
Partie III

LES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

LEGENDE DES COULEURS :

- Bleu : Interrogations qui se posent
- Rose : références à vérifier avant la validation du document

Sommaire

CHAPITRE 1- Incidences prévisibles des projets 397

| | |
|---|------------|
| I- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation | 397 |
| 1.1 Les incidences des projets du PLU 2006 sur le POS 2001, maintenus dans le PLU 2017 | 397 |
| 1.1.1- Incidences de la création de la zone UCs : habitat pour actifs saisonniers | 397 |
| 1.1.2- Incidences du maintien de la zone UB du quartier de Bonne-Terrasse Ouest: satisfaction des besoins en équipements publics..... | 399 |
| 1.2- Les incidences des modifications apportées par le projet de PLU 2017 | 402 |
| 1.2.1- La zone UA du village..... | 402 |
| 1.2.2- La zone UAc du Colombier | 403 |
| 1.2.3- La zone UB de Bonne Terrasse..... | 403 |
| 1.2.4- La zone UP du Pinet | 403 |
| 1.2.5- La zone UP du lotissement "Haut de Quessine" | 404 |
| II- Incidences des zones à urbaniser | 405 |
| 2.1- Les incidences des projets du PLU 2006 sur le POS 2001, maintenus dans le PLU 2017 | 405 |
| 2.1.1- Les zones d'urbanisation future : une réponse apportée à des besoins spécifiques..... | 405 |
| 2.1.2- Incidences de la création du quartier Les Moulins - Saint-Amé : favoriser le développement d'activités indépendantes de la saison touristique (zone AUT) | 407 |
| III- Incidences des zones d'équipements publics | 409 |
| 3.1- Les incidences des modifications apportées par le PLU 2017 | 409 |
| IV- Incidences spécifiques à la zone Np : la plage de Pampelonne | 410 |

CHAPITRE 2- Incidences générales 411

| | |
|---|------------|
| I- Incidences sur l'environnement naturel..... | 411 |
| 1.1- Une protection des grands ensembles boisés et des sites naturels - Trame Verte et Bleue | 411 |
| 1.2 – Une préservation des espaces littoraux | 416 |
| 1.2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral..... | 416 |
| 1.2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, site natura 2000 et préservation de la coupure d'urbanisation..... | 418 |
| 1.3- L'impact du PLU 2017 sur les zones naturelles, agricoles et forestières..... | 421 |
| 1.4- La diversité biologique, la faune et la flore | 424 |
| 1.5- Les eaux souterraines et eaux de surface | 425 |
| II- Incidences sur le patrimoine paysager et architectural | 426 |
| 2.1 – Le paysage | 426 |
| 2.2 – Le patrimoine architectural et urbain | 428 |
| III- Incidences sur le paysage et l'activité agricole : l'enjeu de l'agriculture | 430 |
| 3.1 – Le paysage agricole | 430 |
| 3.2 – L'activité agricole : une agriculture renforcée | 433 |
| IV- Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique | 436 |

| | |
|---|------------|
| 4.1- Le logement et la population : capacités d'accueil du PLU 2006 au PLU de 2017 | 437 |
| 4.1.1 – Capacité d'accueil du PLU 2006 modifié le 30-01-2014..... | 437 |
| 4.1.2 – Capacité d'accueil du projet de PLU 2017..... | 437 |
| 4.2 – La mixité des fonctions et des activités..... | 440 |
| V- Incidences sur la santé humaine et le cadre de vie | 441 |
| 5.1- Les nuisances sonores et la qualité de l'air | 441 |
| 5.2- Le critère énergie | 442 |
| 5.3- Les déchets | 443 |
| 5.4- L'eau et l'assainissement | 443 |
| 5.5- Les déplacements..... | 444 |
| VI- Incidences sur les risques | 445 |
| 6.1- Le risque incendie de forêt | 445 |
| 6.2- Le risque inondation..... | 448 |
| 6.3- Le risque sismique | 449 |
| 6.4- Le risque mouvement de terrain et l'aléa retrait-gonflement des argiles..... | 449 |
| Chapitre 3- Incidences sur les sites Natura 2000 | 450 |

Préambule

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune de Ramatuelle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), qui fait suite au diagnostic, est un document stratégique définissant un ensemble d'orientations. Ces dernières sont le reflet du projet communal en matière de développement et d'aménagement du territoire. Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.

D'une manière générale, le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des ressources locales et de l'espace agricole tout en maîtrisant les principales sources de pression sur l'environnement (développement urbain, économique, touristique...). Il vise aussi à améliorer les conditions d'accueil et de vie des habitants et des entreprises.

Les incidences environnementales du P.L.U ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic.

Seront traitées successivement :

Chapitre 1- Les incidences prévisibles des projets

- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation
- Incidences des zones à urbaniser
- Incidences des zones d'équipements publics
- Incidences spécifiques à la zone Np : la plage de Pampelonne

Chapitre 2 - Les incidences générales du PLU

- L'environnement naturel;
- Le patrimoine paysager et architectural;
- L'agriculture;
- La dynamique urbaine : population et urbanisation;
- La santé humaine et le cadre de vie;
- Les risques et nuisances.

Chapitre 3- Les incidences sur les sites Natura 2000

Selon les thématiques, les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur le territoire de Ramatuelle. Certaines d'entre elles auront des incidences positives comme la mise en valeur du paysage ou l'amélioration de la qualité urbaine et de réduction de la consommation d'espace par rapport à ce que proposait le POS. D'autres, liées aux projets de développement agricole ou d'habitat, auront des incidences plus fortes en matière de paysage. Dans certains cas, des mesures permettent de réduire, dans la mesure du possible, ces impacts.

CHAPITRE 1- Incidences prévisibles des projets

I- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

Une extension limitée de l'urbanisation

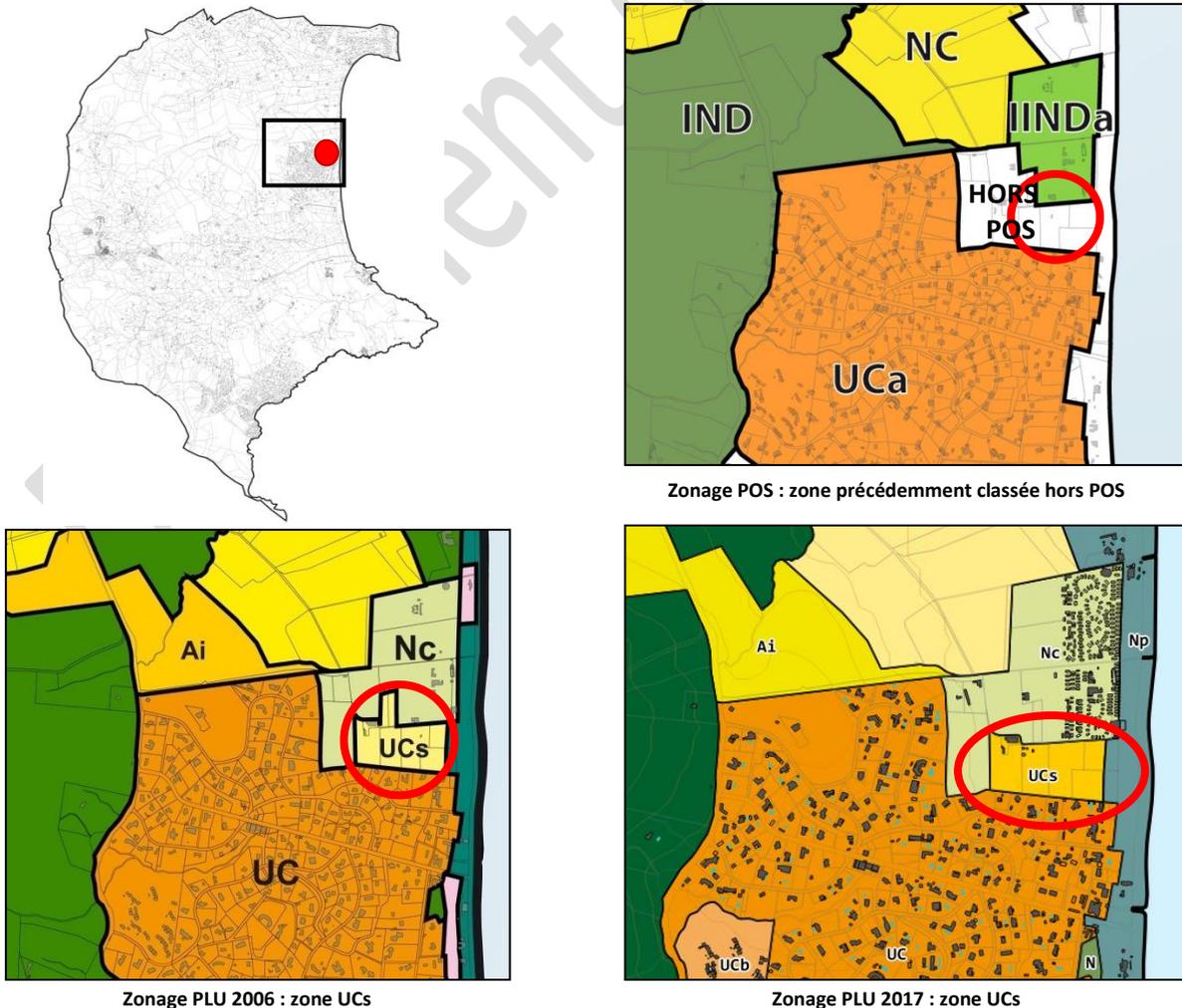
Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie à l'échelle du territoire de Ramatuelle voire de la presqu'île de St-Tropez et de façon différenciée compte tenu des enjeux de protection environnementale ou d'accueil d'une partie des besoins actuels et futurs de la commune en matière d'habitat, d'activités et de services. Les dispositions du PLU permettent de répondre à ces besoins tout en préservant l'harmonie et l'équilibre des espaces littoraux.

1.1 Les incidences des projets du PLU 2006 sur le POS 2001, maintenus dans le PLU 2017

1.1.1- Incidences de la création de la zone UCs : habitat pour actifs saisonniers

Une zone UCs, anciennement classée hors-P.O.S., destinée à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau (habitat démontable) et à des équipements publics d'accompagnement et de gestion, est délimitée en arrière de la plage de Pampelonne entre le lotissement de Pampelonne et une vaste zone de campings. Ce type d'habitat participe aux objectifs de mixité et diversité de la loi S.R.U. Il bénéficie d'un emplacement réservé pour mixité sociale. Il aura un impact positif en matière de logement.

En application des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, l'objectif est d'assurer aux travailleurs saisonniers des conditions de logement décentes répondant à leurs besoins et ressources, et améliorer ainsi dans la commune les conditions d'habitat, d'emploi et de services, ceci dans le respect du paysage et de l'environnement.



La zone UCs concerne un secteur qui était précédemment classé hors POS.

L'occupation des sols en 2006 révèle que le secteur est déjà occupé par des équipements sportifs et de loisirs.

La zone UCs n'a donc aucune incidence sur des terres agricoles ou naturelles.



Extrait de la carte d'occupation du sol en 2006

Les effets sur le milieu naturel

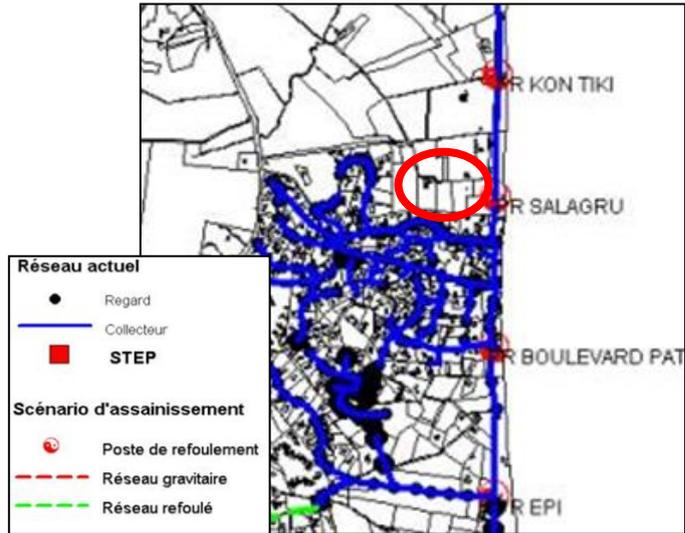
Ils seront faibles du fait du caractère démontable du bâti. La morphologie du secteur considéré, de forme allongée orientée Est-Ouest perpendiculaire au littoral avec une façade restreinte au contact de la plage, se prête par ailleurs à un usage différencié, la partie la plus proche du littoral devant faire l'objet d'une création d'espace vert pour la reconstitution du cordon dunaire, tandis qu'en profondeur, la partie la plus éloignée du littoral accueillera une forme d'habitat léger, démontable, en rez-de-chaussée et de faible hauteur (limitée à 3m50), facilement intégrable dans le paysage.

- **Impact sur la faune et la flore** : cf. Chapitre 5 - Evaluation Environnementale, Volet patrimoine naturel
- **Impact sur les perspectives paysagères et les zones agricoles et naturelles**: cet espace est situé à une altitude inférieure à trois mètres, invisible depuis la RD93 dite "route des plages" dont il est séparé par la colline de Salargue d'une altitude de 56 mètres, tandis que les vues depuis la mer sont interceptées par le masque constitué du cordon dunaire littoral et d'un cannier sur merlon séparant la plage et l'arrière-plage. La localisation de cette zone dédiée à l'habitat pour travailleurs saisonniers permet par ailleurs d'éviter un empiètement sur le vignoble au Nord-Ouest.
- **Incidences limitées en matière d'urbanisation** : Avec un CES réduit à 6%, en tenant compte du bâti existant, l'extension de l'urbanisation sur la surface utilisable serait d'environ 1500m² de Surface de Plancher, extension très limitée par rapport à l'urbanisation actuelle du site puisqu'elle représente moins d'une dizaine de villas de la zone UC contiguë comportant plusieurs centaines d'unités foncières bâties avec un CES de 0,10 sur plus de 33 ha.

Les effets sur le milieu humain

- **Impact sur les déplacements** : cette extension limitée de l'urbanisation est située dans un quartier où travaillent plus de 650 employés saisonniers des établissements de plage, soit une très large part de la main d'œuvre saisonnière exerçant son activité dans la commune. En permettant ainsi à cette population de se rendre à pied à son travail (20 entreprises à moins de 15 minutes de marche), la localisation de la zone UCs contribue de façon significative à une réduction de la demande de déplacements motorisés.
- **Impacts sur le logement** : construction de logements sociaux pour satisfaire les besoins des travailleurs saisonniers. De plus, la maîtrise foncière publique préalable permettra à la commune d'organiser le financement et la gestion de ce type d'habitat - dédié à un besoin précis - par le biais de contrats de mise à disposition passés avec les entreprises qui pourront ainsi disposer de logements attachés à leurs contrats de travail.

- **Incidences quasi nulles sur les coûts d'équipements publics** : ce secteur est entouré par des zones urbaines (au Sud et à l'Ouest) ou de campings (au Nord) déjà équipées, cela permet une économie des coûts d'investissement en équipements publics.
- **Impact sur l'assainissement** : la zone est à proximité du réseau collecteur et du poste de refoulement de Salagru

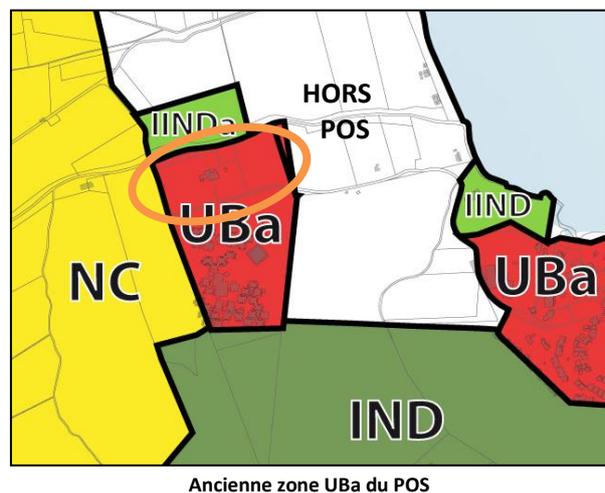
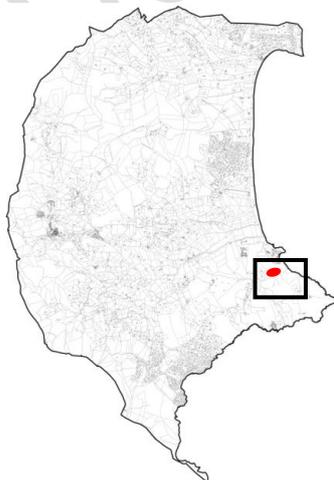


La zone UCs n'a pas encore été réalisée donc le projet de PLU maintient cette zone en réduisant à la marge le périmètre au Nord du secteur : suppression de la partie enclavée dans la zone Nc. Il n'y a pas d'incidence supplémentaire par rapport à celle du PLU 2006.

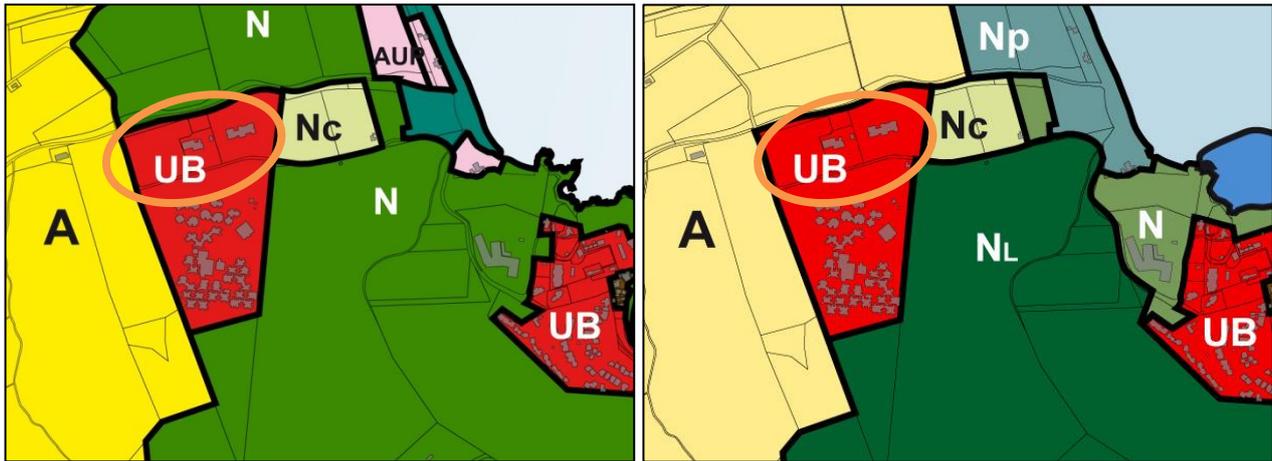
1.1.2- Incidences du maintien de la zone UB du quartier de Bonne-Terrasse Ouest: satisfaction des besoins en équipements publics

Cette zone UBa du POS devient la zone UB du PLU, avec un dessin légèrement rectifié pour lui donner une forme de trapèze régulier, soit une extension de 3000 m² environ de la surface de la zone UBa d'origine au POS.

Etagée de 20 à moins de 5 mètres d'altitude, l'ancienne zone UBa du POS de 7,51 ha est occupée sur sa partie la plus élevée, soit les 2/3 de sa superficie, par un village vacances de 800 lits, et pour sa partie la plus basse - 1/3 de la surface – est constituée d'une propriété communale où sont implantés un grand bâtiment abritant différents matériels utilisés à l'entretien de la plage, au balisage et à la surveillance de la bande maritime des 300 mètres et un bâtiment de plus de 1 300 m² d'emprise au sol abritant le centre municipal de loisirs sans hébergement destiné à accueillir les enfants et adolescents de Ramatuelle en dehors des heures scolaires. Sa très faible altitude en partie basse – moins de 5 mètres – et la possibilité d'y dissimuler des bâtiments bas entre des haies de roselières sur merlons, traditionnelles dans ce secteur, a justifié une très légère extension de cette zone urbaine, sur 3000 m² environ, pour lui donner une forme de trapèze régulier. Deux autres bâtiments ont été construits à proximité immédiate : une extension du bâtiment des services techniques et le bâtiment abritant la chaufferie au bois qui dessert l'ensemble des bâtiments regroupés sur le terrain.



Ancienne zone UBa du POS

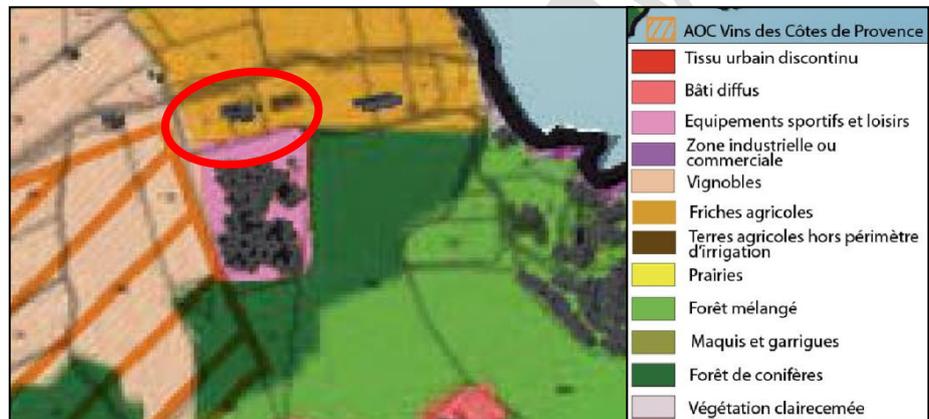


Zone UB du PLU 2006

Zone UB du PLU 2017

Le zonage UB du PLU du quartier Bonne Terrasse résulte de l'extension du zonage UBa du POS, sur des terres qui étaient des friches agricoles selon la carte d'occupation des sols de 2006.

La Zone UB n'a pas d'incidences sur les espaces naturels boisés situés à l'Est et au Sud.



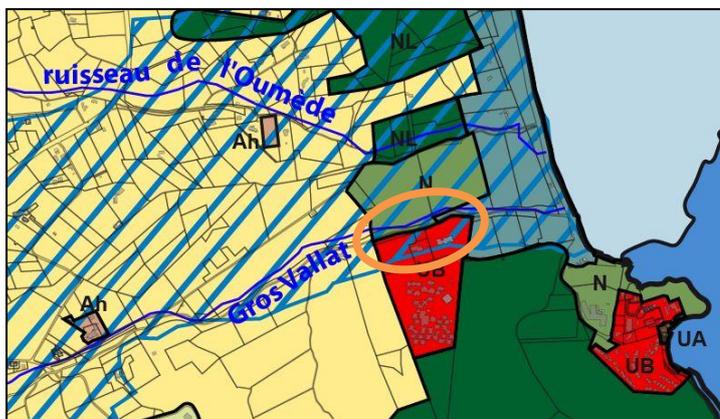
Extrait de la carte d'occupation du sol en 2006

Les effets sur le milieu naturel

La valorisation de cette zone urbaine existante permet de satisfaire des besoins d'équipements publics sans empiéter ni sur le vignoble, ni sur des espaces naturels forestiers présentant un intérêt environnemental particulier. Réalisé en matériaux naturels (bois, terre crue stabilisée et toiture végétalisée), ce centre est bien intégré dans son environnement.

- **Impact sur la faune et la flore** : cf. Evaluation Environnementale (partie 4)
- **Impacts sur l'urbanisation** : aujourd'hui, le centre de loisirs étant construit, la zone UB sur ce secteur est pleine. Le seul foncier potentiellement disponible, situé à l'Ouest de ce secteur, est un foncier communal et correspond à un terrain nécessaire pour la gestion des services techniques de la commune.
- **Impacts sur le paysage** : le nouveau bâtiment constituant des volumes particulièrement modestes au regard des volumes bâtis sur le village vacance n'aggrave pas l'impact de l'urbanisation existante dans la perception du site, général ou même rapproché.

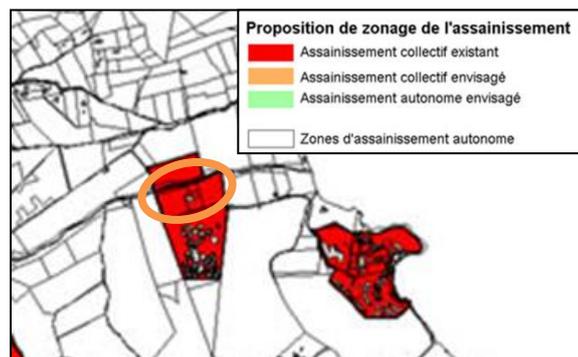
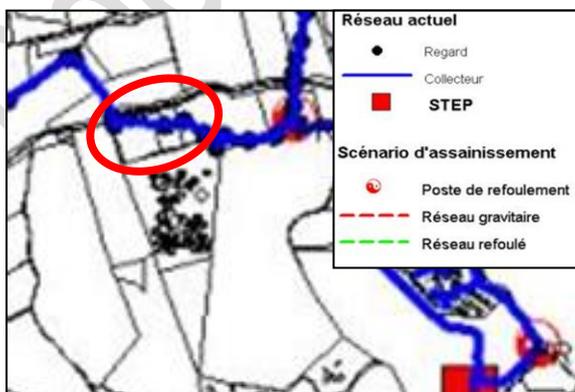
- **Impacts sur les risques** : la partie nord de la zone UB du PLU est classée en zone à risque inondation selon l'atlas des zones inondables (AZI, réalisé par les services de l'Etat). L'aléa n'est pas connu. L'AZI mentionne uniquement l'enveloppe hydrogéomorphologique, qu'il convient d'étudier avec plus de précision afin de délimiter le niveau de risque. Il est à noter que la zone UB ne dispose plus d'espace urbanisable.



Extrait de l'Atlas de zones inondables de Ramatuelle: secteur Bonne Terrasse Ouest

Les effets sur le milieu humain

- **Impacts en matière d'équipements publics et de déplacements** : le centre a permis aux jeunes usagers de se rendre à pied sur la plage et les sentiers de randonnées où se pratiquent des activités sportives et de pleine nature, ou d'accéder aux équipements culturels et sportifs du village de vacances voisin.
- **Impacts sur l'assainissement** : cette zone se situe à proximité du réseau collecteur et d'un poste de refoulement. Elle est dans un zonage d'assainissement collectif selon le Schéma Directeur d'Assainissement.

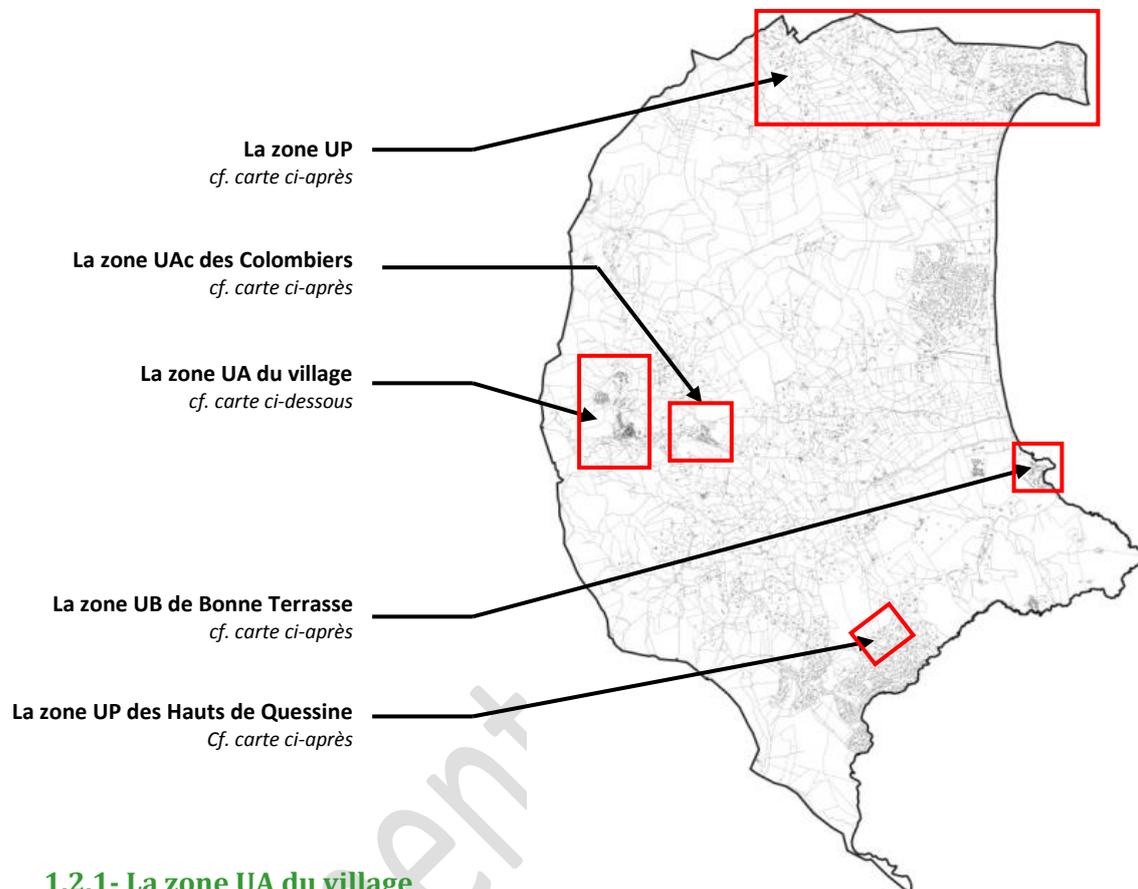


Cette zone UB est maintenue dans le projet de révision de PLU et n'a pas d'incidences supplémentaires.

1.2- Les incidences des modifications apportées par le projet de PLU 2017

La révision du PLU n'entraîne que quelques légères modifications de la zone urbaine qui ne sont que des adaptations des périmètres de zonage à l'échelle de la parcelle et qui n'ont pas d'incidences majeures sur la vocation générale des différentes zones.

Localisation des secteurs ayant subi les modifications sur les cartes suivantes :



1.2.1- La zone UA du village

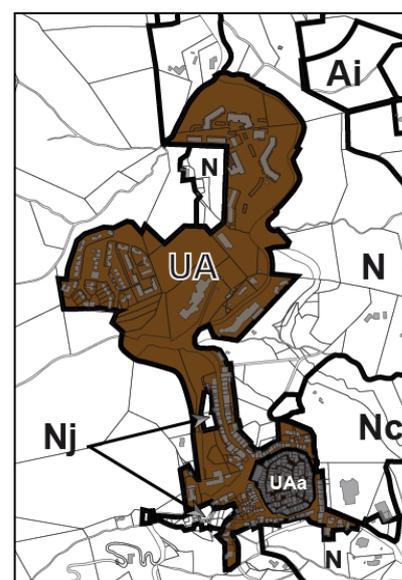
La zone UA s'agrandit légèrement afin de l'ajuster à l'occupation réelle du sol. La révision du PLU délimite l'Ouest de la zone UA par le boulevard du 8 mai 1945 afin d'intégrer dans la zone les espaces artificialisés des parkings et des axes routiers à l'exception de deux parcelles constituées de jardins potagers.

La parcelle à l'Est du lotissement de Castelas est également intégrée à la zone UA. Ce reclassement de la zone N vers la zone UA permet de rétablir la situation du POS de 2001.

Ces modifications mineures ne modifient en rien la vocation générale de la zone UA et n'induisent pas d'incidences sur le milieu naturel et humain existant.



PLU 2006



PLU 2017

1.2.2- La zone UAc du Colombier

L'intégration de la zone la zone UD à la zone UA n'a pas d'impact sur l'environnement naturel et humain. Il s'agit simplement d'adapter le zonage à l'occupation réelle du secteur : quartier d'habitat mixte (activités et habitat) à proximité du centre village. Cependant, afin de reconduire les règles existantes dans le PLU de 2006, qui lui sont spécifiques, un secteur spécifique a été créé pour ce quartier : UAc (c= Colombiers)



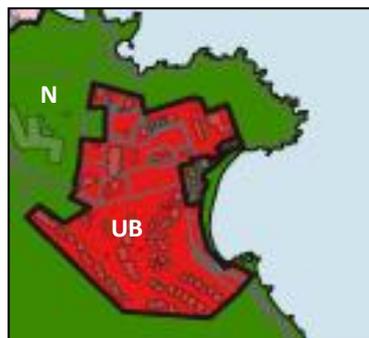
PLU 2006



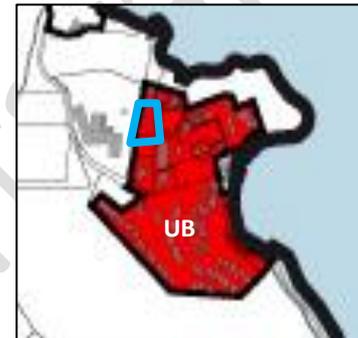
PLU 2017

1.2.3- La zone UB de Bonne Terrasse

Seule une parcelle de 1 200 m² intègre la zone urbaine UB. Cette parcelle, classée en zone N dans le PLU 2006 (naturelle) est enclavée dans la zone UB sur 3 côtés et forme une dent creuse dans cette zone. Elle constitue ainsi, une potentialité pour créer du logement permanent. La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Située dans un lacet de la route de Bonne Terrasse, cette parcelle est aujourd'hui en friche. Elle ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs (aucun périmètre de protection institutionnel). Son ouverture à l'urbanisation n'entraînerait pas d'impact majeur sur le paysage, l'environnement naturel et humain, étant donné qu'elle s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé, entre un hôtel et une résidence de vacances.



PLU 2006



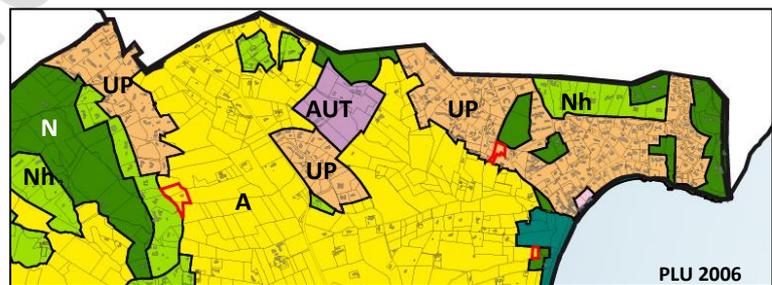
PLU 2017

1.2.4- La zone UP du Pinet

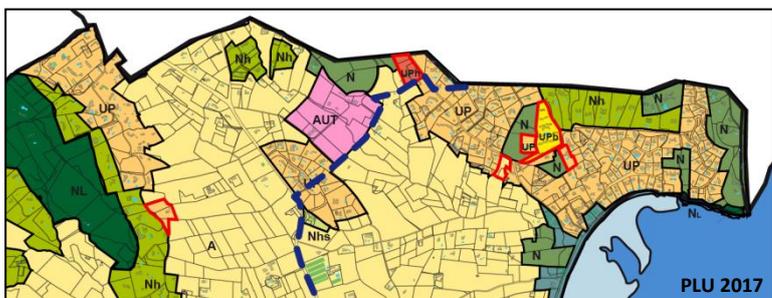
Cette zone paysagère à vocation résidentielle ne subit que quelques modifications mineures afin de répondre à des demandes de locaux :

- au quartier des Marres, la zone est légèrement agrandie sur la zone agricole afin d'intégrer à la zone urbaine un petit secteur artificialisé ou en friche raccordé aux différents réseaux.

- au quartier du Pinet un terrain en friche et déjà artificialisé situé en zone Naturelle, en continuité immédiate de la zone Urbaine, est classé en zone UP. En compensation, le PLU classe une parcelle viticole d'une surface équivalente de cette même zone UP, en zone Agricole. Les impacts sur l'environnement naturel et humain sont donc minime étant donné l'artificialisation existante de la parcelle classée en UP et la compensation apporté par le projet protégeant un vignoble (incidence positive).



PLU 2006



PLU 2017

- au quartier Pinet un petit espace de la zone naturelle en continuité immédiate de la zone urbaine est reclassé en zone UP car déjà construit, artificialisé et desservi par l'ensemble des réseaux. Les impacts sur l'environnement naturel et humain sont donc minime étant donné l'artificialisation existante de la parcelle et sa situation au cœur de la zone urbaine.

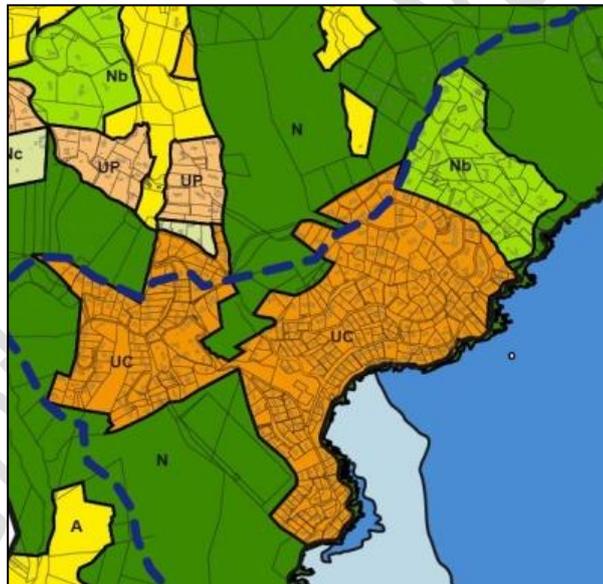
- un nouveau secteur UPb est créé s'inscrivant dans la zone UP existante du quartier du Pinet. Les incidences sur l'environnement humain sont nulle étant donné que le secteur est déjà en zone UP desservi par les différents réseaux. Les incidences sur la zone naturelle sont réduites puisque le quartier est déjà construit et que les extensions autorisées sont faibles (30% de la surface de plancher de lot dont la surface est déjà réduite).

Ces ajustements de zonage permettent de tenir compte de l'occupation effective du sol : les espaces de vignes classés en zones UP dans le précédent PLU sont reclassés en zone agricole dans le projet de zonage 2017 tandis que les espaces artificialisés et desservis par les réseaux sont reclassés en zone Urbaine. Ils n'ont que des peu d'incidence sur l'environnement naturel et humain de ce quartier du Pinet.

1.2.5- La zone UP du lotissement "Haut de Quessine"

Le lotissement "Haut de Quessine", en covisibilité depuis le village, classé en zone UC dans le PLU de 2006, est reclassé en zone UP (zone urbaine paysagère) afin de tenir compte des enjeux paysagers. En effet, dans la zone UP, l'impact des constructions est réduit en raison d'un coefficient d'emprise au sol plus faible (7%) que dans la zone UC (10%). Toujours dans l'objectif de protection du paysage, la hauteur des constructions a été réduite à 3,5m à l'égout du toit dans toute la zone UP et UC.

Cet ajustement de zonage a donc un impact positif sur le paysage. Il permet une protection renforcée de ce secteur sensible en augmentant la superficie des espaces libres (plus importants en zone UP) et en limitant la hauteur des constructions pour favoriser l'insertion du bâti dans le paysage arboré. L'impact sur le couvert arboré est donc diminué.



PLU 2006



PLU 2017

II- Incidences des zones à urbaniser

2.1- Les incidences des projets du PLU 2006 sur le POS 2001, maintenus dans le PLU 2017

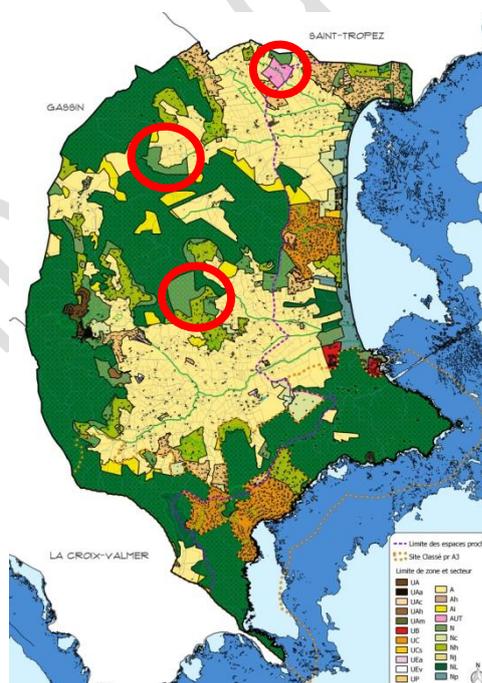
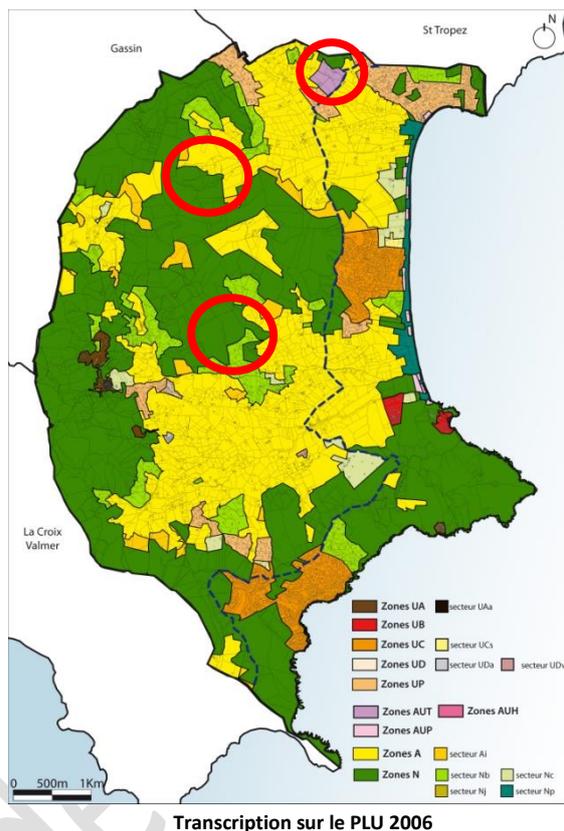
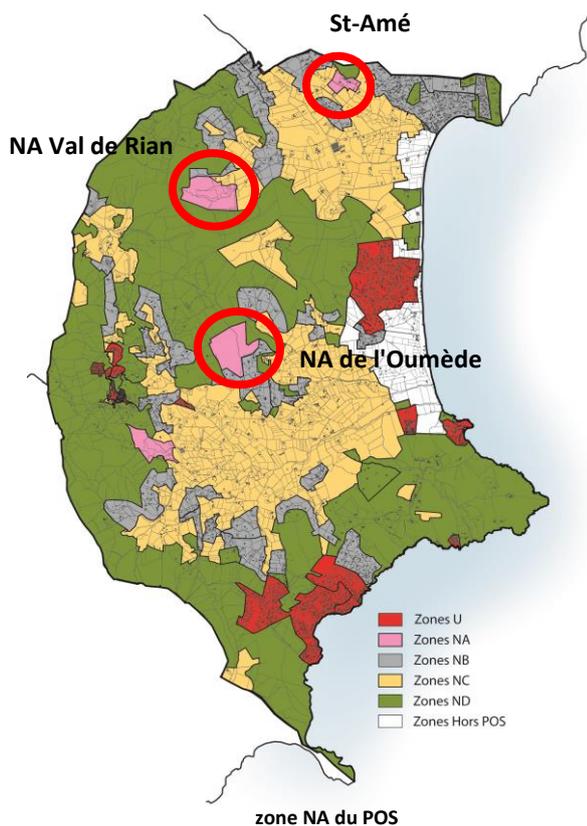
2.1.1- Les zones d'urbanisation future : une réponse apportée à des besoins spécifiques

Que ce soit en matière résidentielle ou d'activités économiques, le choix du PLU 2006 était de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels et de favoriser le renouvellement et la confortation du tissu urbain existant. A cela s'ajoutait la nécessaire mise en adéquation du zonage avec le P.A.D.D. Ces deux principes ont guidé la reconduite ou non des zones d'urbanisation future du PLU.

Au vu de la qualité des espaces concernés (boisement significatif tant du point vu de la qualité paysagère qu'écologique, qualité agronomique) et de leur éloignement par rapport aux équipements et quartiers urbanisés, deux zones d'urbanisation future du P.O.S recouvrant plus de 50 hectares ont été **reclassées, en zone N avec E.B.C. et en zone A**, au PLU 2006 (cf. carte ci-après):

- **la zone NA de l'Oumède** (24,8 ha) : zone N avec EBC
- **la zone NA de Val de Rian** (25,5 ha) : zone A et une petite partie Sud Ouest en N avec EBC.

Ce reclassement vient renforcer sur le long terme la protection de la masse biologique végétale, de l'espace agricole et le grand paysage du territoire de Ramatuelle et a des incidences positives en matière environnementale. Ce reclassement a été maintenu dans la présente révision.



La zone d'urbanisation future de Saint-Amé (AUT) est maintenue et légèrement agrandie dans le PLU de 2006 pour répondre à des besoins spécifiques identifiés par le diagnostic et traduits dans le P.A.D.D. : soutenir la création d'activités complémentaires au tourisme "de plage" et peu consommatrices d'espaces (balnéothérapie, thalassothérapie, espaces de jeux, casino,...) afin de réduire une excessive dépendance de l'économie locale à l'égard de la saison touristique d'été – à l'origine d'un fort taux de chômage saisonnier.

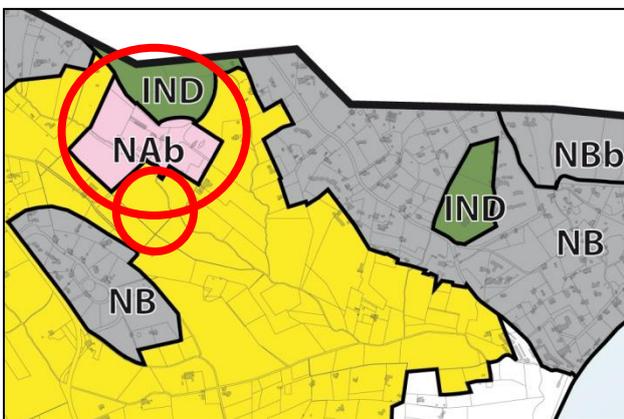
2.1.2- Incidences de la création du quartier Les Moulins - Saint-Amé : favoriser le développement d'activités indépendantes de la saison touristique (zone AUT)

La zone AUT est une zone d'urbanisation future stricte, son urbanisation nécessitera une modification du P.L.U avec enquête publique. Son règlement devra garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

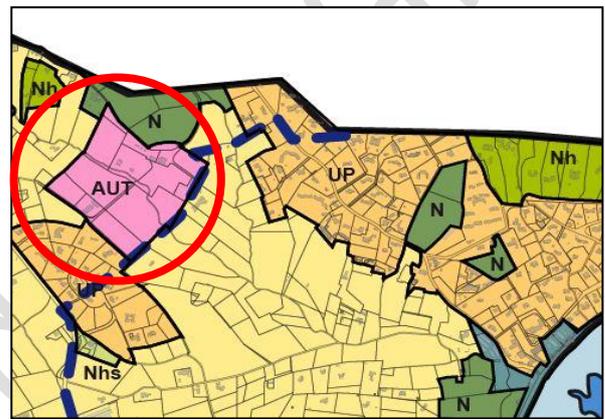
C'est au stade de l'ouverture de l'urbanisation que seront étudiées de manière plus précise les mesures à mettre en place afin d'éviter de réduire au maximum un éventuel impact.

Sont présentés, ci-dessous, les premiers éléments d'études d'incidences liées directement au choix du site.

La zone d'urbanisation future AUT est programmée au quartier « les Moulins – Saint-Amé », sur les bases de la zone NAb (zone d'urbanisation future) du POS. Une extension du périmètre est réalisée par le PLU 2006 (plus environ 5ha) afin de répondre aux besoins identifiés. Sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.



Zone NAb sur le POS



Zone AUT sur PLU 2017 : maintien de l'extension de la Zone NAb sur le zonage Agricole effectuée dans le PLU 2006

La zone AUT correspond à l'ancienne zone NAb du POS. Elle a été étendue au Sud-Est, sur des terres précédemment classées en zone agricole, mais ne correspondant pas à des terres agricoles exploitées. Cette zone était en effet occupée en 2006 par des forêts.

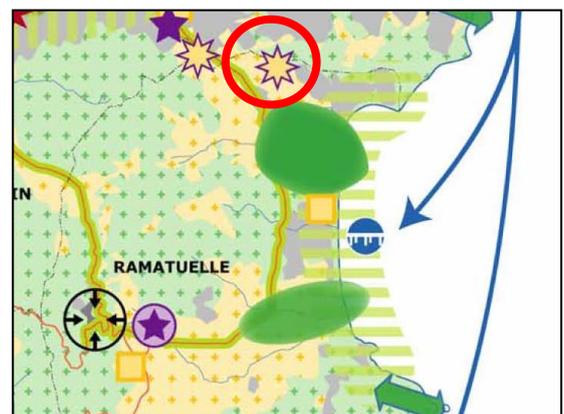
La zone AUT n'a pas d'incidences sur les EBC se situant au Nord, ni sur les terres agricoles exploitées.



Extrait de la carte d'occupation du sol en 2006, source : Géoportail et INAO

De plus, cette extension de l'urbanisation à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique est réalisée conformément aux orientations du SCoT des cantons de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006, qui identifie cette zone pour un développement mixte.

Extrait de la carte du SCoT des cantons de Grimaud et de St Tropez



Les effets sur le milieu naturel

- **Impacts sur la faune et la flore** : cf. Evaluation Environnementale (partie 4)

Les impacts sont réduits du fait de la construction sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. De plus le quartier est marqué par une certaine densité d'urbanisation sous l'influence de l'agglomération de St-Tropez. D'après l'évaluation environnementale menée par le cabinet Biotope, la visite de terrain réalisée en 2011 n'a pas détecté d'intérêt écologique particulier.

- **Impacts sur le paysage** : le secteur est peu perçu depuis les axes principaux de cheminement, en raison de son altitude (20m) et du masque formé par la colline boisée et urbanisée des Moulins au Sud (plus de 30 m).

- **Impacts sur le patrimoine** : la présence du petit château de St-Amé (recensé au titre de l'article L.151-19 du CU résidence de loisir telle qu'il s'en est construit un grand nombre au temps où la Côte d'Azur était un lieu de villégiature hivernale, permet de placer la zone sous le signe d'un usage ancien. Cette zone est en fait constituée de terrains en friche, issus des jardins qui dépendaient de la résidence, et comporte un certain nombre de constructions anciennes ou de réalisations plus récentes. Le patrimoine bâti existant sera préservé.

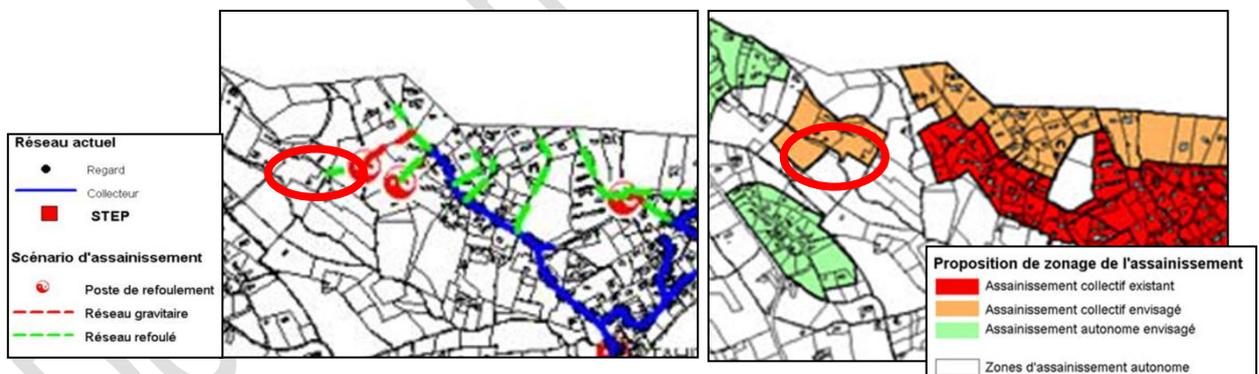
Les effets sur le milieu humain

- **Impacts sur les déplacements** : la zone d'urbanisation future bénéficie d'une liaison privilégiée depuis la RD93.

- **Impacts sur les équipements publics** : la zone présente peu de difficultés de raccordement aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), car située à proximité de la zone urbaine nord de la commune.

- **Impacts sur l'assainissement** : En termes d'assainissement, la future zone AUT se situe à proximité d'un poste de refoulement, et dans une zone d'assainissement collectif prévue par le Schéma d'Assainissement de la commune.

Schéma Directeur d'Assainissement : réseau et projet



- **Impacts économiques et touristiques** : le positionnement de la zone est stratégique pour une valorisation économique touristique et culturelle, du fait de son accessibilité depuis le Golfe de St-Tropez via la RD 93 distante de seulement 300 m. Le projet permettrait la création d'emplois permanents et contribuerait à la baisse du chômage et à l'attractivité de la commune.

L'aménagement futur du site se fera lors d'une modification du PLU avec enquête publique et devra prendre en compte :

- la préservation du patrimoine bâti existant
- un traitement paysager de l'interface zone aménagée/zone agricole
- une structuration et un traitement qualitatif des voies de desserte
- un traitement des volumes bâtis, des stationnements et des espaces verts et plantés favorisant une bonne intégration dans l'environnement

III- Incidences des zones d'équipements publics

3.1- Les incidences des modifications apportées par le PLU 2017

Le projet de PLU prévoit d'agrandir légèrement la zone Nc du camping des Tournels dans le but de réaliser un stationnement paysager pour les véhicules à l'entrée du camping des Tournels. Cet espace est aujourd'hui enclavé par le camping sur 3 côtés et délimité sur le quatrième par la voie de secours et un petit ruisseau.

Le projet de PLU prévoit également la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour autoriser une extension de 30% des constructions liées au fonctionnement du camping des Tournels. Ce secteur permettra au camping une réhabilitation des constructions composant la réception du camping sans extension du périmètre du camping : ce secteur était déjà en zone Nc dans le PLU de 2006, il est dans le projet en zone Ncs spécifique au STECAL et est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant de veiller à son intégration dans le paysage et son environnement naturel.

Les effets sur le milieu naturel

- **Impact sur la zone agricole** : Le classement en zone Nc n'a pas d'impact sur l'activité agricole. En effet, le terrain objet du projet est un espace en friche d'environ 1,5 ha. Il fait l'objet de parc de stationnement non organisé du camping des Tournels.

- **Impact sur la faune et la flore** : cf. chapitre V : Evaluation Environnementale, volet patrimoine naturel, Biotope

- **Impacts sur le paysage** : le secteur est peu perçu depuis les axes principaux de cheminement (RD93), en raison du masque formé par les boisements en bordure des ruisseaux ou des routes. Cependant, la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra d'améliorer l'intégration des équipements de loisirs existants (piscines) du camping en imposant la plantation d'arbres de haute tige en amont du camping depuis les routes de Camarat et de Bonne Terrasse. Ainsi, le parc de stationnement paysager et la végétation arborée permettront une bonne intégration du parking et des extensions nouvelles à la colline boisée qui s'étend en arrière-plan. De plus ces extensions sont limitées à une hauteur R+1 afin de limiter leur impact dans le paysage.

- **Impact sur le risque feu** : la réalisation d'un parking à l'entrée du camping permettra de dégager au maximum les voies à l'intérieur du camping ce qui facilitera l'intervention des véhicules de secours en cas d'incendie et réduirait le risque.

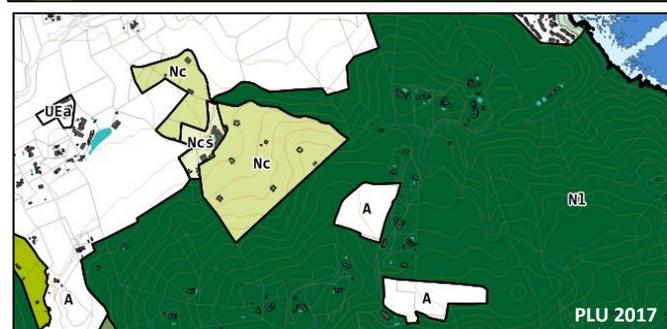
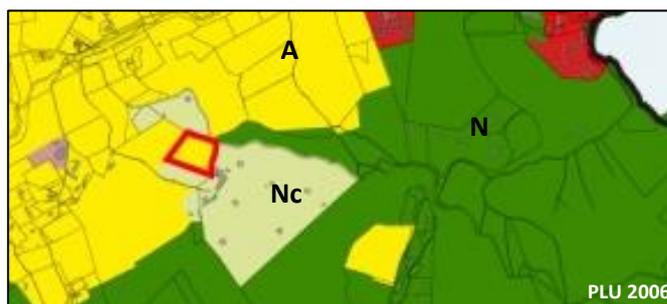


Les effets sur le milieu humain

La réalisation d'un stationnement paysager n'a pas d'impact négatif sur l'assainissement ou les équipements publics. Bien au contraire, le projet permettra à terme une amélioration de la gestion du stationnement sur ce secteur ainsi que des déplacements des véhicules de secours. Cet aménagement a donc un impact positif sur le secteur.

Etant donné que ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, l'extension des bâtiments de la réception du camping n'a pas d'impact sur l'assainissement.

La réhabilitation de la réception a un impact positif sur l'activité économique et touristique du camping des Tournels, un des plus importants de la commune.



IV- Incidences spécifiques à la zone Np : la plage de Pampelonne

La zone Np correspond au périmètre du projet de Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne approuvé en décembre 2015. L'occupation du sol sera règlementée par ce schéma. Anciennement situées en zone Hors P.O.S, la zone Np est classée en « espace naturel remarquable » au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

D'une façon générale, ce classement implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article R.146-2 : « *aménagement nécessaires à l'accueil du public, réfection de bâtiments existants et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, créations d'installations et de bâtiments nouveaux nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

L'article L.121-28 du Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi « Littoral » dès lors que ces équipements ou constructions « *sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique* ». Pour ce faire la commune concernée doit établir « un schéma d'aménagement du site ».

En effet, l'article R.146-3 4° du code de l'urbanisme précise que : " *Le schéma d'Aménagement mentionné à l'article L.121-28 du C.U. [...] détermine, dans la bande des 100m mentionnée à l'article L121-16, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux arts. L121-1 à L121-50, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site...* ».

Cette zone devra être compatible entièrement avec le Schéma d'Aménagement de Pampelonne Approuvé le 15 décembre 2015.

Le schéma a été conçu de façon à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente ; à l'abri de tout boulevard du front de mer ; à l'abri des nuisances sonores de toutes catégories ; au système dunaire reconstitué et préservé ; environnée d'une arrière-plage à caractère rural. Le schéma doit aussi veiller à ce que la plage demeure un lieu de tourisme balnéaire de très haute qualité, en garantissant une intégration optimale des établissements de plage dans leur environnement ; en réorganisant la fréquentation humaine du site à travers la répartition harmonieuse des accès et parcs de stationnement à la disposition du public ; en complétant, le cas échéant, les services publics de plage au bénéfice de certaines populations - enfants, adolescents, pratiquants de la voile, de la plongée sous-marine par exemple ; en conservant une attractivité touristique à la plage au-delà de la saison estivale.

Le Schéma a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée par l'agence VISU (cf. annexe n°...)

CHAPITRE 2- Incidences générales

I- Incidences sur l'environnement naturel

Peu urbanisé (plus de 80% du territoire sont agricoles ou naturels), Ramatuelle compte de nombreux espaces présentant un grand intérêt écologique et qui ont été répertoriés comme tels :

- *Les Z.N.I.E.F.F. avec cinq zones terrestres : « Le Cap Lardier et le Cap Taillat », « Le Cap Camarat », « La plage de Pampelonne », « La chânaie de Ramatuelle et de Gassin », le massif de « Bestagne » et trois zones marines : « Du Cap Lardier au Cap Camarat », « Les herbiers de posidonies de Pampelonne » et les « cordons festonnés de Pampelonne ».*
- *Un site d'intérêt communautaire (réseau Natura 2000) concernant les propriétés du conservatoire du littoral (Cap Taillat et Cap Camarat).*
- *Les sites classés concernent les trois caps méridionaux de la presqu'île de St-Tropez, dont deux en tout ou partie à Ramatuelle : caps Camarat et Taillat, et l'orme sur la place publique : cet arbre mort en 1983 a été remplacé par un olivier.*
- *L'ensemble de la Commune est en site inscrit*

Ces différents espaces représentent donc un patrimoine paysager et environnemental important à l'échelle du territoire communal, mais aussi à l'échelle régionale et nationale. De nombreuses espèces floristiques et faunistiques recensées sont protégées au niveau régional, national ou européen.

Parallèlement, recensés ou non comme des sites à haute valeur écologique, les espaces boisés et littoraux présents dans la Commune constituent aussi des écosystèmes particuliers, abritant une faune et une flore riches et participent au maintien de la qualité paysagère des sites (voir partie suivante) dans un environnement plus urbain (presqu'île de St-Tropez).

Le projet de PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique, maintient la protection des massifs et des sites naturels. En effet, dans le présent PLU, près de 1457ha sont couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC) et les zones Naturelles protégées représentent près de 1 700 ha, soit environ 47,7% du territoire communal est protégé.

1.1- Une protection des grands ensembles boisés et des sites naturels - Trame Verte et Bleue

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable place la préservation et la valorisation des espaces naturels au cœur de ses préoccupations avec comme objectifs :

- La sauvegarde de l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières
- La préservation des corridors écologiques
- La mise en valeur des zones de coupure de combustible par une activité agricole
- Une limitation de la densification de l'habitat

Il faut noter que ces objectifs, qui participent par ailleurs au maintien et au développement de la biodiversité, ne se limitent pas seulement à une amélioration de la qualité environnementale de la commune mais aussi à celle de l'ensemble de la presqu'île de St-Tropez où l'urbanisation est plus prégnante, les sites fragiles moins protégés et où existe un déficit en « grand » espace naturel intègre (« espace de respiration ou poumon vert »).

Par ailleurs, ces objectifs sont en cohérence avec les objectifs et orientations de gestion souhaitables déterminés lors de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000 :

- maintenir des activités agricoles, pastorales et forestières traditionnelles en conservant ou en restaurant des pratiques de gestion (cycles, rotation, périodicité, dates d'intervention) compatibles ou adaptées à la conservation des habitats et des espèces
- dynamisation des activités agricoles traditionnelles favorables au maintien de la tortue d'Hermann et de la biodiversité
- maintenir ou restaurer les milieux ouverts (prairies, pâturages, pelouses, landes ...)

- contrôle strict de l'urbanisation

Les objectifs du P.A.D.D se traduisent par la mise en place d'une réglementation adaptée :

- Les grands sites naturels et paysagers sont classés en **zone naturelle "N"**, et les espaces naturels remarquables sont classés **en zone naturelle "Nl"**. Les espaces naturels protégés du territoire restent globalement stables par rapport à ceux du PLU de 2006 et à l'ancienne zone ND du POS Le projet de PLU permet également de préserver les espaces naturels de la plage de Pampelonne en classant entièrement le périmètre du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne en zone "Np" et en restreignant ce secteur à la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement. (*cf. cartes page suivante*)

La zone N est définie comme naturelle et rurale avec des boisements de valeur et une certaine qualité paysagère. Elle est par principe inconstructible. Seuls sont autorisés les travaux confortatifs des constructions existantes et les travaux ou ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, notamment agricoles, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel.

La zone NL permet une protection renforcée des espaces naturels remarquables au regard de leur qualité écologique et paysagère. En effet, dans cette zone, les constructions, et installations de toute nature sont interdites. Cette zone naturelle stricte couvre presque 40% du territoire de la commune. La protection des zones naturelles est donc renforcée par rapport au PLU de 2006 qui ne distinguait pas les espaces naturels remarquables. Les incidences sont donc positives.

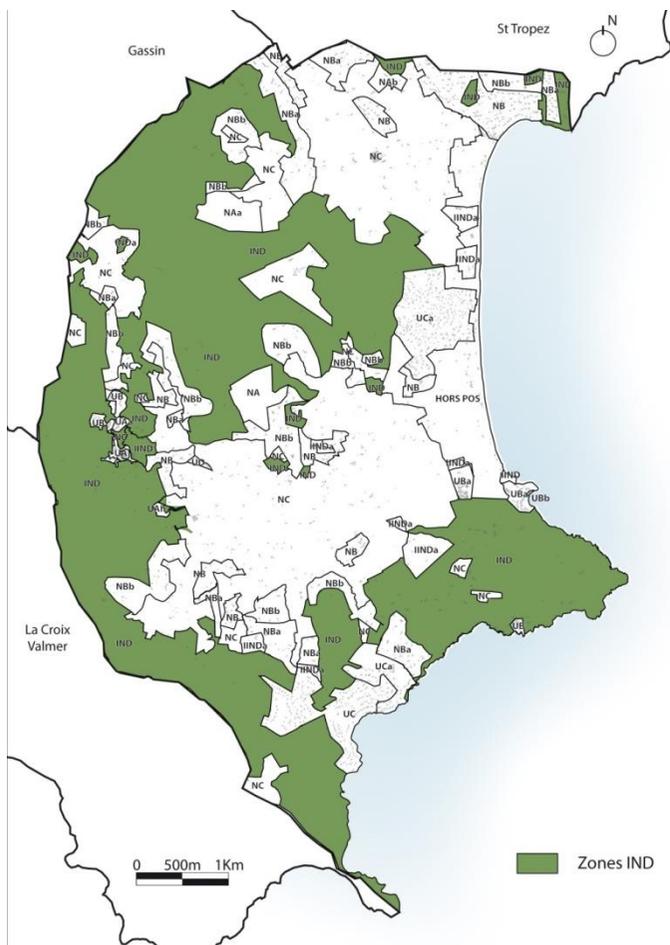
- La protection des boisements significatifs se traduit par le classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC), ce qui permettra le maintien d'une faune et d'une flore riches dans d'importantes forêts d'un seul tenant au sein de la presqu'île de St-Tropez et contribuera à la préservation des corridors écologiques. De nouveaux EBC ont par ailleurs été créés le long des cours d'eau principaux afin de protéger leurs ripisylves et de renforcer les corridors écologiques spécifiquement liés aux trames bleues, qui jusque là n'étaient pas prises en compte dans les documents d'urbanisme de la commune. De nouveaux EBC ont également été créés au niveau des lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, sur les espaces identifiés par le bureau d'étude Biotope (BE Environnement faune et flore) comme secteur de fragilité écologique et sur les espaces verts des lotissements, afin de renforcer la trame verte et les corridors écologiques. Ainsi le projet du PLU de 2006 a réduit de 47 ha (-3,7%) les EBC de la commune, cette diminution s'est faite essentiellement en faveur d'extension de la zone agricole (environ 72,5% des EBC supprimés sont reclassés en zone agricole inconstructible) et l'ajustement des périmètres des EBC du POS au regard de l'occupation effective du sol par une activité ou du bâti. Ainsi les évolutions des EBC entre le POS de 2001 et le PLU de 2006 n'ont pas d'incidences négatives car elles sont un moyen de :

- consolider l'activité agricole identité de Ramatuelle,
- contribuer à l'atténuation du risque feu par l'ouverture d'espace coupe-feu grâce à l'extension de la zone agricole mais aussi en permettant l'entretien et le débroussaillage au bord des routes départementales
- maintenir des milieux d'habitats ouverts indispensables pour certaines faunes

Le nouveau projet de PLU entraîne également quelques évolutions des Espaces Boisés Classés. Il déclassé 18,9 ha d'EBC essentiellement au profit de la zone agricole (à 90%) avec les mêmes objectifs de consolidation de l'agriculture et crée plus de 24 ha d'EBC afin de renforcer les continuités écologiques et la trame verte et bleue. Les incidences sont donc positives, d'autant plus qu'en terme de surfaces, les EBC gagnent plus de 5 ha par rapport au PLU de 2006.

Les espaces boisés classés, qu'ils soient à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce régime de protection strict interdit le défrichement. Les installations diverses et équipements nouveaux qu'admet le règlement de la zone N, notamment pour l'accompagnement d'activités de loisirs, ne concerneront donc en aucun cas ce type de boisements, protégés au titre des articles L.121-27 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme.

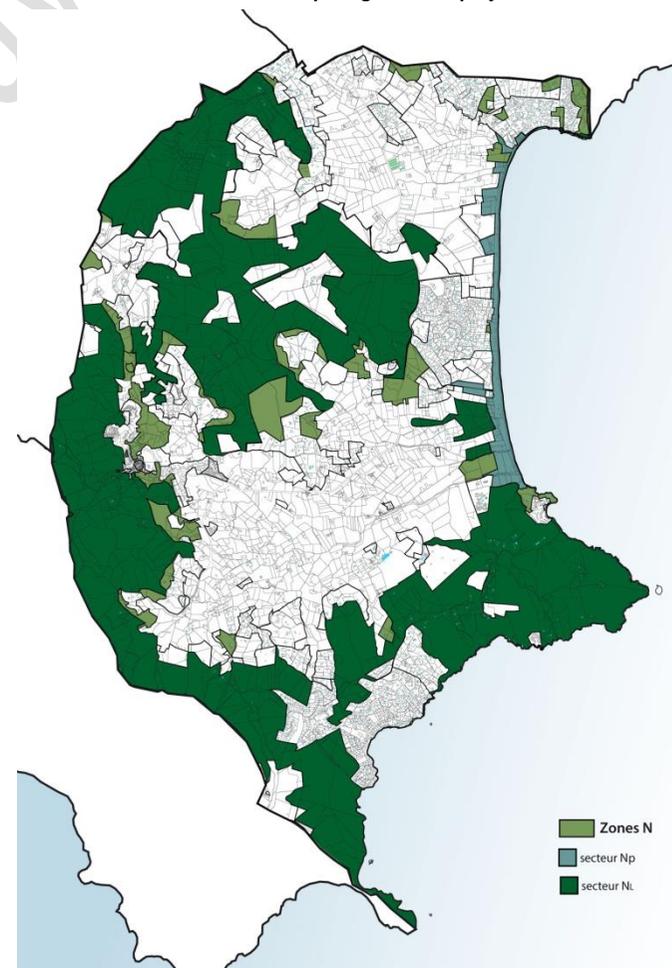
Les zones naturelles protégées sur le POS



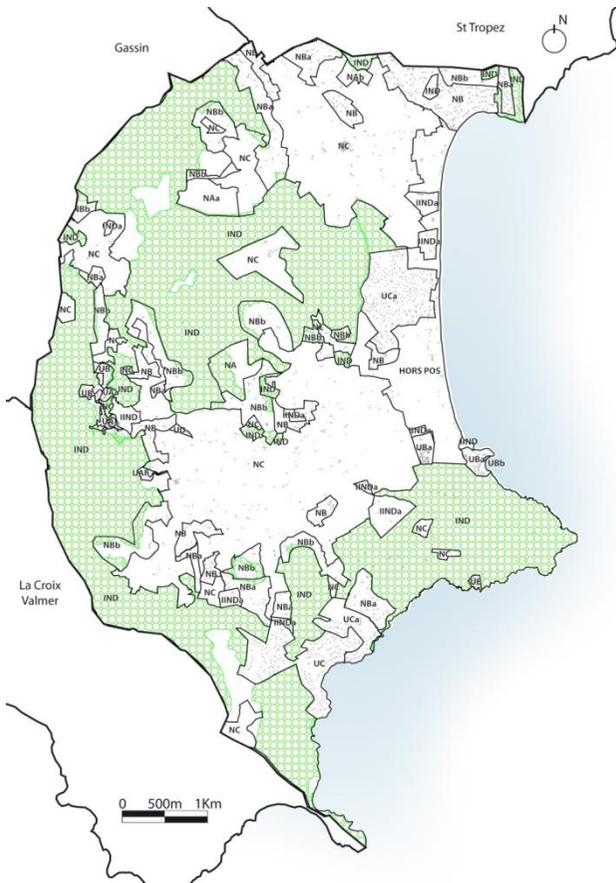
Les zones naturelles protégées sur le PLU 2006 en vigueur



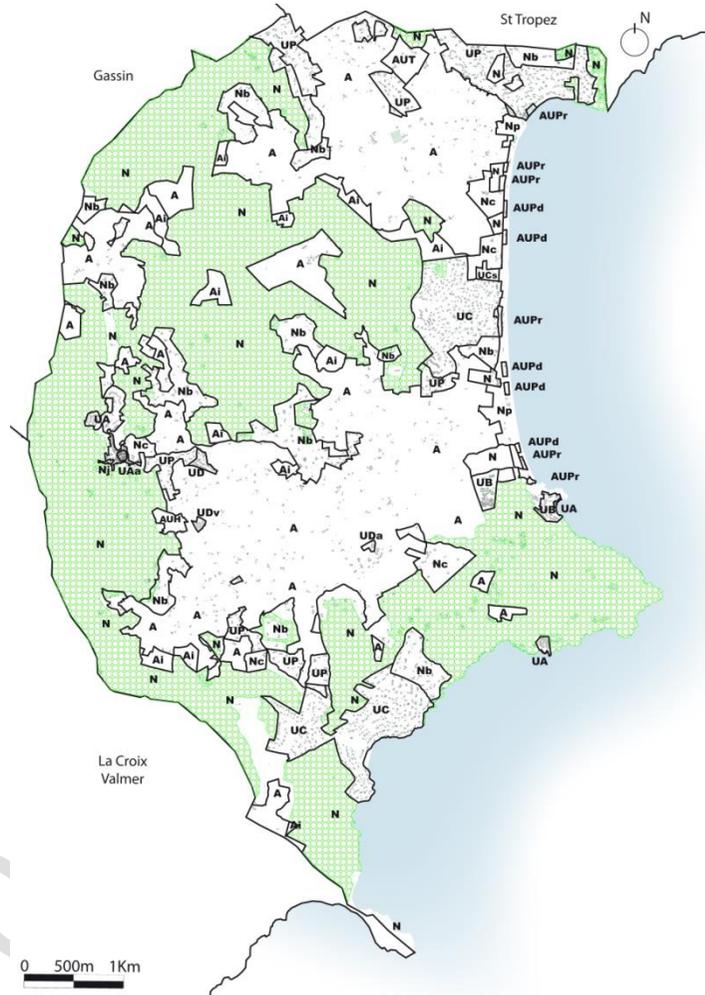
Les zones Naturelles protégées sur le projet de PLU 2017



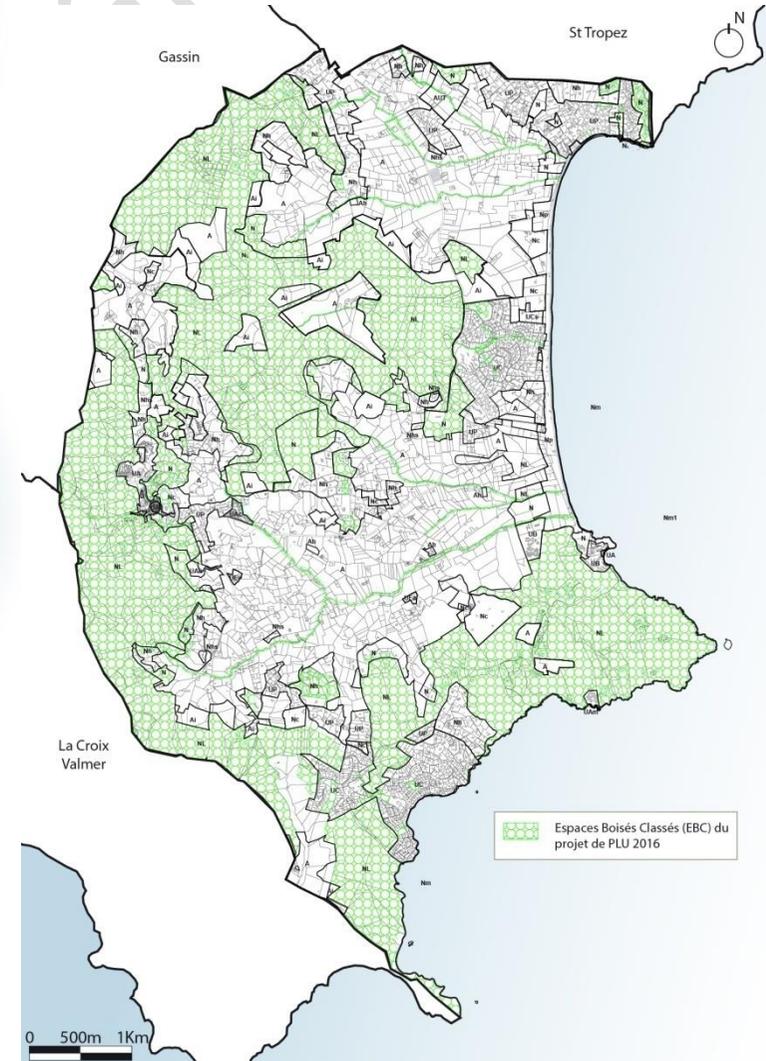
Les EBC sur le POS



Les EBC sur le PLU 2006



Les EBC sur le PLU 2017



- Dans le PLU de 2006, les anciens espaces naturels où une urbanisation diffuse était admise (une grande part des zones NB du POS) sont reclassés pour partie en zone naturelle N (8% des zones NB) et essentiellement en **secteur naturel Nb** (Naturel habité) (46% des zones NB). Ce reclassement des anciennes zones NB est maintenu dans le PLU de 2017, seul le nom du secteur Nb change pour Nh, Naturel Habité, afin d'éviter une confusion avec les anciennes zones Nb. Dans ce secteur Nh, à l'urbanisation préexistante, ne sont admises que l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou hôtelier afin d'une part de pouvoir gérer l'existant et d'autre part de mieux intégrer le bâti dans le site notamment après démolition-reconstruction (sans accroissement de la Surface de Plancher).

Dans le secteur Nh, compte tenu des valeurs foncières, les constructions à usage d'habitation ont une superficie en général déjà supérieure à 250 m². Le règlement du PLU n'admet que l'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une Surface de Plancher d'au moins 60 m², avec un maximum de 30% et de 250m² de surface de plancher d'extension comprise. Aussi, ces possibilités d'extension ne peuvent concerner qu'un très petit nombre de constructions, avec un impact quasi imperceptible sur l'aspect de la zone. De plus, cette possibilité d'extension est seulement maintenue puisqu'elle été déjà présente dans le PLU de 2006.

De même, les extensions pour les constructions à usage hôtelier, possible dans seulement 6 secteurs (zones Nhs en STECAL) auront des impacts limités puisqu'elles sont admises sous condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de l'emprise au sol existante de plus de 30%, et ne portent que sur quelques secteurs très peu étendus et situés dans la plaine. De plus, cette possibilité d'extension est seulement maintenue puisqu'elle été déjà présente dans le PLU de 2006.

D'une manière générale, l'ensemble des autres règles, y compris les dispositions de l'article 7 du titre I, permet d'assurer une protection efficace de cette zone sur le plan paysager et environnemental avec notamment :

- l'article N10 du PLU impose une hauteur maximale des constructions de 3,50 m pour les agrandissements autorisés,
- l'article N11 recommande une insertion du bâti tenant compte de la topographie et de la végétation du terrain et le maintien en l'état naturel du terrain,
- l'article N13 assure la conservation des plantations existantes ou leur remplacement immédiat.

1.2 – Une préservation des espaces littoraux

1.2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral

Paradoxalement, un des sites le plus fragile de la commune, la plage de Pampelonne, est aussi le plus fréquenté. Outre ses fonctions écologiques et paysagères, ce site balnéaire de renommée internationale est le principal ressort de l'activité touristique de Ramatuelle et de la presqu'île de St-Tropez. Cette particularité impose des mesures de gestion, de protection et de restauration tenant compte à la fois de la qualité environnementale du site et de son ouverture au public.

Le P.A.D.D. insiste donc sur la conservation des qualités de nature et de calme du site de Pampelonne par la préservation et la reconstitution du système dunaire et la reconquête agricole de l'arrière-plage. Il favorise l'amélioration des conditions de fréquentation du site par l'organisation du stationnement et de la circulation, l'intégration optimale des bâtiments de plage, une offre en services publics plus adaptées aux besoins de certaines populations et un meilleur aménagement du sentier du littoral.

Il convient de rappeler que le classement en « espace naturel remarquable » du site 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 CU. Parallèlement à cela le maintien des établissements de la plage de Pampelonne, dans un cadre conforme aux principes de "l'économie durable", est une conséquence logique du classement de Ramatuelle comme « Station balnéaire » par décret en Conseil d'État du 11 mars 1999.

L'article L.121-28 du le Code de l'Urbanisme prévoit que, dans les espaces naturels remarquables, il est possible de maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral dès lors que ces équipements ou constructions « sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ». Pour ce faire la Commune concernée doit établir un Schéma d'Aménagement du site.

Le périmètre du schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 a été classé au PLU en **secteur Np inconstructible** ; où l'occupation du sol ne peut être autorisée que dans le cadre d'un schéma d'aménagement approuvé par décret .

Toujours dans le souci de respecter l'environnement et de favoriser l'insertion d'un tourisme de plein air dans les sites naturels, les équipements déjà réalisés (parkings publics) et ceux réservés à l'hébergement de plein air sont classés en **secteur Nc**, secteur correspondant pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date et d'une façon générale, réservé aux équipements de loisirs, tourisme et sport et de services publics avec une limitation des droits à construire pour toute construction n'ayant aucun rapport avec la vocation de la zone.

A noter que dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des parties urbanisées, s'applique notamment l'interdiction d'aménager des terrains de camping ou de stationnement de caravanes énoncée aux articles L.121-9 et L.121-18 du code de l'urbanisme, et rappelée dans les dispositions générales du règlement du présent plan local d'urbanisme.

La plage et l'arrière-plage de Pampelonne faisaient partie de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000, inventaire concernant aussi les caps Taillat et Camarat. Après réexamen du site, la proposition de la France au réseau Natura 2000 ne concernait plus que les caps Taillat, Camarat et Lardier (ce dernier étant sur la commune de la Croix-Valmer). Le document d'objectif (Docob) du site Natura 2000 des caps Lardier, Taillat et Camarat a été approuvé en 2009. En 2010, les services de l'Etat ont étendu le site sur la partie marine. Ce site élargi est aujourd'hui dénommé Site Natura 2000 de la Corniche Varoise et s'étend sur 6 communes du littoral varois dont Ramatuelle et son espace marin. Le Docob du site de la Corniche Varoise a été validé en mai 2013.

Lors de cet inventaire, des objectifs et des orientations de gestion souhaitables ont été déterminés notamment à propos du maintien de l'intégrité fonctionnelle de l'ensemble cordon dunaire, arrière-plage, ripisylves, prairies humides de fauche de l'ensemble du secteur de Pampelonne et de la

maîtrise de la fréquentation touristique et de loisirs.

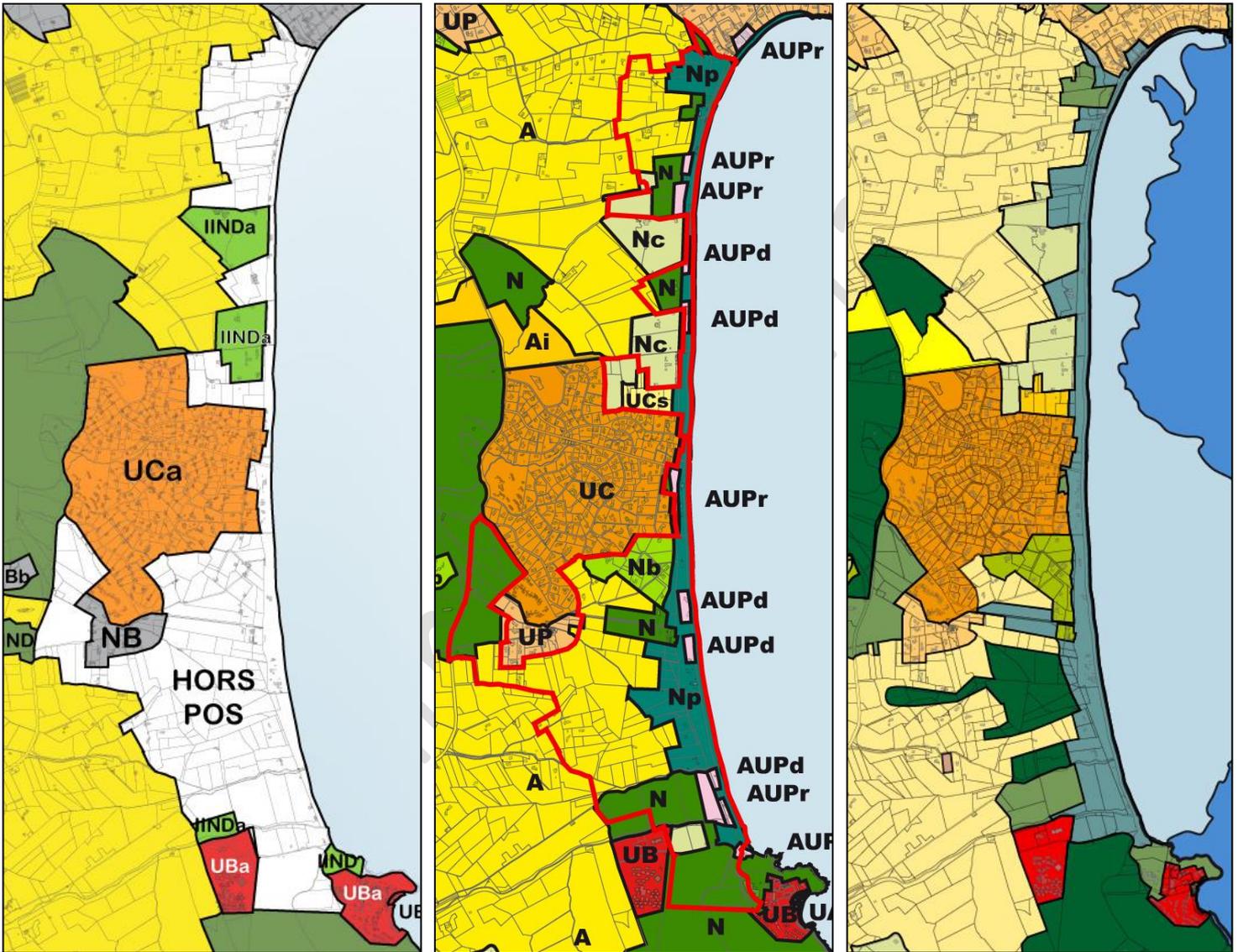
Ainsi, en accord avec le statut d'espace remarquable du site et bien que le site de Pampelonne ne fasse pas partie des sites proposés à Natura 2000, les dispositions du P.L.U sont en cohérence avec les mesures de gestion souhaitées afin d'éviter toute détérioration de ce site voir de le restaurer :

- Dans le règlement, le secteur Np doit être compatible avec le futur schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui participe à une meilleure organisation de l'accueil du public.

Zone Hors POS de 2001

La zone Hors POS retranscrite sur le projet du PLU de 2006

Une seule et même zone Np pour le projet de PLU 2017



1.2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, site natura 2000 et préservation de la coupure d'urbanisation

Le site classé

Les caps Taillat et Camarat offrent un paysage exceptionnel de côte granitique, avec falaises, criques et plages de sable fin, associé à un massif boisé littoral. Cet ensemble naturel conserve un fort caractère sauvage à l'écart de l'urbanisation. La reconnaissance de la valeur patrimoniale de cette façade littorale a conduit à des dispositions de classement et de protection de l'environnement qui entérinent le caractère exceptionnel de cet espace (site classé au titre de l'article L. 341-2 du code de l'environnement). Ces mesures permettent la préservation des paysages, des écosystèmes en place et le maintien des équilibres spécifiques de l'interface terre-mer. Sur cet ensemble (cap Taillat et cap Camarat) se superposent plusieurs zones de protection de la nature et des paysages cumulant des mesures restrictives à l'urbanisation répondant de fait aux objectifs du P.A.D.D.

En effet, un classement au titre de la loi du 2 mai 1930 codifiée à l'article L. 341-2 du code de l'environnement et suivant garantit le maintien en l'état des lieux sans exclure la gestion ou la valorisation du site. Le camping, le caravaning, la création de village de vacances et l'affichage publicitaire sont interdits. Tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux sont interdits sauf autorisation du ministre chargé de la protection des sites, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile de la commission départementale des sites, perspectives et paysages).

De plus, L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, dispose qu'« en application du premier alinéa 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, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique [...] les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement... ». Ainsi, sont considérées comme espaces remarquables du littoral les parties naturelles du site des trois caps. Dans ces espaces seuls seraient autorisables les aménagements légers conçus de manière à ne pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, énoncés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

La pérennité et l'intégrité de l'ensemble sont assurées par **le maintien d'une zone naturelle (NL) strictement inconstructible** dans le PLU 2017, auquel se superposent **un EBC** et sur quelques secteurs **un classement en zone agricole (A)** qui, en organisant les zones de lisières et le maintien des clairières existantes, **contribuent à la biodiversité** du site par une diversification adéquate des milieux (cf. carte page suivante). De fait, les restrictions conjuguées de la loi « Littoral » et des dispositions des zones (NL et A) du règlement sont suffisantes pour maintenir dans son aspect actuel le site classé.

Seul, une petite extension limitée de l'urbanisation de 1300 m², classé en Ah à destination de Secteur de Taille et de Capacité Limitée, est créé dans le site classé. Cette dernière est destinée à accueillir les logements de 2 chefs d'exploitations du domaine de la Tourraque. Ce domaine participe depuis de nombreuses années à la préservation et la valorisation du Site Classé des 3 Caps grâce au maintien d'une zone agricole de qualité. Le logement des chefs d'exploitation sur le domaine permet de conforter définitivement l'exploitation agricole et par répercussion, d'entretenir et de valoriser le Site Classé sur le long terme.

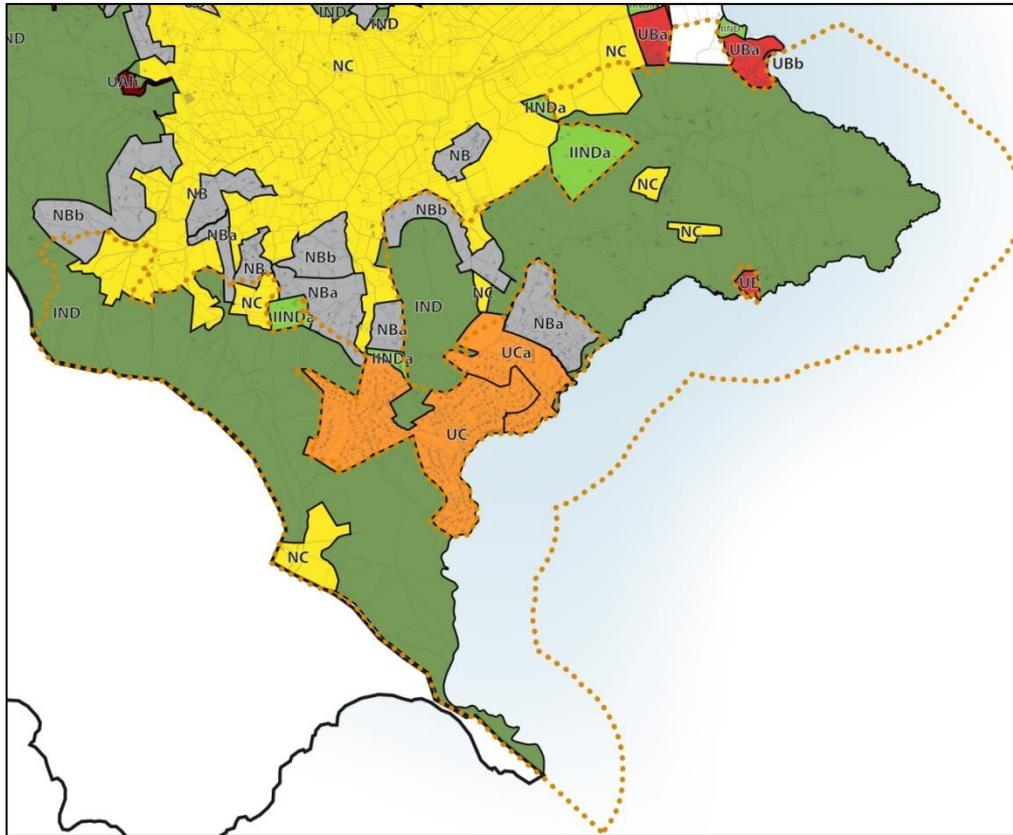
Par ailleurs, si le PLU de 2006 réaffectait certaines anciennes zones NB du P.O.S, de surfaces limitées, tournées vers l'intérieur du territoire et desservies par l'égout, en zone UP, zone dite « urbaine paysagère », la zone NBa du plan d'occupation des sols, sur le versant Sud, au quartier dit du Pébriet qui sert d'interface avec le site classé, a été intégrée dans la zone Nb du PLU où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées. Le PLU de 2017 maintient ce classement sous le nouveau nom Nh.

Les parties cultivées du site classé, classées en espace agricole au POS, sont maintenues dans le PLU. Les parties d'extension pour culture, en milieu naturel, sont classées en Ai après avis favorable de la Commission des Sites.

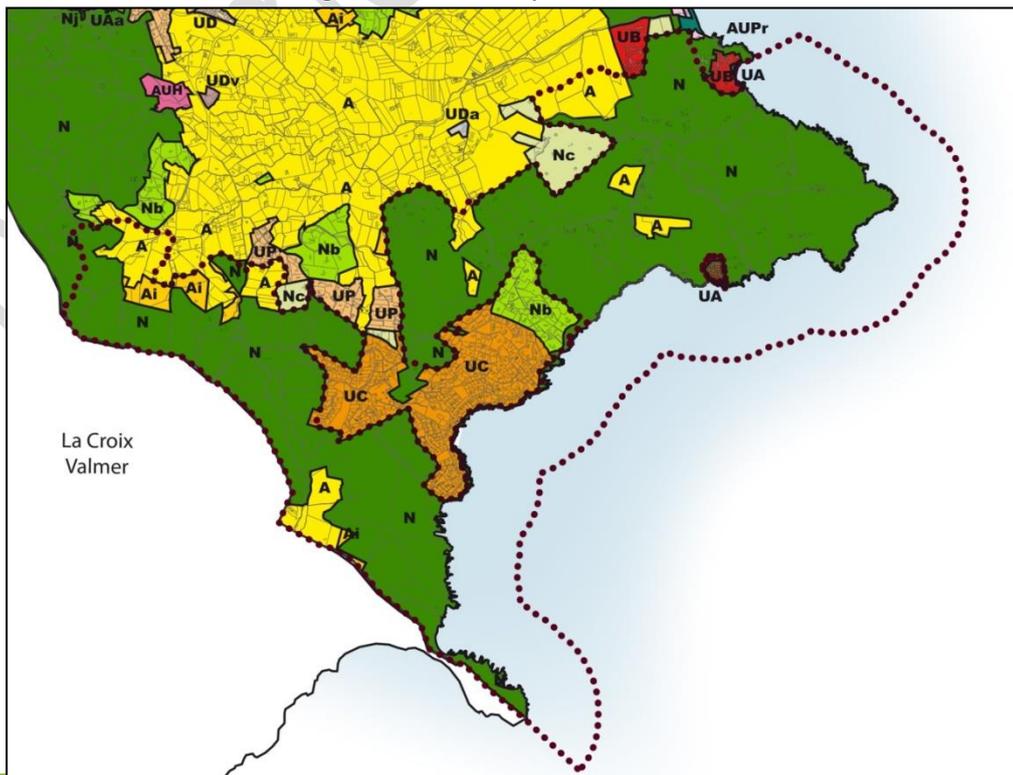
Le règlement du PLU est en cohérence avec les mesures de protection imposées par le périmètre de site classé. En zone A, seules les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont

autorisées et le secteur Ai totalement inconstructible. L'article 11 du règlement préconise par ailleurs une architecture et l'utilisation de matériaux en adéquation avec l'architecture rurale traditionnelle. La caserne des douanes située à l'écart du cap Taillat mais à proximité du littoral est identifiée comme élément du paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme répondant ainsi à l'objectif de préservation et de valorisation des sites concernés par la loi du 2 mai 1930 et les articles L.121-23 et R.121-4 et R.121-5 du code de l'urbanisme.

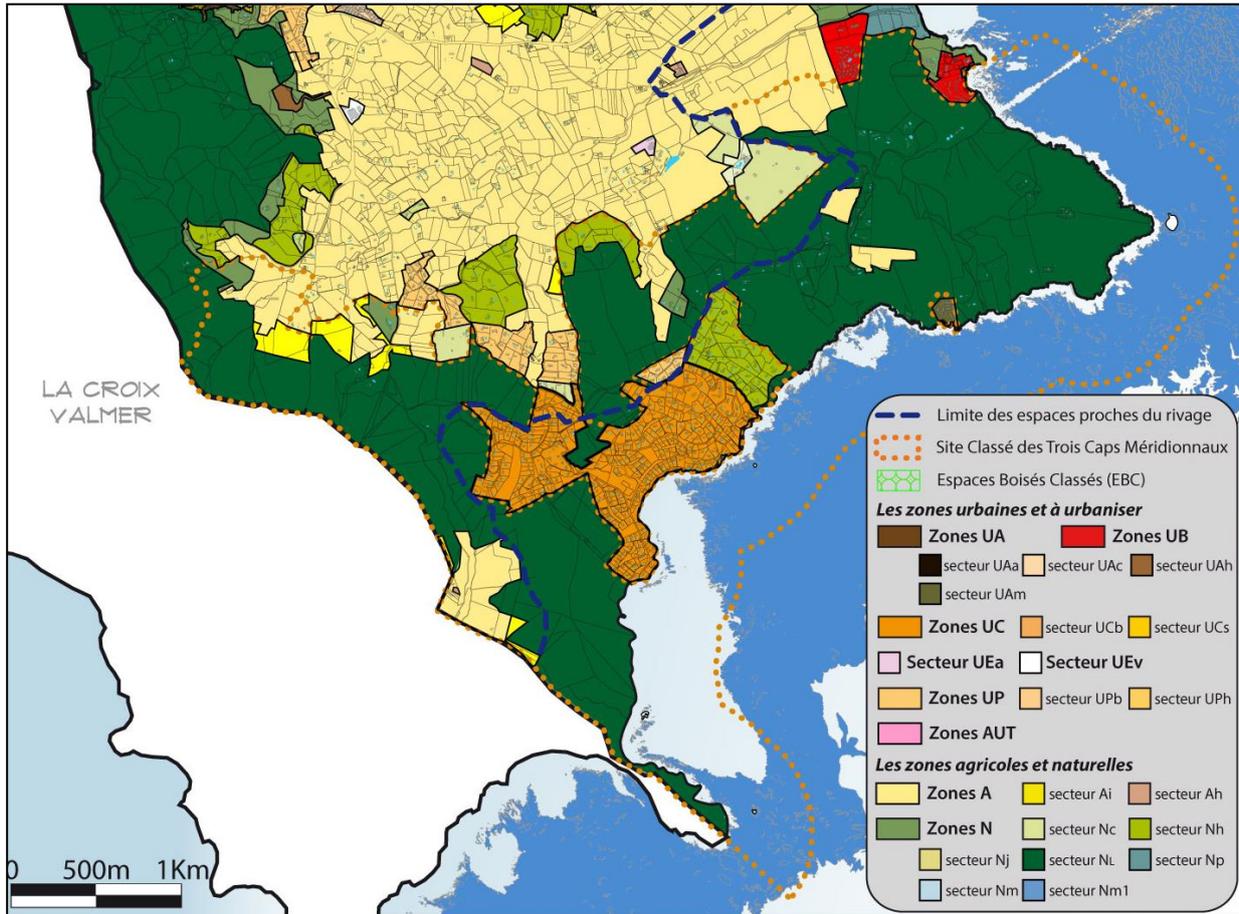
Le zonage du POS dans le périmètre du site classé



Le zonage du PLU 2006 dans le périmètre du site classé



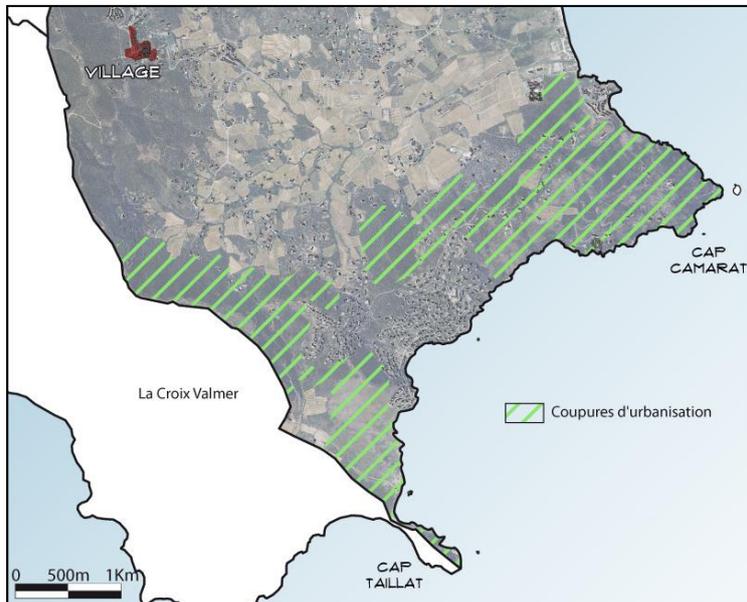
Le zonage du PLU 2017 dans le périmètre du site classé



Les coupures d'urbanisation

Les caps Camarat et Taillat sont des sites d'importance paysagère et naturelle que le PLU reconnaît et classe en zone naturelle inconstructible et en espace boisé classé. Une protection renforcée par rapport au PLU 2006. Ils constituent de véritables interruptions à l'urbanisation littorale non seulement à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle de la presqu'île de St-Tropez. Ces ensembles constituent deux des rares sites où le continent s'avance jusqu'à la mer sans obstacle urbain. Ils offrent la possibilité d'un parcours naturel de la côte à la différence des zones littorales densément urbanisées de l'agglomération de St-Tropez et de la Baie de Cavalaire tout en participant à la diversité des paysages.

Le PLU détermine les caps Taillat et Camarat comme des coupures d'urbanisation en application de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme. Le PLU a donc une incidence positive sur le milieu naturel, en identifiant des coupures d'urbanisation compatibles avec les orientations déterminées dans le SCOT. De plus, ces coupures d'urbanisation sont protégées par un classement en zone NL (Naturel strict) sur le projet de PLU.



1.3- L'impact du PLU 2017 sur les zones naturelles, agricoles et forestières

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés dans le diagnostic territorial du rapport de présentation nous montre que la consommation de ces espaces est relativement faible (moins de 52ha soit une réduction de moins de 2%). Ce n'est qu'une surface équivalente à 1,5% environ du territoire de Ramatuelle qui s'est artificialisée ces treize dernières années, ce qui est peu contenu du contexte très spéculatif du foncier communal. Ramatuelle a su préserver son caractère rural qui fait son identité : les trois quarts du territoire sont compris dans un espace naturel, forestier ou agricole.

Le projet de PLU s'applique donc à maintenir ce caractère en limitant la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement de la commune prévu dans le PLU répond bien aux exigences d'économie d'espace imposées par le Grenelle de l'environnement:

- Protection des espaces boisés;
- Limitation de l'étalement urbain en maintenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante;
- Maintien de l'interdiction de constructions nouvelles dans les zones naturelles et confortation des zones agricoles.

Le PLU de 2006 entraîne ainsi un accroissement des zones agricoles, et le projet du PLU 2017 augmente encore cette surface de la zone agricole de 7,6 ha. De manière générale, le PLU a un impact positif sur la consommation d'espaces, il permet en effet l'augmentation de la surface des espaces agricoles et une réduction des zones à urbaniser. De plus, l'équilibre entre espaces naturels et espaces "consommés" est nettement amélioré entre le POS et le PLU 2006 et reste stable sur le PLU 2017 : environ 90% de zones naturelles et agricoles sur les PLU contre 80% sur le POS.

La création des secteurs Ah, Nhs et Ncs destiné aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) et le secteur UPh permet d'autoriser une restructuration de l'urbanisation existante ou une extension limitée de l'urbanisation sous forme de hameaux traditionnels de type provençal. L'incidence des STECAL est plutôt positive car ils permettent tous de renforcer l'activité économique de la Commune, que ce soit l'activité agricole en permettant de créer de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de conforter une exploitation existante ou que ce soit l'activité touristique en autorisant une extension limitée des hôtels et du camping des Tournels. De plus, le choix de leur implantation de ces secteurs a été étudié afin de ne pas impacter ni les espaces agricoles cultivés, ni les espaces à enjeux écologiques ni le paysage. De plus, les règles de densité, d'implantation et de hauteur prescrites dans ces secteurs permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans le respect de l'article L151-13 *(cf. p.316 du présent rapport de présentation sur le choix retenu pour l'implantation des STECAL).*

| POS 2001 | | | | PLU 2006 modifié le 30-01-2014 | | Evolution POS-PLU 2006 modifié | | PLU 2017 | | Evolution PLU 2006-PLU 2017 | |
|----------|--------------|------------------------|---------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|------|--------------|----------|-----------------------------|---------|
| POS | | Hors POS* (zonage PLU) | total | Zonage | Surface (ha) | ha | % | Surface (ha) | Surface | ha | % |
| Zonage | Surface (ha) | ha | ha | | | | | | | | |
| U | 201 | 4,8 | 205,8 | U | 339,7 | 133,94 | 64% | U | 342,8 | 3,07 | 0,90% |
| NA | 71,9 | 7,3 | 79,2 | AU | 20,3 | -58,9 | -67% | AU | 11,88 | -8,39 | -41,39% |
| NC | 1000,3 | 59,2 | 1059,5 | A | 1 216,6 | 157,09 | 15% | A | 1 224,17 | 7,58 | 0,62% |
| NB/ND | 2116,4 | 96,2 | 2212,6 | N | 1 980,4 | -232,2 | -11% | N | 1 978,15 | -2,25 | -0,11% |
| Total | 3389,6 | 167,4 | 3 557,0 | Total | 3 557,0 | | | Total | 3557,0 | | |

*: pour apprécier les évolutions entre le zonage du P.O.S et celui du PLU, la ventilation par type de zone du hors POS effectuée dans le PLU est réintégrée aux zones équivalentes du P.O.S (POS, NC et ND).

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones POS / PLU 2006 modifié le 30.01.2014 / PLU 2017 permet d'appréhender de manière globale l'incidence des PLU sur l'environnement, sachant que le PLU de 2017 ne fait que confirmer celui du PLU de 2006 :

- les zones urbaines (U) ou à urbanisation future (AU) sont optimisées dans un souci de maîtrise urbaine et de satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'activités :
+133,94 ha pour les zones U entre le POS et le PLU 2006 (apport du essentiellement aux zones NB transformées en UP) et 3,07 ha supplémentaire entre le PLU de 2006 et de 2017,
-58,9 ha pour les zones AU entre POS et PLU 2006 et encore 8,4 ha en moins dans le PLU de 2017
- la zone agricole (A) est pérennisée et confortée aussi bien dans sa dimension économique que paysagère : + 164,7 ha entre le POS de 2001 et le PLU de 2017.
- les zones naturelles (N) entre le POS et le PLU 2006 sont supprimées au profit de la zone agricole et une partie des zones NB est réaffectée en UP : - 232,2 ha. Entre le PLU 2006 et 2017, les surfaces de la zone naturelle reste stable.

Tableau comparatif des zonages POS / P.L.U.

| PLU 2006 modifié le 30-01-2014 | | | PLU 2017 | | | Evolution | |
|---|-----------------|------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------|---------------|----------------|
| Zonage | Surface (ha) | Part du territoire (%) | Zonage | Surface (ha) | Part du territoire (%) | surface (ha) | % |
| UA | 18,04 | 0,51% | UA | 22,31 | 0,63% | | |
| UB | 12,93 | 0,36% | UB | 13,05 | 0,37% | | |
| UC | 167,62 | 4,71% | UC | 164,46 | 4,62% | | |
| Ucs | 3,06 | 0,09% | Ucs | 2,71 | 0,08% | | |
| UD | 5,04 | 0,14% | UE | 2,16 | 0,06% | | |
| UP | 133,05 | 3,74% | UP | 138,12 | 3,88% | | |
| Total zones urbaine | 339,74 | 9,55% | | 342,81 | 9,64% | 3,07 | 0,90% |
| AUT | 11,88 | 0,33% | AUT | 11,88 | 0,33% | | |
| AUP | 8,39 | 0,24% | | | | | |
| Total zones d'urbanisation future | 20,27 | 0,57% | | 11,88 | 0,33% | -8,39 | -41,39% |
| A | 1 140,90 | 32,07% | A | 1 136,46 | 31,95% | | |
| Ai | 75,69 | 2,13% | Ai | 85,33 | 2,40% | | |
| | | | Ah | 2,38 | 0,07% | | |
| Total zones agricoles | 1216,59 | 34,20% | | 1 224,17 | 34,42% | 7,58 | 0,62% |
| Nb | 211,68 | 5,95% | Nh | 229,19 | 6,44% | | |
| Nj | 0,70 | 0,02% | Nj | 0,83 | 0,02% | | |
| Zone naturelle habitée | 212,38 | 5,97% | | 230,02 | 6,47% | 17,64 | 8,31% |
| Nc | 59,89 | 1,68% | Nc | 59,71 | 1,68% | | |
| culturels et sportifs | 59,89 | 1,68% | | 59,71 | 1,68% | -0,18 | -0,30% |
| N | 1669,38 | 46,93% | N | 247,38 | 6,95% | | |
| Np | 38,75 | 1,09% | Np | 56,34 | 1,58% | | |
| | | | NL | 1384,7 | 38,93% | | |
| Zone naturelle protégée | 1 708,1 | 48,02% | | 1 688,42 | 47,47% | -19,71 | -1,15% |
| Total zones naturelles | 1 980,40 | 55,68% | | 1 978,15 | 55,61% | -2,25 | -0,11% |
| Total des Zones | 3 557 | | | 3 557 | | | |
| | | | Zone naturelle maritime | | | | |
| | | | Nm | | | | |
| | | | Nm1 | | | | |
| Surface des Espaces Boisés Classés | 1 452,0 | | | 1 457,3 | | 5,30 | 0,37% |

1.4- La diversité biologique, la faune et la flore

A REVOIR AVEC l'Evaluation Environnementale A JOUR

Analyse des effets du PLU sur la faune et la flore, issue de l'Evaluation Environnementale réalisée par le bureau d'études Biotope (cf. chapitre V du rapport de présentation)

Selon l'évaluation environnementale (EE), le nouveau PLU 2017, apporte une plus-value sur les questions liées à la biodiversité en proposant un développement équilibré du territoire. La synthèse de ses conclusions est présentée ci-dessous.

Impact des zones « U »

Selon l'EE, l'impact des zones urbaines est limité grâce aux dispositions réglementaires réduisant les possibilités de densification des zones UC et UP, permettant ainsi de maintenir la prédominance végétale et de réduire les risques liés aux ruissellements.

De plus, l'extension des zones urbaines est faible et augmente seulement de 1% entre les PLU de 2006 et celui de 2017 (soit 3,5 ha en plus) ce qui limite d'autant plus l'impact négatif sur la biodiversité.

Impact des Zones « AU »

Le PLU ne produit qu'une seule zone à urbaniser, la zone AUT du secteur de St Amé. Ce secteur n'est pas identifié d'intérêt écologique particulier. Le secteur ne présente aucun périmètre de protection (tel que site Natura 2000, ZNIEFF,...). De plus, après une visite de terrain, l'agence Biotope n'a pas non plus relevé d'intérêt écologique spécifique sur ce secteur. Ainsi, cette zone AUT du PLU de 2006 peut être reconduite dans le PLU 2017.

Impact des Zones « A »

Le projet de PLU permet des extensions de la zone agricole sur des zones naturelles au travers la création de zones Ai strictes, c'est à dire où toute construction est interdite. Cette extension de la zone agricole permet de conforter l'agriculture en autorisant le défrichement de certaines parcelles agricoles pour la mise en culture (vigne essentiellement) dans le périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée des vins "Côtes de Provence" pour la plupart du temps.

L'agence Biotope souligne l'impact que pourrait engendrer certaines de ces zones Ai sur la Tortue d'Hermann, en particulier celles situées dans des secteurs identifiés d'intérêt écologique. Cependant, l'agence relativise cet impact négatif en indiquant que la Tortue d'Hermann affectionne également les milieux ensoleillés et peut cohabiter avec certaines formes d'agricultures. Il est à noter aussi que la présence de la Tortue d'Hermann a été relevée au domaine de la Tourraque, qui est un domaine viticole en conversion en agriculture biologique, ce qui illustre parfaitement le fait que la Tortue d'Hermann peut être présente sur ou en lisière de parcelles viticoles.

L'agence Biotope préconise également quelques mesures pour amoindrir l'impact que pourrait avoir certaines zones Ai, celles-ci sont détaillées dans la partie suivante sur "les mesures envisageables pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement". Il est à noter que le PLU prend en compte ces mesures dans son projet afin de réduire l'impact même si elles sont difficilement applicables au travers du PLU.

Impact des Zones « N' »

Le projet de PLU a complété les sous-secteurs de la zone naturelle afin d'apporter un meilleur encadrement de l'existant. Une zone NL stricte a ainsi été créée qui garantit la protection des espaces naturels à forts enjeux écologiques. De plus, le règlement oblige à utiliser des clôtures perméables à la faune sauvage pour les espaces situés à plus de 50 m des habitations, ce qui évite les barrières entre les habitats. Le projet de PLU des zones naturelles a donc des effets positifs sur la biodiversité.

1.5- Les eaux souterraines et eaux de surface

Le réseau hydrographique de la commune de Ramatuelle est relativement isolé, ainsi seuls de petits cours d'eau parcourent le territoire communal. Ces ruisseaux, qui constituent la trame bleue, prennent leurs sources au niveau des zones naturelles vallonnées situées à l'Ouest.

L'analyse de la trame bleue menée par le bureau d'études Biotope dans l'évaluation environnementale révèle une fragilité écologique au niveau du lotissement de Salagrue. En effet, cette zone urbanisée crée une discontinuité écologique.

Cependant, la base de données SANDRE-EAU ne signale aucun obstacle majeur à l'écoulement sur les cours d'eau de la commune de Ramatuelle.

Le projet de PLU se contre essentiellement dans les secteurs urbanisés et desservis par les réseaux publics d'assainissement ce qui permet de limiter les incidences majeures sur les eaux souterraines et sur les eaux de surface.

II- Incidences sur le patrimoine paysager et architectural

Un village perché dans un écrin de verdure avec une belle vue sur la campagne environnante, des paysages façonnés par l'agriculture, des éléments remarquables du patrimoine naturel, des espaces naturels bien préservés identifient la commune de Ramatuelle et lui confèrent son image de marque.

Le territoire s'organise selon six unités paysagères :

- *Le Confront Maritime : une façade littorale Sud et une façade littorale Est (Plage et arrière-plage de Pampelonne) avec des zones à l'urbanisation dense et de vastes espaces naturels*
- *La Plaine Agricole: vaste terroir scindé en une partie Nord et une Sud avec un mitage à contrôler*
- *Le village et ses abords, installés dans un cadre naturel de bonne qualité*
- *Le Vallon de la Rouillère, dépression agricole marquant une des entrées privilégiées du territoire*
- *Le plateau de Pascati et des Ayguiers, vastes ensembles forestiers et agricoles, très peu urbanisé*
- *Le bassin littoral du Beauqui et Tahiti (plaine de Pampelonne). Secteur mixte d'urbanisation et d'activités agricoles mêlés à la végétation de ripisylves et de plaine littorale.*

Chacune de ces unités comprend plusieurs types de paysages, formés d'éléments particuliers qui, par leur nature même ou par leur emplacement participent à la qualité paysagère : ouvertures visuelles, éléments architecturaux accompagnés ou non d'un contexte végétal...

La commune dispose d'un patrimoine architectural et urbain lié en partie à son noyau villageois typique des villages méditerranéens et à l'antériorité de son activité agricole. Il comporte des édifices religieux, militaires, civils ou traditionnels. Parallèlement, les sites archéologiques connus sont nombreux et témoignent de l'histoire de Ramatuelle (du néolithique en passant le Gallo-Romain jusqu'à la période contemporaine).

2.1 - Le paysage

Les orientations générales inscrivent la protection des paysages comme un objectif important du P.L.U, objectif participant au maintien du caractère rural de la commune. Un des volets de ces orientations concerne le paysage viticole et fait l'objet d'un paragraphe dans la partie suivante.

Le P.A.D.D. instaure :

- La conservation sur les collines littorales, y compris dans les lotissements, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions (préservation du couvert arboré)
- La préservation des éléments ponctuels de paysage; par exemple, le bâti communal remarquable (article L.151-19), les groupements boisés interstitiels (E.B.C.), les jardins potagers du pourtour du village (Nj).
- Le traitement des abords des constructions et de la voirie avec des espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage rural traditionnel.
- La préservation de l'aspect pittoresque du village et de ses abords avec le maintien du village dans son écrin végétal et de la qualité du panorama visible depuis le village.

Le PLU de 2006 a reclassé certaines anciennes zones NB du POS (28% du total des zones NB), de par leur degré d'urbanisation la suffisance de leur équipement, en zone urbaine « UP » dite « urbaine paysagère ». Néanmoins, afin de préserver un aspect général de parc habité, une taille minimale de terrain constructible et un COS relativement faible sont fixés.

D'autres dispositions sont inscrites dès le PLU de 2006 pour une meilleure prise en compte des paysages :

- Une zone non altius tollendi limite la hauteur des constructions du secteur des Roques de Castellás, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier. Cette mesure participe d'une part à la conservation des paysages (limitation du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine urbain local (village de Bonne Terrasse et lotissement du Merlier).
- La zone économique (UE) prend également en compte l'intégration dans le paysage des bâtiments et des dépôts de marchandises. Ainsi, tout équipement, fourniture et marchandise utile à l'activité doit être entreposé dans des bâtiments couverts et composés en harmonie avec le bâtiment principal et en cas d'impossibilité justifiée, le dépôt devra être masqué par des écrans végétaux denses.

Le PLU de 2017 conforte la protection du paysage renforcée du PLU de 2006 par de nouvelles dispositions :

- Une étude demandée par la commune en 2010 a permis d'identifier les panoramas remarquables aux abords des routes sur le paysage viticole. La protection des éléments paysagers concourant à la formation et à la qualité du paysage à protéger, se traduit par l'intégration de prescriptions particulières, notamment au sein des articles 11 et 13 du règlement de la zone, telles que des dispositions sur les clôtures afin qu'elles ne portent pas atteinte aux perceptibilités paysagères, points de vue, panorama et bordures de routes dans les paysages viticoles identitaires de la commune. Cette étude paysagère et patrimoniale a également permis d'interdire les pépinières à vocation commerciale qui polluent le paysage environnant, tout comme les dépôts de toute nature en faisant évoluer les articles 1 et 2 de règlement de la zone agricole relatifs à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. Elle a également permis de prescrire des marges de recul pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes afin que les nouvelles constructions n'impactent pas le panorama.
- Une nouvelle zone non altius tollendi (hauteurs limitées du bâti) est créée en face de la porte Sarrazine (point de vue sur le grand paysage) afin de préserver le panorama depuis le village en limitant la hauteur à 4m.
- Les hauteurs des constructions des zones UC et UP sont réduites de 6 m à 3,5m dans les espaces proches du rivage afin de favoriser le rez-de-chaussée qui peut facilement s'intégrer dans le couvert végétal et ainsi moins impacter le paysage visible depuis la mer.
- Dans les zones UP et UC, un Coefficient d'emprise au sol relativement faible associé à un pourcentage minimum de surface libre de toute construction, permet de conserver la prédominance végétale du paysage. En effet, une faible emprise au sol du bâti et la mise en place d'un coefficient d'espaces libres de toute construction y compris sous-terraines, concourent à la préservation d'un paysage à prédominance végétale sur les versants maritimes des collines proches du rivage que recouvre les zones UC et UP.
- La prise en compte de l'étude paysagère concernant l'identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux par la mise en place dans le règlement du PLU 2017 d'une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Ce couvert arboré est protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et ainsi tout travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces délimités sur le document graphique sont interdits dont l'abatage des arbres susceptible de porter atteinte au caractère paysagé de ces espaces.
- Une zone Np, qui prend en compte le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne, permet aussi de préserver le paysage littoral fragile de la plage de Pampelonne. Le schéma d'Aménagement définit les aménagements possibles dans ce secteur en prenant en compte notamment les enjeux paysagers. Le paysage littoral maritime est également préservé avec la création d'une zone maritime "Nm" protégeant les milieux marins de la sur-fréquentation touristique estivale.

2.2 – Le patrimoine architectural et urbain

Un des objectifs du P.A.D.D. est la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Cela concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat (sites archéologiques, bâtiment classé) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux événements et au territoire. Ce patrimoine a été recensé dans le rapport de présentation.

En matière de site archéologique, le PLU reprend la liste, non exhaustive, et l'arrêté de zonage archéologique fournis par la D.R.A.C. en précisant que les projets de construction sont soumis à l'avis de la Direction des Antiquités.

De plus, le village perché de Ramatuelle, témoin des formes urbaines et paysages caractéristiques de la Provence historique est préservé au travers le règlement du PLU. Toitures de tuiles à deux pentes, couleurs, matériaux et formes des menuiseries sont des éléments de ce patrimoine et doivent être préservés à ce titre pour conserver son aspect pittoresque au village ceint autrefois de remparts. C'est pourquoi, dans les secteurs du village et de ses extensions, sont interdits les toitures-terrasses, les portes de garage métalliques et/ou basculantes, les volets roulants ou autres produits industriels. De par leur co-visibilité avec le village ancien, les rues créées au XIX^{ème} siècle sont soumises aux mêmes prescriptions.

Pour favoriser la protection du patrimoine architectural et urbain, un recensement des bâtiments remarquables communaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été effectué lors du PLU de 2006. Ces éléments bâtis, qui ne bénéficiaient pas de protection particulière, ont ainsi fait l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes de permis de construire ou des déclarations de travaux qui pourraient les affecter.

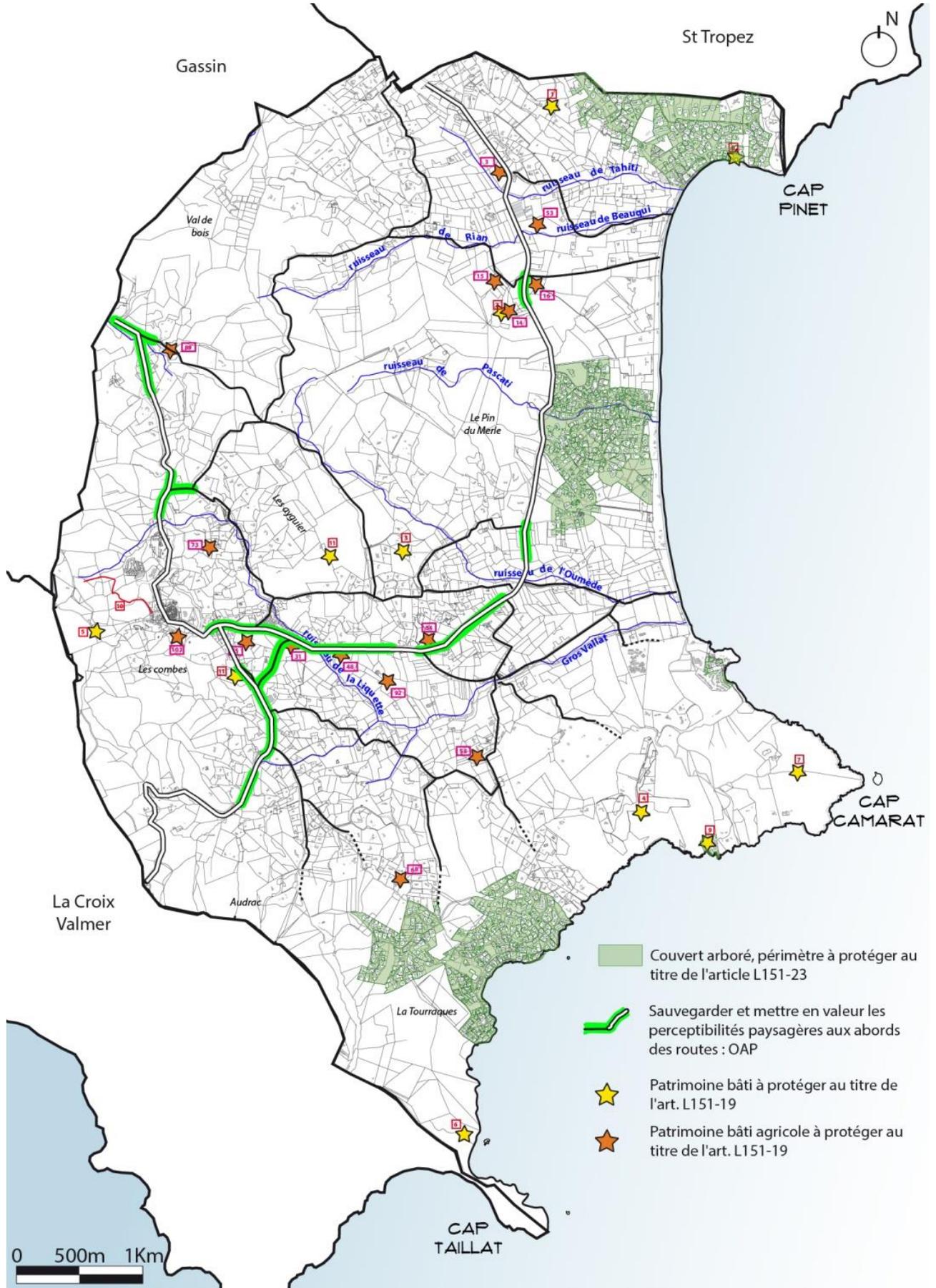
Ce premier recensement a été complété dans le PLU de 2017 grâce à une étude qui a également identifié et recensé les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural au sens des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. carte page suivante). Cette étude a été réalisée par l'agence KARGOSUD et a abouti à la réalisation de fiches de recommandations et de prescriptions pour chaque construction dûment répertoriée sur le document graphique du PLU. Ainsi, afin de préserver le bâti agricole, le changement de destination de ces bâtiments remarquables, est autorisé à condition que cela ne compromette pas le caractère remarquable du bâtiment identifié et que ce changement de destination soit réalisé dans le volume existant sans extension possible.

Le souci de préserver le caractère rural de la Commune et de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural et urbain se retrouve dans plusieurs dispositions du PLU et articles du règlement :

- Un secteur de prescriptions de toiture, où les toitures-terrasses sont interdites, demande qu'une attention particulière soit apportée à la conception des couvertures des constructions afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère. Il concerne principalement le centre ancien.
- Les zones urbaines centrales (UA), le plus souvent anciennes, sont valorisées par l'emploi de couleurs s'inscrivant dans la gamme des couleurs définies dans une palette qui sera annexée au règlement. Pour les constructions existantes, les modifications de façades et de couvertures; chaque fois que cela est possible, est l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prennent en compte l'intégration des nouvelles constructions à l'architecture traditionnelle et identitaire de la commune en obligeant à une simplicité des formes et de volumes et à s'inspirer de l'aspect architecture rurale traditionnelle. Il ne s'agit pas de réaliser des pastiches de l'architecture local mais de proposer une architecture qui peut être contemporaine en utilisant des références locales.

Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain. Ces servitudes sont annexées dans le P.L.U (comme dans le P.O.S), conformément à la législation en vigueur.

Les éléments paysagers et bâtis recensés et transcrits sur le PLU



III- Incidences sur le paysage et l'activité agricole : l'enjeu de l'agriculture

Aujourd'hui à Ramatuelle, la viticulture a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité porteur (4% des emplois) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale. La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la Côte d'Azur de par son étendue et son contact direct avec la plage. Le sentiment d'identité de ce terroir est renforcé par la référence visuelle au village perché traditionnel en de nombreux points du finage.

Néanmoins la vocation agricole de la plaine n'a pas empêché son mitage par une urbanisation diffuse, plus particulièrement dans ses secteurs les plus morcelés entre de multiples petites propriétés.

Occupant une large part du territoire communal, le maintien d'un terroir agricole constitue un enjeu fondamental du PLU tant sur le plan économique que sur le plan paysager et de la qualité de vie.

3.1 - Le paysage agricole

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence le caractère rural et agricole de la commune de Ramatuelle avec la présence d'un vignoble à forte valeur économique et paysagère associé à de vastes espaces boisés. Cet espace agricole est menacé par le mitage, les friches et l'implantation d'activités non agricoles.

De façon générale, les orientations du P.A.D.D. et les dispositions du PLU insistent non seulement sur l'importance de préserver cet espace, mais encore sur l'objectif d'une reconquête des terrains interstitiels dans les secteurs mités par des constructions dispersées.

Des orientations concernent particulièrement **la préservation de ce paysage rural** avec :

- Le renforcement de la cohérence paysagère des espaces agricoles par une reconquête des friches au bénéfice des activités agricoles et un contrôle de la diffusion de l'habitat.
- Le soutien, dans les zones forestières, des activités agricoles favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.

Au niveau réglementaire, conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de préservation s'est traduit par des règles de constructibilité plus adaptées à l'agriculture. Le règlement de la zone A a pour objet de favoriser l'activité agricole et par là, la conservation des paysages agricoles tout en limitant l'extension du bâti et en permettant la reconversion du patrimoine rural. Ce dispositif réglementaire peut se résumer comme suit :

- Des droits à construire limités aux besoins de l'exploitation (dans une limite de 350 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation).
- Une prise en compte de la problématique du changement de destination des « friches » ou bâtiments abandonnés dont le devenir, en termes de nouvel usage, doit être compatible avec le caractère d'une zone agricole.
- La démolition-reconstruction des constructions est autorisée à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la Surface de Plancher existante. L'objectif de cette mesure est de favoriser, par l'adoption de volumes, formes et matériaux traditionnels (article A11), une meilleure insertion dans le site des constructions existantes (orientation, volume ou hauteur, emprise au sol) qui, pour bon nombre dans la plaine agricole, sont de qualité quelconque voire médiocre. Par ailleurs, la totalité de la commune étant en site inscrit, tous les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ainsi sur l'ensemble de la zone agricole, espace à « haute valeur paysagère », des constructions neuves à usage agricole sont admises mais leurs impacts paysagers et sur la consommation foncière sont limités par différents articles du règlement : CES, surface de plancher maximum, hauteur, aspect extérieur des constructions ...

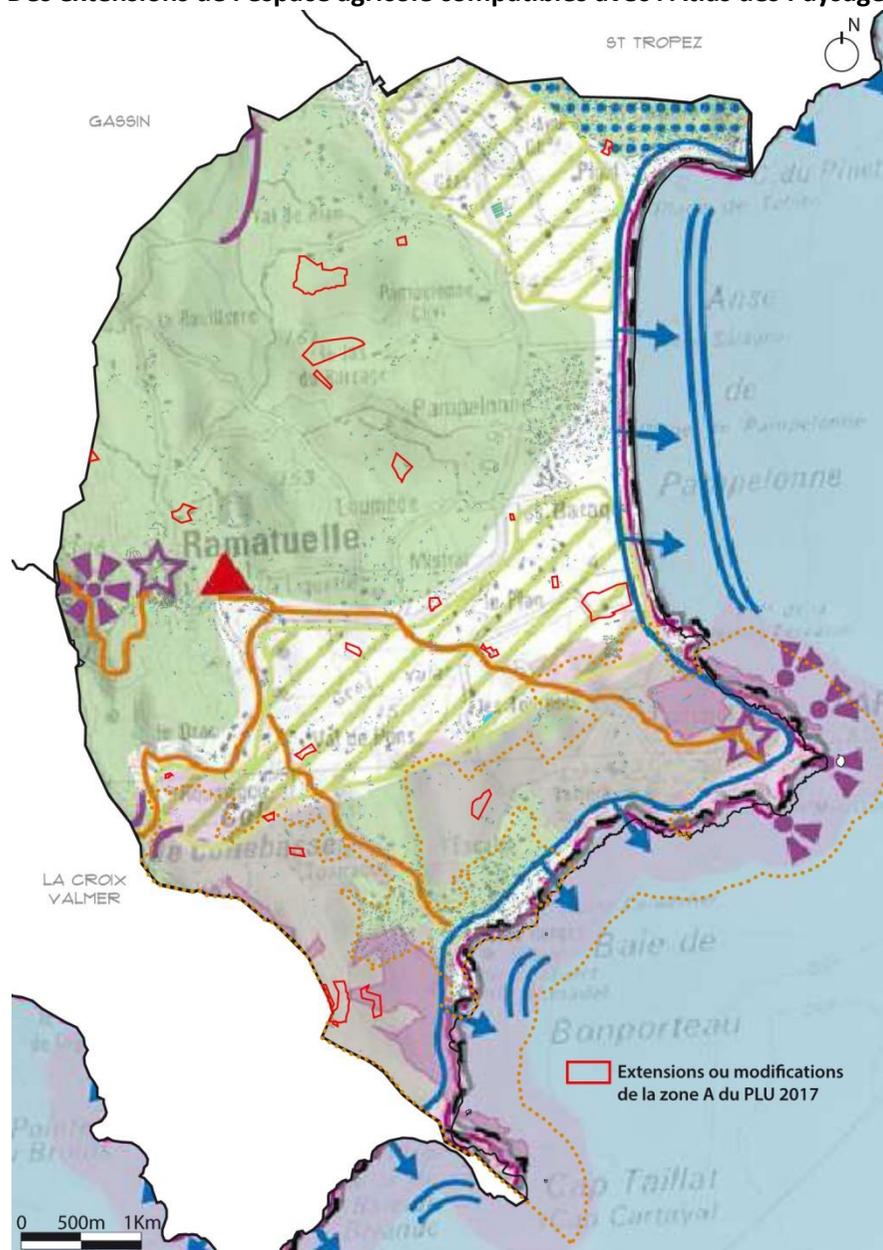
- Des droits à construire limités dans les STECAL uniquement pour des constructions liées à l'activité agricole et sous forme de hameaux traditionnels de type provençal. Ces constructions nouvelles sont encadrées à la fois par des dispositions réglementaires strictes dans le règlement de la Zone Ah (règles d'implantation, de densité, de hauteur, d'aspect extérieur des constructions...) mais également par des OAP mis en place sur chaque STECAL afin de respecter la notion de hameau nouveau de ces exploitations agricoles existantes ou en cours de projet.
- Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant existence légale. Si pour des raisons techniques ou topographiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions du siège d'exploitation.
- Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, elles ne doivent pas se situer à moins de 25 m des routes départementales 61 et 93 afin de sauvegarder et valoriser le paysage viticole aux abords des routes mais également pour réduire les impacts face aux nuisances sonores. Ce retrait est porté à 125 mètres pour les secteurs de perceptibilités paysagères des routes départementales correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.
- Certaines occupations du sol doivent porter une attention particulièrement à l'aménagement végétal de leurs abords : les dépôts existants et les campings à la ferme notamment.
- L'architecture traditionnelle rurale doit être respectée dans les volumes et les matériaux employés.
- Le projet du PLU 2017 permet également de protéger les paysages agricoles de l'impact négatif que pouvaient avoir certains terrassements trop importants. En effet, le règlement oblige dorénavant dans les zones agricoles à chaque restanques ou murs de soutènement de s'intégrer dans le paysage : les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, ils doivent être en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées).

Défrichement bien intégré en respectant le relief existant



Défrichement réalisé suite au PLU de 2006 mal intégré en raison de terrassements importants qui ne respectent pas la topographie existante

Des extensions de l'espace agricole compatibles avec l'Atlas des Paysages du Var



| Constats | Enjeux / Effets |
|---|---|
| 1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES | |
| Zone de déprise agricole perceptible | Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité |
| Principale structure rurale de qualité | Équilibre / Harmonie et identité des terroirs |
| 2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS | |
| Secteur marqué par ses inondations | Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols |
| Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière | Gestion / Maintien des équilibres |
| Ripisylve remarquable | Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace |
| Zone humide douce / saumâtre | Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu |
| 3. URBANISATION | |
| Silhouettes de village remarquable | Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine |
| Ensemble bâti ou urbain remarquable | Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine |
| Entrée d'agglomération dégradée | Requalification urbaine et paysagère / Nouvelle image, nouveaux usages |
| Secteur d'habitat urbain | Mutations rapides, à garder dans un projet urbain / Limitation de la banalisation |
| Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines | Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement |
| Progression de l'habitat diffus | Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels |
| Arrêt ou coupure d'urbanisation | Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration |
| 4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES | |
| Porte d'entrée du département | Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante et identitaire |
| Paysage de route et point de vue offert de qualité | Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages récréatifs |
| Installation ou infrastructure à fort impact paysager | Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie |
| 5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE | |
| Site protégé | |
| Site classé | Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public |
| Site inscrit | |
| Projet de classement (Gros cerveau, Coudon, Plaine des Mours, Concors) | |
| Propriété du Conservatoire du Littoral | |
| Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager | |
| Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager | |
| Éléments bénéficiant d'une protection (chapellet, fort) | Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine |
| Éléments non protégés | |
| Éléments paysager formant point focal | Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers |
| Ligne de crête forte | |
| Point de vue remarquable | Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus |
| Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée) | |
| Écran ou seuil paysager (gorges, col...) | Changement de perception (resserrement ou élargissement) / Compréhension de l'événement visuel |
| 6. LITTORAL ET MER | |
| Structures littorales ou portuaires | Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé |
| Secteur de plage aménagée | |
| Espace littoral à dominante naturelle ou loc soumis à une forte fréquentation touristique | Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et biologique |
| Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquables | Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux maritimes |
| Perception de la côte depuis les navettes maritimes | |

L'Atlas du Paysage du Var (2007) identifie les grandes entités paysagère du territoire et définit les enjeux de ces espaces. Il détermine 3 entités paysagères principales sur le territoire de la commune de Ramatuelle :

- les ensembles mixtes forêt / Agriculture à dominante forestières, relatifs aux principaux massifs forestiers de la communes dont l'enjeu principale est la gestion et le maintien de l'équilibre forêt / agriculture.
- une structure rurale de qualité, relative à la plaine agricole dont l'enjeu est l'équilibre et l'harmonie et identité des terroirs,
- des paysages remarquables des sites protégés, relatifs aux Caps (site inscrit), dont l'enjeu est le maintien et la gestion des sites naturels, littoraux et urbain ainsi que la mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public.

Les nouvelles demandes de déclassement d'EBC, en vue d'un classement exclusif en zone agricole, sont pleinement compatibles avec les enjeux de l'Atlas du Paysage du Var.

3.2 – L'activité agricole : une agriculture renforcée

La zone agricole A et ses différents secteurs représentent 1 224 ha soit près de 35% de la superficie communale. La surface totale de la zone agricole reste stable par rapport au PLU de 2006 (+0,6%) après avoir connue une forte augmentation (+34%) en passant de la zone NC du POS de 2006 à la zone A du PLU de 2006.

Le P.A.D.D. insiste sur la dimension économique et patrimoniale de l'agriculture. Le PLU doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole (voir les dispositions déjà décrites précédemment). Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme (voir dispositions décrites précédemment).

Néanmoins, l'impératif de protection des espaces remarquables et des espaces proches du rivage (loi Littoral) et le nécessaire maintien et développement des exploitations peuvent conduire à des contradictions dans certains cas tels que l'installation de hangars agricoles ou bergeries dans certaines zones (massif forestier et basse plaine notamment), et nécessaires à certaines activités (élevage, agro-sylvo-pastoralisme) jouant un rôle important dans la préservation et la protection des espaces (lutte contre l'incendie, entretien des prairies littorales). Rappelons que sur l'ensemble du territoire communal l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, ainsi l'installation de nouvelles exploitations devient une gageure.

Pour répondre aux besoins de développement des exploitations tout en permettant une gestion économe de l'espace, la préservation des paysages et des espaces naturels remarquables, le P.L.U procède à :

- Un régime d'autorisation axé sur les besoins de l'exploitation agricole, tant en ce qui concerne les constructions nécessaires à l'activité agricole que celles constituant l'accessoire de cette activité.
- Une délimitation des «espaces boisés classés» tenant mieux compte du périmètre de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, mais aussi des conditions de relief et de richesse écologique. Les espaces concernés par la suppression des E.B.C préexistants dans le POS et le PLU de 2006 en raison de la qualité agronomique du sol sont classés en secteur d'extension agricole en milieu naturel (Ai) où seules sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone (cf. carte page suivante)

Ce secteur inconstructible est situé en frange des massifs boisés et n'induit aucune fragmentation des espaces naturels forestiers.

Le reclassement en zone Ai de ces zones naturelles permet de consolider l'activité agricole, identité de la commune mais c'est aussi :

- un outil de gestion des espaces boisés grâce à l'atténuation du risque incendie,
- un moyen de créer des milieux d'habitats ouverts indispensables pour certaines faunes
- cela contribue à la qualité des paysages et des sites grâce à une mixité des milieux qui apporte une diversification des paysages.

En effet, ces extensions des zones agricoles sur les espaces naturels n'ont pas d'incidences majeures sur les paysages car les zones naturelles classées en EBC sont toutes situées en continuité de l'espace agricole existant et le règlement interdit toutes nouvelles constructions. De plus, elles sont le plus souvent non perceptibles depuis les principaux points de vue de la commune, c'est-à-dire du village, des routes départementales et du littoral. Une analyse paysagère des secteurs EBC déclassés en zone Agricole a été effectuée pour le passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). En effet, une autorisation doit être obtenue préalablement à tout

défrichement auprès de la CDNPS au regard de l'impact du projet de défrichement sous les aspects économiques, environnementaux et paysagers. Cette étude permet de justifier le faible impact sur le paysage des secteurs reclassés en zone Ai (cf. page suivante)

La zone agricole est également renforcée grâce au choix fait de conserver ou d'intégrer du bâti non agricole en zone agricole en lui donnant en contrepartie la possibilité d'évoluer de façon limitée et encadrée. Est ainsi autorisé l'agrandissement jusqu'à un maximum de 250 m² de Surface de Plancher extension comprise.

Cette disposition va dans le sens d'une confortation interne de la zone agricole en :

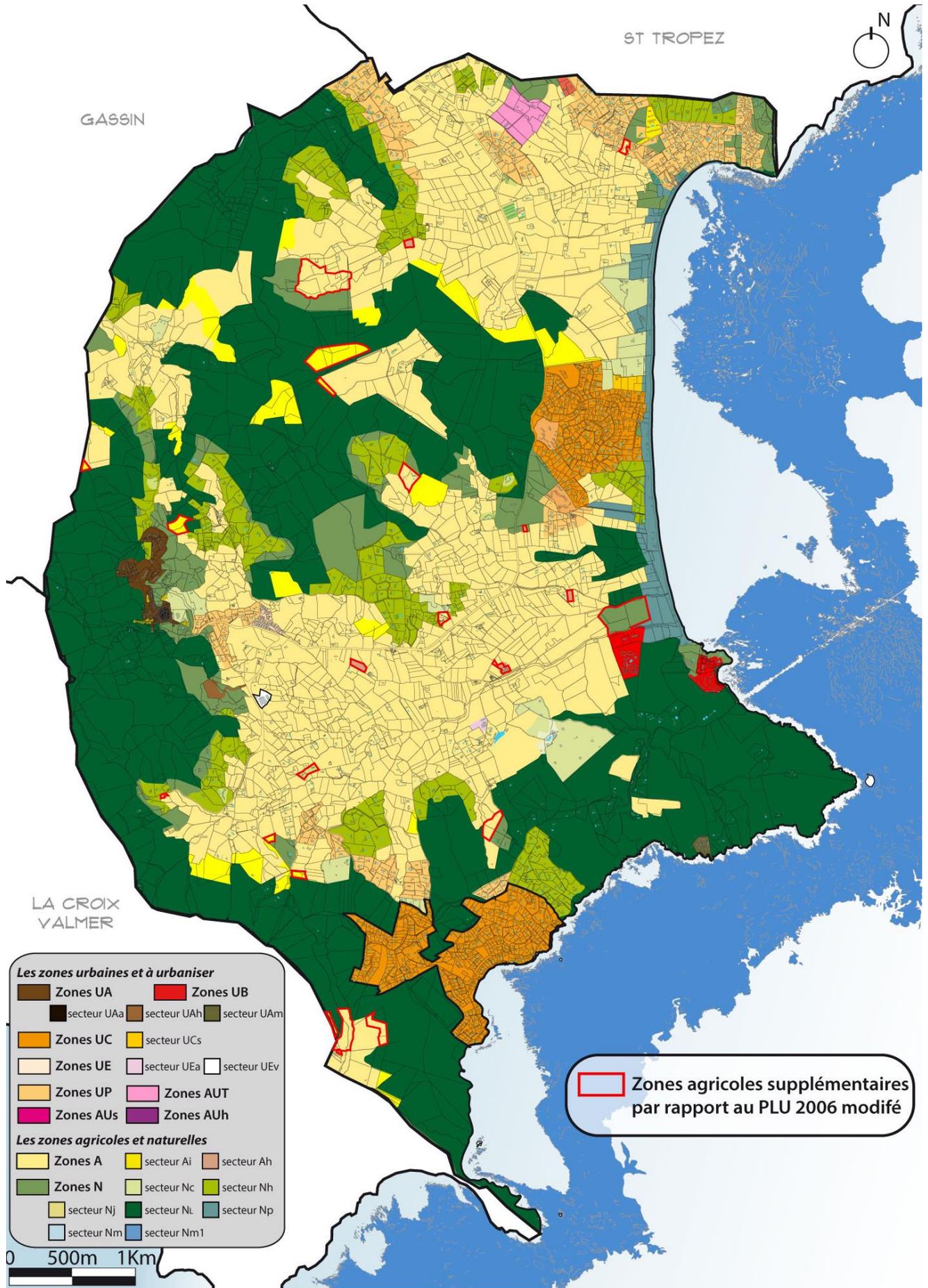
- Evitant un "pastillage" de micro zones naturelles constructibles au seuil de l'espace agricole fortement dommageable pour son intégrité et incitant au développement de friches spéculatives.
- Affirmant une volonté communale d'encrage de l'agriculture où l'espace agricole interstitiel joue également un rôle économique (AOC) et paysager (maîtrise de la minéralisation du terroir, interface avec le littoral ou le site classé).
- Ménageant aux non-agriculteurs incorporés dans la zone agricole la possibilité de faire évoluer de façon très limitée et encadrée le confort ou l'esthétique du bâti existant dans un sens favorable ou neutre vis-à-vis de la pérennité de la zone et de la qualité du paysage agraire.
- Parallèlement aux dispositions du PLU, une Convention d'Intervention Foncière passée par la commune avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) constitue un des moyens techniques de mise en œuvre de cette politique générale de maîtrise foncière et de maintien de l'agriculture. La SAFER est seule à disposer d'une visibilité du marché foncier agricole (par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner transmises par les notaires) et d'un pouvoir d'intervention (droit de préemption). Cette convention permet d'avoir une bonne connaissance du marché foncier sur son territoire (veille foncière) et permet d'intervenir sur le foncier rural (agricole et naturel) pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ou faire aboutir des projets de développement. Elle permet aussi d'éviter le mitage des terres agricoles.
- Un autre type de maîtrise foncière est possible par le biais du conservatoire du littoral dont le droit de préemption est appelé à s'exercer entre la plage de Pampelonne et la RD 93. Les terrains préemptés pourront être confiés par le conservatoire à des agriculteurs.

Pour la réalisation du présent PLU, une étude de l'évolution des surfaces agricoles entre 1998 et 2008 a été menée permettant ainsi d'établir un état des lieux précis des surfaces agricoles de Ramatuelle et leur évolution sur les 10 ans. Cette étude a permis de mettre en lumière la perte de certains espaces agricoles, diminution de 11% en 10 ans, notamment ceux proches des zones urbanisées, de l'arrière-plage de Pampelonne et des axes principaux de communication.

Le nouveau zonage agricole du PLU permet de reconquérir de nouveaux espaces agricoles identifiés comme étant susceptibles d'être cultivés par le monde agricole en raison de leur valeur agronomique.

Le PLU a donc une incidence positive sur les espaces agricoles de Ramatuelle, en affirmant la vocation agricole de certaines terres aujourd'hui en friches.

Une agriculture préservée et renforcée sur le PLU : environ 30 ha supplémentaires



IV- Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique

Le tissu urbain de Ramatuelle, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels dont une partie se présente sous la forme de lotissements et le reste sous forme d'habitat diffus.

Par ailleurs, offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressources de la population active fut et est toujours un souci pour la Commune. De plus, une partie de cette population, les saisonniers (les contrats à durée déterminée concernent plus du quart des emplois salariés), ne dispose pas de logement adapté.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale de la loi Solidarité et renouvellement urbains, et de la loi Littoral (L.146-4-I et L.146-4-II du code de l'urbanisme), il s'agira de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés de la population.

Les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à rééquilibrer la structure socio-économique de la commune : désaisonnaliser les emplois, diversifier la structure économique, ancrer les populations modestes ou intermédiaires, loger les actifs y compris saisonniers, adapter le parc de logements aux besoins et moyens des habitants présents et futurs.

Par ailleurs, les options d'aménagement retenues en termes de développement économique et urbain n'entraînent pas de perturbations pour le paysage ou les espaces urbains, naturels et agricoles :

- **Le P.A.D.D. fait la promotion d'un développement de formes et de types d'habitat plus structurés et plus diversifiés, voire l'implantation de hameaux nouveaux à l'instar des opérations groupées proche du village tout en limitant strictement la consommation de nouveaux espaces agricoles.**
- Les constructions et aménagements nouveaux seront réalisés en privilégiant une approche qualitative dans la forme urbaine, la qualité architecturale, l'insertion dans l'environnement et le traitement paysager.

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire de Ramatuelle répond aussi aux impératifs imposés par la loi Littoral où **l'urbanisation est fortement encadrée :**

- sur l'ensemble de la commune, l'urbanisation est réalisée soit en continuité, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
- à l'approche du rivage, l'extension est limitée et justifiée et motivée par la configuration des lieux,
- **sur la bande littorale de 100 mètres les constructions sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sauf pour le besoin de services publics et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ou par application du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015.**

4.1- Le logement et la population : capacités d'accueil du PLU 2006 au PLU de 2017

4.1.1 – Capacité résiduelle du PLU 2006 modifié le 30-01-2014.

(cf. méthodologie dans la partie I du présent rapport de présentation, p. 262)

Capacité résiduelle du PLU 2006 en vigueur

| Zone | Superficie de terrain potentiel mobilisable (m ²) | COS (sauf si correspond à un lot de lotissement) | Surface de Plancher potentielle hors lots des lotissements (m ²) | dont SP potentiel sur des Espaces verts ou espaces communs de lotissement | Nombre de lot de lotissement disponibles | Superficie moyenne des logements (m ²) | Logements potentiels (nbr) | dont logements créés sur des espaces verts ou espaces communs de lotissements | dont logements permanents potentiels ** (nbr) | dont logement pour actifs saisonniers (nbr) | Habitants potentiels (2,1 hab/logt hors logements saisonniers) | |
|--------------|---|--|--|---|--|--|----------------------------|---|---|---|--|---|
| UA | Zone urbaine pleine | | | | | | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UAh | 21 000 | - | 5 800 | - | - | - | 106 | - | 106 | 0 | 223 | |
| UB | 1 896 | 0,3 | 569 | - | - | 128,5 | 4 | - | 1 | 0 | 8 | |
| UC | 146 988 | 0,12 avec un max de 500 m ² de SP | 11 001 | 9 553 | 32 | 500 | 63 | 26 | 23 | 0 | 132 | |
| Ucs | 29 493 | 0,08 | 1959* | - | - | 20 | 98 | - | 0 | 98 | 0 | |
| UE | Zone d'activités pleine | | | | | | 0 | - | 0 | 0 | 0 | |
| UP | 120 713 | 0,08 avec un max de 500 m ² de SP | 9 161 | 374 | 2 | 500 | 32 | 2 | 12 | 0 | 67 | |
| Total | 299 090 | | 28 490 | 9 927 | 34 | | 303 | 28 | 142 | 98 | 431 | |

| | | | |
|---|------------|---------------------|------------|
| Résidences pour actifs saisonniers | 98 | 1 hab/logt | 98 |
| Logements potentiel permanents ou secondaires sans les logements pour saisonniers | 205 | 2,1 hab/logt | 431 |
| Résidences principales | 142 | 2,1 hab/logt | 298 |
| Résidences secondaires potentielles (sans pour les logements pour saisonniers)*** | 60 | 5 hab/logt | 300 |
| Logements vacants potentiels *** | 3 | 2,1 hab/logt | 6 |

* Surface de Plancher potentiel en retranchant les 400 m² d'espaces commun nécessaire à cette zone destinée au logements saisonniers

** Selon les ratios de l'INSEE 2011 (36%) pour les zones UA, UB, UC, UP

*** Selon les ratios de l'INSEE 2011 répartis sur les 75 logements restants sans les permanents et les saisonniers

La capacité résiduelle du PLU 2006 est d'environ 205 logements et 98 logements pour actifs saisonniers. Sur les 205 logements résiduels potentiels, seulement 142 seraient destinés à de la résidence principale, seule catégorie de logements entraînant une croissance de la population communale. **Cette capacité résiduelle représenterait un potentiel de près de 300 habitants supplémentaires pour Ramatuelle.**

D'après les estimations effectuées dans le diagnostic territorial (cf. partie I du présent rapport de présentation, p.260), la population au 1^{er} janvier 2015 pourrait être d'environ 2140 habitants. Si le PLU de 2006 avait été maintenu, à terme, il aurait pu engendrer l'accueil d'une population théorique maximale (sans compter les résidences secondaires) de 2440 habitants (soit une augmentation d'environ 13,9 % avec une moyenne de 0,9% par an).

4.1.2 – Capacité d'accueil du projet de PLU 2017

Méthodologie

La capacité d'accueil du projet du PLU 2017, comme celle du PLU 2006, a été calculée sur la base d'une identification du foncier monopolisable à l'échelle de la parcelle, et les règles du projet du PLU 2017.

Les terrains libres de tout enjeu environnemental sont identifiés, dans un premier temps, dans les zones urbaines à vocation d'habitat du projet de PLU (zone UA, UB, UC, UP) ou les secteurs à projets pouvant générer des constructions à usage d'habitation (secteur Ah et Nhs) (cf. carte page suivante).

Les nouveaux enjeux environnementaux et paysagers identifiés dans le projet de PLU 2017 ont également été pris en compte dans l'identification du foncier résiduel : les nouveaux EBC induisant une inconstructibilité dont les espaces verts des lotissements nouvellement protégés par une classement en EBC.

De plus, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, tous les terrains potentiels sans enjeux environnementaux ont été identifiés en

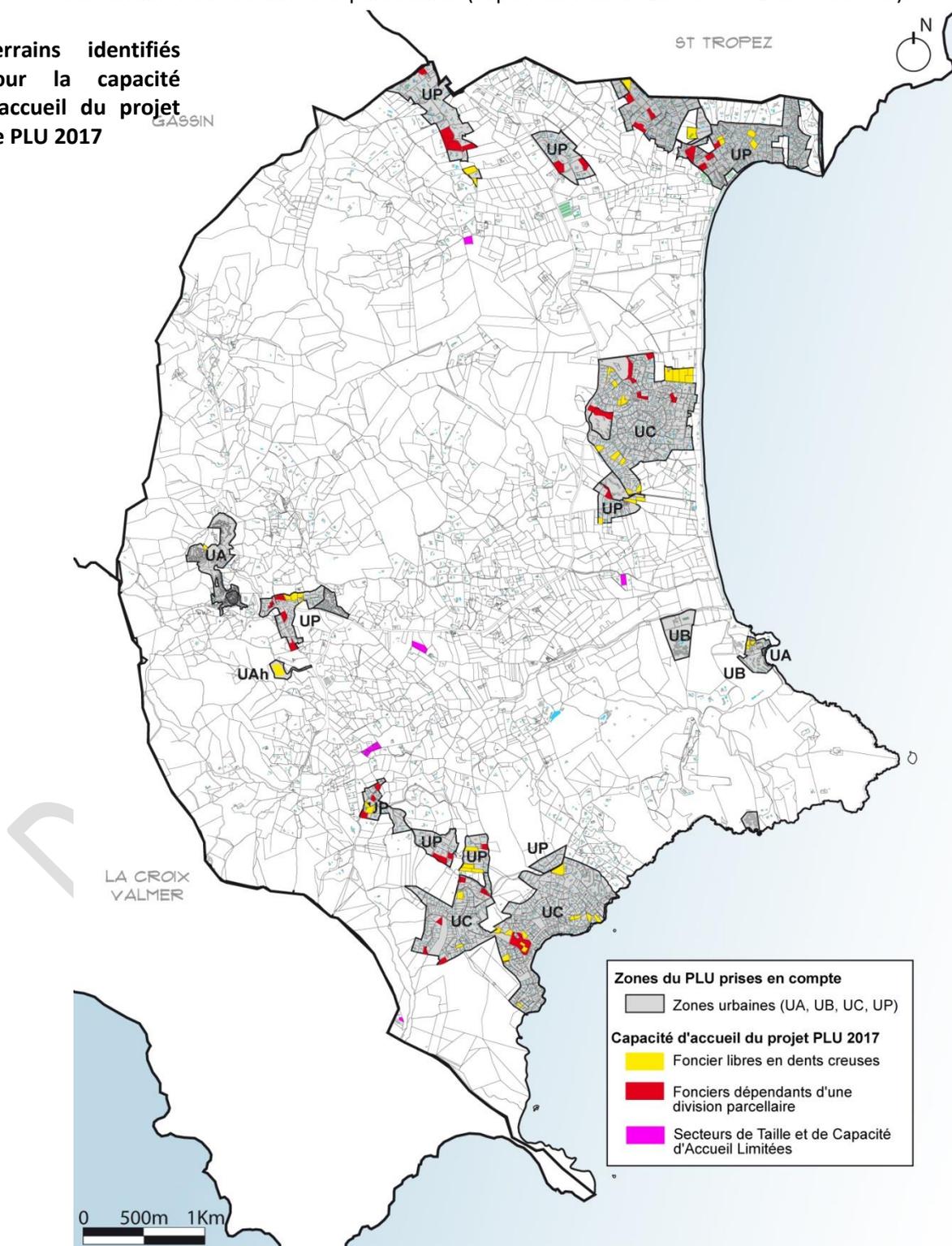
respectant, pour les divisions parcellaires, une surface minimale de 1000 m² disponible pour les zones à enjeux paysagers UC et UP.

La loi ALUR a également abrogé le droit aux colotis de demander le maintien des règles du règlement et du cahier des charges des lotissements comme c'était le cas pour les lotissements de la commune. Ainsi, les dispositions particulières des lotissements ne peuvent plus être applicables : les divisions parcellaires, ainsi que la constructibilité des espaces verts et autres espaces communs des lotissements sont donc dorénavant possibles.

Les terrains identifiés pour la capacité d'accueil du PLU 2017 peuvent donc être, quelque soit leur situation (dans ou hors lotissements) :

- des dents creuses,
- des terrains issus de divisions parcellaires (superficie min de 1000m² en zone UC et UP).

Terrains identifiés pour la capacité d'accueil du projet de PLU 2017



Dans un second temps, le potentiel de logements pouvant être produit sur ces terrains est défini selon :

- la surface des terrains identifiés,
- le règlement de la zone : CES, hauteur des constructions autorisée,...
- la taille moyenne des logements dans la zone.

La capacité d'accueil du projet de PLU 2017

Capacité d'accueil du projet de PLU 2017

| Zone | Superficie de terrain potentiel mobilisable (m ²) | CES | Hauteur (niveaux autorisés) | Surface de Plancher potentielle pour le logement (m ²) | Superficie moyenne des logements (m ²) | Logements potentiels (nbr) | dont logement permanent ** (nbr) | dont logement pour actifs saisonniers (nbr) | Habitants potentiels (2,1 hab/logt hors logements saisonniers) |
|--------------|---|----------------|-----------------------------|--|--|----------------------------|----------------------------------|---|--|
| UA | 1 127 | non règlementé | 2 niveaux | - | - | 1 | 1 | | 2 |
| Uah | 21 000 | | | 5 800 | - | 106 | 106 | | 223 |
| UB | 3 011 | 40% | 2 niveaux | 1 975 | 128,5 | 15 | 6 | | 32 |
| UC | 102 660 | 10% | 1 niveau | 8 418 | 250 | 48 | 17 | | 101 |
| Ucs | 25 607 | 6% | 1 niveau | 1136* | 20 | 57 | | 57 | 0 |
| UE | Zone d'activités pleine | | | | | 0 | | | 0 |
| UP | 156 327 | 7% | 1 niveau | 8 960 | 350 | 54 | 19 | | 113 |
| Ah | STECAL Agricole | | | | | 6 | 6 | | 13 |
| Ucs | STECAL pour Logements pour actifs saisonniers | | | | | 60 | | 60 | 0 |
| Total | 288 732 | | | 20 489 | | 347 | 155 | 117 | 483 |

| | | | |
|--|-----|--------------|-----|
| Résidences pour actifs saisonniers | 117 | 1 hab/logt | 117 |
| Logements potentiels permanents ou secondaires (sans les logements pour saisonniers) | 230 | 2,1 hab/logt | 483 |
| Résidences principales potentielles | 155 | 2,1 hab/logt | 326 |
| Résidences secondaires potentielles (sans pour les logements pour saisonniers)*** | 71 | 5 hab/logt | 357 |
| Logements vacants potentiels*** | 4 | 2,1 hab/logt | 7 |

* Surface de Plancher potentiel en retranchant les 400 m² d'espaces communs nécessaires à cette zone destinée au logements saisonniers

** Selon les ratios de l'INSEE 2011 (36%) pour les zones UA, UB, UC, UP

*** Selon les ratios de l'INSEE 2011 répartis sur les 75 logements restants sans les permanents et les saisonniers

La capacité théorique d'accueil du projet de PLU 2017 est d'environ 347 logements dont 117 logements pour actifs saisonniers. Cette capacité d'accueil représente un potentiel d'environ 483 habitants supplémentaires pour Ramatuelle. Cependant, sur les 230 logements potentiels (hors habitat pour actif saisonnier), il a été estimé, d'après les projets en cours (Combes Jauffret) et la répartition entre résidence principale, secondaires et logements vacants établie par l'INSEE en 2011, que seulement 155 logements environ seraient destinés à de la résidence principale. Ainsi, à terme, la population théorique maximale du PLU 2017 (sans compter les résidences secondaires) pourrait atteindre 2 460 habitants (soit une augmentation d'environ 15 % avec une moyenne de 0,95% par an).

Un projet qui répond toujours aux besoins en logements du territoire communal et intercommunal tout en protégeant davantage le paysage et l'environnement

Le projet de PLU 2017 n'opère donc pas de changement significatif avec le PLU de 2006, en terme d'accueil de population : le projet de PLU permet d'accueillir seulement 30 habitants supplémentaires par rapport à l'ancien document d'urbanisme mais il **répond toujours aux objectifs du SCoT et aux besoins en logements du territoire** établis sur une croissance démographique limitée à 1% (cf. p.272 du présent rapport de présentation).

Le projet du PLU 2017 maintient donc le projet en logement du PLU 2006 sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et surtout en protégeant davantage l'environnement, le paysage et le cadre de vie des habitants. En effet, le projet, plus qualitatif, protège davantage les espaces à enjeux paysager (espaces verts des lotissements) et environnementaux (TVB) en les rendant inconstructibles par leur classement en EBC et réduit les hauteurs des constructions dans les zones urbaines à enjeux paysager (dans les espaces proches du rivage co-visibles avec la mer) intégrant ainsi les constructions dans le couvert arboré des quartiers littoraux.

4.2 - La mixité des fonctions et des activités

Le souci de conforter les activités économiques déjà en place et indépendantes de la saison touristique estivale s'est traduit par le maintien de la zone AUT de St-Amé où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette zone d'urbanisation future stricte permet de diversifier les activités et de réduire la dépendance de l'économie locale à l'égard de la saison touristique estivale.

Par ailleurs, le projet de PLU 2017, met en place une servitude d'alignement commerciale sur les commerces en RDC du centre historique et du secteur des Colombiers afin de conforter les activités économiques existantes. Cette servitude permet d'interdire le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipement d'intérêt collectif.

V- Incidences sur la santé humaine et le cadre de vie

5.1- Les nuisances sonores et la qualité de l'air

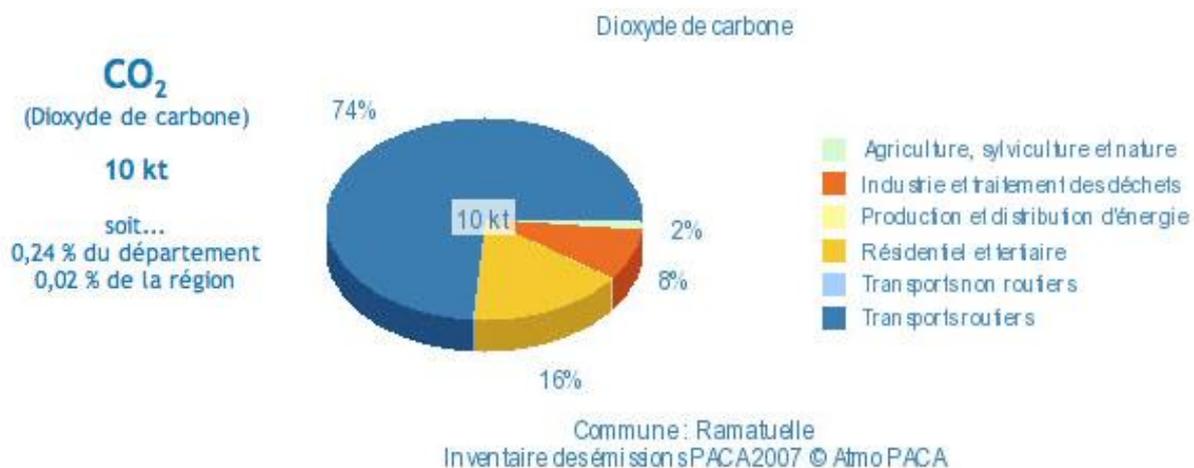
La commune de Ramatuelle est desservie par deux voies structurantes : la RD 93 et la RD 61. Elles supportent un trafic important, en particulier pendant la saison estivale. Les flux générés par ces infrastructures constituent le premier facteur de nuisances sonores et de pollution. En effet, la RD 93 est classée en voie bruyante catégorie 3 et la RD 61 en catégorie 4.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont prises en compte dans le présent PLU car aucune zone nouvelle d'urbanisation n'est prévue aux abords de ces voies. De plus, une distance minimale entre ces voies classées bruyantes (la RD61 et la RD93) et toutes nouvelles constructions ou extensions est prévue dans le PLU dans les zones concernées par le passage de ces voies. Ainsi, une bande de 25m est instaurée sur tout le territoire à l'exception de la zone urbaine à vocation d'activité (UE), concernées par les nuisances dans une moindre mesure où une bande de 10 m est prescrite. De plus, tout nouvel aménagement se trouvant dans la bande de bruit définie par le préfet du Var, prendra en compte les dispositions relatives à l'isolation phonique (article 13 de la loi bruit du 31 décembre 92, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

La hausse des déplacements motorisés pourrait aussi avoir des incidences négatives sur la qualité de l'air qui sont à mettre en corrélation avec les effets atténuant des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile et les évolutions de la réglementation. Le trafic routier génère en effet des pollutions à l'oxyde d'azotes (NOx), au monoxyde de carbone (CO), au benzène et de aux hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et aux particules. Ces polluants ont des effets négatifs sur la santé humaine (migraine, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxies, troubles cardiovasculaire, vertiges, cancers,...) et sur l'environnement (effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux par répercussions de la chaîne alimentaire, pluies acides, altération des bâtiments,...).

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi Laure) du 30 décembre 1996 reconnaît le droit pour chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. A cette fin, une obligation de surveillance de l'air s'impose. Des relevés ont été réalisés et un inventaire des émissions polluantes menées sur l'ensemble de la région en 2007 qui nous renseigne ainsi sur la commune de Ramatuelle. La pollution de l'air sur la commune est essentiellement liée aux transports routiers





La circulation aérienne par hélicoptère impacte négativement l'environnement tant pour la nuisance sonore que pour la pollution de l'air. Ces incidences sont présentes plus particulièrement pendant la saison estivale. Cependant, la mise en place d'une telle réglementation sur la circulation aérienne ne relève pas du code de l'urbanisme.

La commune agit néanmoins sur les déplacements dans son projet de PLU pour diminuer les incidences sur la qualité de l'air notamment pendant la période estivale. En effet, Ramatuelle inscrit dans son PADD des orientations favorables à la diminution de la pollution de l'air telles que :

- aménager des bandes cyclables et des cheminements doux à partir des chemins et sentiers ruraux
- améliorer les aménagements qui favorisent les transports collectifs
- prévoir des cheminements piétons clairement identifiés pour l'accès aux plages de Pampelonne.

Avec ces orientations, Ramatuelle souhaite donner plus de place aux piétons grâce à l'aménagement de cheminements doux sécurisés qui permettraient notamment de rejoindre la plage de Pampelonne depuis le village et de diminuer la part de la voiture dans certains déplacements quotidiens ou de loisirs. De plus, une seconde ligne de transport en commun entre le centre de Ramatuelle et St-Tropez via la plage de Pampelonne est mise en place pendant la période estivale afin d'apporter une solution alternative à la voiture et réduire ainsi les nuisances liées au trafic automobile.

Le PLU prévoit également un accroissement raisonnable de la population ce qui limite donc les pollutions susceptibles de toucher le territoire.

5.2- Le critère énergie

Le PLU prévoit un accroissement modéré de la population qui aura pour conséquence un accroissement de la consommation d'énergie à l'échelle de la commune. L'absence d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation limite l'étalement urbain et réduit l'impact énergétique du PLU.

De plus, le PLU intègre dans l'articles 11 de toutes les zones de son règlement, des règles permettant de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer le bilan carbone des constructions (*cf. p.348 du présent rapport de présentation*)

Dans les zones urbaines UC et UP, l'article 9 du règlement encourage à la réalisation des bâtiments à énergie positive en leur donnant un bonus de 20% d'emprise au sol.

Ainsi, le projet de PLU a des incidences très positives sur la consommation d'énergie des constructions, en particulier dans les zones d'habitat (UC et UP).

5.3- Les déchets

Le PLU participe à la maîtrise des déchets conformément aux dispositions du Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers du Var approuvé le 24 janvier 2004 par arrêté préfectoral pour une durée de 10 ans. En effet, la commune a mis en place sur son territoire la collecte sélective des déchets depuis juillet 2002 qui sera renforcée au niveau de la plage de Pampelonne avec la création de nouveaux points de collecte. L'incidence en termes de déchets est donc minime et contrôlée d'autant plus que la maîtrise de l'urbanisation prévue par le PLU permet de réduire l'impact sur les déchets.

5.4- L'eau et l'assainissement

Peu d'incidences sur les besoins en eau

La maîtrise de l'urbanisation prévue par le PLU permet de limiter l'impact sur la consommation d'eau. En effet, le projet de PLU n'ouvre que très peu de nouveaux secteurs à l'urbanisation. La desserte des zones de projets par le réseau d'alimentation en eau potable ne semble pas problématique au vu du réseau existant. La zone UCs se situe en effet entre deux secteurs reliés aux réseaux publics et dans la zone AUT de St-Amé, le raccordement à l'assainissement collectif est prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement. L'incidence en termes de consommation d'eau potable est contrôlée. Il n'est pas nécessaire de trouver de nouvelles sources d'alimentation.

Le PLU prévoit la réalisation d'un nouveau réservoir d'eau potable dans le secteur de l'Oumède de 3000m³ avec la création d'une fenêtre dans la zone d'Espace Boisé Classé sur des terrains appartenant à la commune en zone naturelle. Ce réservoir supplémentaire sur le territoire permet ainsi de renforcer la sécurité de l'approvisionnement en eau potable des Ramatuellois.

En matière d'assainissement, le PLU interdit dans toutes les zones urbaines d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement (réseau séparatif), ce qui permet de limiter les risques de saturation du réseau, et donc de déversement polluant dans le milieu naturel.

De plus, la station d'assainissement a été mise en conformité avec la Directive sur les Eaux Résiduelles Urbaines (DERU). La station d'épuration de « Ramatuelle-Bonne Terrasse » dispose désormais d'un système basé sur la bio-filtration, d'une capacité nominale de 28 000 équivalents/habitants, ce qui, comparé au volume de personnes logées en période estivale apparaît suffisant.

Le PLU n'a pas d'incidences particulières en matière d'assainissement, les faibles extensions de l'urbanisation sont pour la plupart dans les zones urbaines desservies et inscrites au Schéma Directeur d'Assainissement en zonage d'assainissement collectif existant ou envisagé.

Une gestion des eaux de ruissellement par la maîtrise de l'emprise au sol

Les nouvelles constructions (toitures, piscine, terrasse,...) et les aménagements urbains (parc de stationnement, voirie, trottoirs,...) contribuent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation des eaux de ruissellement dont les conséquences lors d'épisodes pluvieux intenses (notamment liés aux orages) peuvent être importantes en aval, notamment dans la plaine agricole et les secteurs d'habitat de l'arrière-plage de Pampelonne (zone UC). En effet, un réel problème d'aggravation des volumes d'eau de ruissellement se pose dans la zone UC, anciennement lotie, densément bâtie et occupée, avec des déclivités importantes. De plus, en limite de plage, tout obstacle imperméable accélère le reflux des vagues et favorise de ce fait l'enlèvement du sable, ce qui peut aller jusqu'à la disparition de la plage. 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 est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et de

prévoir des dispositifs de rétention ralentissant l'écoulement des eaux de pluie chaque fois que sont réalisés des travaux de rénovation.

Afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, le règlement du PLU prévoit des dispositions favorisant l'infiltration des eaux pluviales et donc de réduire les risques de ruissellement:

- dans la zone UC, une emprise au sol des constructions et aménagements imperméables limitée à 10% de la surface du terrain et une surface des espaces libres de toute construction y compris souterraine qui ne peut être inférieure à 60% de celle du terrain constructible.
- dans la zone UP, une emprise au sol des constructions et aménagements imperméables limitée à 7% de la surface du terrain et une surface des espaces libres de toute construction y compris souterraine qui ne peut être inférieure à 70% de celle du terrain constructible.

De plus, le règlement oblige également dans chaque zone, qu'en toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement est renforcé dans les zones urbaines UC et UP où, en l'absence ou en cas d'insuffisance de ce 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'écrêtement 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.

5.5- Les déplacements

Le PLU a plusieurs conséquences positives en matière de déplacements. Ainsi, il maintient et crée des emplacements réservés ayant pour but la sécurisation et l'élargissement de certaines voies, notamment certains chemins communaux et la RD 93.

Le PLU prévoit la création de parkings nouveaux dans le secteur de Pampelonne, afin de prendre en compte le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Ces aires de stationnement seront végétalisées pour bien s'intégrer à l'environnement.

Le projet de PLU conserve également l'emplacement réservé pour la réalisation d'un parking dans le village.

Enfin, l'amélioration de l'attractivité résidentielle du village par des actions de réaménagement et requalification des espaces publics - avec la réorganisation et l'amélioration de la circulation et du stationnement – permettra de restituer aux piétons des espaces propices à la qualité de la vie collective.

VI- Incidences sur les risques

6.1- Le risque incendie de forêt

Les zones de risque incendie

La commune de Ramatuelle possède d'importants massifs boisés particulièrement sensibles aux feux de forêt. Les principales zones urbaines denses sont confrontées au risque incendie (cf. carte page suivante) notamment le secteur du village et les lotissements au Nord et au Sud du territoire dont ceux de la Roche des Fées, du Cap Pinet et de l'Escalet. Les secteurs d'habitat moins denses (UP, Nh) sont soumis à un risque modéré.

Le PLU prend en considération le risque feu de forêt qui pèse sur le territoire notamment en centre bourg et dans les massifs. Une attention particulière est apportée à la prise en compte du risque.

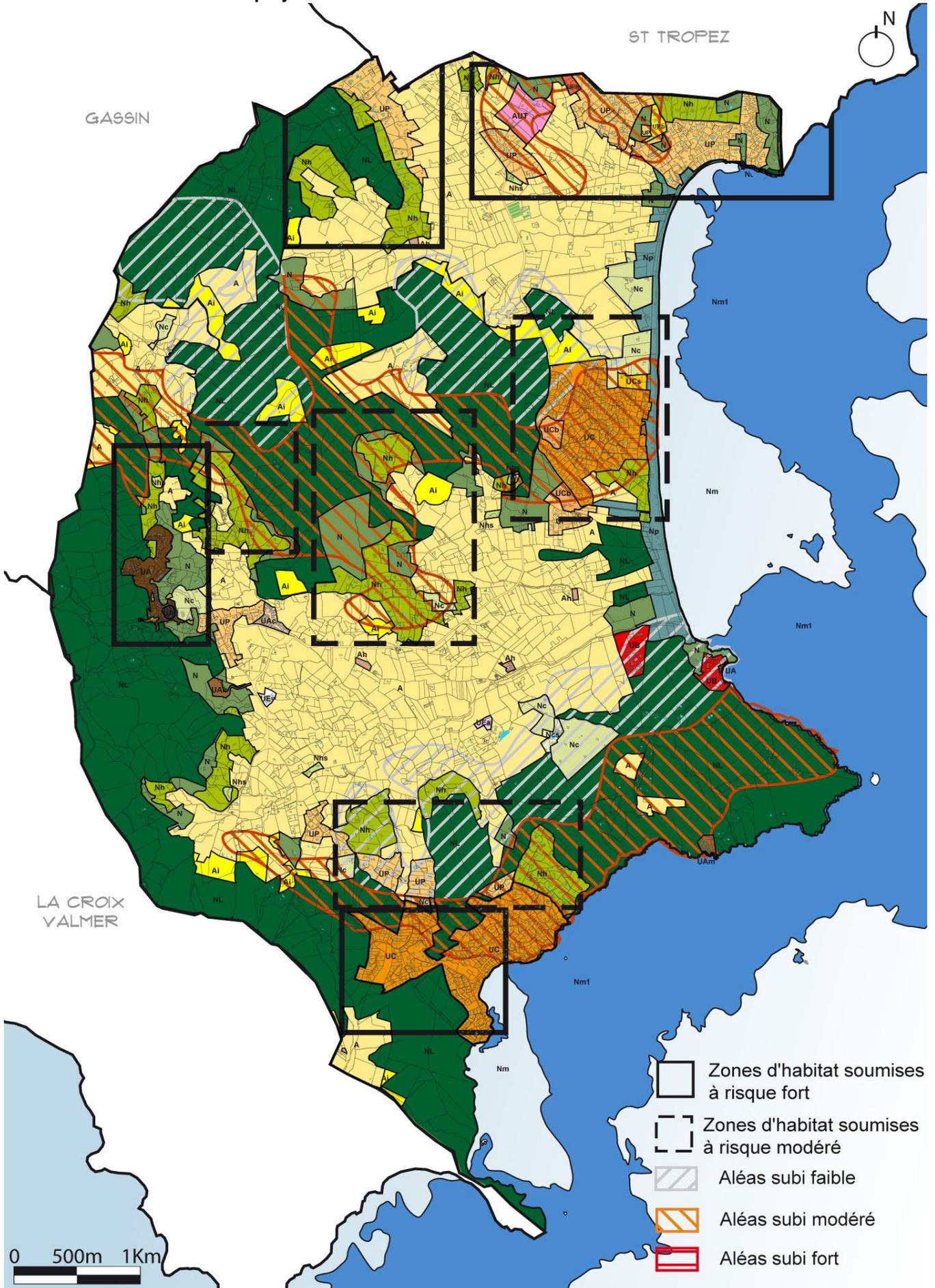
Presque l'ensemble du territoire de la commune est soumis à l'obligation légale de débroussaillage. La commune a mis en place sur tout son territoire et plus particulièrement dans les secteurs à risque élevé, des dispositifs de défense des forêts contre les incendies tels que des pistes DFCI, des poteaux incendie ... (cf. carte p. suivante).

Une largeur circulaire de 4,00 mètres est imposée par le règlement de PLU afin de constituer un minimum pour permettre le croisement des véhicules de secours dans les zones à risque.

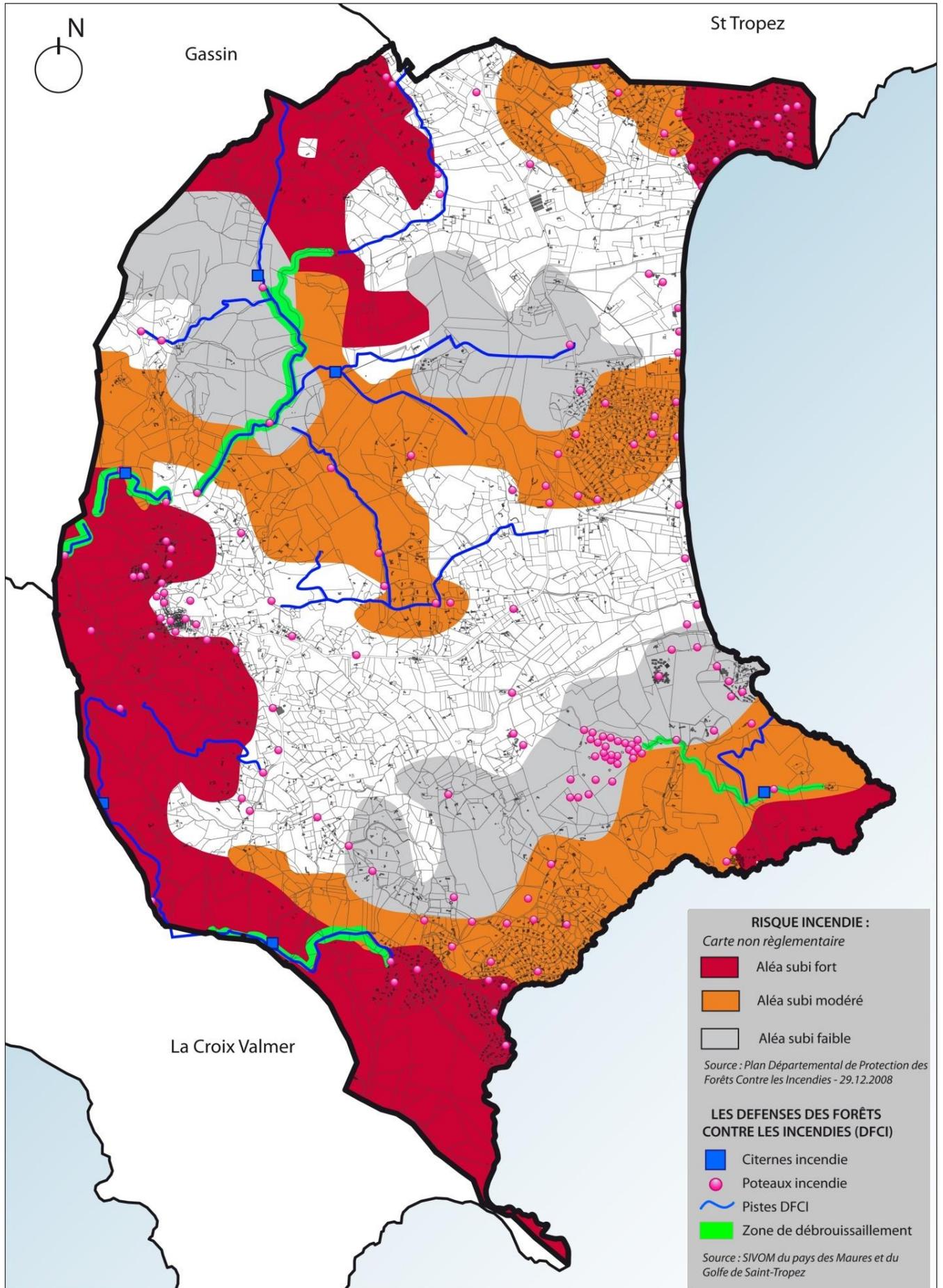
Dans les zones à risques, de manière générale, la réalisation et la gestion d'espaces « tampons » entre zones boisées et zones habitées permet de réduire le risque incendie. Les extensions des zones agricoles en zone boisée prévues par le projet de PLU, constituent des espaces tampons favorables à la coupure de combustibles et donc de réduction de risque incendie.

En outre, la reconquête des friches agricoles par le PLU permet le renforcement de l'activité agricole mais également un meilleur entretien des terres et donc une limitation de propagation du feu dans les secteurs à risque.

L'aléa subi incendie sur le projet de PLU 2017

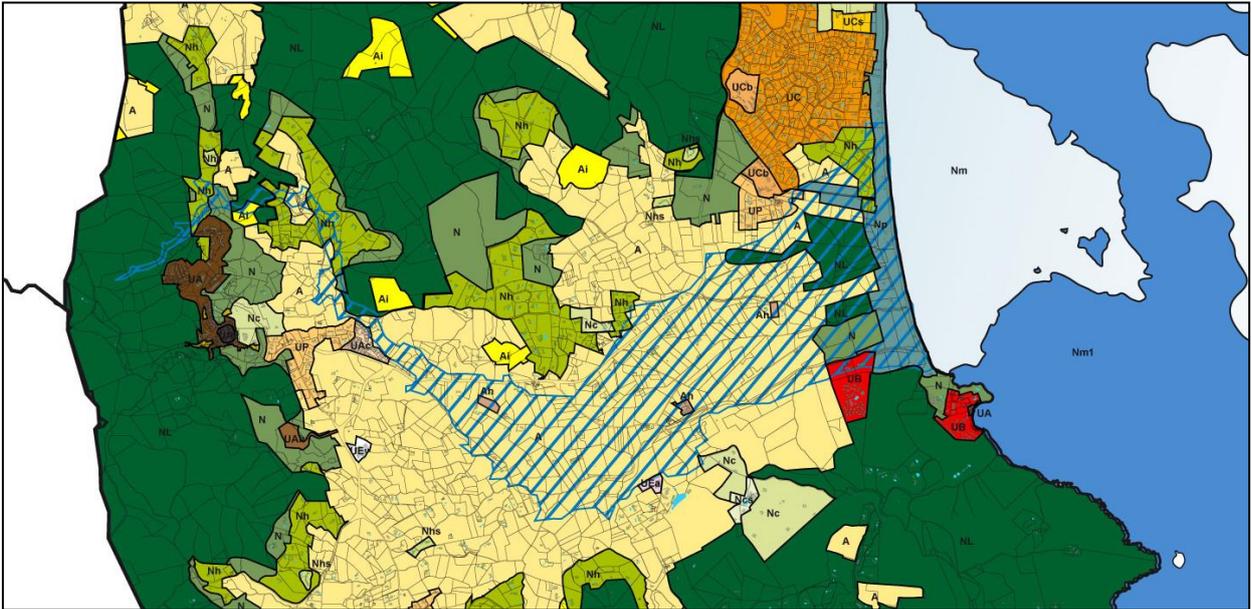


Superposition des DFCI et de l'aléa subi



6.2- Le risque inondation

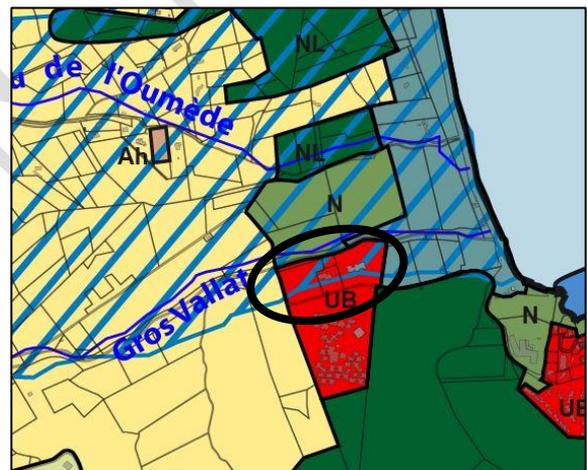
Les zones inondables : traduction du périmètre de l'Atlas des zones inondables sur le futur zonage du PLU



Bien que l'Atlas des Zones Inondables (AZI) n'a pas de valeur réglementaire au regard de l'occupation du sol, par principe de précaution, aucune zone n'a été ouverte à l'urbanisation dans l'emprise de l'enveloppe hydrogéomorphologique identifiée par les services de l'Etat, à l'exception de 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées destinés aux sièges d'exploitation agricole. La plupart des zones comprises dans le périmètre de la zone inondable identifiée par l'AZI sont classées en zone agricole ou naturelle dans lesquelles la constructibilité est fortement limitée.

Une seule zone urbaine (U) est concernée en partie par le périmètre de l'AZI : la **zone UB**, zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs. La partie concernée par le risque se trouve dans le **secteur de Bonne Terrasse**

Ouest, occupé actuellement par des équipements publics : centre aéré, bâtiment des services publics municipaux, un bâtiment abritant une chaufferie au bois desservant l'ensemble des bâtiments regroupés sur le terrain communal. Cette zone ne permet plus d'urbanisation nouvelle.



En l'absence d'études précises sur l'aléa de ce risque, le PLU impose, par principe de précaution, un recul minimum de 10 mètres en bordure des cours d'eau pour tout aménagement ou construction nouvelle. De plus, dans les zones NC et UP, les surfaces imperméables sont limitées afin de prendre en compte le ruissellement. Ces dispositions permettent ainsi de réduire le risque tout en préservant la ripisylve des berges des cours d'eau qui participe à la limitation des inondations. En effet, au-delà de son rôle pour la préservation de la biodiversité, une ripisylve entretenue permet également de stabiliser les berges des cours d'eau tout en constituant un frein lors d'inondation (effet de peigne).

6.3- Le risque sismique

L'ensemble du territoire de Ramatuelle est classé en zone de sismicité 2. Le PLU n'a pas d'incidences notables sur ce risque. L'information sur ce risque est apportée par le présent rapport de présentation en sa partie « Diagnostic ».

6.4- Le risque mouvement de terrain et l'aléa retrait-gonflement des argiles

Le PLU n'a pas d'incidences notables sur le risque mouvement de terrain et sur l'aléa retrait-gonflement des argiles.

L'information sur ce risque est apportée par le présent rapport de présentation en sa partie « Diagnostic ».

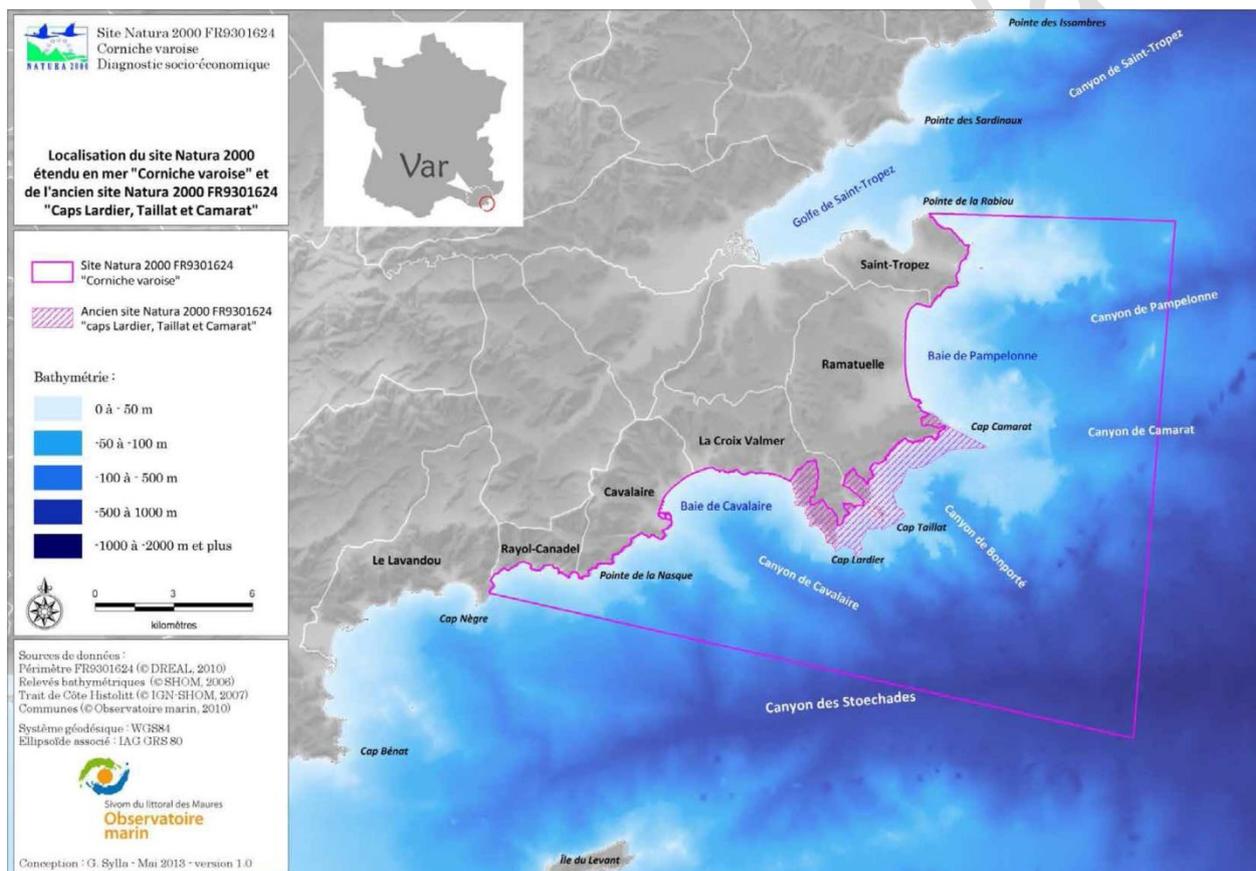
Chapitre 3- Incidences sur les sites Natura 2000

Cf. :

- Chapitre V du présent rapport de présentation : Evaluation environnementale du PLU de la commune de Ramatuelle, Volet Patrimoine Naturel réalisé par l'agence Biotope..

- annexe n°13 : Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 du projet de Zone d'Aménagement Concerté des "Combes-Jauffret", sur la commune de Ramatuelle, Var (83), en date du février 2011, réalisé par l'agence Biotope

Le périmètre du Site Natura 2000 "Corniche Varoise" comprend l'ancien périmètre du site Natura 2000 "caps lardier, Taillat et Camarat" ainsi que l'espace maritime de la Pointe de Rabiou au Cap Nègre.



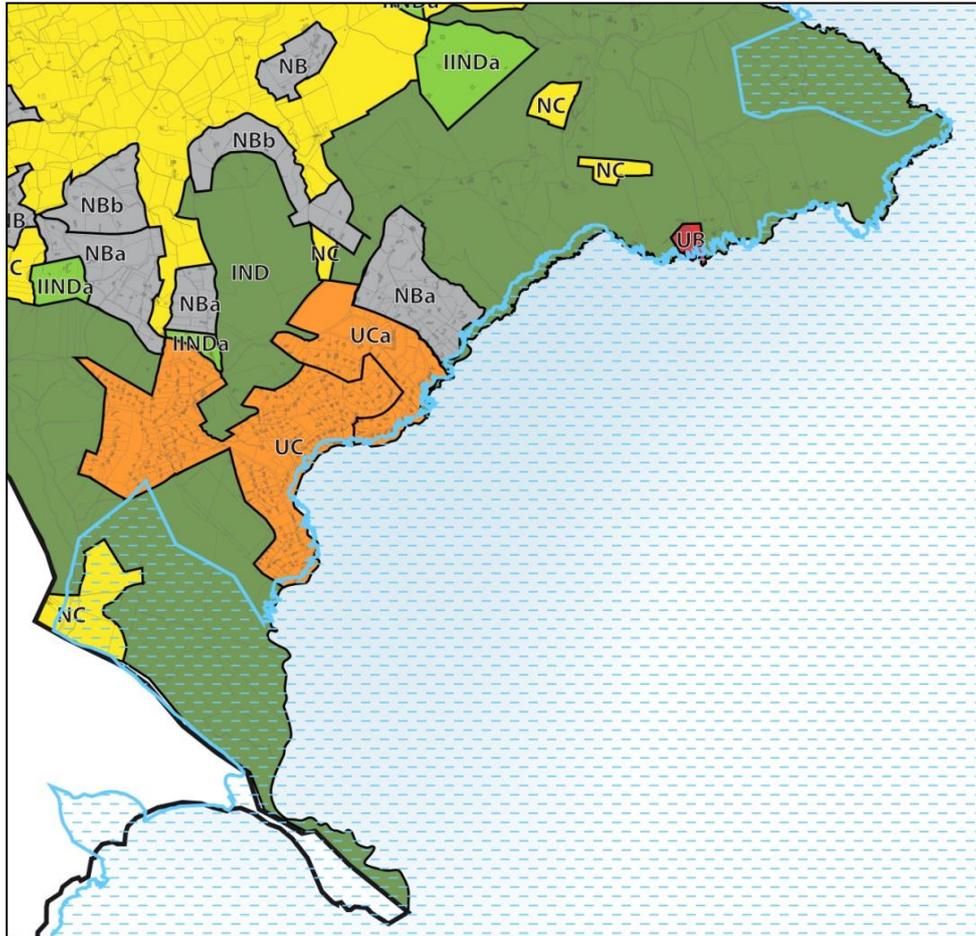
Comité de pilotage du site Natura 2000 « Corniche varoise – 16 mai 2013

Source : Observatoire Marin

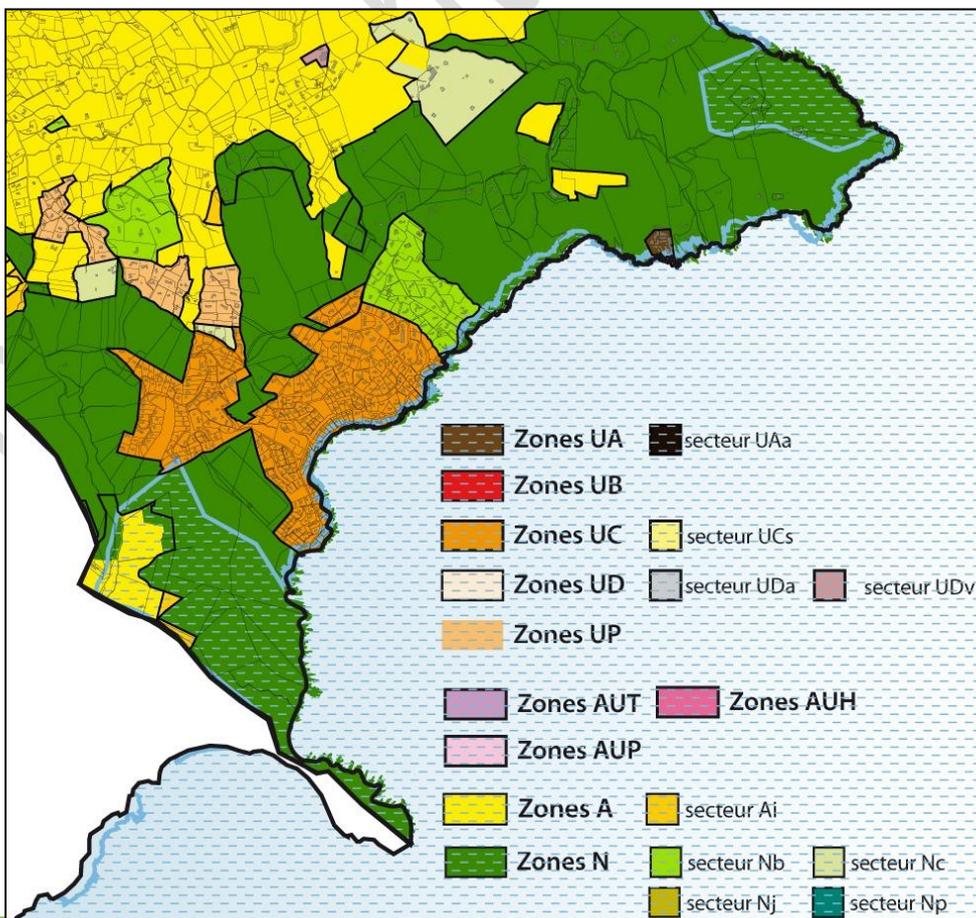
Il recouvre ainsi, pour le territoire de Ramatuelle :

- Le Cap Taillat : la presqu'île et la partie naturelle des secteurs de la Tourraque et de l'Escalet (à l'Ouest des lotissements)
- Le Cap Camarat : la partie Nord-Est comprenant le phare et le Rocher des Portes
- et l'espace maritime de Ramatuelle au-delà du Domaine Public Maritime.

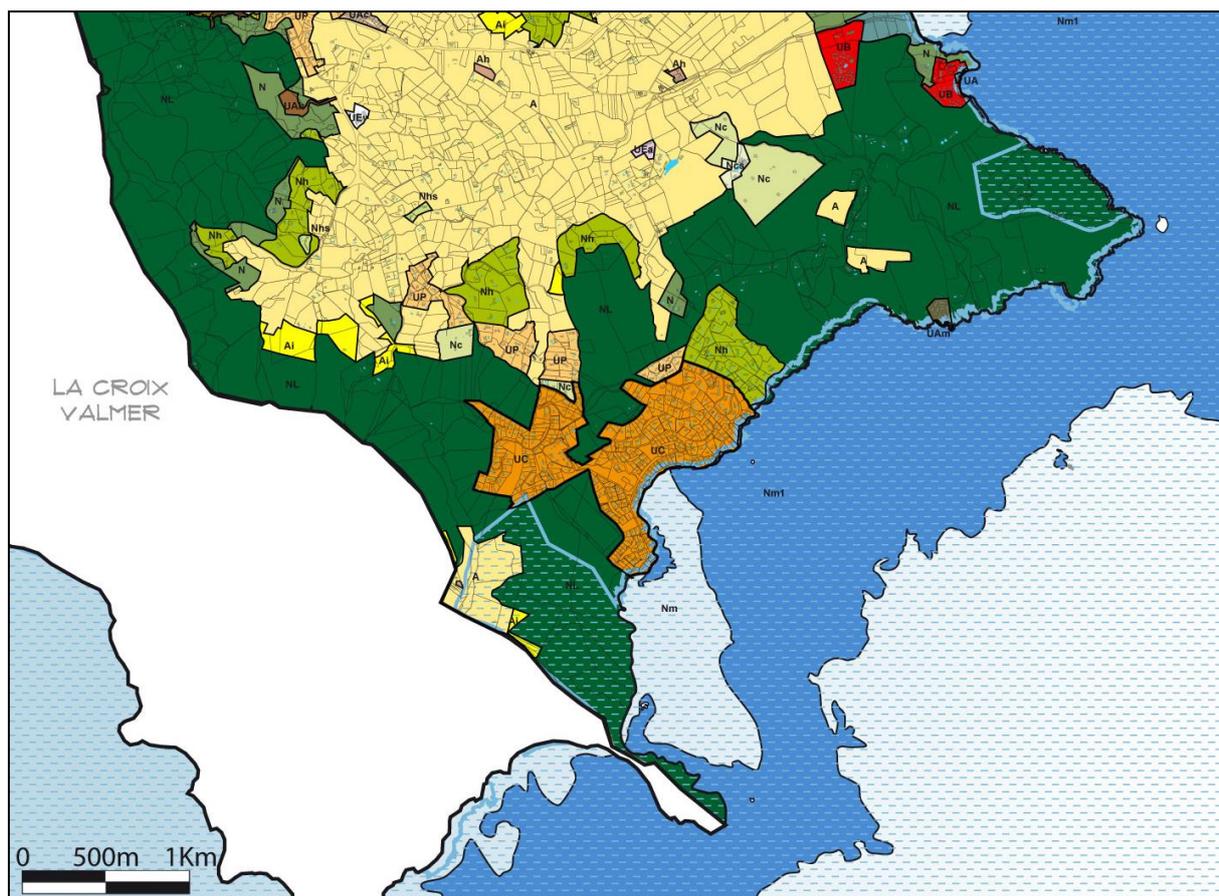
Le POS 2001 sur les espaces terrestres du site Natura 2000



Le PLU 2006 sur les espaces terrestres du site Natura 2000



Le PLU 2017 sur les espaces terrestres du site Natura 2000



Le projet de PLU classe en Espace Naturel Remarquable (ERC au sens de la loi Littoral) la quasi totalité des espaces terrestres du site Natura 2000. Ce classement favorise la conservation des milieux tout en permettant des aménagements limités, nécessaires à l'accueil du public ou des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions du PLU, déjà développées ci-dessus, ne sont pas contraires à ces mesures de protection et n'entraînent pas de perturbations ou de détériorations du site désigné (cf. carte page suivante):

- une faible partie du site désigné est classée en zone A (agricole) permettant ainsi le maintien des activités agricoles, activités participant à la diversité biologique et à la qualité de l'espace rural,
- le classement en zone NL (ERC du Littoral) au PLU et la présence d'E.B.C. interdisant les constructions, permettent la préservation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Ainsi, les mesures adoptées dans le PLU participant au contrôle strict de l'urbanisation, permettent une gestion durable et partagée du site désigné et ont une incidence positive en matière de préservation des sites.

L'évaluation environnementale (cf. chapitre V du rapport de présentation) du nouveau projet ne soulève pas d'incidences négatives significatives, directes ou indirectes, du PLU sur l'habitat marin ou les milieux naturels de Ramatuelle (milieux aquatiques, dunaires, halophile, ...). Elle ne mentionne pas non plus d'incidences particulières sur les espèces à l'origine du classement du site Natura 2000.