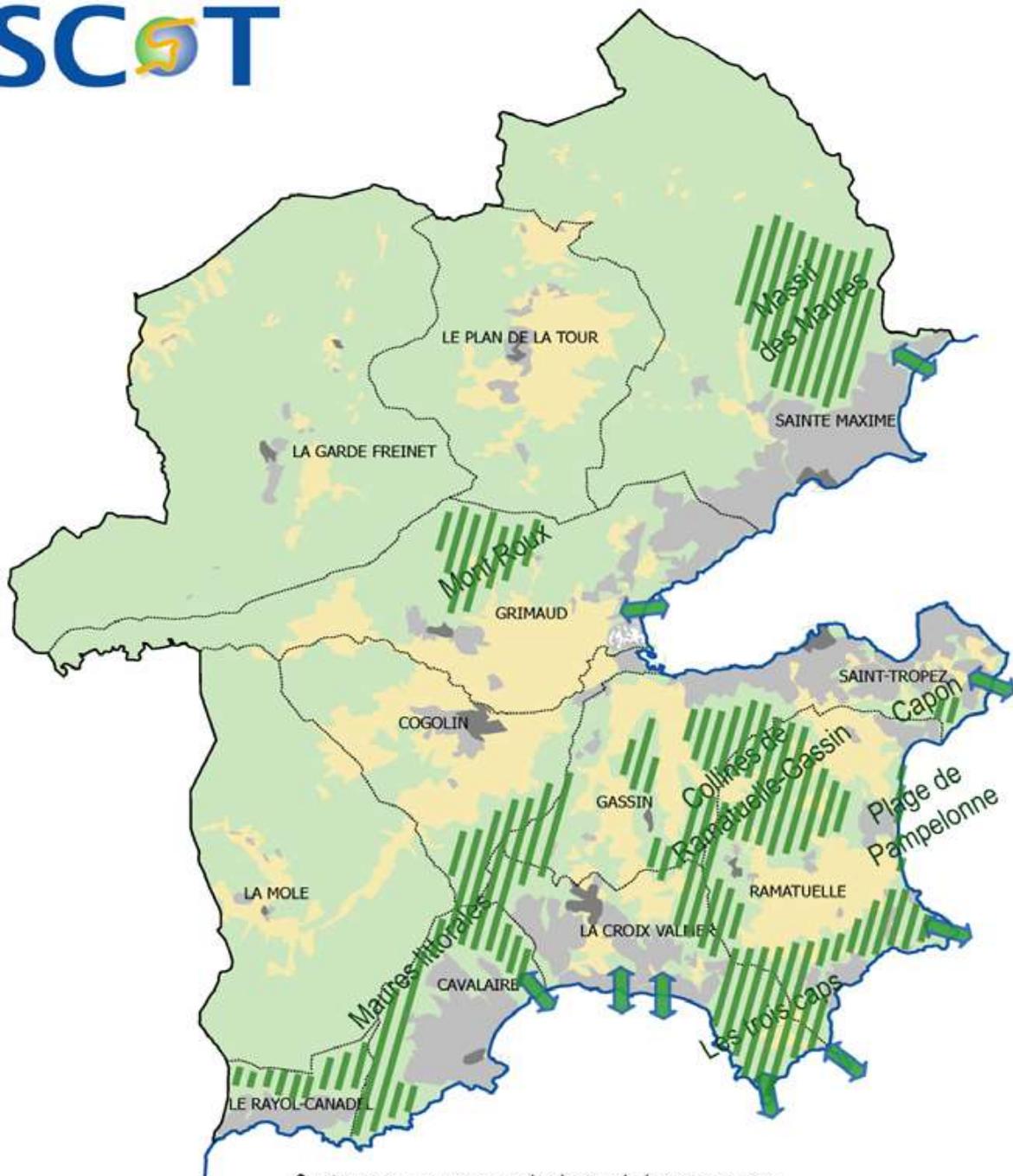
Dans ses orientations, le SCoT de Grimaud et de Saint-Tropez liste et localise approximativement, en tenant compte des inventaires Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Natura 2000, ainsi que du site inscrit de la presqu'île de St-Tropez, les principaux secteurs ou zones au sein desquels seront délimités par les PLU des espaces remarquables d'intérêt intercommunal (cf. carte ci-dessous et page suivante).

Plusieurs de ces zones sont situées sur le territoire de la commune :

- les deux Caps (Taillat et Camarat),
- la plage de Pampelonne et son cordon dunaire
- les collines de Ramatuelles-Gassin.

Ces zones incluent les terrains classés par le juge administratif comme espaces naturels remarquables dont font partie la plage de Pampelonne et son cordon dunaire.

**SCoT**



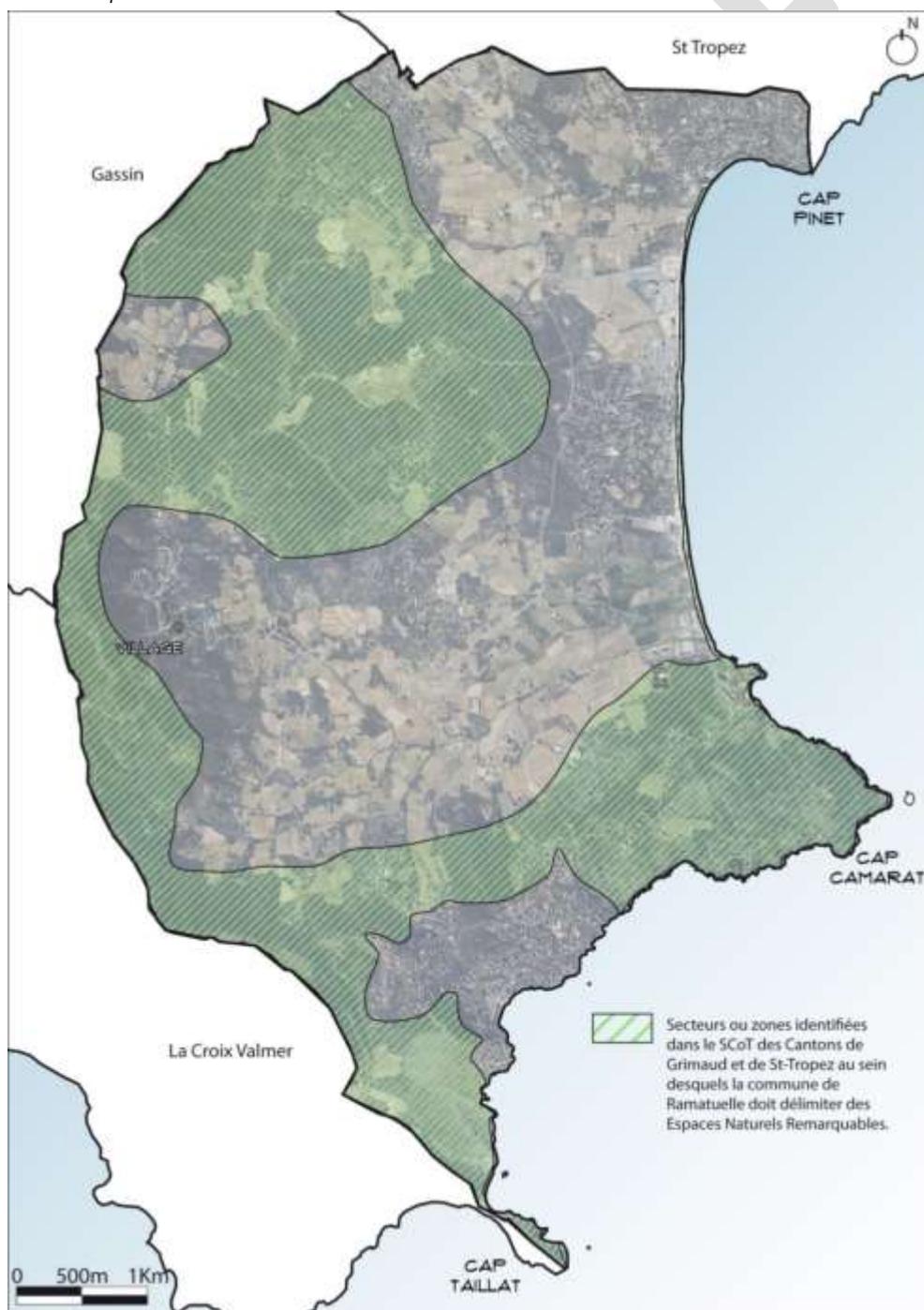
Secteurs ou zones au sein desquels les communes  
devront délimiter, dans leur PLU,  
des  Espaces naturels remarquables et des  Coupures d'urbanisation littorales

C'est ainsi, qu'il appartient aux communes de réaliser un travail affiné sur leur territoire afin de délimiter avec précision leurs « espaces naturels remarquables » dans les secteurs délimités approximativement par le SCoT.

**Un travail à la parcelle a été réalisé dans les secteurs du SCoT et a permis d'exclure tous les espaces ayant perdu leur caractère naturel ou ne présentant pas un caractère remarquable en relation avec les qualités mentionnées par les dispositions légales applicables. C'est le cas par exemple de certains espaces urbanisés, ou exploités par des campings ou l'agriculture ou encore dénués d'intérêt écologique.** La définition des espaces naturels remarquables nécessite donc un examen rigoureux afin d'écarter les espaces qui ont perdu leur caractère naturel ou ne présentant pas (ou plus) les qualités qui leur confèrent un caractère remarquable au sens de l'article L121-23 du C.U.

**Secteur du Schéma de Cohérence Territoriale à l'intérieur duquel seront délimités les Espaces Naturels Remarquables au titre de l'art. L.121-23 du C.U. de Ramatuelle reportés à l'échelle du territoire communal.**

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



C'est ainsi, que l'identification de ces espaces remarquables a été faite à partir d'un travail d'inventaire basé sur le croisement des critères suivants :

- être situé dans les secteurs identifiés par le SCoT,
- appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux points 1) à 8) de l'article R. 121-4 du Code de l'Urbanisme,
- présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que **"site ou paysage remarquables ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique"**.

### Le travail d'inventaire dans les secteurs identifiés du SCoT

#### **1<sup>ère</sup> étape :**

Ainsi, il a été inventorié, **dans les secteurs identifiés du SCoT sur le territoire de Ramatuelle**, les espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme (*cf. carte page 384*):

- **La plage de Pampelonne et son cordon dunaire** (Conseil d'État du 13.11.2002), aussi identifiés par le SCoT et par le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne. Ce sont précisément les secteurs (Plage et cordon dunaire) délimités par le projet du Schéma d'Aménagement arrêté par le conseil municipal le 6 septembre 2012 qui sont utilisés pour délimiter les espaces Naturels Remarquables de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire.



 Paysage de pinède	 Campings
 Paysage agricole de prairie et pinède	 Cordon dunaire
 Paysage agricole à dominante viticole	 Aire de stationnement

**Le parti d'aménagement dunaire**  
Source : Rapport de présentation du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne

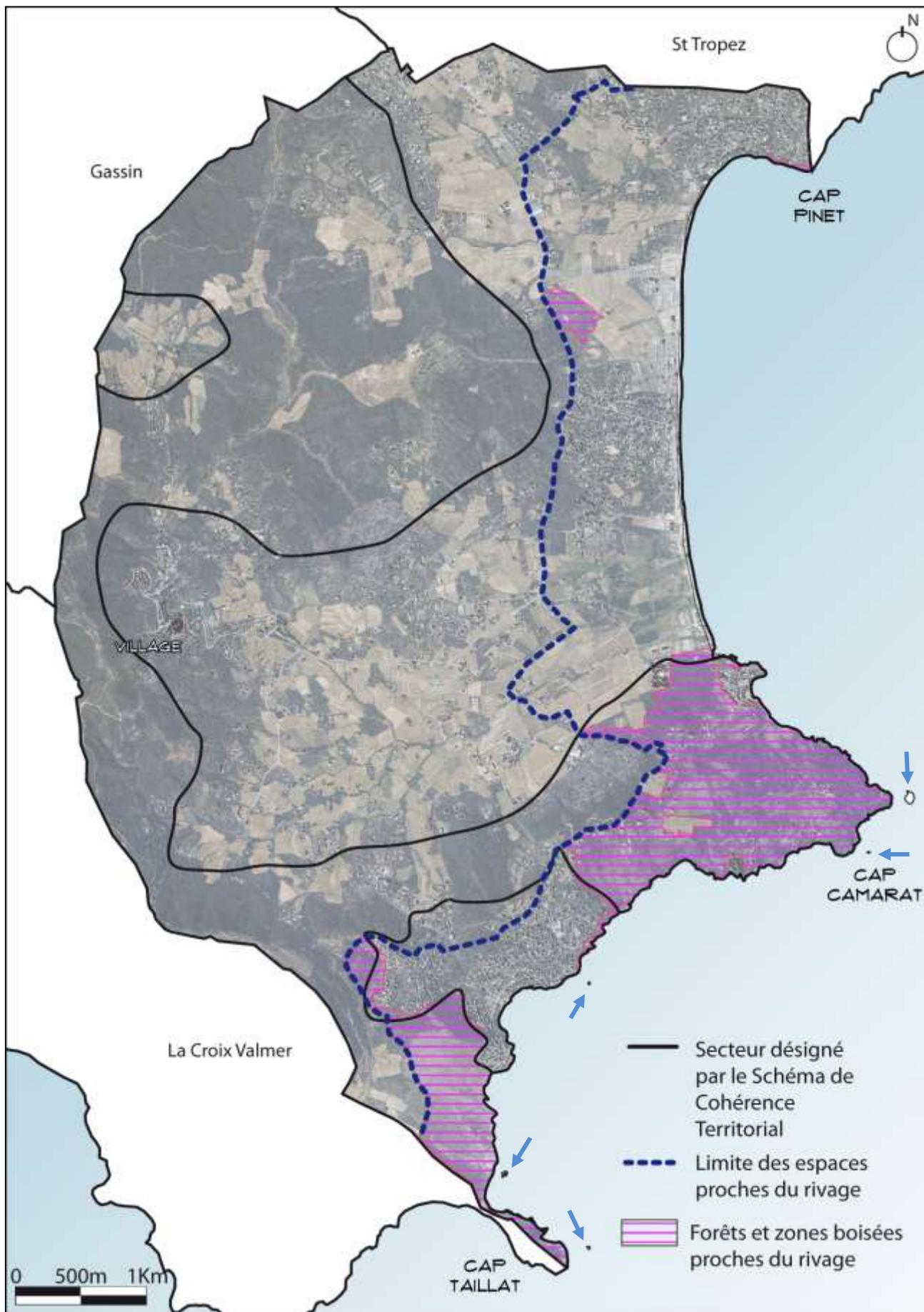
- **Les forêts et zones boisées proches du rivage**

Il a été identifié ici les forêts et zones boisées situées à la fois dans les espaces proches du rivage et dans les secteurs identifiés par le SCoT des Cantons de Grimaud et St Tropez. Ces espaces boisés sont situés au Sud du territoire, sur le Cap Camarat et le Cap Taillat (*cf. carte page suivante*).

On note cependant deux espaces boisés supplémentaires à l'extrémité du Cap Pinet et au Nord du lotissement de Pampelonne qui ne sont pas compris dans le secteur désigné par le SCoT mais qui sont, pour la commune, des espaces boisés à protéger en raison de leur valeur paysagère.

## Les forêts et zones boisées proches du rivage dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territorial

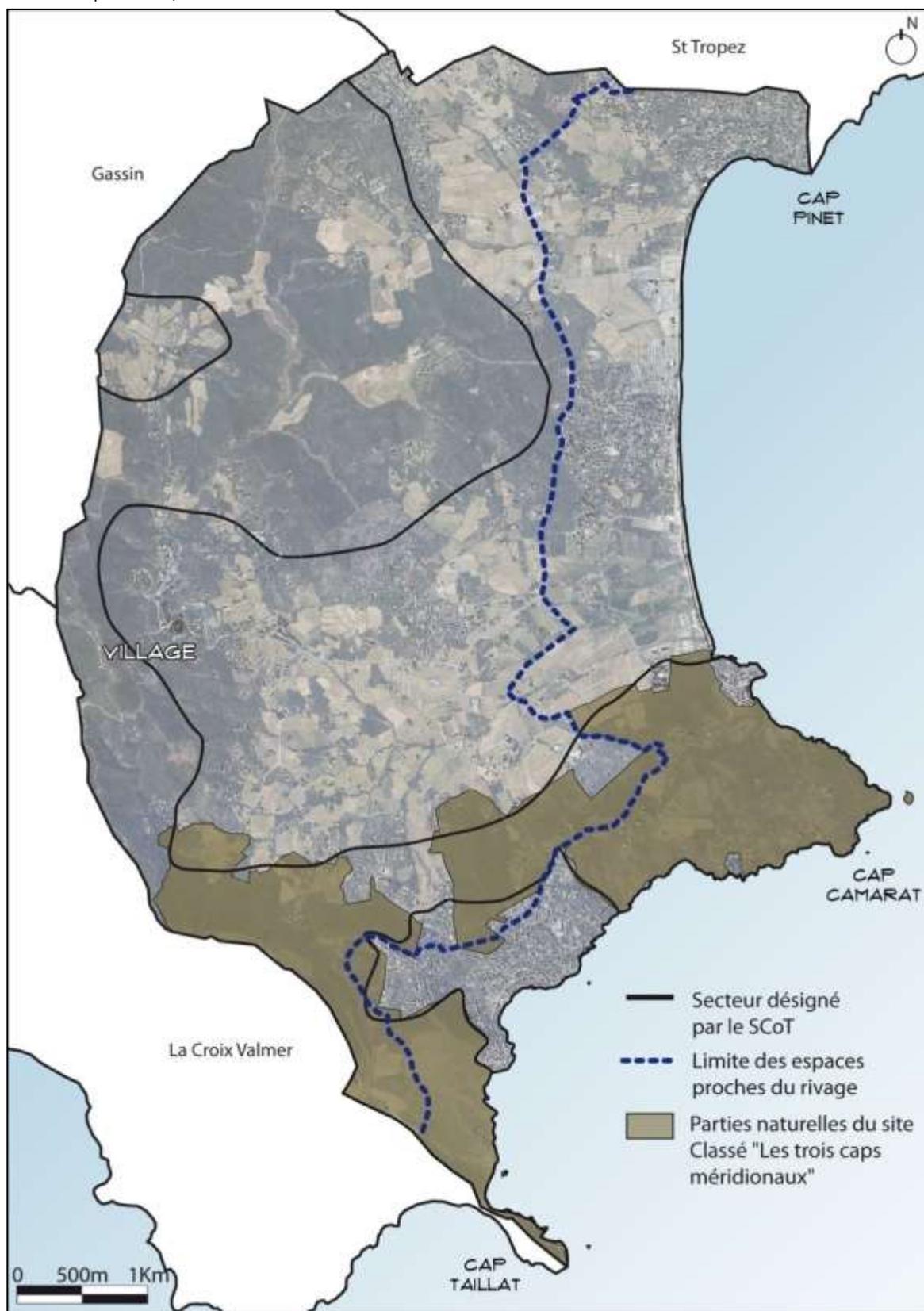
Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



- **Les îlots inhabités** : Ces derniers sont présents principalement sur le littoral Sud de la commune, entre le Cap Camarat et le Cap Taillat. Ce sont de petits rochers inhabités.
- **Les parties naturelles du site classé** "Les trois caps méridionaux" (Caps Camarat, Taillat et Lardier) également identifiés dans le SCoT.

### Les parties naturelles du site classé dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territoriale

Source : orthophoto 2008, Site Classé de la DREAL PACA - Auteur : PUC



### • Les milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales

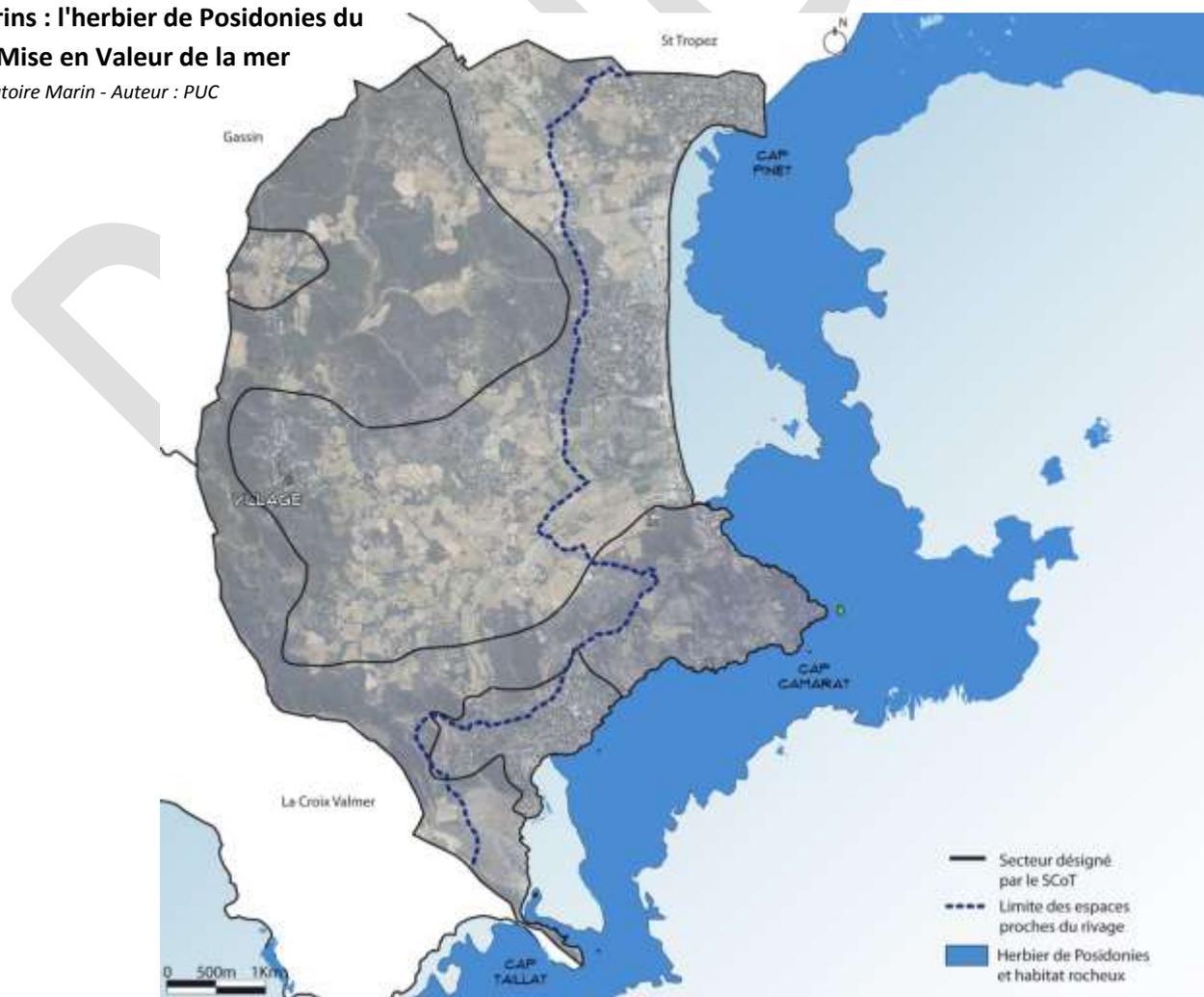
Pour inventorier ces milieux, le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a été utilisé. En effet, en 2009, dans le cadre de sa compétence relative aux Espaces Naturels Sensibles, le Conseil Général du Var a mené une étude sur les zones naturelles. Cette étude a permis d'aboutir à une cartographie d'enjeux écologiques et paysagers sur les zones naturelles de tout le territoire varois y compris Ramatuelle (cf. carte page suivante). Néanmoins, cette cartographie est effectuée à l'échelle du département et on note quelques manques de précision à l'échelle du territoire ramatuellois. Il a fallu donc adapter le zonage des espaces du SDENE à l'occupation réelle du territoire. Ce travail d'adaptation est effectué lors de la 3<sup>e</sup> étape (cf. page 388).

Les espaces naturels sensibles (ENS) acquis par le département (cf. carte page suivante), ainsi que l'herbier de Posidonies délimité par l'Observatoire Marin (cf. carte ci-dessous et page suivante) ont également été pris en compte. C'est dans le cadre de l'élaboration du SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer) du SCoT, qu'une cartographie précise des biocénoses marines réalisées en 2010 entre le Rayol Canadel et Sainte-Maxime (notamment à partir de données sonar) et localise l'herbier de Posidonies. Cet herbier est considéré dans "L'inventaire biologique et analyse écologique des habitats marins patrimoniaux du site Natura 2000 Corniche Varoise"<sup>3</sup> comme "un habitat prioritaire qui abrite des espèces patrimoniales et protégées dont la grande nacre *Pinna nobilis*, rencontrée régulièrement sur le site. Étant donné le rôle essentiel joué par cet habitat à l'échelle de la Méditerranée, sa conservation apparaît comme un enjeu très fort.

Cet inventaire des milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales, reste limité aux espaces identifiés dans le SCoT puisque ce dernier a déjà pris en compte les inventaires ZNIEFF et Natura 2000, ainsi que le site inscrit de la presqu'île de St-Tropez.

#### Milieux marins : l'herbier de Posidonies du Schéma de Mise en Valeur de la mer

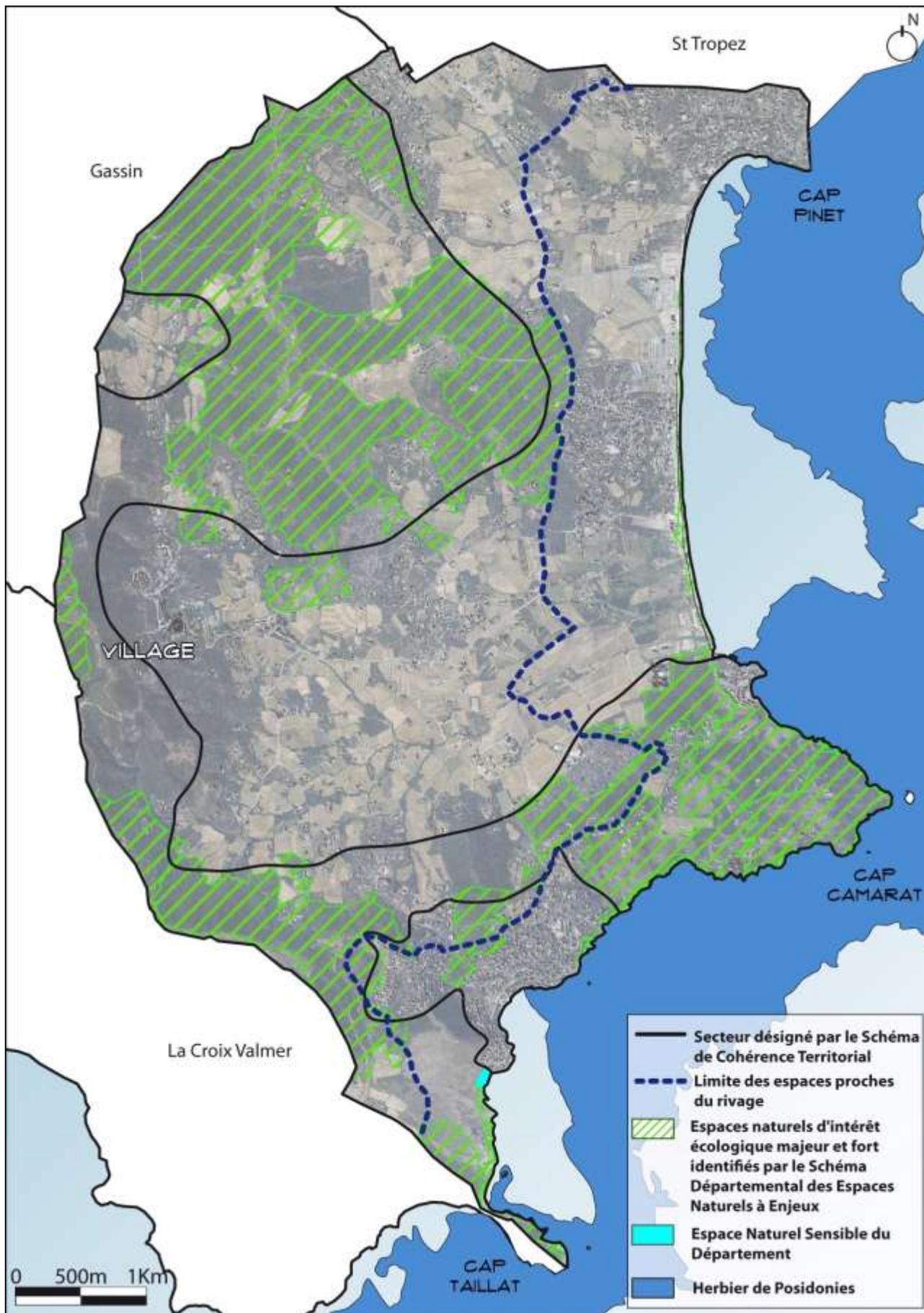
Source : Observatoire Marin - Auteur : PUC



<sup>3</sup> Inventaires biologiques et analyse écologique des habitats marins patrimoniaux du site Natura 2000 "Corniche varoise" FR 9301624, année 2011, Andromède Océanologie

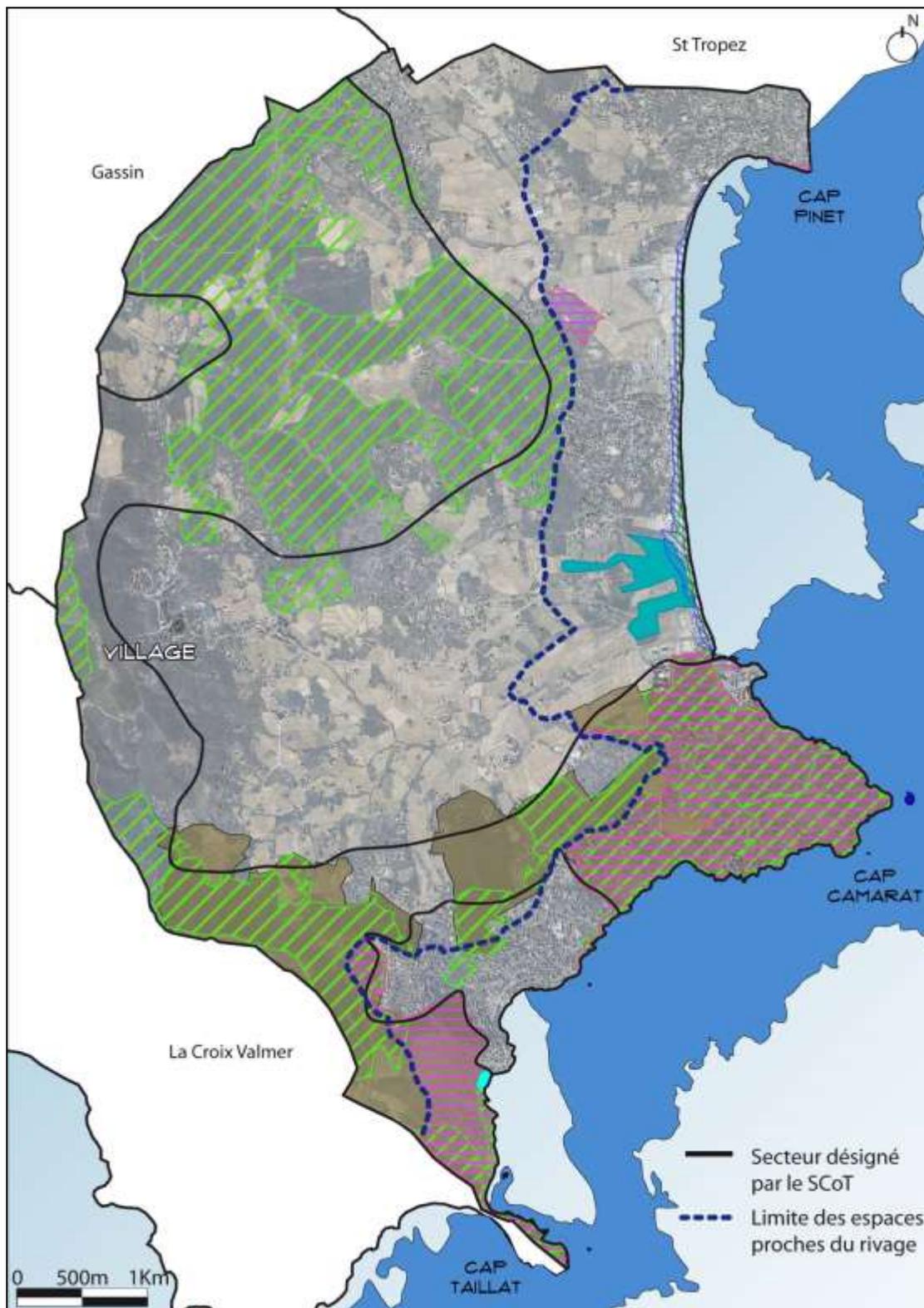
### Les milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territorial

Source : orthophoto 2008, SDENE & ENS du CG83, Herbier de Posidonies de l'Observatoire Marin - Auteur : PUC



## Cumul des espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R.121-4 du code de l'urbanisme

Source : orthophoto 2008, SDNE & ENS du CG83, Site classé de la DREAL PACA, Herbier de Posidonies de l'Observatoire Marin - Auteur : PUC



Inventaire des espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'art. R146-1 du C.U.

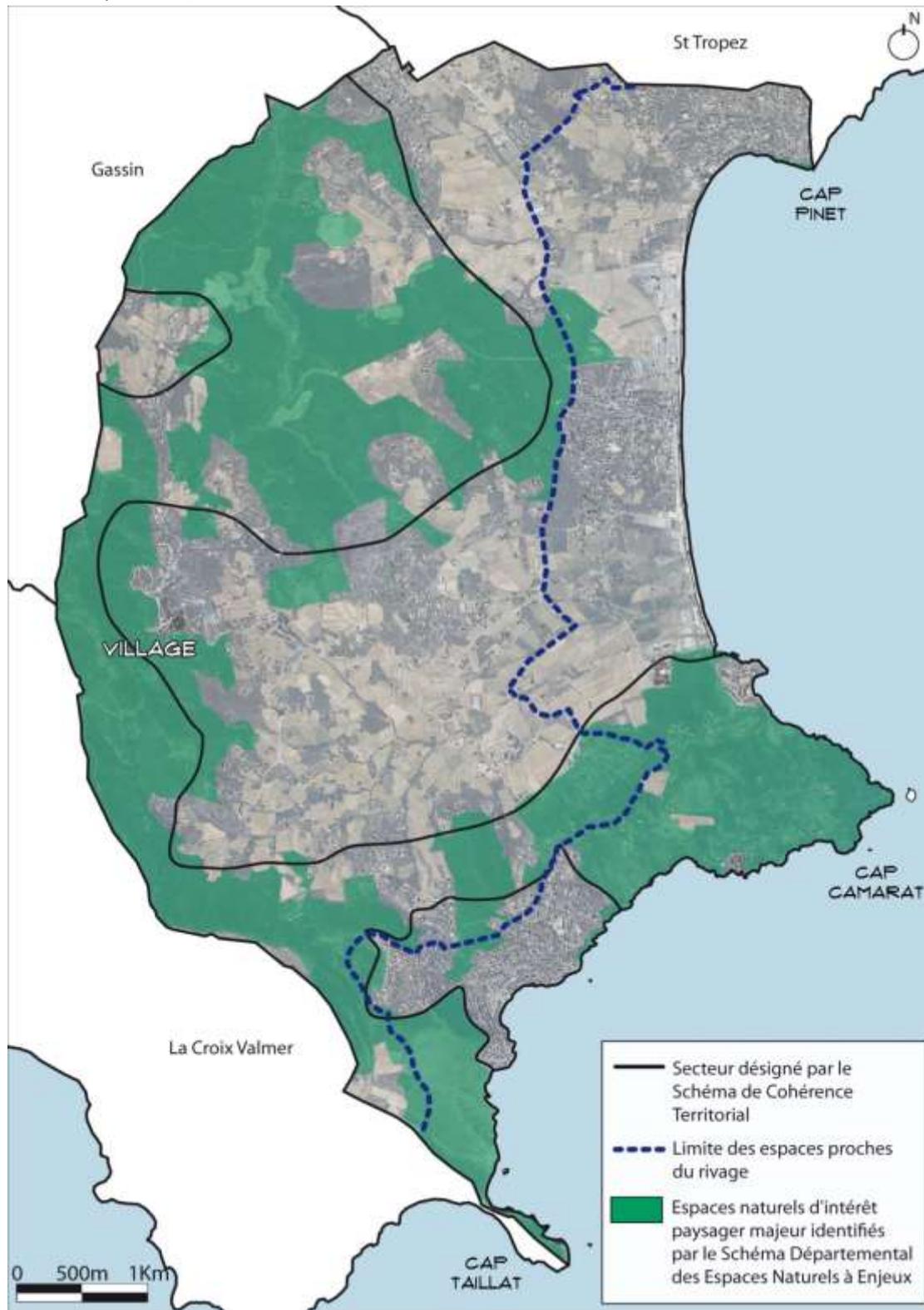
- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Espace Naturel Remarquable de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire |  Ilots inhabités  | <b>Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales</b>  |
|  Forêts et zones boisées proches du rivage                                  |  Parties naturelles du site Classé "Les trois caps méridionaux" |  Espaces naturels d'intérêt écologique majeur et fort identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux |
|  |  Milieux humides de l'inventaire départemental                  |  Espace Naturel Sensible du Département  |
|  |  |  Herbier de Posidonies   |

**2<sup>ème</sup> étape :** Afin de compléter l'inventaire, il est également nécessaire de prendre en compte les espaces « Paysagers » remarquables.

Il convient ainsi de déterminer et délimiter aussi les paysages significatifs de la commune. Pour cela, la cartographie des Espaces Naturels d'Intérêt Paysager définie par le Conseil Général du Var en 2009 dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a été utilisée. Encore une fois, cet inventaire reste limité aux espaces identifiés dans le SCoT et un travail d'adaptation par rapport à l'occupation réelle du territoire est nécessaire.

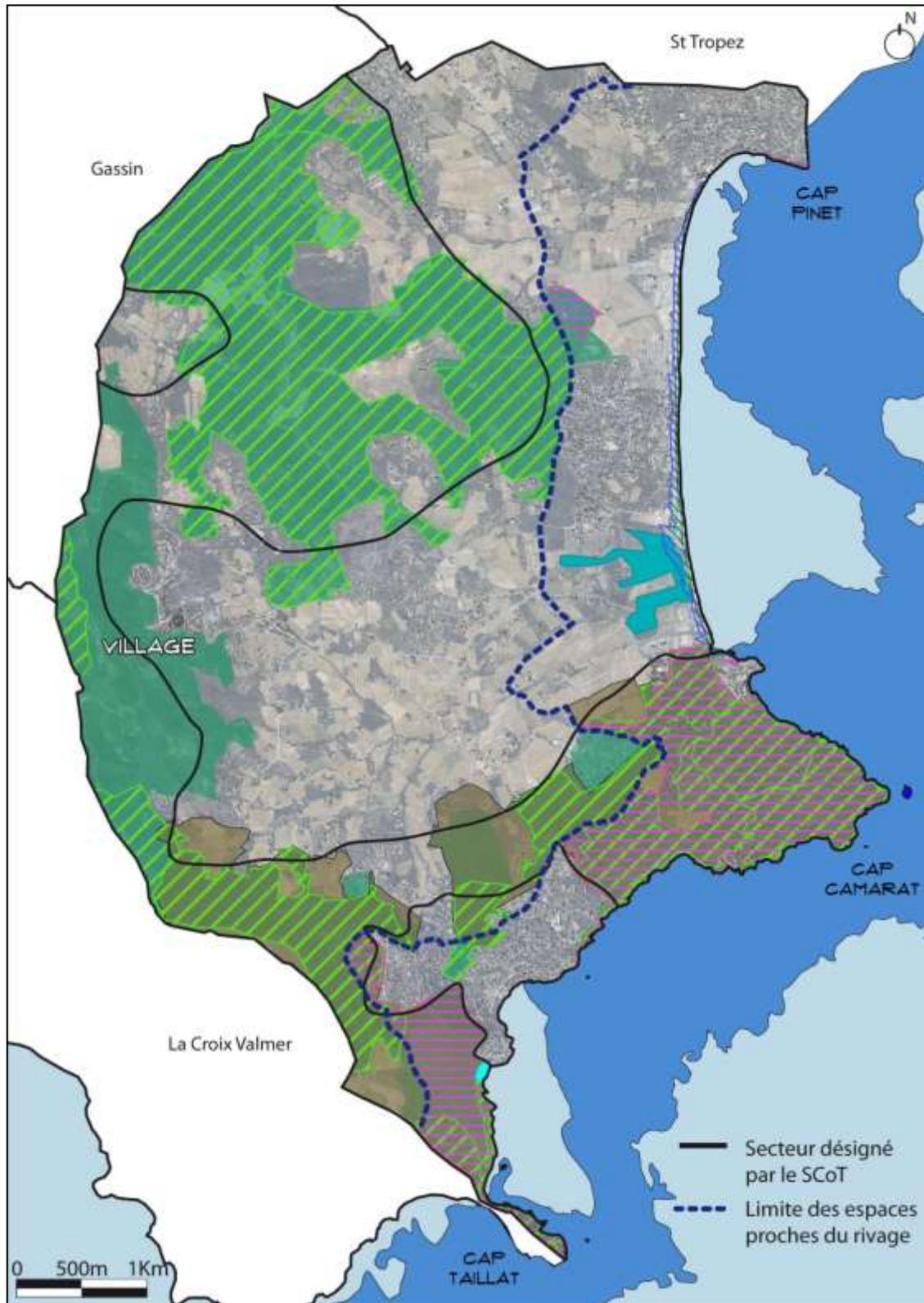
**Les Espaces Naturels d'intérêt paysager du SDENE sur le territoire de Ramatuelle dans les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial**

Source : orthophoto 2008, SDENE - Auteur : PUC



## Cumul des espaces inventoriés dans les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale

- Source : orthophoto 2008, SDENE & ENS du CG83, Site classé - Auteur : PUC



### Inventaire des espaces appartenant à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'art. R146-1 du C.U.

- |  |  |
|--|--|
|  Espace Naturel Remarquable de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire |  Ilots inhabités  |
|  Forêts et zones boisées proches du rivage                                  |  Parties naturelles du site Classé "Les trois caps méridionaux" |
|  |  Milieux humides de l'inventaire départemental                  |

### Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales

- |   |
|---|
|  Espaces naturels d'intérêt écologique majeur et fort identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux |
|  Espace Naturel Sensible du Département  |
|  Herbier de Posidonies   |

### Inventaire des sites ou paysages remarquables de l'art. L146-6 du CU

- |   |
|---|
|  Espaces naturels d'intérêt paysager majeur identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux |
|---|

**3<sup>ème</sup> étape** : adaptation des espaces inventoriés dans les deux premières étapes, à l'occupation réelle du territoire. Exclusion des espaces non remarquables au titre de la loi littoral (cf. carte ci-dessous):

- les espaces cultivés non remarquables ;
- les espaces à potentiel agricole ;
- les campings ;
- les espaces urbanisés ou partiellement urbanisés;
- les espaces naturels non remarquables ou dégradés.

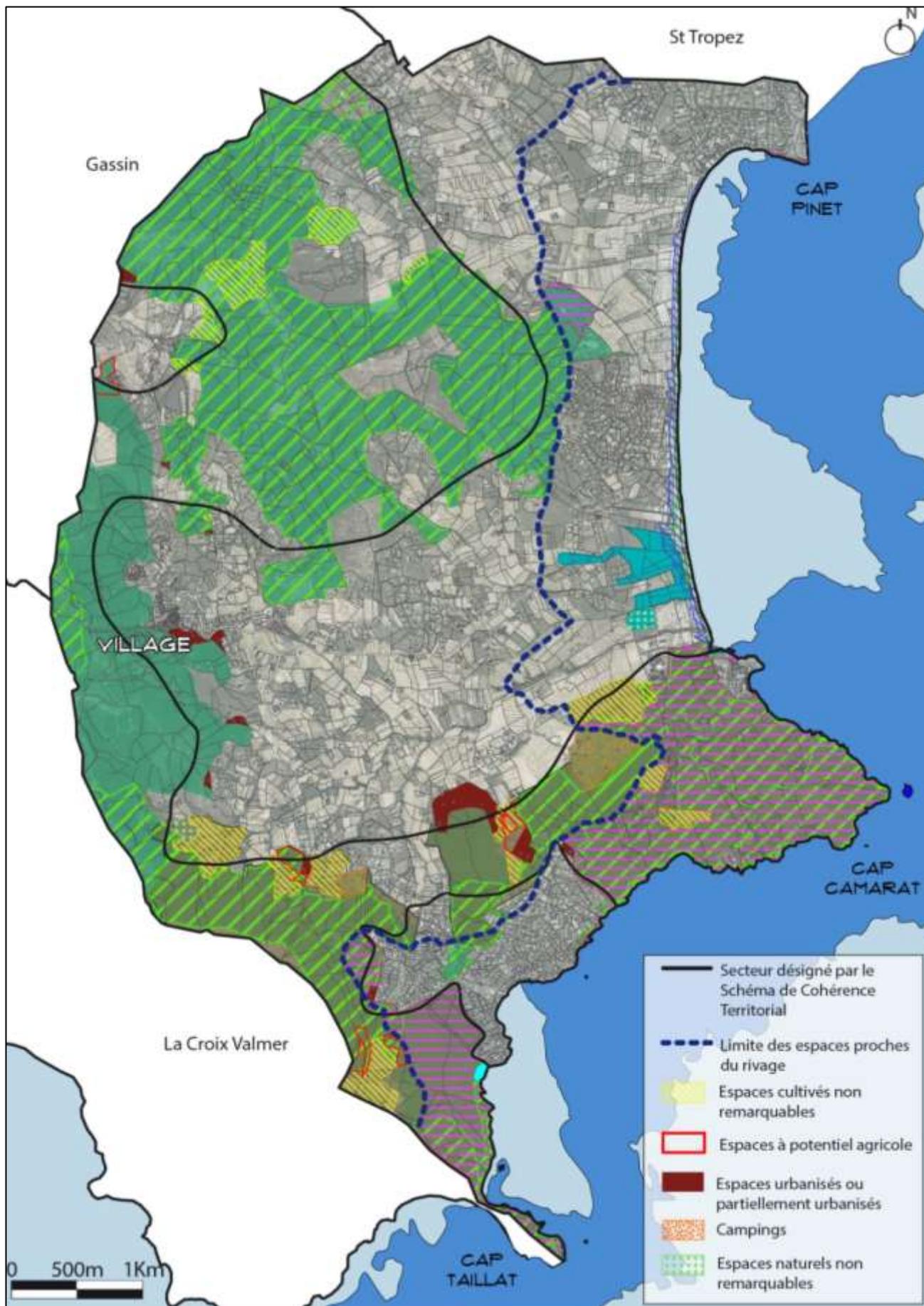
Dans cette dernière catégorie, un espace compris dans le périmètre de la zone humide inventoriée par le département a été exclu. En effet, cet espace a été drainé pour la culture de la vigne et ne peut donc plus être considéré comme "zone humide" (cf. photo ci-contre).

Aujourd'hui cet espace est occupé par un parc de stationnement desservant la partie Sud de la plage, un aérodrome à usage d'aéromodélisme, une plantation de pins parasols effectuée à la fin des années 1970 et le reliquat de cet espace, le plus éloigné du rivage, pourrait être destiné à accueillir un équipement d'intérêt général.



## Adaptation des espaces inventoriés par rapport à l'occupation réelle du territoire

Source : orthophoto 2011, SDENE & ENS du CG83, Site classé & ZNIEFF mer de la DREAL PACA - Auteur : PUC



Ce n'est qu'à la suite de ce travail d'inventaire et des croisements de l'ensemble des enjeux environnementaux que les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral ont été délimités sur la commune de Ramatuelle en application du SCOT.

### Les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral du territoire de Ramatuelle

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC

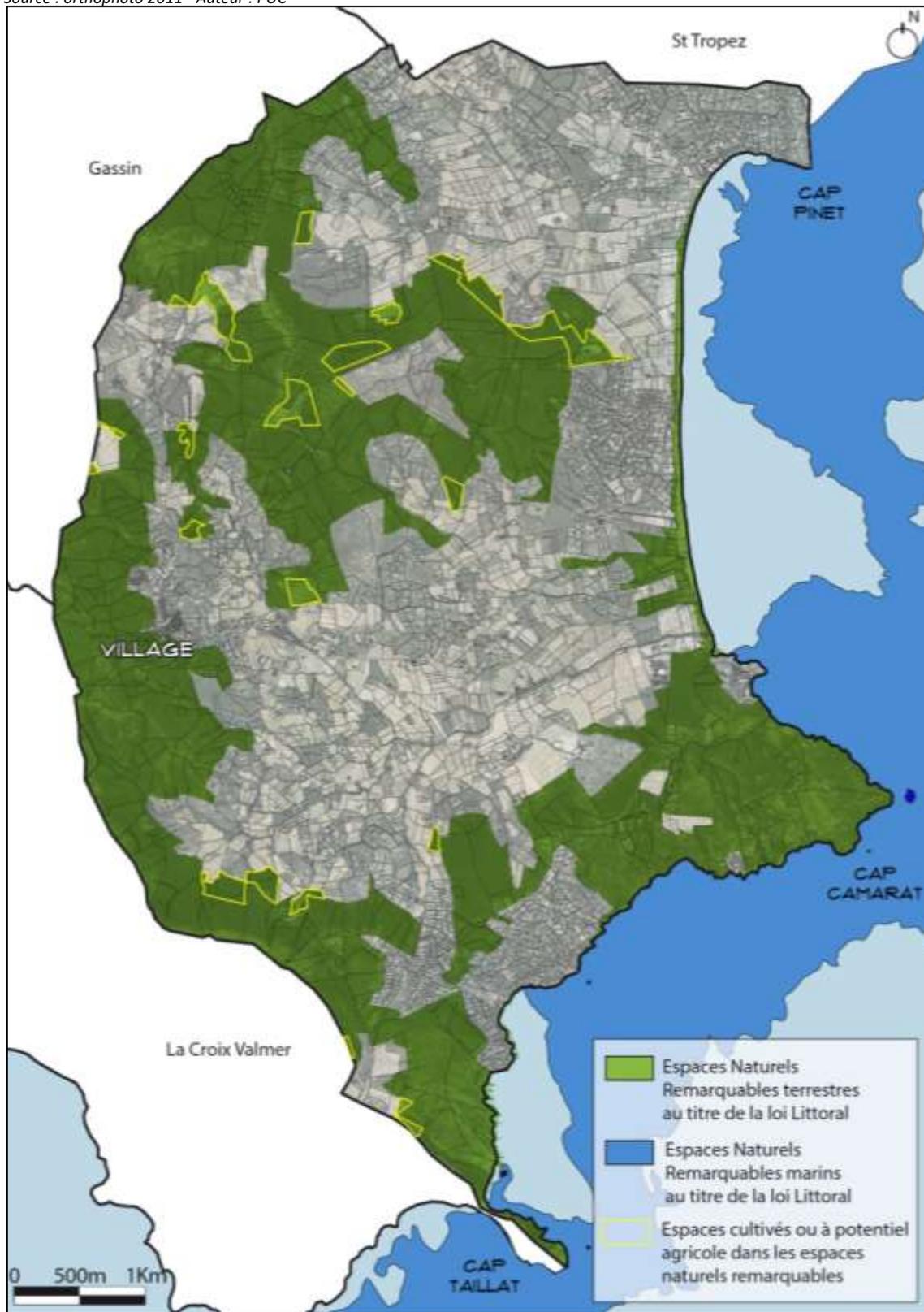


Sur le territoire de Ramatuelle, les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral comprennent trois types d'espaces :

- des espaces naturels ;
- des espaces marins ;
- des espaces cultivés ou à potentiel agricole.

### Localisation des espaces cultivés ou à potentiel agricole dans les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC

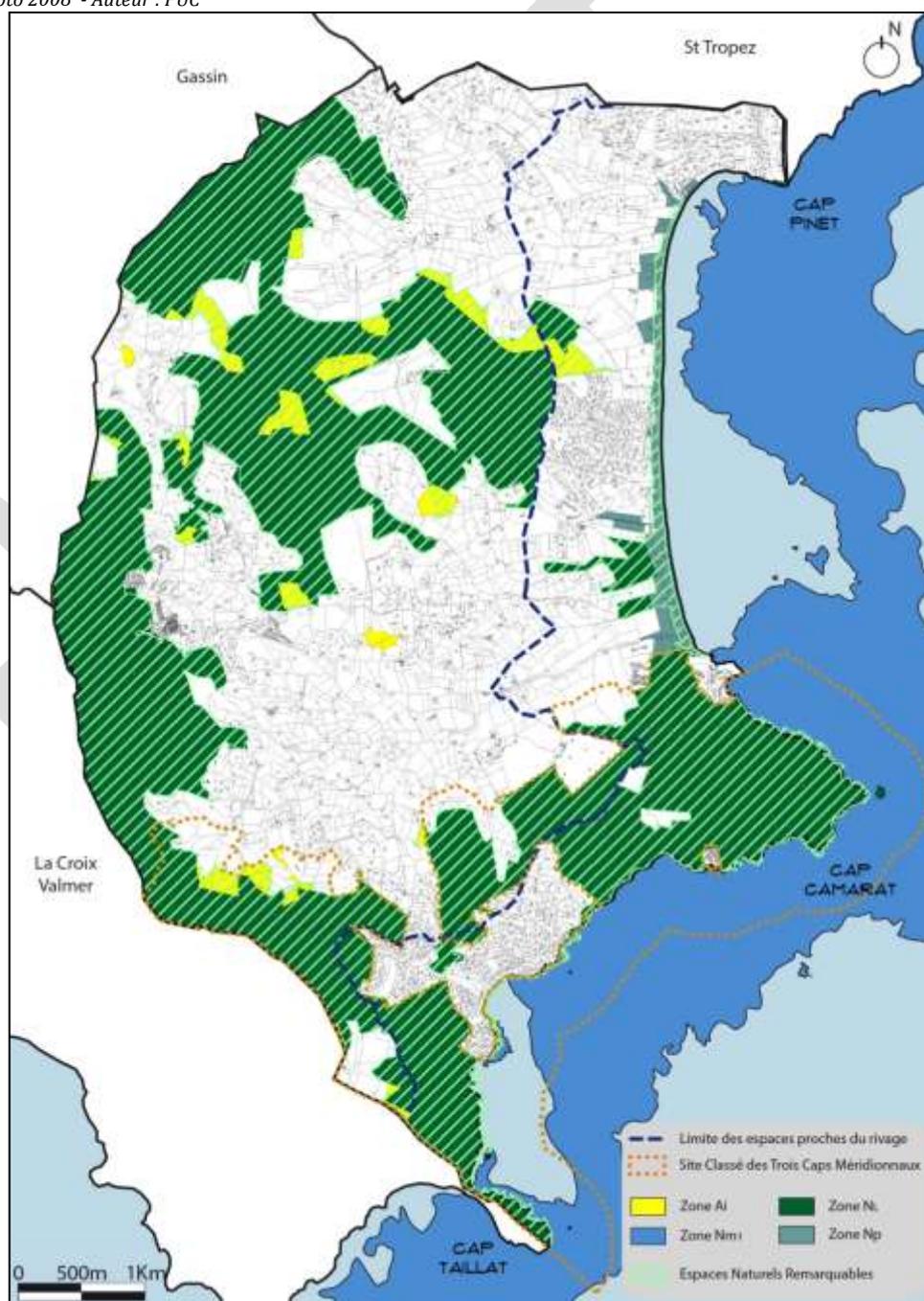


Ces différents espaces appartenant aux espaces naturels remarquables feront l'objet, dans le projet de PLU, de zonages spécifiques (carte ci-après) :

- un zonage "**NL**" (Naturel Loi Littoral) pour les zones naturelles incluant des Espaces Naturels Remarquables dont les caractéristiques réglementaires reprennent celles des articles du Code de l'Urbanisme traduisant la Loi Littoral (L.146-6 et suivants, R.146-2 et suivants) ;
- un zonage "**Ai**" (Agricole inconstructible) pour les zones agricoles ou à potentiel agricole comprises dans les périmètres des Espaces Naturels Remarquables : zone agricole stricte dans laquelle ne sera autorisée aucune construction nouvelle.
- un zonage "**Np**" (Naturel Pampelonne) comprenant les Espaces Naturels Remarquables de la Plage de Pampelonne. Ce secteur est inconstructible et fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement approuvé le 15 décembre 2015.
- un zonage "**Nm1**" (Naturel maritime) comprenant les espaces remarquables marins, c'est-à-dire l'herbier de Posidonies.

### Localisation des Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral sur le projet de PLU

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



### 1.2.6 Les ensembles boisés significatifs

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme des communes littorales de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ( "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

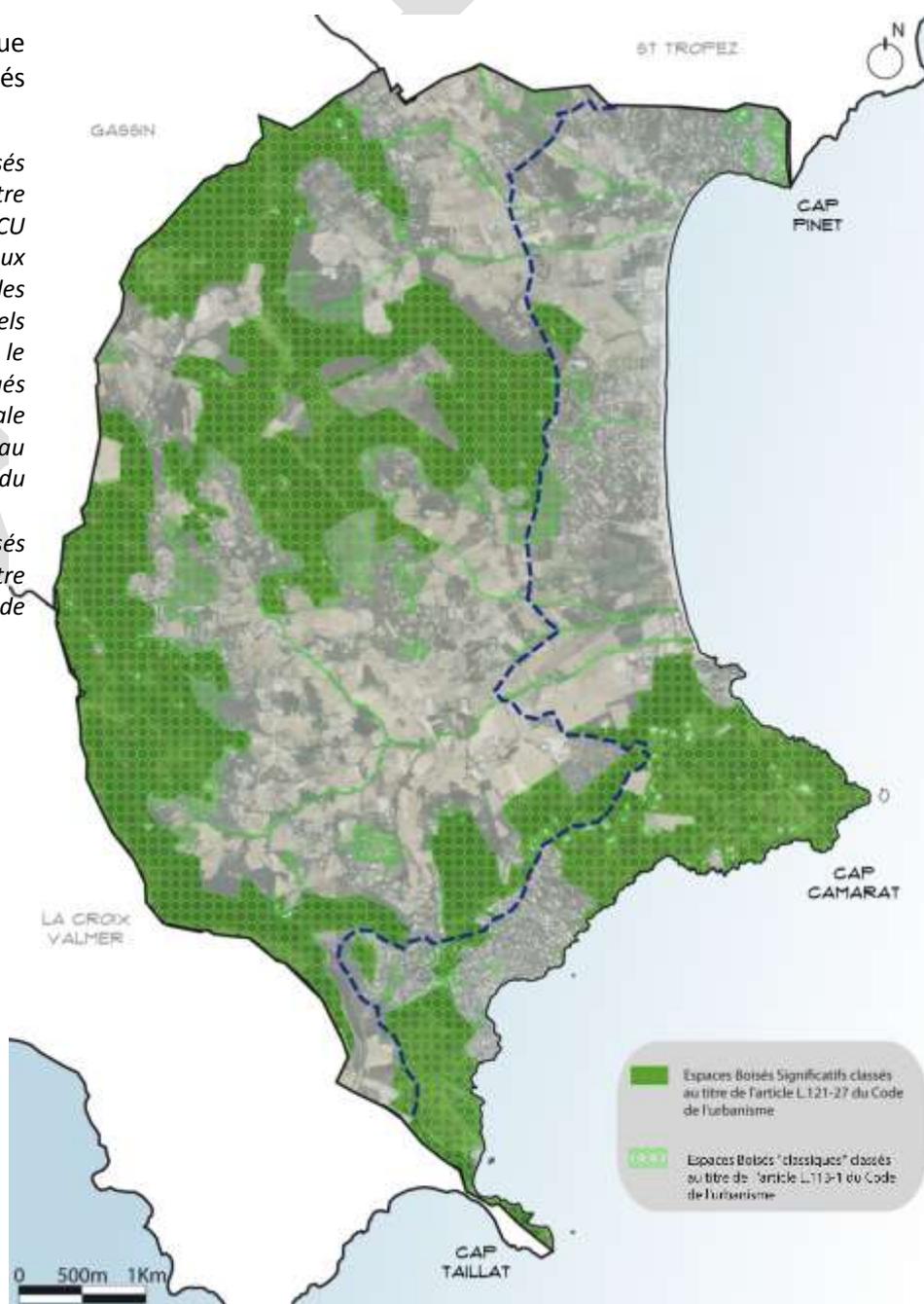
En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés "classiques".

Le PLU de Ramatuelle distingue donc deux types d'Espaces Boisés Classés (EBC) :

- les *Espaces Boisés Significatifs classés au titre de l'article L.121-27 du CU qui correspondent aux espaces boisés inclus dans les espaces naturels remarquables définis dans le chapitre précédent et situés en zone Naturelle Littorale (NL) au PLU et justifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme*
- les *Espaces Boisés « classique » classés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme.*

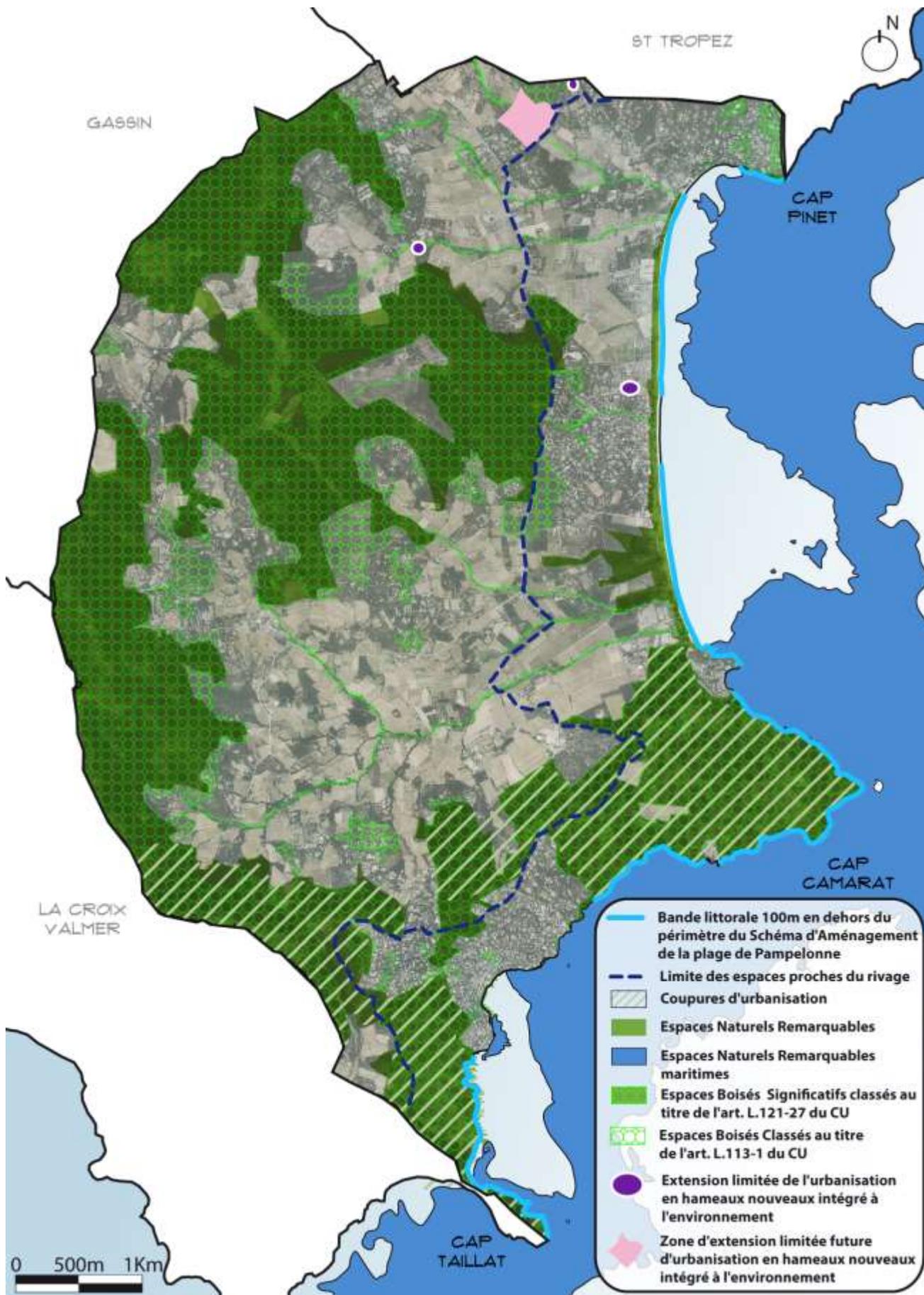
#### Ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune

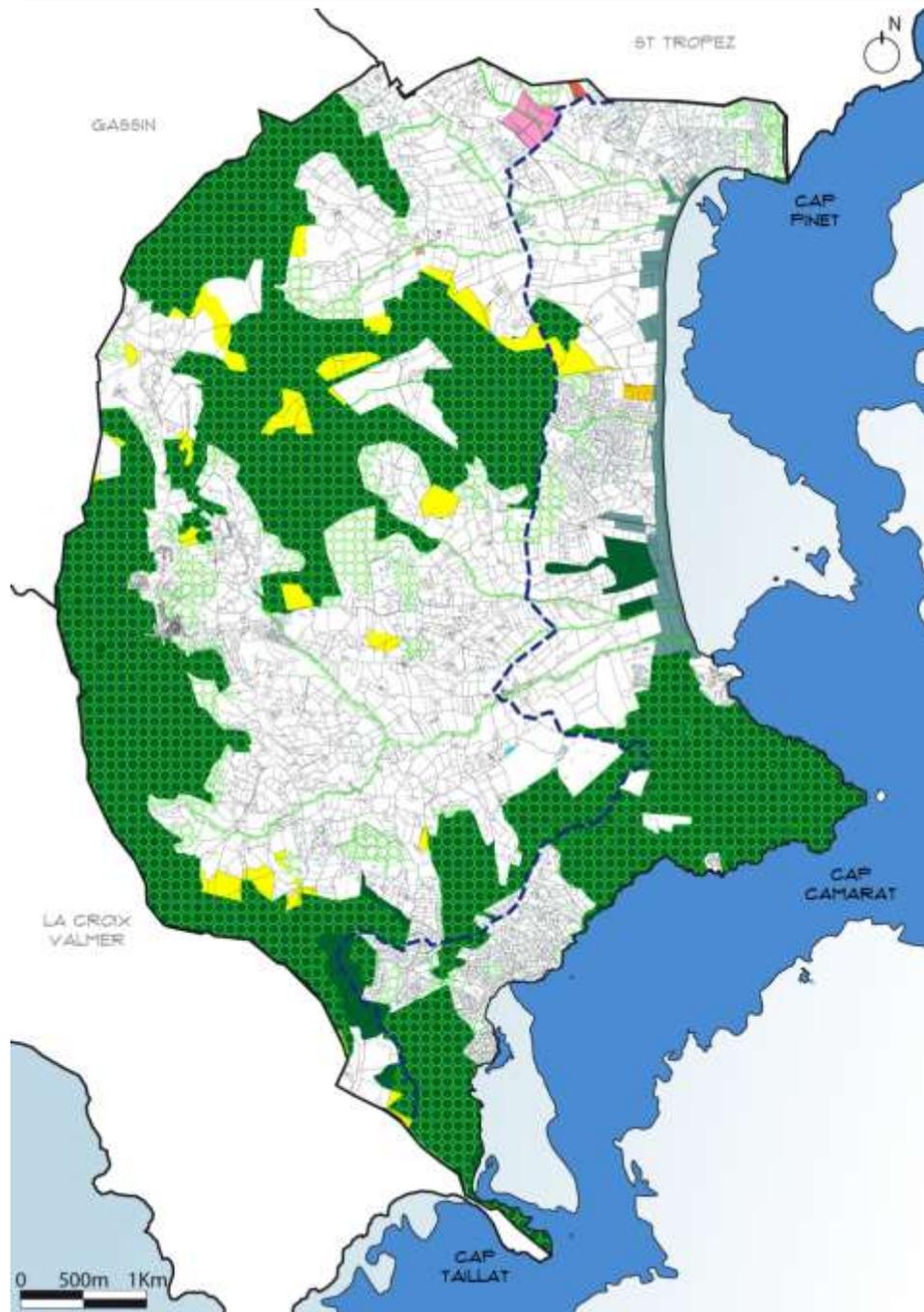
Source : orthophoto 2011  
Auteur : PUC



### 1.2.7 Synthèse de l'application de la Loi littoral sur le territoire de Ramatuelle

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC





### Traduction réglementaire sur le projet de PLU

Source : cadastre 2011 - Auteur : PUC

-  Limite des espaces proches du rivage
-  Prise en compte des espaces naturels remarquables par une Zone Naturelle spécifique Loi Littoral (Nl = Naturel Littoral)
-  Prise en compte des espaces agricoles ou à potentiel agricole compris dans les espaces naturels remarquables par un zonage Agricole strict (Ai=Agricole Inconstructible)
-  Prise en compte de l'espace naturel remarquable de Pampelonne par un zonage spécifique au futur Schéma d'Aménagement de la plage (Np=Naturel Pampelonne)
-  Prise en compte des espaces naturels remarquables maritimes par une Zone Naturelle spécifique marin remarquable (Nm1=Naturel marin remarquable)
-  Secteur d'extension d'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivages d'habitat pour actifs saisonniers (zones UCs)
-  Secteur d'extension d'urbanisation limitée hors espaces proches du rivages à vocation d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique (Zones AUT)
-  Secteur d'extension d'urbanisation limitée en hameau nouveau pour les constructions d'habitation (Zones UPh)
-  Secteur d'extension d'urbanisation limitée en hameau nouveau pour les constructions liées à l'activité agricole (zones Ah1)
-  Espaces Boisés Significatifs classé au titre du L.121-27 CU
-  Espaces Boisés Classés au titre du L.113-1 CU

### III- Explication des choix retenus pour la prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs au PLU

#### *La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez*

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle est justifié au regard des objectifs du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel : Il n'y a pas de Plan de Déplacement Urbain, de Programme Local de l'Habitat, ni de dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes approuvé.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCoT	ORIENTATIONS DU PADD	TRANSPOSITION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
<p>Préserver et mettre en valeur l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et valoriser le paysage rural</li> <li>• Préserver les grands ensembles boisés</li> <li>• Maintenir et préserver les corridors écologiques entre les espaces bâtis</li> <li>• Protéger les sites littoraux</li> <li>• Préserver la richesse des écosystèmes du littoral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de zones strictes agricoles et naturelles y compris marines ou tout aménagement et construction y sont interdits (zones Ai, NL, Nm),</li> <li>• création d'EBC le long des cours d'eau et leur ripisylve afin de protéger la trame verte et bleue,</li> <li>• Interdiction des pépinières à vocation commerciale et des dépôts de toute nature en zone agricole et naturelle</li> <li>• Protection des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier conformément à l'article L151-19 et L151-23</li> <li>• Mise en place de prescriptions paysagères en matière de clôture, d'utilisation d'essences locales et de matériaux de construction</li> <li>• Classement en EBC des arbres qui concourent à la formation du paysage à protéger</li> <li>• Mise en place de mesures réglementaires visant à préserver la perception paysagère environnante</li> </ul>
<p>Renforcer et diversifier le tissu économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la place de l'agriculture</li> <li>• Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice d'activités indépendantes du tourisme</li> <li>• Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice d'activités indépendantes de la saison estivale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autorisation donnée aux agriculteurs de compléter leurs revenus par d'activités complémentaires directement liées à leur activité principale.</li> <li>• Assouplissement des règles d'urbanisme pour les activités en centre village en ce qui concerne notamment l'obligation de stationnement,</li> <li>• Emplacement réservé pour la création d'un parking public au village afin de favoriser l'attractivité du centre-ville.</li> </ul>
<p>Renforcer les activités de loisirs par la création d'un casino à Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique dans le quartier Saint-Amé</p>		<p>Maintien de la zone d'urbanisation future (AUt) du quartier St Amé. Pour diversifier l'activité économique locale hors activités saisonnières, en compatibilité avec le SCoT.</p>

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCoT	ORIENTATIONS DU PADD	TRANSPOSITION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
Réguler la pression démographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'urbanisation au sein des parties déjà actuellement urbanisées</li> <li>• Diversifier l'offre résidentielle</li> <li>• Favoriser l'habitat permanent et notamment le logement social</li> </ul>	Deux zones pour réguler la démographie : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UAh du projet du hameau des Combes Jauffret à vocation d'habitat permanent mixte (logements sociaux et à accession à prix maîtrisés),</li> <li>- la zone UCs à vocation d'habitat pour les saisonniers.</li> </ul>
Développer les transports	Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'emplacements réservés le long d'axes secondaires pour leur aménagement et leur élargissement afin de faciliter le maillage urbain et les déplacements.</li> <li>• Des emplacements réservés sont également mis en place pour l'aménagement de chemins ruraux, favorisant ainsi les accès.</li> <li>• Mise en place d'emplacements réservés pour des parkings publics dans le secteur de la plage de Pampelonne au travers la mise en ouvre du futur schéma d'aménagement de Pampelonne, pris en compte par la création d'une zone spécifique : Np (Naturelle Pampelonne)</li> </ul>
Mieux équiper le territoire		
Mettre en valeur la plage de Pampelonne, « espace littoral à enjeux de développement durable », maintenir et aménager les accès à la mer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les corridors écologiques entre les espaces bâtis</li> <li>• Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux</li> <li>• Préserver la richesse des écosystèmes du littoral</li> </ul>	
Ménager les espaces de transition (dits de respiration), notamment perpendiculairement à la plage de Pampelonne	Sauvegarde et mise en valeur des paysages aux abords des routes	Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour préserver les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire.
Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire		