
Partie I

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Sommaire

CHAPITRE 1 – Analyse de l'état initial de l'environnement	21
<hr/>	
I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique	23
1.1 – Histoire de la formation urbaine	23
1.1.1 – <i>Les origines historiques</i>	23
1.1.2 – <i>L'organisation urbaine</i>	24
<i>Quelles formes urbaines et quelles centralités le POS a-t-il induit ?</i>	27
1.2 - Les principaux éléments du patrimoine de la commune de Ramatuelle	29
1.2.1 – <i>Le village, un ensemble urbain remarquable</i>	29
1.2.2 – <i>Le patrimoine bâti remarquable</i>	33
1.2.3 – <i>Le patrimoine archéologique</i>	37
II – Analyse du paysage	38
2.1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune	38
2.1.1 – <i>Géologie</i>	38
2.1.2 – <i>Hydrologie</i>	39
2.1.3 – <i>Les zones humides</i>	40
2.2 – Mode d'occupation du sol et consommation foncière	41
2.2.1 – <i>Le mode d'occupation du sol, commune entière</i>	41
2.2.2 – <i>Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud</i>	41
2.2.3 – <i>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	44
2.3 – Approche visuelle de la commune	48
2.3.1 – <i>Les parties du territoire vues depuis la mer</i>	48
2.3.2 – <i>Les parties du territoire vues depuis le village</i>	48
2.4 – Analyse paysagère	50
2.4.1 – <i>Les unités paysagères</i>	53
2.4.2 – <i>Les paysages en perspective</i>	61
2.4.3 – <i>Ramatuelle dans l'Atlas des Paysages du Var</i>	65
2.4.5 – <i>Des études paysagères spécifiques à la plaine viticole de Ramatuelle</i>	75
2.5 – Diagnostic biodiversité et trame verte et bleue	77
III – Les outils de connaissance, valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti	78
3.1 - Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	78
3.2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats)	79
3.2.1 <i>La procédure</i>	79
3.2.2 <i>Les secteurs concernés pour la commune de Ramatuelle</i>	79
3.2.3 <i>Un projet pour le mouillage en Baie de Pampelonne</i>	80
3.3 - Les sites classés et les sites inscrits	81
3.4- Les protections par la maîtrise foncière	81
3.5- Le Parc National de Port-Cros	84
3.6- Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann	84
IV – Les risques	87
4.1 – Le risque inondation	88
4.2 – Le risque incendie	91
4.3 – Les autres risques	101
V - Les nuisances sonores	105
VI – Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU	109

CHAPITRE 2 – Analyse de la situation socio-économique 111

I – Population et habitat : les grandes tendances.....	111
1.1 – Population.....	113
1.1.1 – Une démographie en situation de dépression	113
1.1.2 – Un vieillissement progressif qui se confirme : une hausse généralisée des plus de 60 ans.....	115
1.1.3 – Une forte stabilité résidentielle.....	116
1.1.4 – Des ménages plus petits et en forte baisse.....	116
1.2- Caractéristiques du parc de logements.....	117
1.2.1- La prédominance de la résidence secondaire	117
1.2.2- Les caractéristiques du parc des résidences principales	118
1.2.3- Le rythme de production des logements.....	121
1.2.4- Les projets en cours.....	122
II – Le système économique local	123
2.1– Les emplois.....	125
2.1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelleoise	125
2.1.2 – La structure des activités.....	129
2.1.3 – Le quartier mixte du Colombier, devenu un véritable quartier urbain bien intégré dans la commune.....	129
2.1.4 – Des projets structurants en perspective.....	130
2.1.5 Les déplacements.....	130
2.2 – L’agriculture	132
2.2.2 –Une viticulture de qualité.....	139
2.2.3 – Un terroir agricole «sous pression»	142
2.2.4 Un potentiel de développement non négligeable.	143
2.4 – Le tourisme	145
2.4.1 - L’offre touristique.....	146
III – Equipements et infrastructures routières.....	152
3.1 – Les équipements et les services	154
3.1.1. Le niveau d’équipement dans le Golfe	154
3.1.2 – Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d’animation et une fragilité du centre villageois	154
3.1.2 – Les équipements éducatifs	155
3.1.3 – Les équipements sportifs.....	155
3.1.4 – Les équipements culturels.....	156
3.1.5 – Les équipements et services liés à la santé	156
3.1.6 – Les réseaux d’eau potable et d’assainissement, la gestion des déchets.....	158
3.1.7 – Les réseaux de communications électroniques	163
3.2 – Les Infrastructures de transports	167
3.2.1 – La desserte routière et l’accessibilité	167
3.2.2 La capacité de stationnement.....	173
3.2.3 – Les transports en commun.....	174

CHAPITRE 3 – Les documents supra-communaux, les normes, les plans et programmes à prendre en compte ou s’imposant au PLU 178

I – Les dispositions législatives s’imposant au PLU de Ramatuelle	178
1.1 – Les Articles L.101-1 à L101-3 du Code de l’urbanisme	178
1.3 – La loi 86-2 d’aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.	178
1.3.1 <i>La capacité d'accueil</i>	179
1.3.2. <i>Les coupures d'urbanisations</i>	180
1.3.3. <i>Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement</i>	180
1.3.4 <i>Les Espaces proches du rivage et extension limitée de l'urbanisation</i>	181
1.3.5. <i>La bande littorale</i>	182
1.3.6. <i>Les espaces remarquables</i>	182
1.3.7 <i>L'aménagement des campings</i>	183
1.3.8. <i>Autres dispositions</i>	184
1.4 - Le Grenelle de l'environnement	185
1.4.1 <i>La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement</i>	185
1.4.2 <i>La loi du 12 juillet 2010 d’engagement national pour l’environnement, dite « Grenelle II »</i>	185
II – Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Ramatuelle doit être compatible (article L.131-4 du Code de l’urbanisme)	186
2.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de St-Tropez	186
2.2 – Schéma de niveau communal: le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne	189
III. Les autres documents et schémas à prendre en compte	190

CHAPITRE 4 – Bilan du PLU et synthèse du diagnostic 191

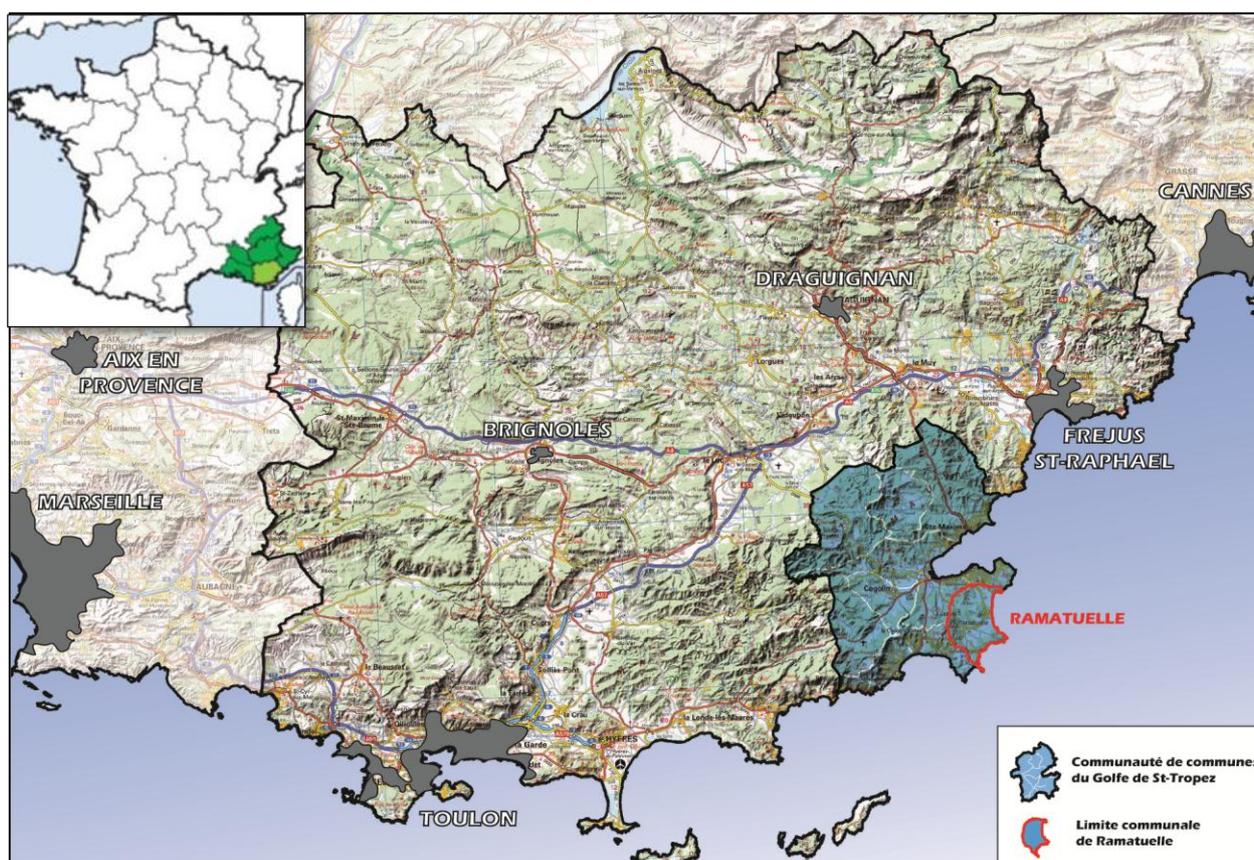
I - Bilan du PLU de 2006	191
1.1- Les enjeux soulevés par le bilan du POS de 2001	191
1.2- Un PLU de 2006 qui met un terme au phénomène du mitage	192
1.2.1- <i>Le zonage en vigueur</i>	192
1.2.2- <i>L'évolution de la consommation de l'espace depuis le POS de 2001</i>	194
1.3- Les capacités de densification du tissu urbain existant	195
1.3.1- <i>Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat</i>	195
1.4- Bilan des objectifs de la commune fixés pour le PLU de 2006	199
II – Synthèse et enjeux du diagnostic	201
2.1 – Une diversification et un meilleur équilibre de l’habitat et de la population	201
2.2 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer	202
2.3 – Un potentiel économique à diversifier	202
2.4 – Un environnement de qualité pour tous	203

III - Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de révision du PLU	205
1.1 - Habitat et population : perspectives d'évolution	205
1.1.1 Estimation des Logements au 1 ^{er} janvier 2015	205
1.1.2 Estimation de la population au 1 ^{er} janvier 2015	205
1.1.3 Estimation de la population à l'horizon 2030	205
1.1.4 Besoin en logement pour répondre à une croissance démographique de 1%.....	207
1.1.5 Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU pour couvrir les besoins en logement induits par une croissance de 1%.....	207
1.2 - Impact sur le paysage et l'environnement	209
1.2.1- Analyse photographique des premières conséquences de la densification des zones urbaines.	209
1.2.2.- Synthèse des enjeux en ce qui concerne les zones urbaines.....	213
1.2.3- Lacunes du plan local d'urbanisme de 2006 en ce qui concerne les zones naturelles.	214

Situation générale de la commune

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

Avec 2111 habitants en 2014 et 35,57 km², Ramatuelle est située au milieu du littoral varois, entre les agglomérations de Toulon et de Fréjus-St-Raphaël, à égale distance des métropoles marseillaise et niçoise.



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

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

Résumé des constats :

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

Deux grandes catégories d'espaces se distinguent :

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

Un territoire diversifié, très qualifié avec des contraintes :

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

Des espaces davantage différenciés que hiérarchisés:

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

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

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

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

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

UN PATRIMOINE RICHE A VALORISER

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

PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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

I – Origines historiques, patrimoine bâti et archéologique

1.1 – Histoire de la formation urbaine

1.1.1 – Les origines historiques¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ D'après le rapport du POS

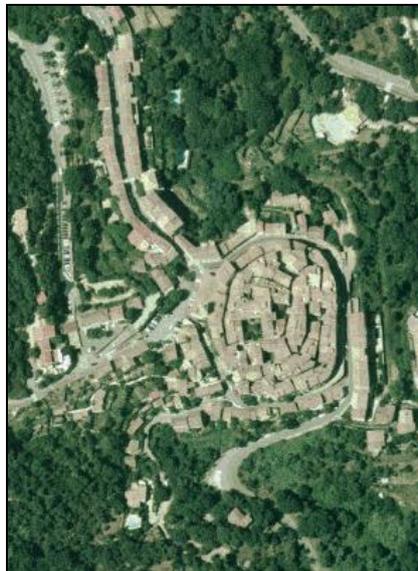
L'extension de la vigne et l'arrêt de l'exploitation « des essarts » vont donner le paysage actuel de Ramatuelle avec une vaste plaine viticole et le développement des massifs de pins parasols ou maritimes. Parallèlement, les terroirs des fermes isolées se dégradent. Plus tard, des maisons à flanc de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

1.1.2 – L'organisation urbaine²

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

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

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



Village de Ramatuelle

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

Jusqu'en 1855, l'aspect du village demeura pratiquement inchangé. Seules quelques remises ou étables se construisaient en bordure des routes. La commune était toujours très pauvre et ne possédait ni hôtel de ville car l'ancienne mairie était restée en ruine depuis la Révolution, ni école, ni presbytère... L'historien E. Garcin, qui décrit le village de Ramatuelle en 1835, en fit un tableau peu reluisant dans son dictionnaire historique et topographique de la Provence: « ce village présente encore, à peu de choses près, le même aspect qu'au temps de la Ligue . Ses maisons basses et noires, ses rues étroites et en partie fort raides, en rendent la vue et le séjour fort tristes. Cependant, les habitants sont, en général, laborieux et sobres, mais leur civilisation est fort arriérée ».

² D'après un extrait du rapport de présentation du POS

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

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

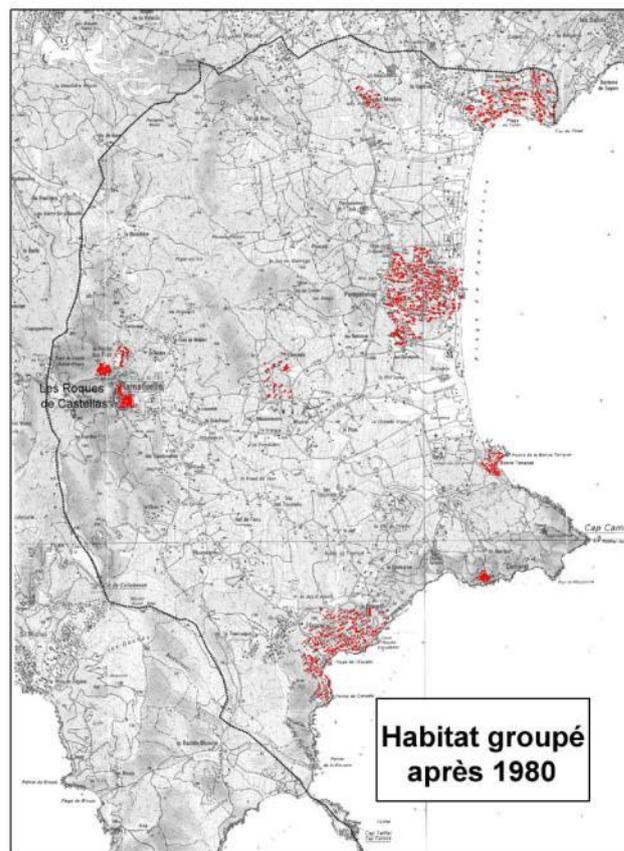
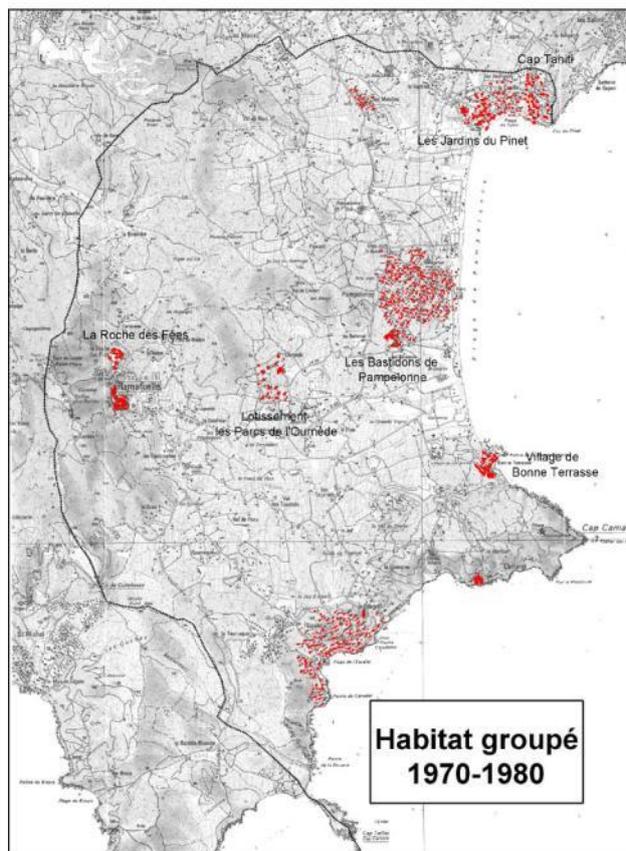
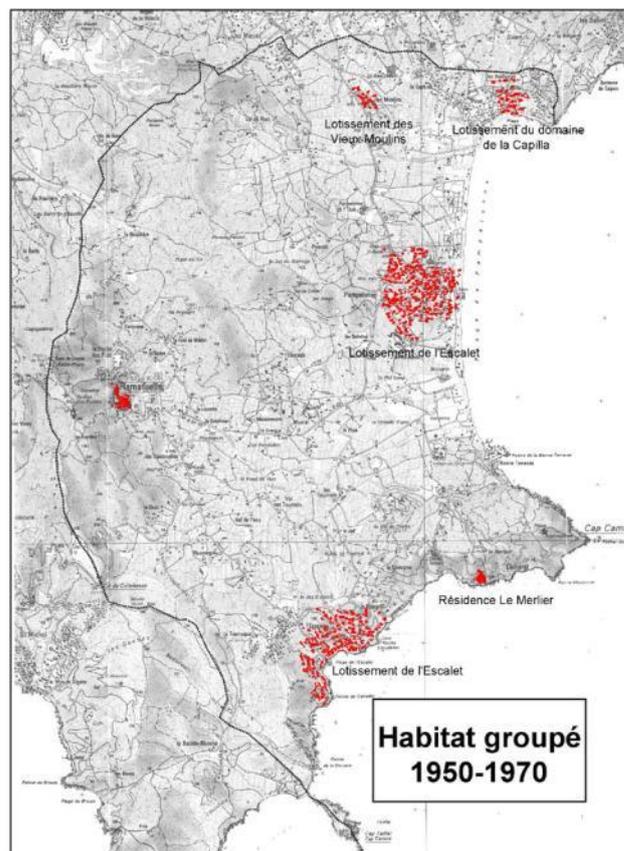
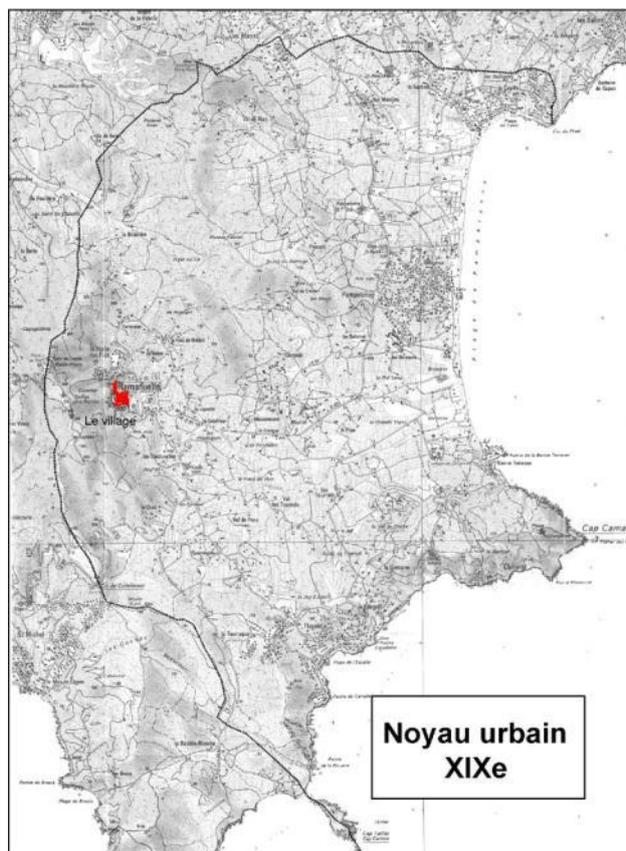
Après la Seconde Guerre mondiale, l'évolution des modes de vie ainsi que l'avènement du tourisme ont fait que, durant les années 50-60, le village commença à recevoir des populations nouvelles attirées par la particularité du site et de ses paysages. Aussi l'urbanisation s'est-elle poursuivie progressivement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

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

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

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

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



Evolution du bâti groupé depuis le XIX^e

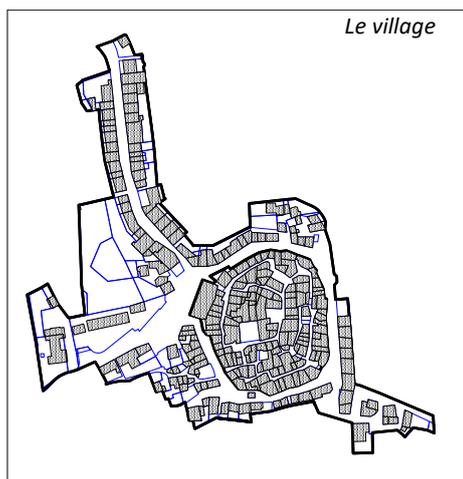
Quelles formes urbaines et quelles centralités le POS a-t-il induit ?

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

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

Quatre types se dégagent:

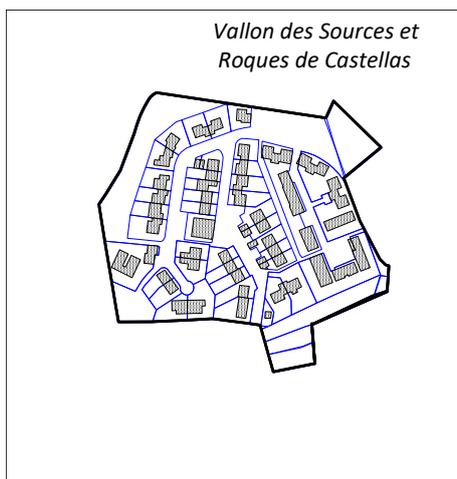
- Le centre ancien et ses prolongements XIXème constituent un ensemble urbain remarquable, pittoresque et caractéristique des villages perchés. Cette forme d'urbanisation économe en espace présente une densité d'environ 70 logements et services divers à l'hectare. On y retrouve tout un ensemble de services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



Le village

Zone U

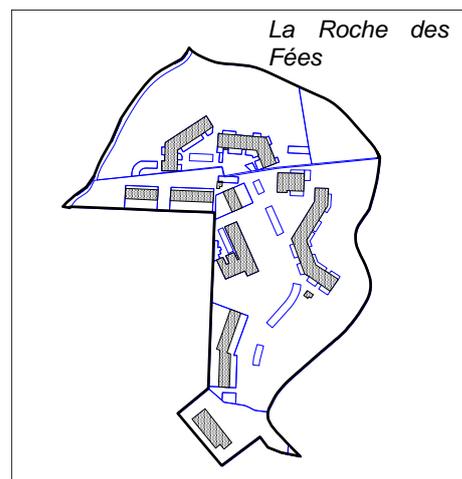
Habitat groupé ancien
268 logts et divers sur 3,8 ha
70 logements et divers/ha



Vallon des Sources et Roques de Castellás

Zone U

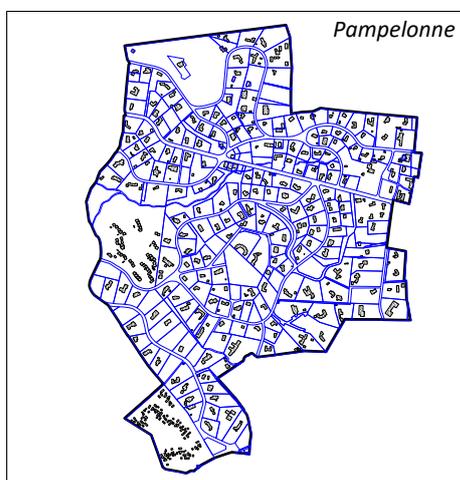
Lotissement communal et HLM
64 logts sur 2,4 ha
26 logements/ha



La Roche des Fées

Zone U

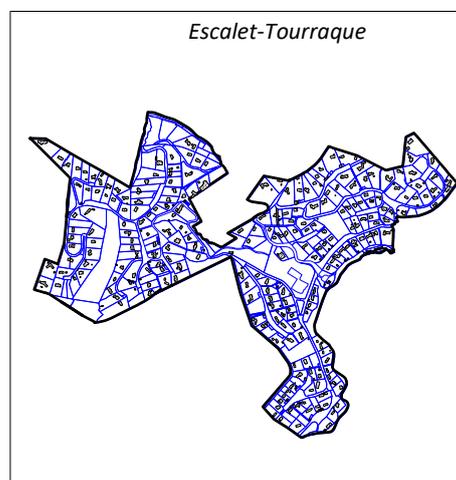
Lotissement communal
102 logts sur 3,6 ha
28 logements et divers/ha



Pampelonne

Zone U

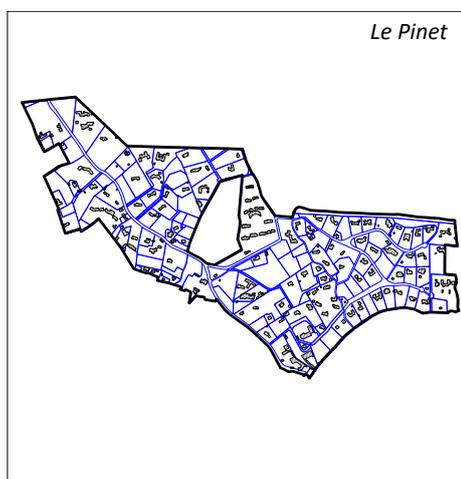
Lotissement
536 logts et divers sur 72,7 ha
7 logements et divers/ha



Escalet-Tourraque

Zone U

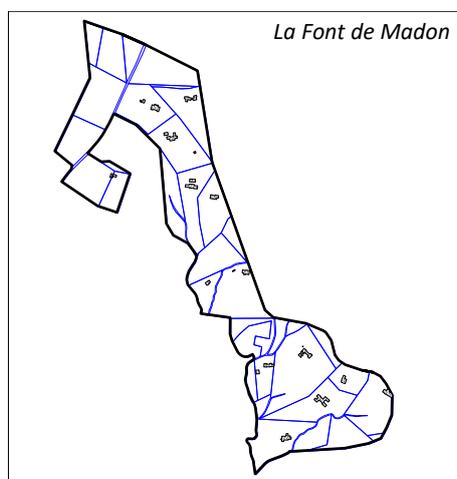
Lotissement
439 logts et divers sur 68,8 ha
6 logements/ha



Le Pinet

Zone NB

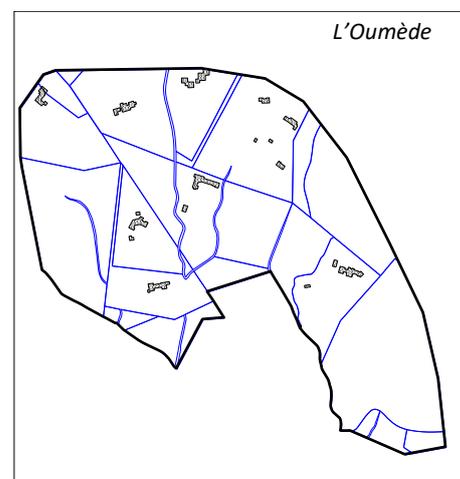
Lotissement
284 logts sur 55,8 ha
5 logements et divers/ha



La Font de Madon

Zone NB

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



L'Oumède

Zone NB

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

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

1.2.1 -Le village, un ensemble urbain remarquable

Ramatuelle présente un cadre de vie préservé et singulier. Le village peut être qualifié d'ensemble urbain remarquable : « l'architecture du noyau villageois est typique des villages méditerranéens laissant apparaître des porches, des escaliers, des passages, des placettes, des ruelles étroites empierrées. »

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

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



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

Le visage que présente aujourd'hui Ramatuelle est le résultat d'une politique d'urbanisation communale qui s'est faite par la création de hameaux nouveaux en discontinuité du noyau villageois. Cette sanctuarisation des abords du village perché a permis d'éviter des greffes urbaines malheureuses qui seraient venues dénaturer le caractère et la cohérence de cet ensemble urbain pittoresque.

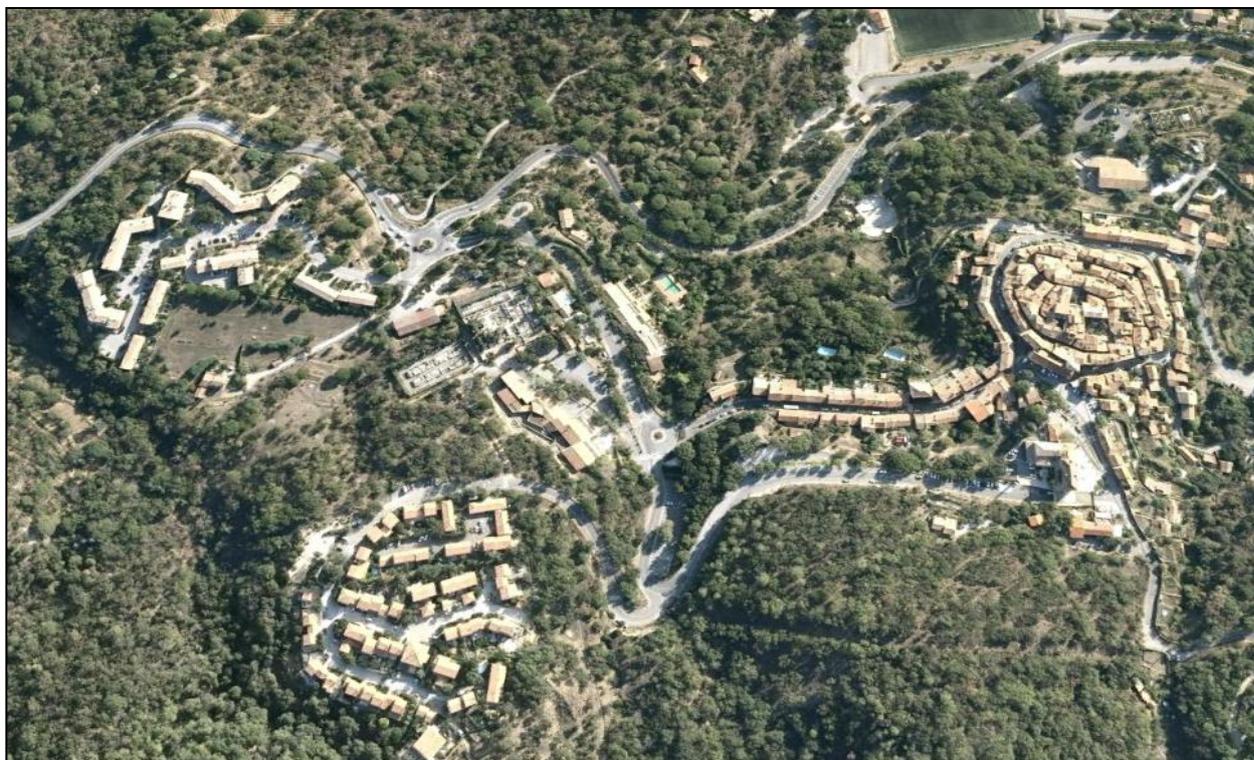
Si le village et les vues sur le grand paysage ont pu être préservés, la croissance urbaine n'en a pas pour autant été stoppée.



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



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



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

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

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

Ramatuelle: Un village remarquable



1.2.2 – Le patrimoine bâti remarquable³

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

- **La porte Sarrazine** : cette porte, ayant conservé son aspect d'origine, donne accès sur la rue des Moulins Roux et la rue des Sarrazins. De l'intérieur, on peut distinguer encore la glissière et la herse (ou sarrasine) ainsi que des gonds installés depuis 1792 pour fermer la porte à l'aide de deux vantaux. De l'extérieur, on aperçoit deux bras en pierre qui servaient à supporter une échauquette : guérite de guet souvent placée au-dessus d'une porte.
- **L'Eglise Notre-Dame** : adossée aux anciens remparts avec son portail en serpentine datant de 1620, l'église Notre-Dame se situe au coeur du village. Son clocher devait être une ancienne tour de guet et à l'intérieur se trouve un buste de Saint-André, patron de Ramatuelle, taillé dans une souche de figuier.
- **La Chapelle Sainte-Anne** : appelée aussi chapelle des Pénitents, est la seule de quatre anciennes chapelles à avoir été épargnée. Construite au XVI^{ème} siècle, longtemps désaffectée, elle fut restaurée durant les années mille neuf cent soixante. Elle jouxte le cimetière actuel. Un service religieux y est célébré pour la fête de Sainte-Anne.
- **L'oratoire de Saint André** : erigé sur un piédestal carré de 1,30 mètre de côté, l'extrémité de sa croix avoisine les 7 mètres de haut. La statue de la Vierge tenant l'Enfant Jésus dans ses bras est encore en place dans sa niche. Autrefois, une petite chapelle était attenante : celle-ci fut détruite par un incendie de forêt en août 1936.
- **Les moulins de Paillas** : Implantés en bordure de crête, sur la route du même nom, les moulins de Paillas sont aujourd'hui des ruines d'anciens moulins à vent qui furent utilisés jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Les moulins sur la commune ont pendant très longtemps été utilisés. On en distinguait cinq types (moulin manuel rotatif datant du II^e siècle av. J.-C., moulin à eau et à blé, moulin par percussion utilisé pour la transformation des céréales, moulin à sang utilisant la force animale, cheval ou âne, pour l'extraction de l'huile d'olive, moulin à vent et à blé). Concernant les moulins à vent et à blé, ils sont regroupés dans trois quartiers différents⁴
 - Les moulins de Pampelonne (situés au quartier des moulins, route des plages), sont apparus dans la première moitié du XVII^{ème} siècle.
 - Les « moulins roux » ont aussi été nommés, à cause de leur situation par rapport au village, les moulins d'en bas (ou d'habas). Attestés à partir de 1635, ces deux moulins appartenaient alors à la commune.

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

³ Source Rapport de présentation du POS

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



Moulin de Paillas

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

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

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

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

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



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

1.2.2.1 - Le patrimoine intra-muros du village

A la demande de la commune, un inventaire architectural intra-muros du village a été réalisé par le service « *Patrimoine* » de la communauté de communes du Golfe de St-Tropez. Cet inventaire identifie les éléments architecturaux intéressants (portes, fenêtre, éléments de décors, millésimes, ...) du village et les référence sous forme de fiches comprenant les emplacements, descriptions, et d'éventuelles préconisations. Il résulte de cet inventaire une connaissance beaucoup plus fine du patrimoine architectural ancien qu, dans le village intra-muros, s'est logiquement révélé très riche, avec des éléments pouvant dater de près d'un demi-millénaire. Il a aussi été relevé une tendance à la banalisation mettant en danger ces éléments jusqu'alors non recensés. La mise en œuvre des dispositions de l'article 11 du règlement devra permettre d'en assurer la protection, voire la mise en valeur.



Commune de Ramatuelle

Plan de situation des éléments architecturaux retenues

Plan N° 1



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

1.2.2.3 – Etude chromatique et palette de couleurs du centre ancien

Toujours dans le cadre des études préalables à la révision du plan local d'urbanisme, la commune a fait réaliser en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Var une étude chromatique. Le but de l'étude était d'établir :

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

L'étude complète est annexée (annexe n°2) au présent rapport de présentation.

En substance, l'étude a permis de révéler une richesse des teintes de façades progressivement perdue et banalisée sous l'effet des enduits industriels « prêts à l'emploi ». Ainsi loin des teintes fades et aseptisées, les façades du centre ancien pouvaient autrefois, lorsqu'elles donnaient sur la rue, être vivement colorées à l'aide de pigments naturels. Elles reflétaient la personnalité du propriétaire de l'immeuble et contre-balançaient l'ambiance parfois sinistre des rues peu ensoleillées. Côté plaine en revanche les façades, non perçues depuis la rue par le regard du passant, restaient des plus simples, colorées seulement de la teinte du sable récupéré dans les ruisseaux alentours.

1.2.2.3 - Le patrimoine bâti agricole

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

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

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

1.2.3 - Le patrimoine archéologique

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

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

II – Analyse du paysage

2.1 – Géologie des paysages et hydrologie de la commune⁵

2.1.1 - Géologie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Source : Rapport de présentation

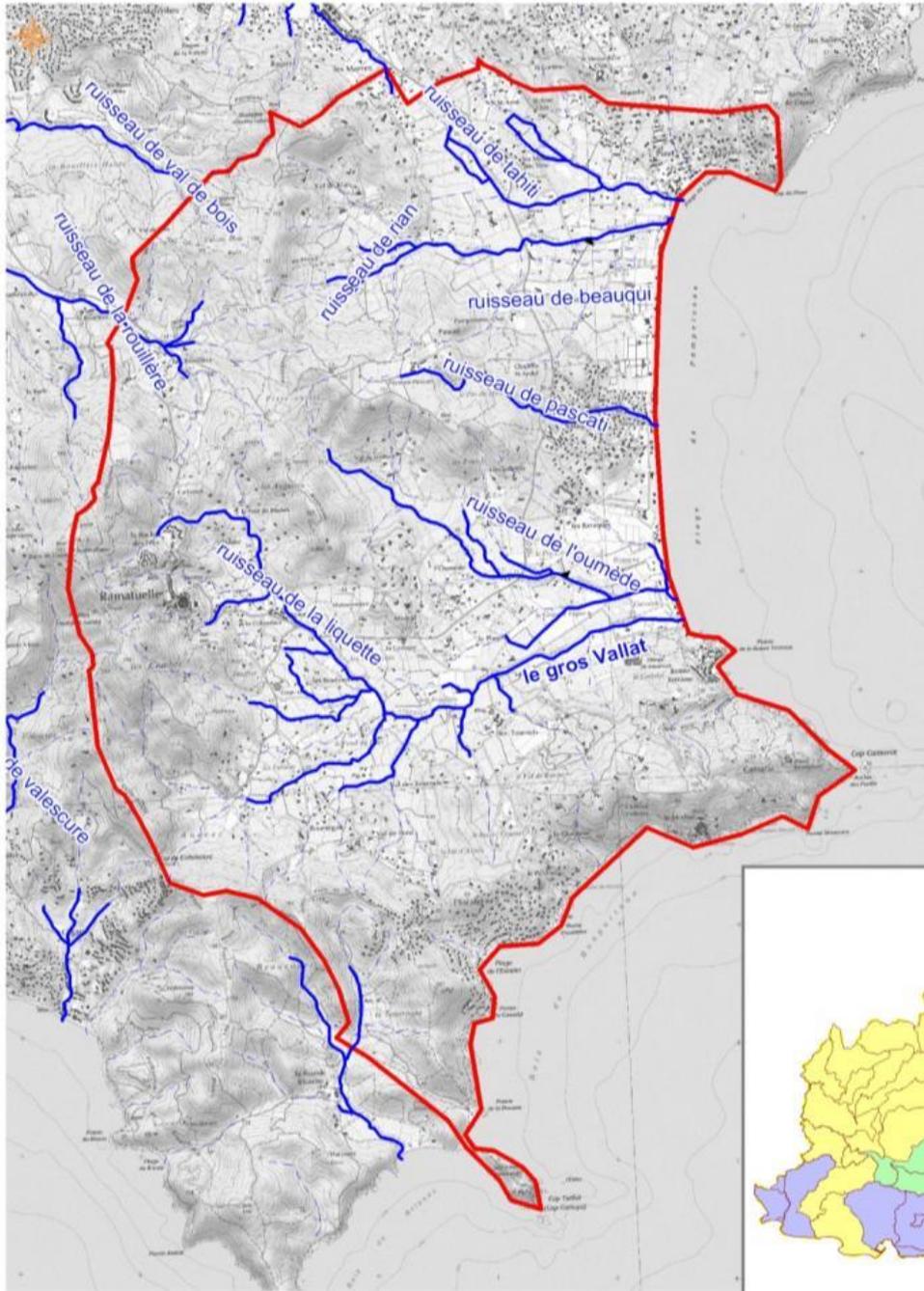


Milieux aquatiques à Ramatuelle

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



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



LÉGENDE :

Limites communales de Ramatuelle

Sous-secteurs hydrographique

Région hydrographiques en PACA

Côtiers Méditerranéens

Îles Marines

L'Isère

La Durance

Le Rhône (Saône-Isère-Durance exclues)

Réseau hydrographique

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



Echelle: 1:53 000

2.1.3 Les zones humides

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

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

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

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

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

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

2.2 – Mode d'occupation du sol et consommation foncière

(cf. carte ci-après, état juin 2002)

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

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

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

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

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

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

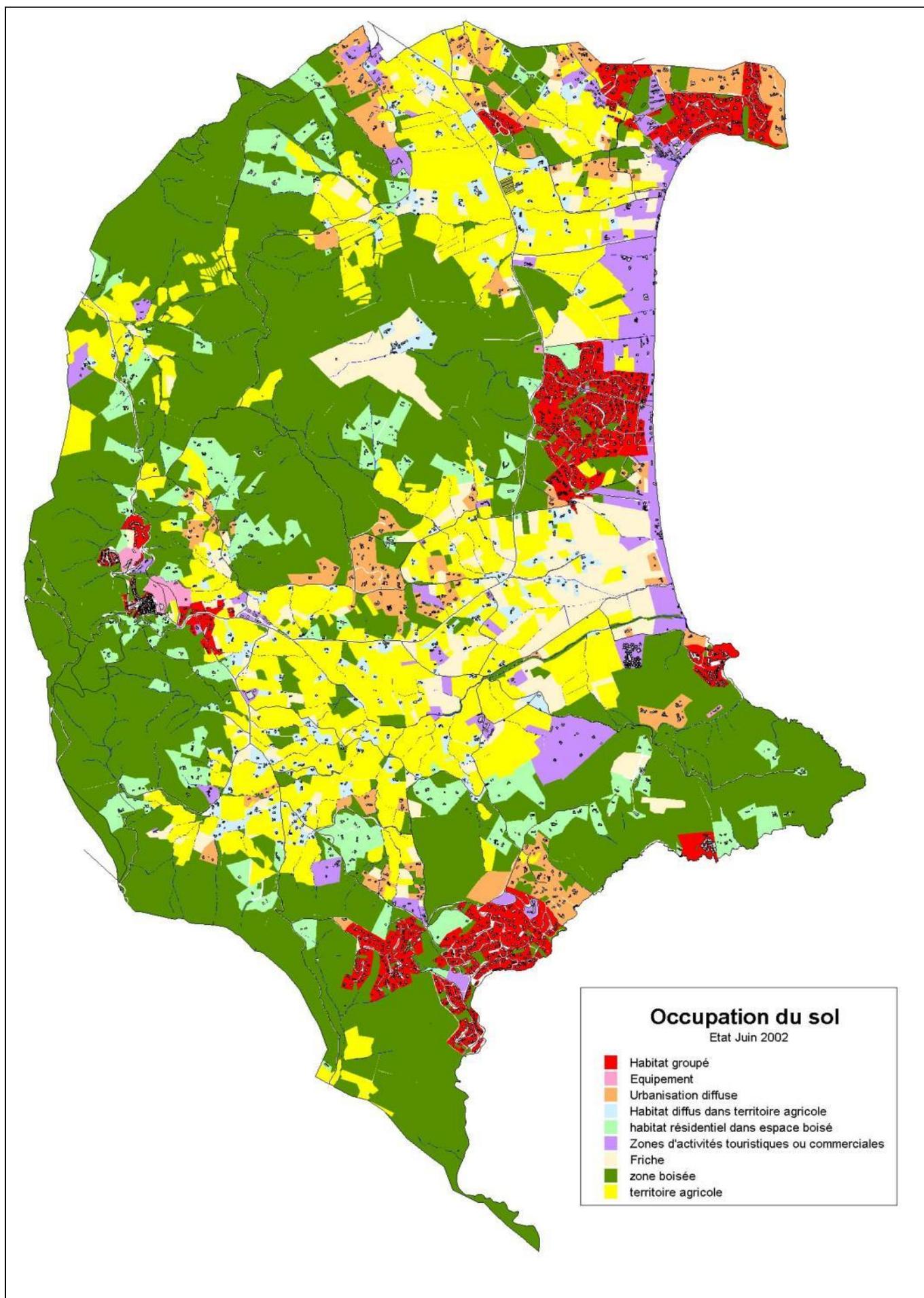
2.2.2 – Le mode d'occupation du sol, plaine agricole Sud

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

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

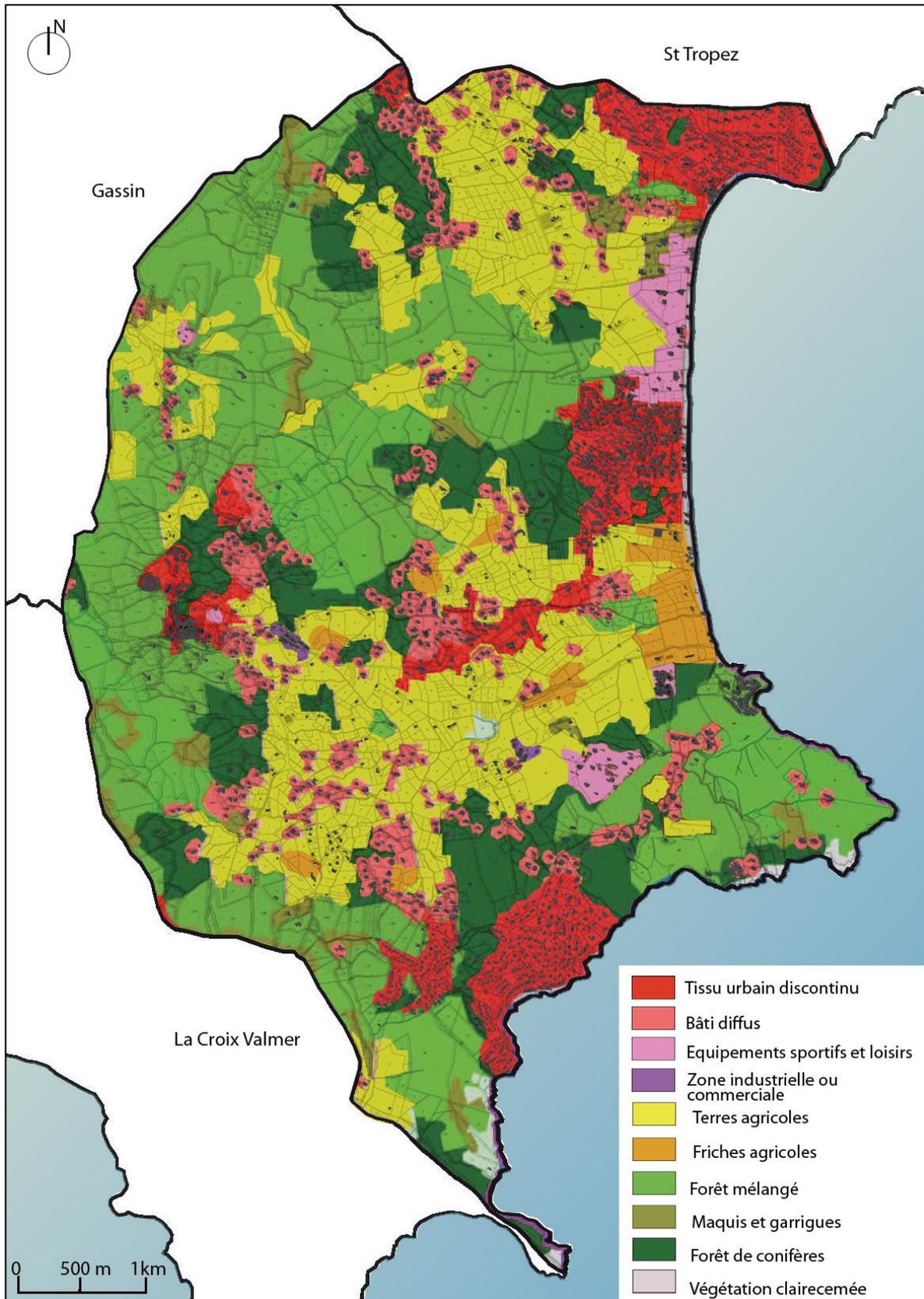
La plaine agricole Sud est une unité de grande taille représentant un peu plus d'un cinquième de la surface communale.

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



Les friches (non comptées les parties anciennement reconquises par des boisements) qui, certes, concernent la partie basse non classée en AOC, représentent près d'un cinquième de la plaine. Les autres altérations et le mitage de la plaine sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériel liés à certaines activités, d'activités liées au tourisme, et de parcelles boisées. L'activité agricole, essentiellement viticole ne représente plus que 56 % de l'ensemble de la plaine.

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



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

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

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

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

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

2.2.3.1- Méthodologie

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

Ont été considérés :

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

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

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

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

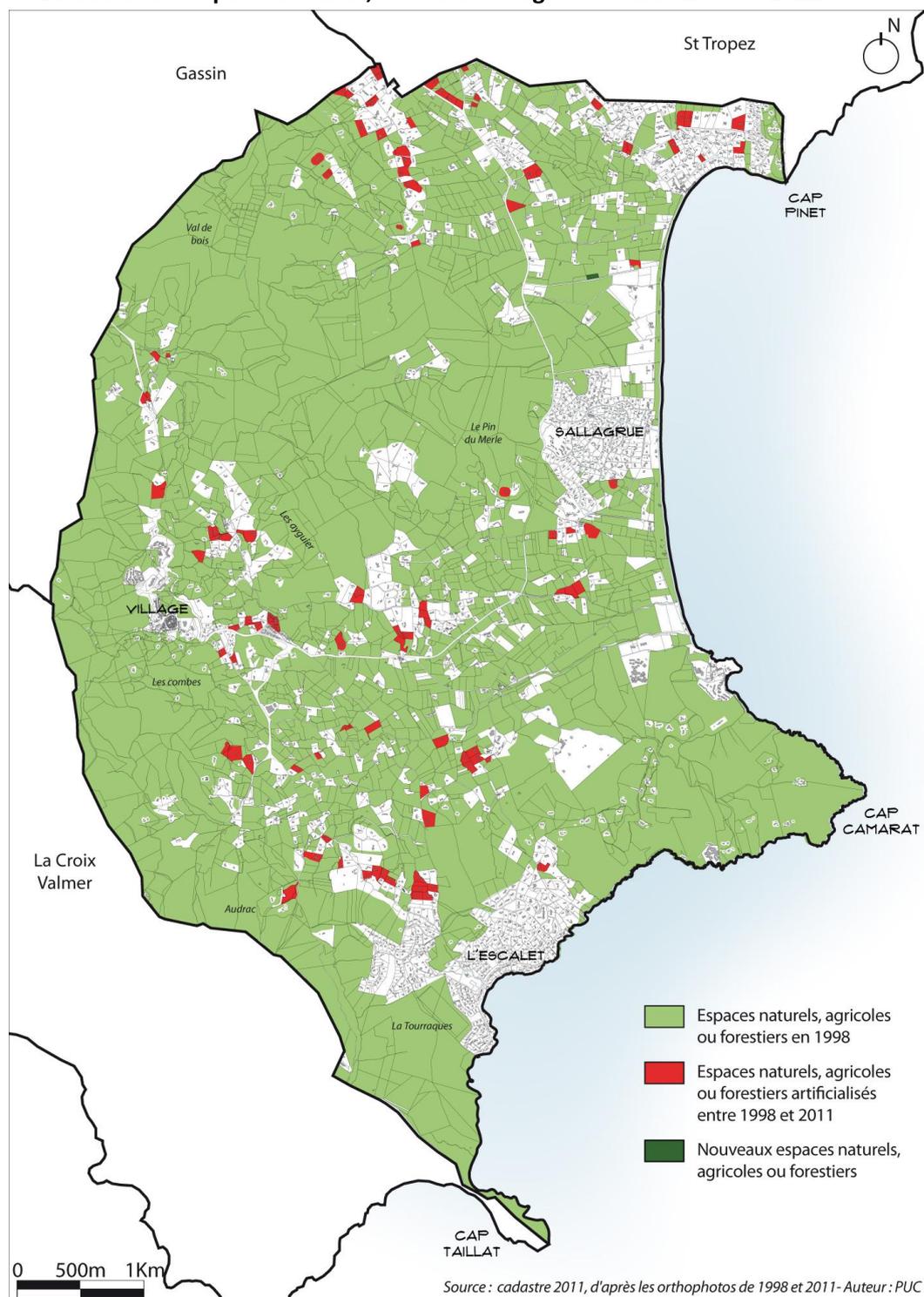
La consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire de Ramatuelle ces 13 dernières années est donc relativement faible. La commune a su conserver son caractère rural avec les trois quarts de son territoire compris dans un espace naturel, forestier ou agricole.

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

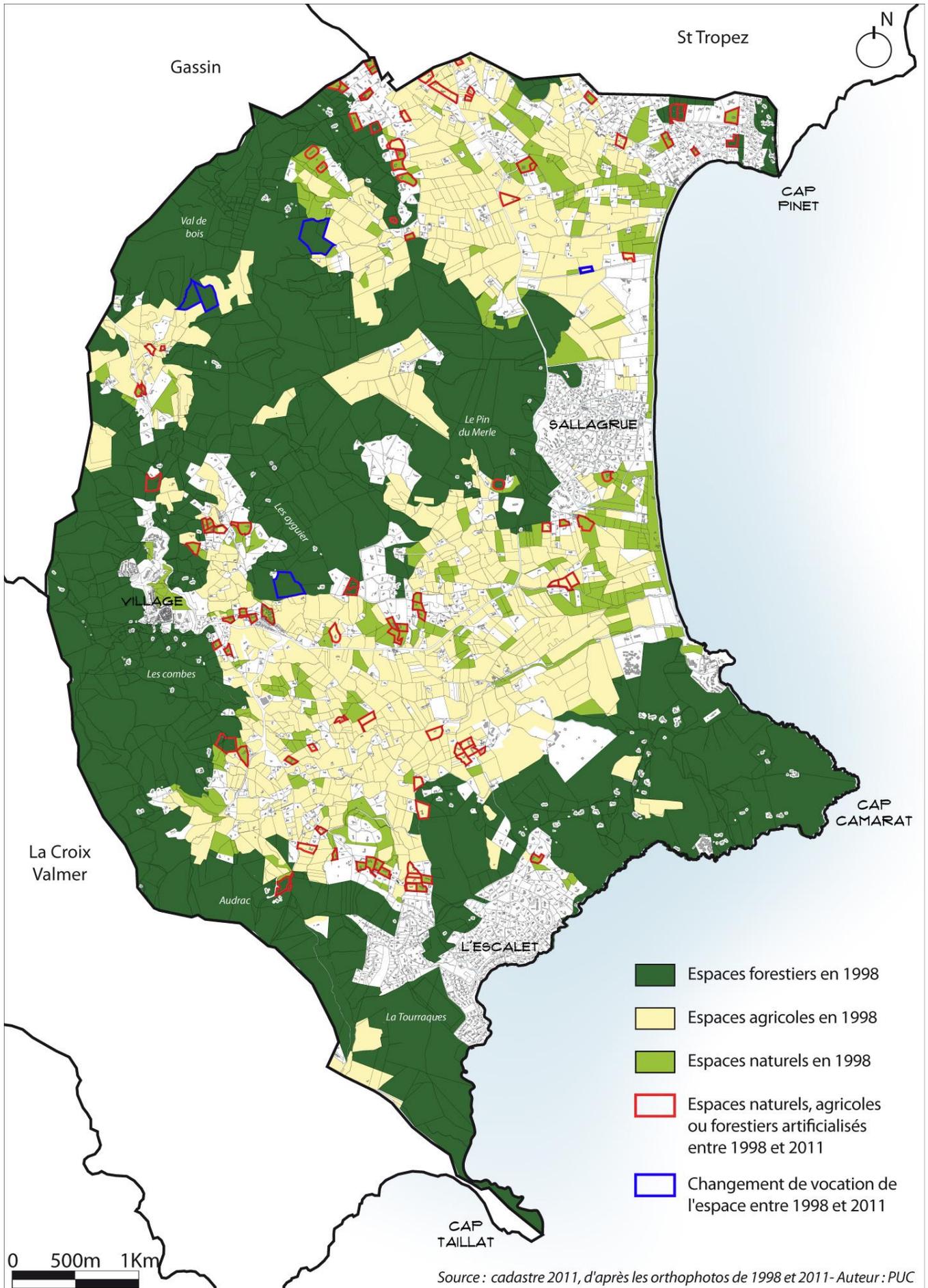
La faible régression des espaces agricoles est la conséquence directe du PLU de 2006 qui a reclassé des espaces boisés en espaces agricoles afin de conforter la dynamique viticole. Ainsi, depuis le dernier document d'urbanisme, certains secteurs ont été déboisés au profit de la vigne, notamment les secteurs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

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

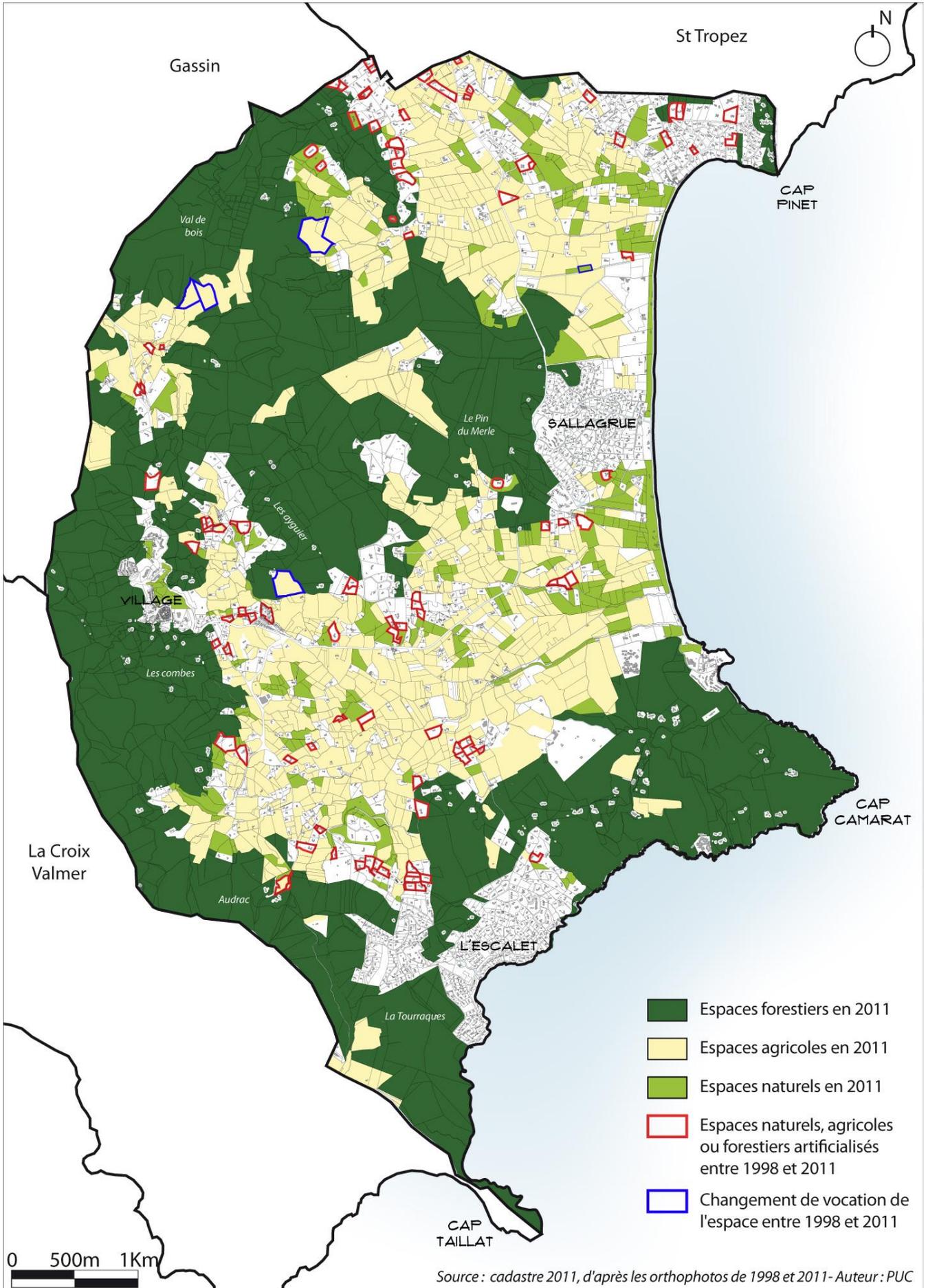
Evolution des espaces naturels, forestiers ou agricoles entre 1998 et 2011



La répartition des espaces naturels, forestiers et agricoles en 1998



La répartition des espaces naturels, forestiers et agricoles en 2011



2.3 – Approche visuelle de la commune

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

Méthode :

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

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

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

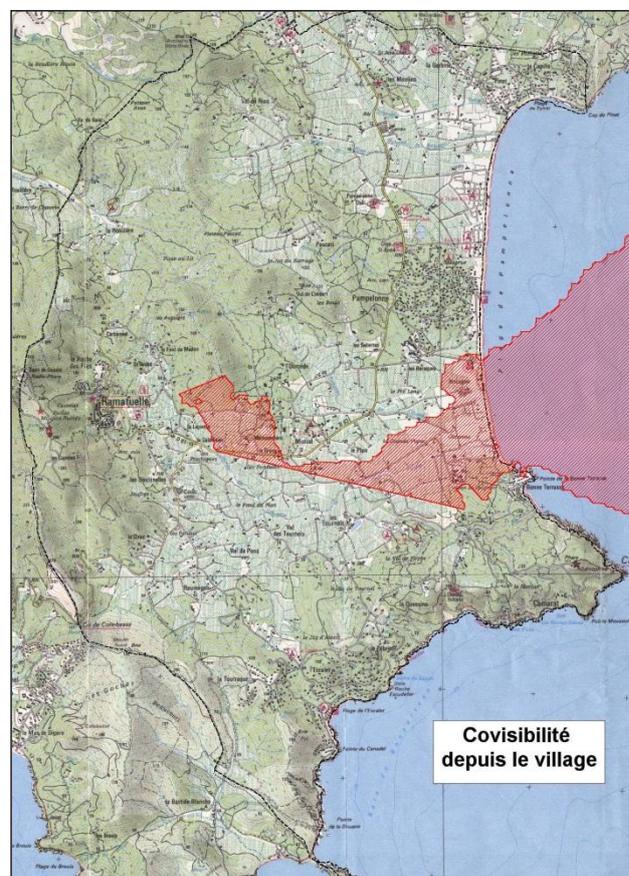
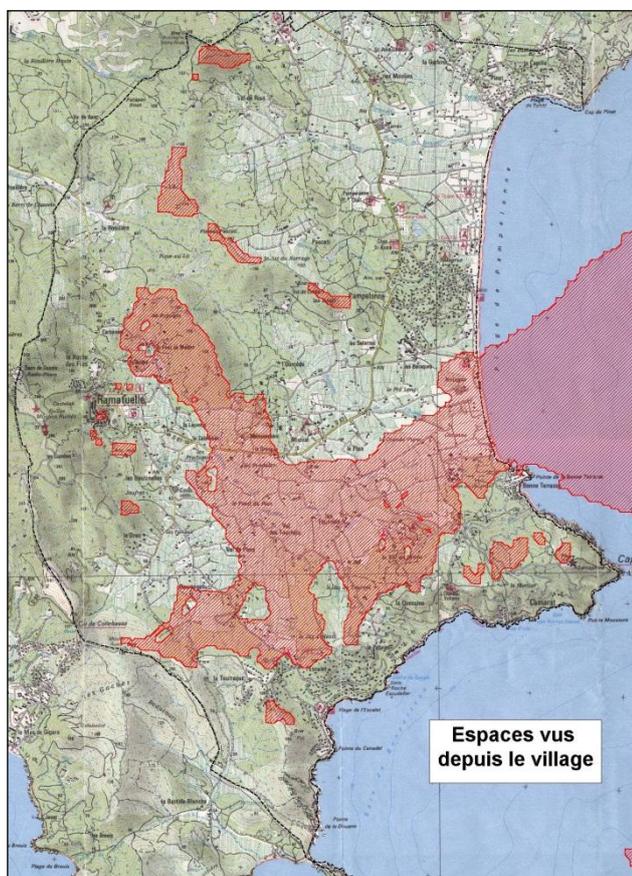
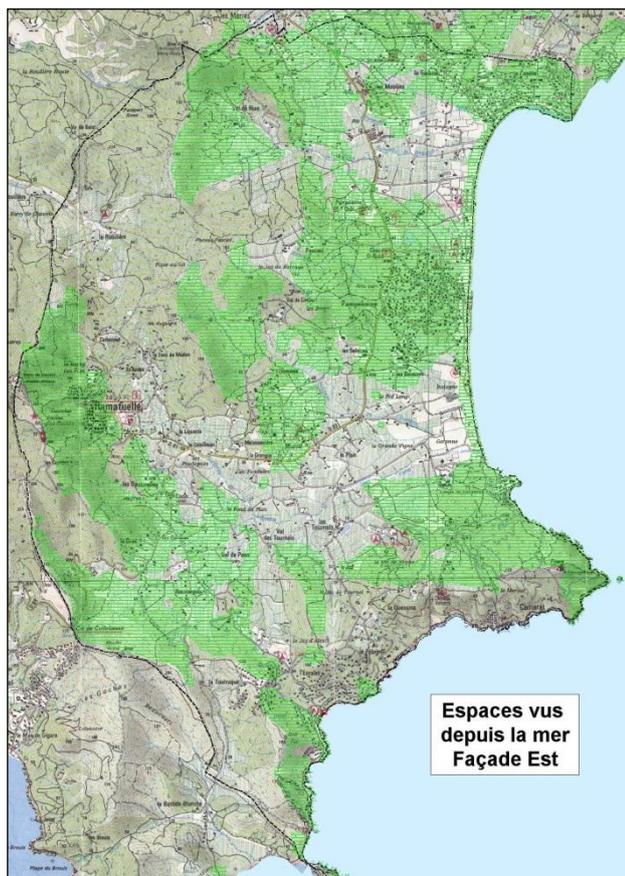
Résultat :

2.3.1 - Les parties du territoire vues depuis la mer.

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

2.3.2 - Les parties du territoire vues depuis le village

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



2.4 – Analyse paysagère

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

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

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

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

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

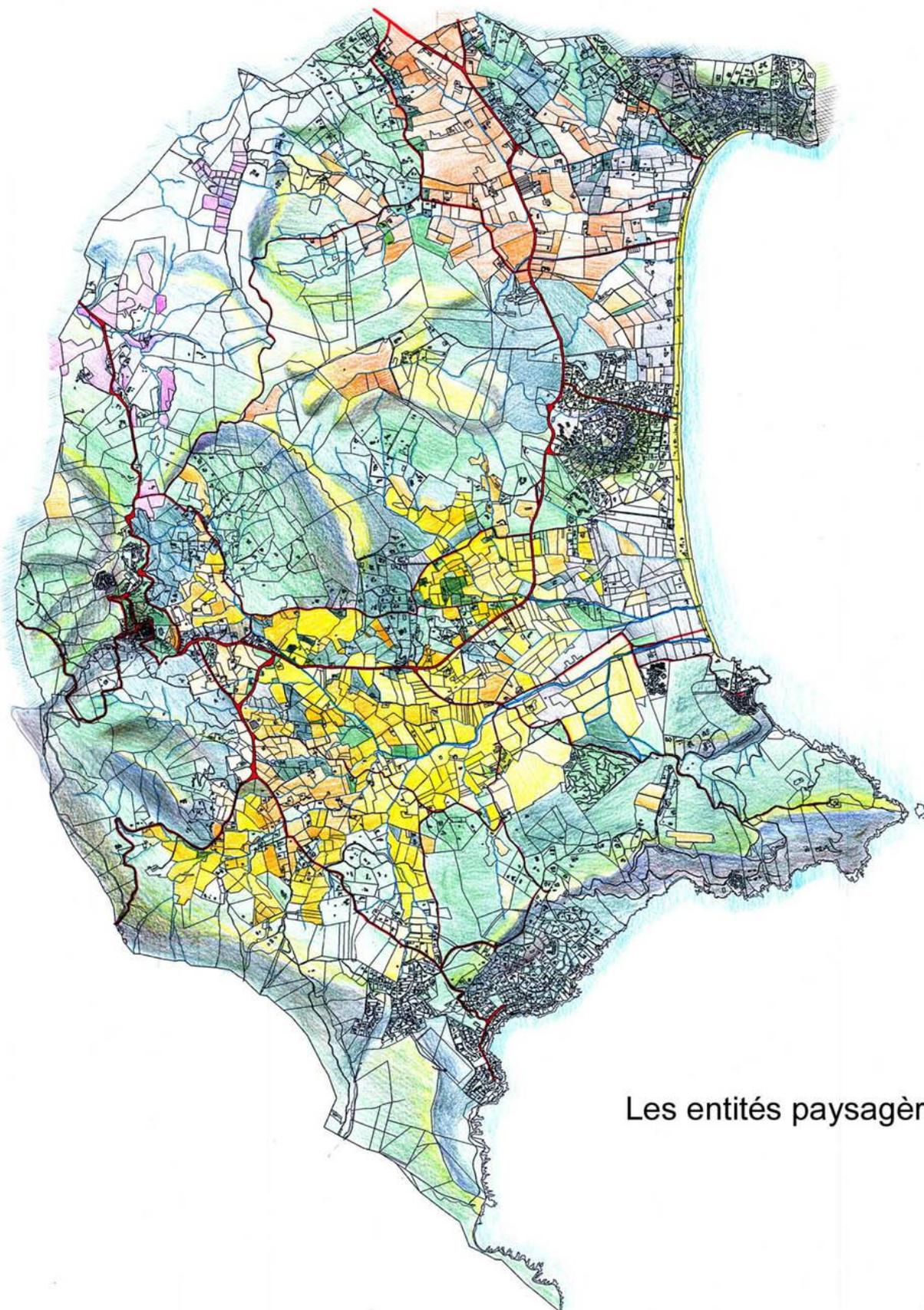
Par le passé, la commune a ouvert à l'urbanisation des terrains situés sur le littoral où la pression immobilière était plus forte et sur lesquels la plus-value due aux financements privés était telle qu'ils prenaient en charge la viabilisation des parcelles, la construction des dessertes. Fortement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

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

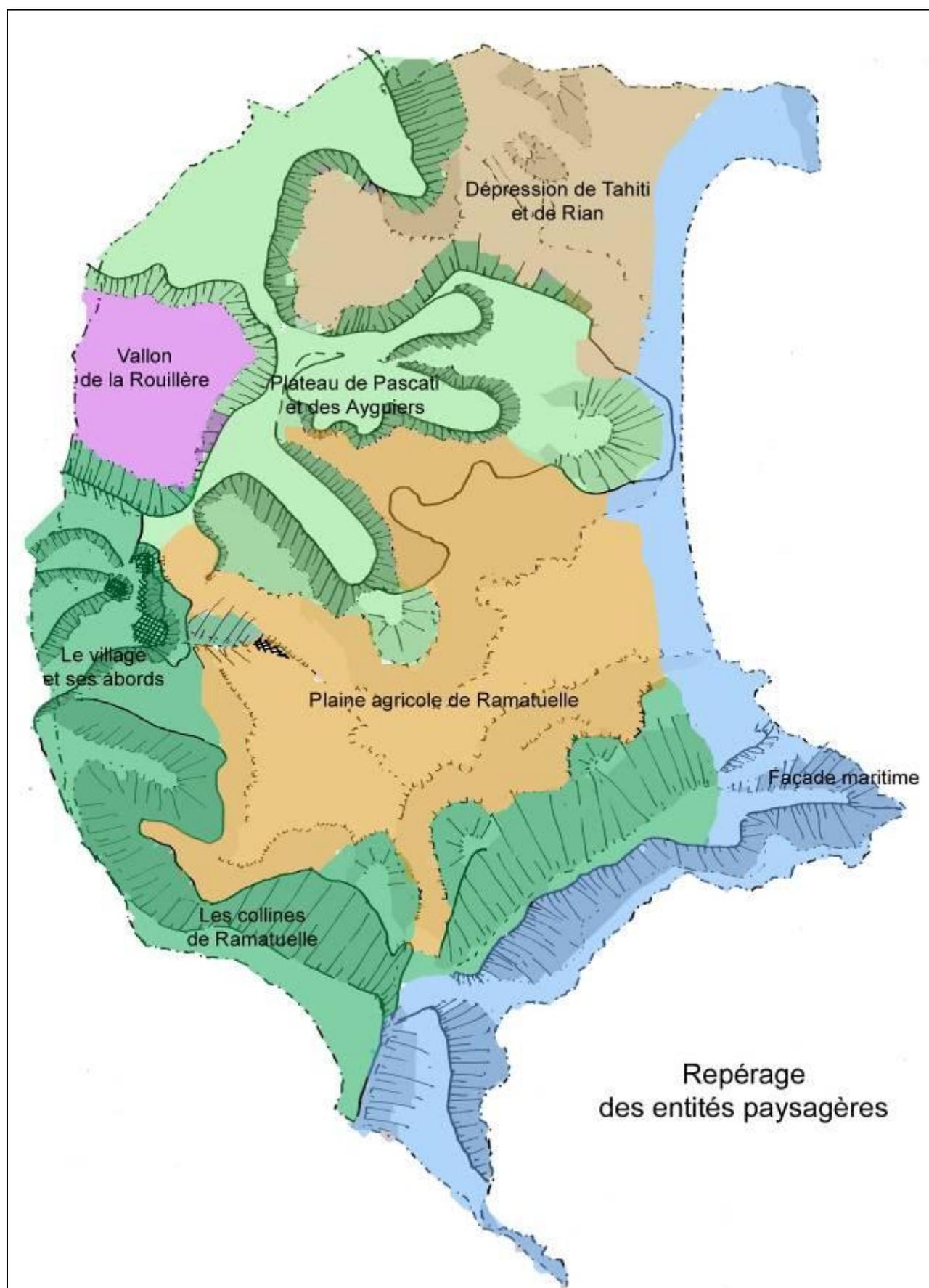
La carte de synthèse (voir ci-après) des entités paysagères commentée complète l'étude paysagère du territoire communal de Ramatuelle réalisée par « Carrés Verts » et validée par le conseil municipal en Mars 2001, en reconsidérant la composition des entités paysagères du territoire précédemment identifiées,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

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

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



Les entités paysagères



2.4.1 - Les unités paysagères

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

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

Le territoire s'organise comme suit :

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

Le confront maritime :

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

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

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

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

Les zones sanctuaires du cap Taillat au cap Camarat :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

densification du bâti sur les versants littoraux urbanisés, et où ont pu y être maintenues un certain nombre de coulées vertes, même limitées, qui contribuent à la prédominance végétale d'ensemble.

La plage

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

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

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

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

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

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

L'arrière-plage

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

- la dépression de Tahiti au Nord : paysage de vignoble

Le paysage de vignoble autour des ruisseaux de Beauqui et Tahiti est remarquable. Il est limité visuellement à l'Ouest et au Nord par les collines boisées.

Un alignement de palmiers signale le château de Pampelonne et trois échappées visuelles permettent de découvrir la mer sur une section de un kilomètre de la RD 93. A l'Est, le vignoble fait place à de l'habitat individuel installé en sous-bois sous les versants du cap Pinet. Cela rend le chemin de Tahiti peu lisible et confidentiel. Les chemins des Tamaris et du Moulin sont plus authentiques dans le paysage viticole et les cannaies des ruisseaux. Paradoxalement, plus on s'approche de la mer, et moins le visiteur la perçoit.

La juxtaposition de petites parcelles en friche, de parkings, d'ombrières, de pinèdes, d'emplacements de campings annonce la plage qui est perçue au dernier moment.
- l'éperon urbanisé de Pascati au centre

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

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

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

La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage. Depuis le carrefour de la route vers le hameau de Bonne Terrasse, la mer s'impose en point d'appel en arrière-plan.

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

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

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

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

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

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

Plaine agricole de Ramatuelle

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

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

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

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

On distingue une basse plaine alluviale moins dynamique - à l'exception du domaine des Tournels - du point de vue de l'exploitation agricole : c'est une zone où la toponymie est évocatrice, Le Plan et Le Fond du Plan, où la viticulture voisine avec le camping des Fondues, la zone d'activité commerciale des Tournels et le camping des Tournels.

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

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

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

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

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

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

Mais, signe de la qualité des vignobles, le label « *paysage de reconquête* » leur avait été décerné par le ministère de l'Environnement en 1993. Ce label accordé pour une durée de quatre ans avait pour objectif de reconnaître et encourager la qualité de l'espace et ainsi pouvait être utilisé pour valoriser la reconquête locale des paysages et produits⁸.

Le village et ses abords

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

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

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

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

Le paysage urbain :

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

Le dégagement visuel est borné au Nord par le Plateau de Pascati et la crête de la façade communale au Sud. Le regard glisse sur l'émeraude sombre du versant essentiellement boisé de La Font de Madon encore boisé malgré la présence d'habitat individuel, rebondit sur le piémont viticole de la Meissonnière, pour scruter la plaine agricole jusqu'au littoral de l'Anse de Pampelonne. Le panorama met en scène la circulation visuelle mais aussi fonctionnelle entre le village et son territoire de vie.

⁸ *Idem précédente*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En définitive, pour échapper aux contraintes du relief en termes d'organisation urbaine, tout autant que pour préserver l'aspect pittoresque du village perché historique qui représente un ensemble urbain remarquable, la commune doit localiser une nouvelle opération d'habitat permanent suffisamment à l'écart du centre ancien, en privilégiant les critères qui furent retenus à l'origine lors de l'implantation du village - une exposition favorable, en dehors de l'espace agricole – tout en ménageant une relation privilégiée avec le centre, promenade piétonne par exemple.

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

Le vallon de la Rouillère

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

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

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

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

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

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

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

Le Plateau de Pascati et des Ayguiers

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

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

Formé du plateau de Pascati à proprement parler et de la croupe des Ayguiers, cet ensemble cohérent prolonge un massif collinaire qui s'étend sur la commune de Gassin. Les crêtes forment la limite de séparation des eaux vers le Golfe de St-Tropez vers le Nord-Ouest par la dépression de la Rouillère et des ruisseaux de la dépression de Tahiti, de Beauqui et de Rian, qui drainent le territoire communal vers de l'anse de Pampelonne dans une direction Sud-Est.

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

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

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

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

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

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

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

Le bassin littoral de Beauqui et Tahiti

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

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

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

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

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

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

Le bassin littoral de Tahiti est une entité mixte urbanisée que l'on identifie mal, malgré des atouts paysagers réels, comme sa plaine agricole surplombant la basse plaine, la présence du domaine et du Château de Pampelonne et son allée de palmiers des Canaries (créant une perspective dans l'axe de la voie) avec comme points d'appel, la proximité de la mer et l'intégrité des contreforts du plateau de Pascati.

Son positionnement est stratégique pour une valorisation économique, du fait de son accessibilité depuis le Golfe de St-Tropez et de sa position dominante par rapport à la plaine de Pampelonne et

des plages. La présence d'établissements hôteliers nombreux, l'existence d'un embryon de trame viaire secondaire, incitent au développement touristique contrôlé du secteur.

2.4.2 – Les paysages en perspective

Le confront maritime :

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

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

Site de Pampelonne : plage et arrière-plage :

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

Les enjeux paysagers du site consistent :

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

Site classé « des trois caps » :

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

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

La plaine agricole de Ramatuelle

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

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

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

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

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

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

Le village et ses abords.

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

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

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

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

Le vallon de la Rouillère - Le plateau de Pascati et des Agyuiers

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

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

¹⁰ Idem précédent

¹¹ Idem précédent

Paysages



Paysages urbains



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

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

2.4.3 – Ramatuelle dans l'Atlas des Paysages du Var

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

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

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

Constats

Enjeux / Effets

1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES

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

2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

	Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres
	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

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

4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES

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

5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE

Site protégé

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

Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager

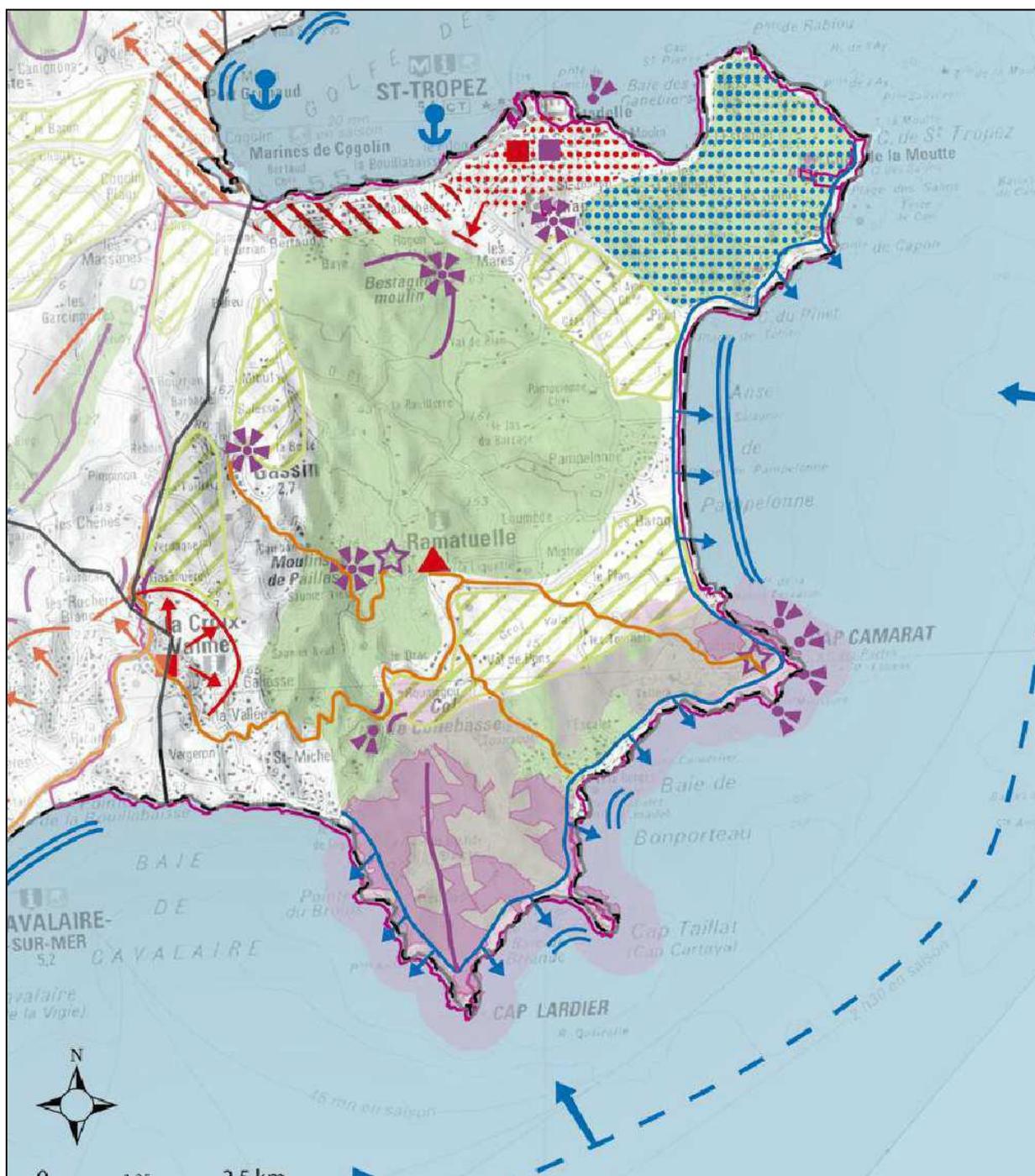
	Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine
	Élément non protégé	
	Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers
	Ligne de crête forte	
	Point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

6. LITTORAL ET MER

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

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

Source : Atlas des Paysages du Var



Un enjeu paysager fondamental du plan local d'urbanisme révisé réside notamment dans le maintien d'un équilibre entre la dynamique qui anime les zones urbaines anciennement ouvertes à la résidence secondaire, plus que jamais rares et prisées avec la mondialisation, et la préservation d'un paysage rural de qualité, aux structures paysagères cohérentes, harmonieuses et caractéristiques d'un terroir à forte identité.

C'est ainsi que, globalement, une attention particulière doit être portée à l'évolution de toutes les zones perceptibles depuis les principaux axes de découverte de la presqu'île de St-Tropez : en débouchant de l'agglomération tropézienne par la route départementale n°93, dite « Route des

plages », les collines qui dominent le quartier des Marres, à l'Ouest. Puis à l'Est, toute l'écume des vagues de constructions qui sont montées à l'assaut des espaces proches du rivage et ont débordé par-dessus les lignes de crête, jusqu'à la route départementale : l'éminence qui autrefois constituait une zone industrielle à énergie éolienne, et depuis est occupée par un lotissement dit « *des Moulins* » ; la zone centrale de Pampelonne - Salagru ; le haut des quartiers de la Quessine et de la Tourraque. Dans ces zones l'objectif, en accord avec les préoccupations du XXIème siècle, sera de renforcer au fil des rénovations la discrétion du bâti, au bénéfice du site inscrit à l'inventaire national.

Le développement de la plaisance, et plus particulièrement de la grande plaisance, conduira par ailleurs à porter une attention spécifique aux espaces proches du rivage tels qu'ils sont perçus depuis la mer. Il est en effet devenu patent que les plus belles unités de plaisance recherchent les plus beaux paysages pour venir y mouiller. Or, la grande plaisance alimente non seulement, pour une part incontournable, l'économie des stations balnéaires qui constituent le pôle mondial de tourisme de la presqu'île de St-Tropez, mais aussi les ports de la côte française alentour qui se consacrent à l'entretien de ces unités.



L'accompagnement de cette économie dans le sens d'une durabilité suffisante, face à une concurrence internationale exacerbée, implique de revenir sur des logiques anciennes et de favoriser une meilleure intégration du bâti au paysage littoral - une telle démarche ne pouvant qu'améliorer le cadre de vie de tous.

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

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

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



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



Cependant, une densification de ces quartiers risque d'altérer l'harmonie paysagère de cet ensemble paysager, notamment par l'impact visuel du bâti sur les lignes de crêtes en vision lointaine, mais aussi par la minéralisation du paysage dans ces espaces proches du rivage sous l'effet d'une multiplication des volumes avec étage difficilement intégrés sur les pentes.

De même, les photographies prises depuis la mer illustrent le fait que les couleurs de façades jouent un rôle important dans l'intégration du bâti : plus sa couleur est claire, moins son intégration dans l'environnement naturel est assurée. Des couleurs sombres, ou se rapprochant de la terre ou de la roche environnantes se fondent plus facilement sous les frondaisons ou dans les secteurs rocheux du bord de mer.

Impact des bâtiments à étage – intégration des bâtiments en rez-de-chaussée : quartier Salagru*Impact des bâtiments à étage: quartier de l'Escalet*

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

Pour cela, deux études paysagères spécifiques ont été réalisées sur le confront maritime et plus précisément sur les différents quartiers littoraux. Elles ont eu pour objectif de délimiter précisément les secteurs à préserver afin de ne pas porter davantage atteinte aux paysages littoraux.

Ces deux études paysagères portent sur :

- l'identification du couvert arboré à préserver dans les quartiers littoraux,
- l'identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes vues depuis la mer.



2.4.4.1 Identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux

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

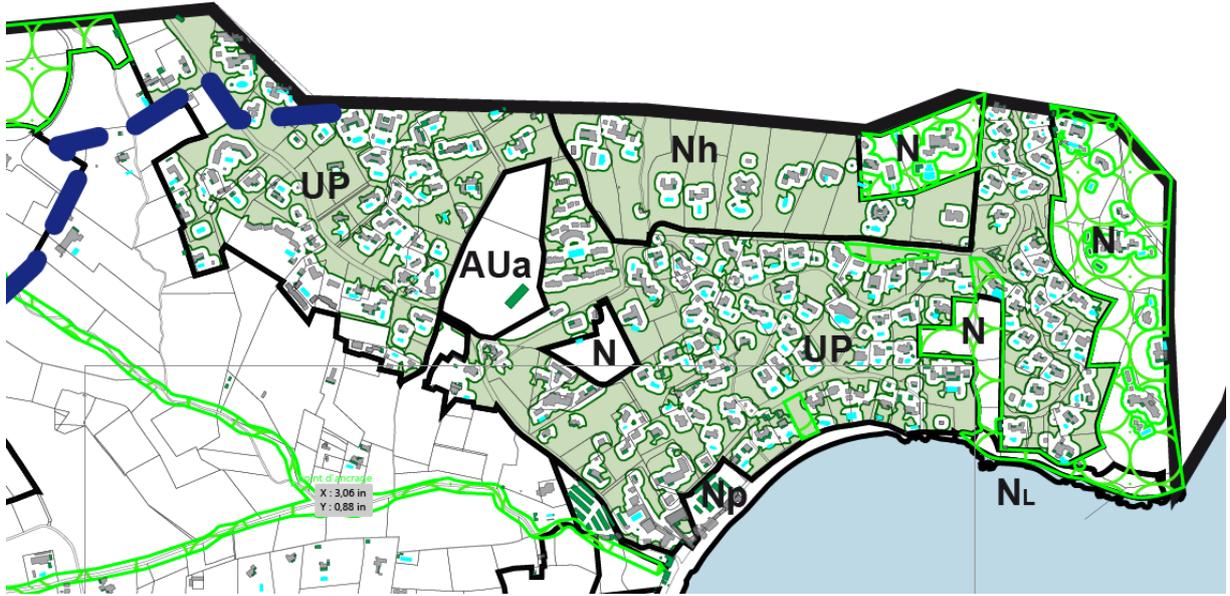
C'est également l'ensemble du couvert végétal arboré qui permet de maintenir une certaine biodiversité dans ces collines urbanisées du littoral et qui participe à la création d'un corridor écologique en "pas japonais". L'ensemble du couvert végétal forme ainsi des espaces naturels relais avec une potentialité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

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

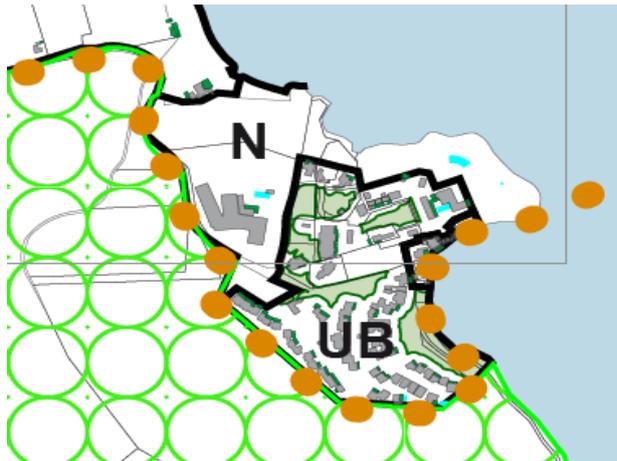
Cette étude a ainsi, permis d'identifier et de cartographier précisément le couvert arboré des quartiers à enjeux paysagers importants : les quartiers du Pinet, de Pampelonne, de Bonne Terrasse, du Merlier et de l'Escalet.

Les résultats cartographiques de l'étude

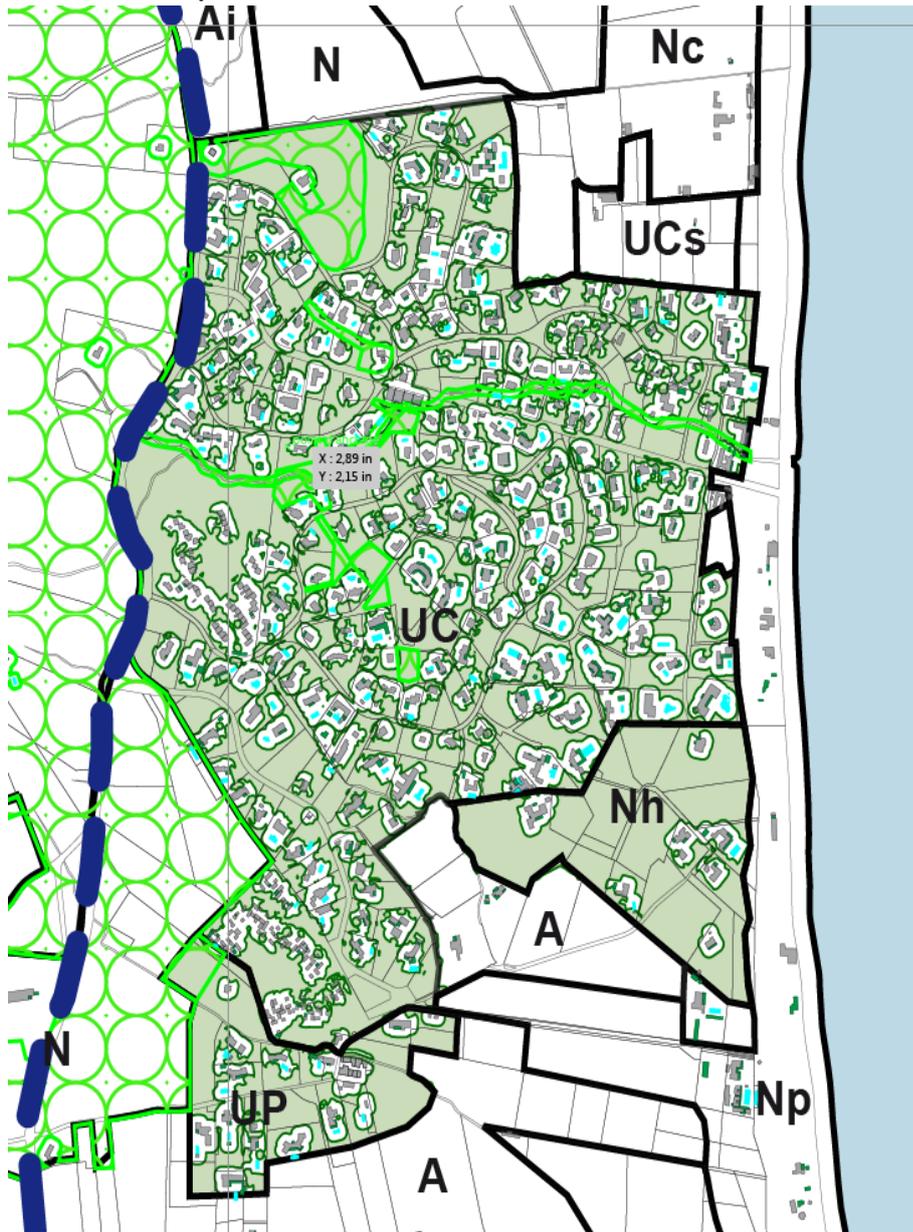
Secteur du Pinet



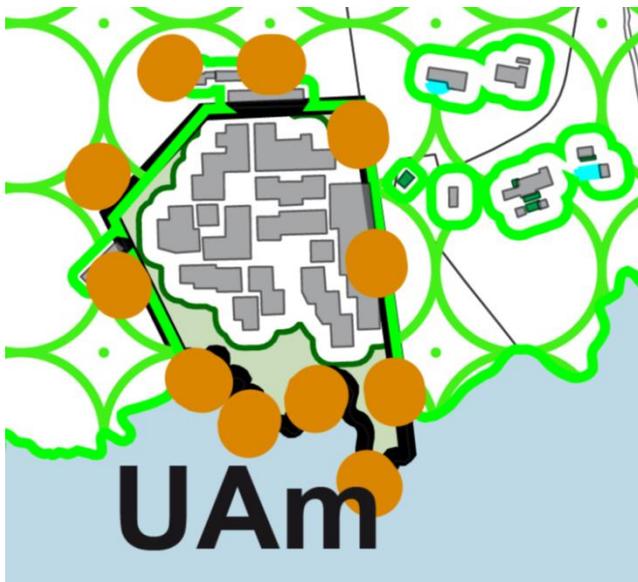
Secteur de Bonne Terrasse



Secteur de Pampelonne



Secteur du Merlier



2.4.4.2 Identification des sensibilités paysagères des lignes de crêtes visibles depuis la mer

L'observation du littoral Ramatuellois depuis la mer (principal point de vue des plaisanciers), a permis de mettre en exergue l'impact de certains bâtiments sur le paysage littoral, comme le Château de Charavel par exemple. En effet, en vision lointaine, certains bâtiments impactent fortement le paysage littoral en rompant la ligne d'horizon formée par les lignes de crêtes des premières collines littorales. Ces bâtiments, implantés sur les reliefs des collines, se distinguent ainsi de l'ensemble paysager des collines bâties arborées et forment des points noirs rompant l'harmonie de l'unité paysagère.

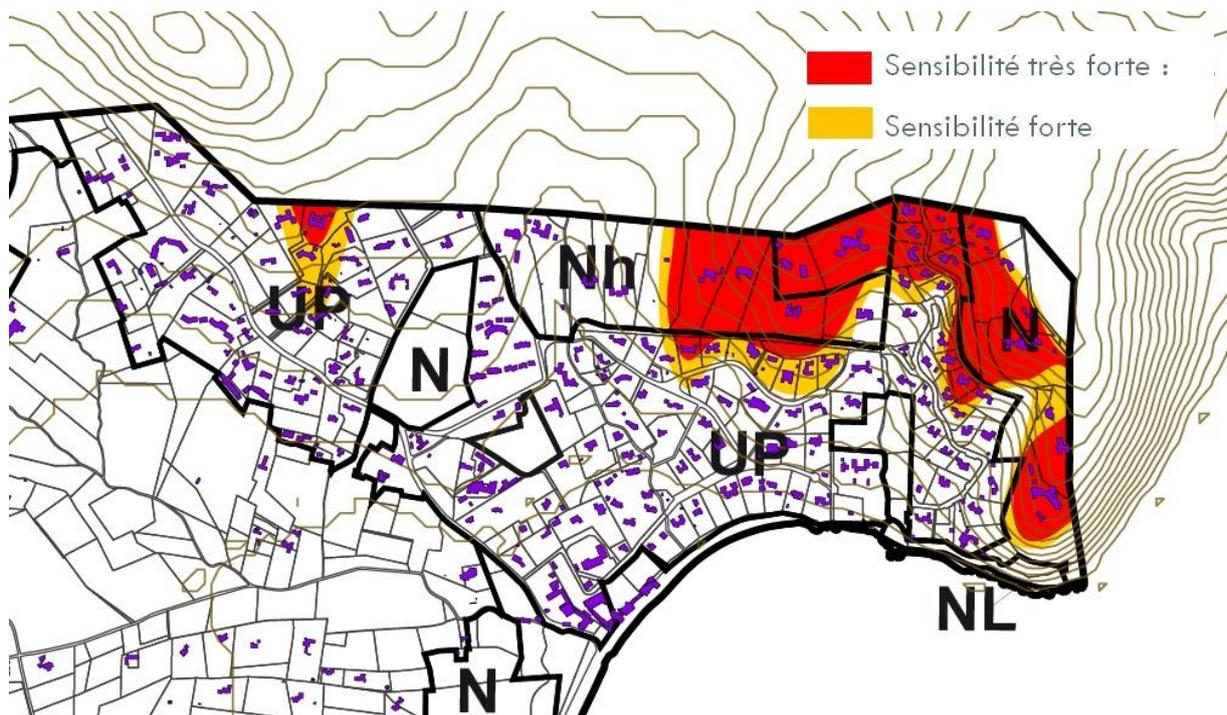
Cette étude vise donc à identifier cartographiquement la sensibilité paysagère des différents quartiers pouvant impacter les lignes de crêtes par des constructions nouvelles. Cette sensibilité paysagère des lignes de crêtes comprend 3 niveaux différents :

- sensibilité très forte,
- sensibilité forte,
- sensibilité moyenne.

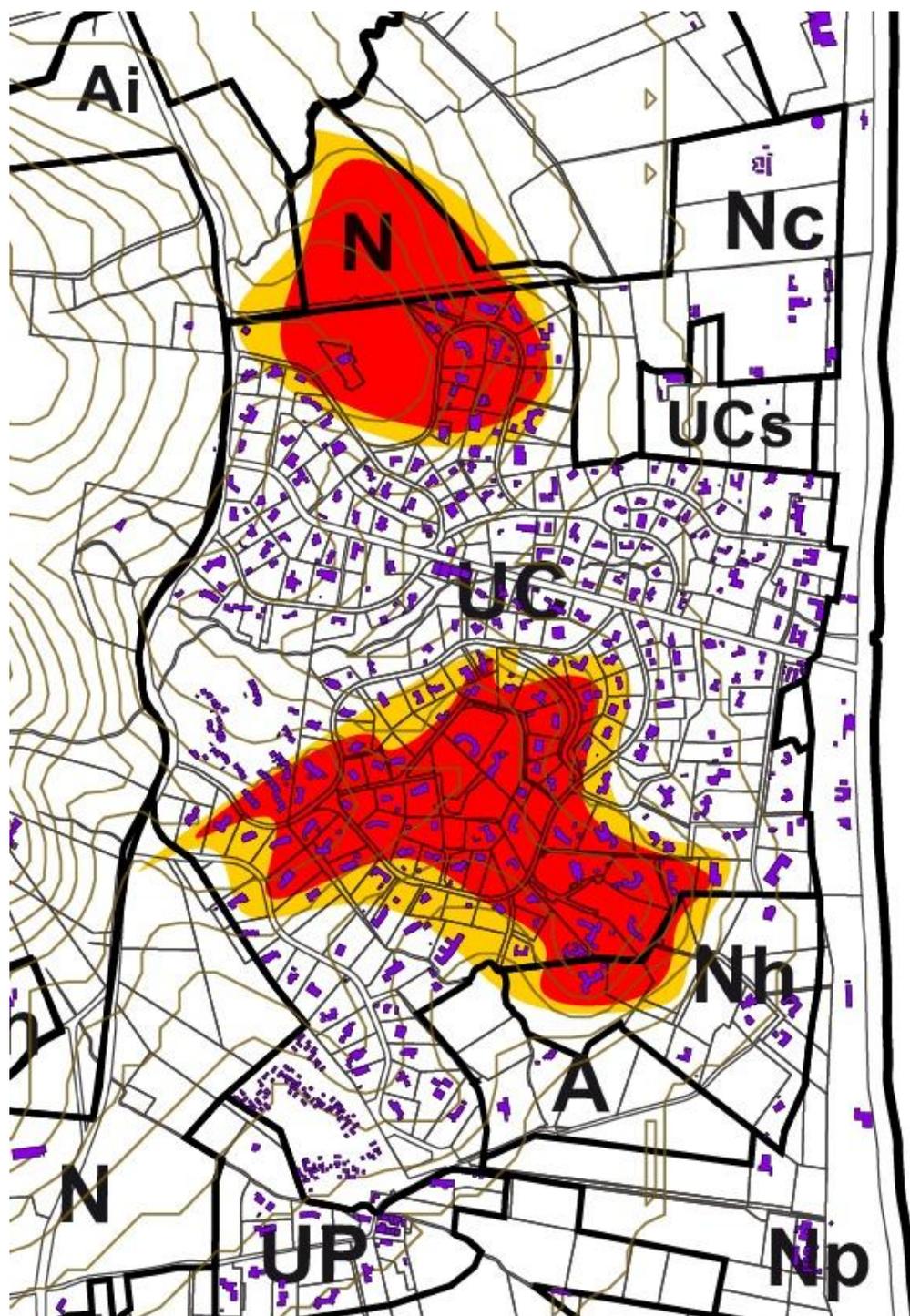
La méthodologie mise en oeuvre pour cette étude est détaillée en annexe n°4 du présent rapport de présentation.

L'étude identifie une sensibilité paysagère des lignes de crêtes sur 3 secteurs de Ramatuelle perçus depuis le rivage :

- le secteur du Pinet

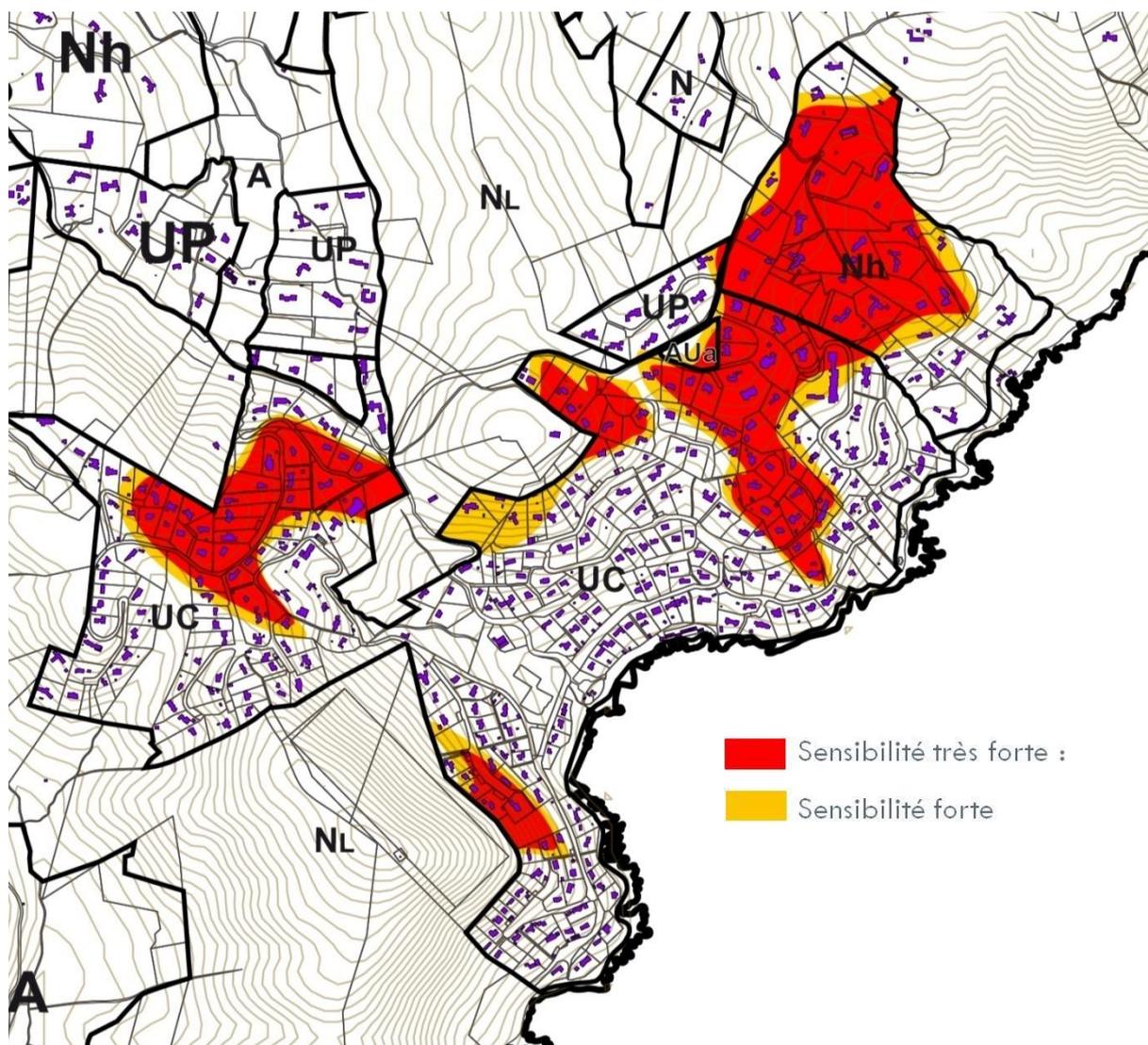


- le secteur de Pampelonne



- Sensibilité très forte :
- Sensibilité forte

- le secteur de l'Escalet.



Depuis les différents panoramas du village, on n'observe aucun secteur urbanisé comportant des possibilités de construire pouvant impacter les lignes de crêtes.



Panorama depuis le village

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

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

Une carte de la sensibilité des abords de routes a été réalisée identifiant les éléments de paysage à protéger (vignes, bandes enherbées et fossés, arbres isolés, boisements, ripisylves, canniers) ainsi que les perceptibilités remarquables à mettre en valeur.

Carte des perceptibilités paysagères des bords de routes

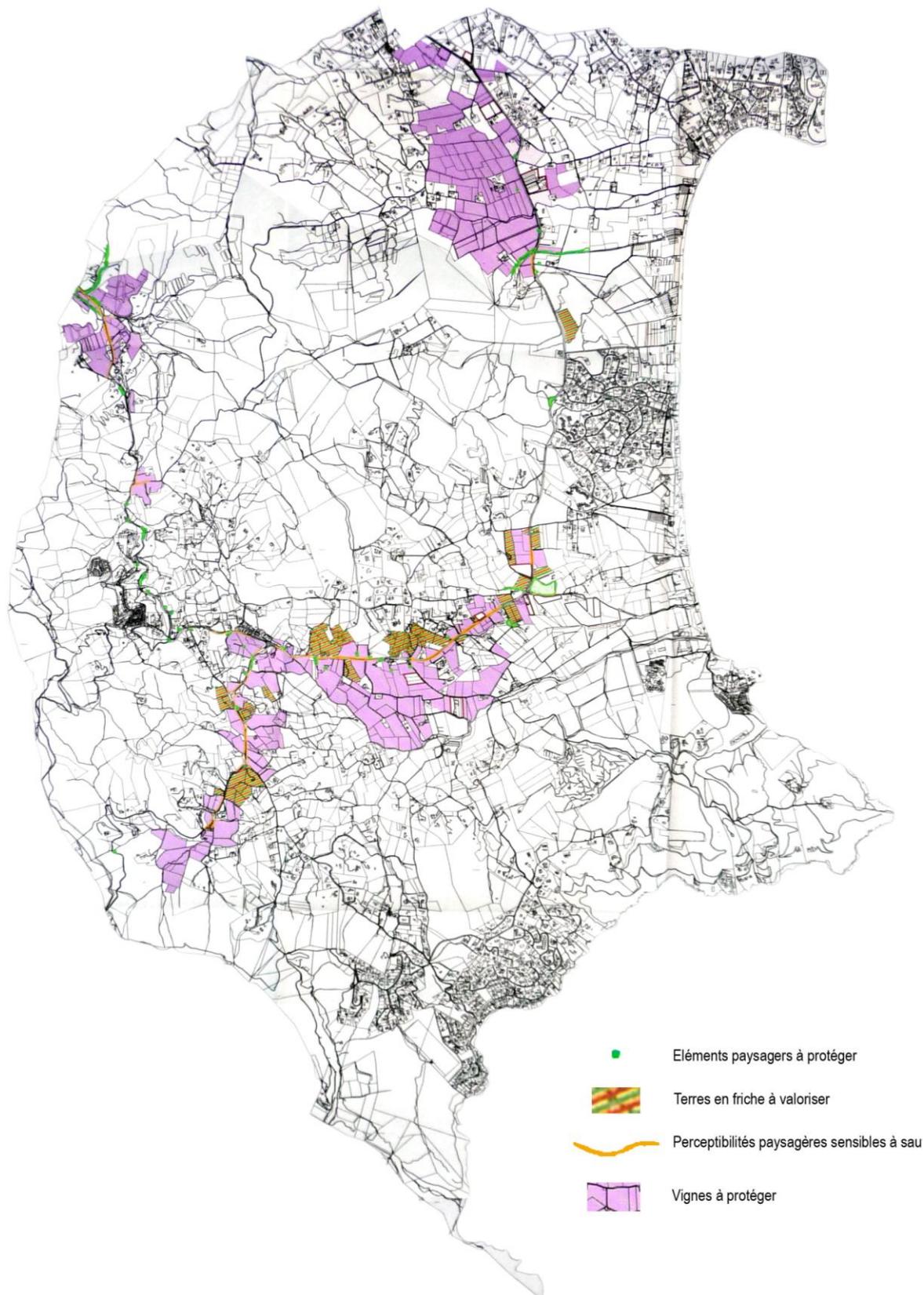
Source : Agence KARGOSUD



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

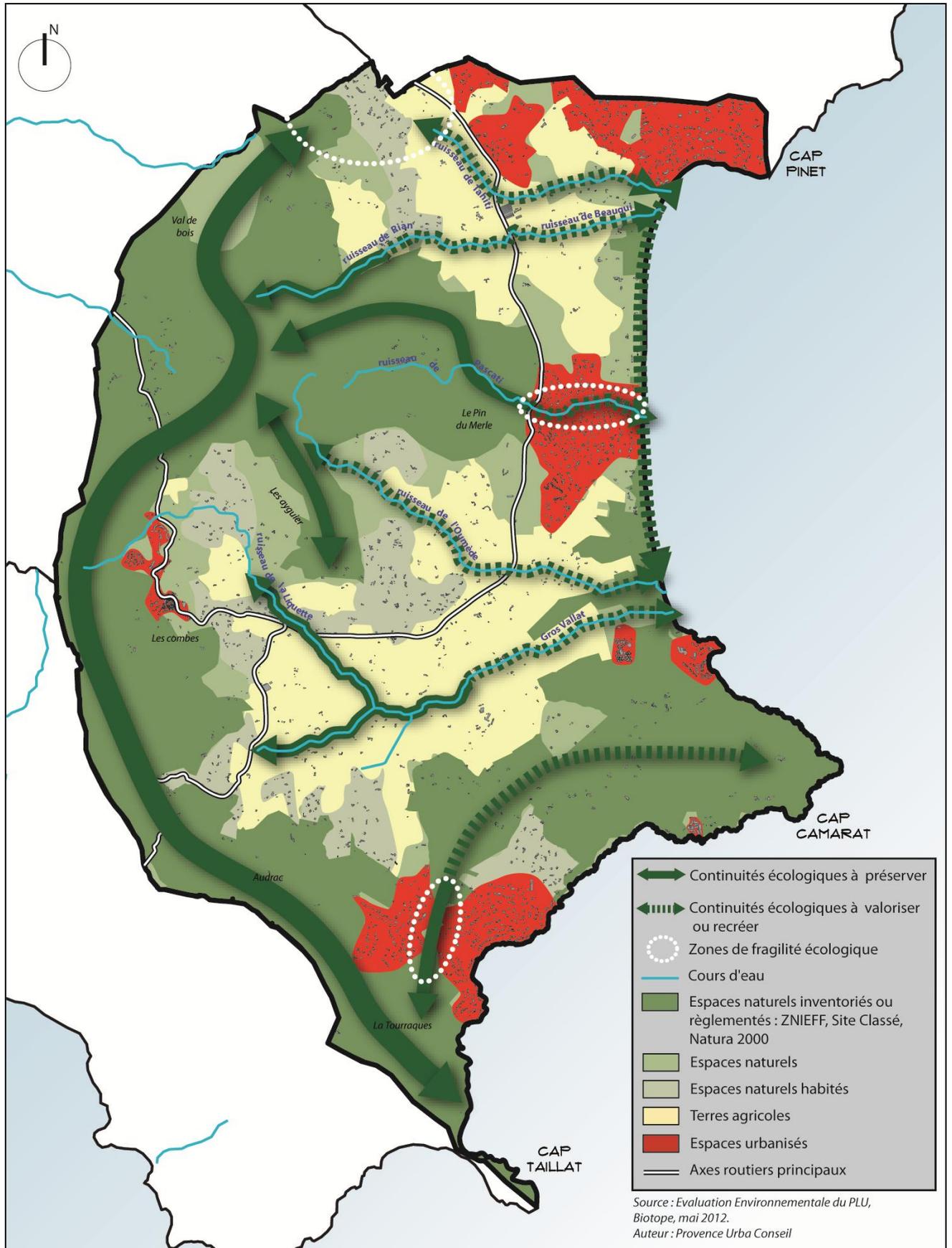
Carte des éléments liés aux recommandations & mesures de protection

Source : Agence KARGOSUD



2.5 – Diagnostic biodiversité et trame verte et bleue

(cf. Infra : Evaluation environnementale - Volet Patrimoine Naturel, partie 2 : Etat initial et enjeux environnementaux, Biotope).



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

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

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

Les inventaires ZNIEFF¹² sont sans portée juridique directe mais ils sont considérés par l'administration, les associations et les juridictions administratives comme importants dans l'appréciation de l'état initial de l'environnement.

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

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

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

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

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

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

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

(cf. fiche détaillée des ZNIEFF en annexe n° 8 du présent rapport de présentation)

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

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

3.2 - Réseau Natura 2000 (directive Habitats)

3.2.1 La procédure

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

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

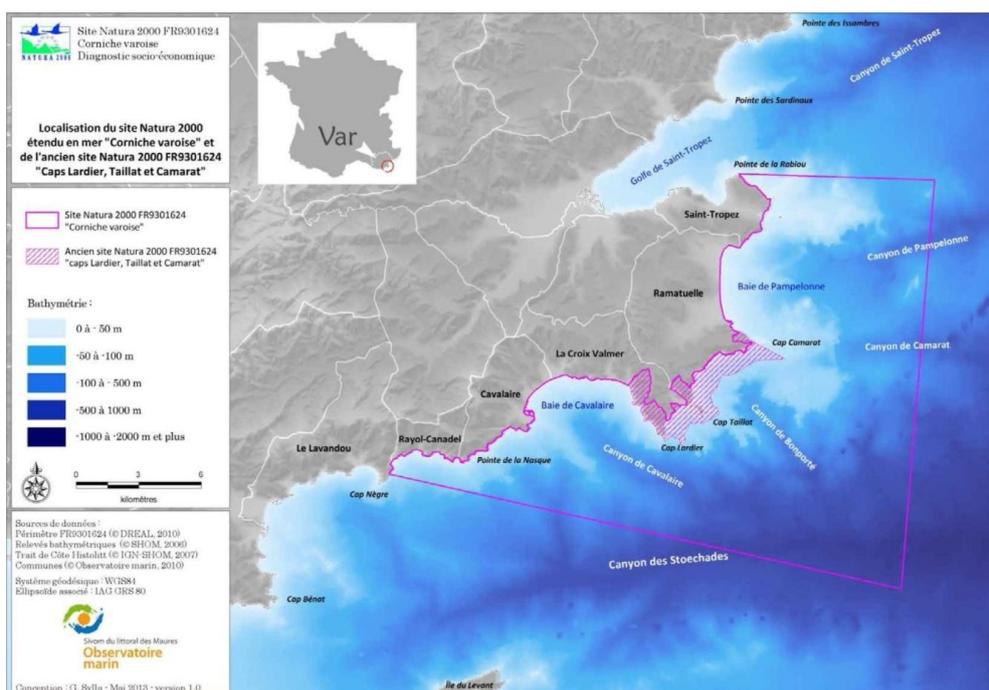
La commune de Ramatuelle est concernée par la directive « Habitats » 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Cette directive prévoit notamment la désignation de Zones Spéciales de Conservation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

3.2.2 Les secteurs concernés pour la commune de Ramatuelle

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

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

(cf. présentation détaillée du site Natura 2000 en annexe n° 9 du présent rapport de présentation)

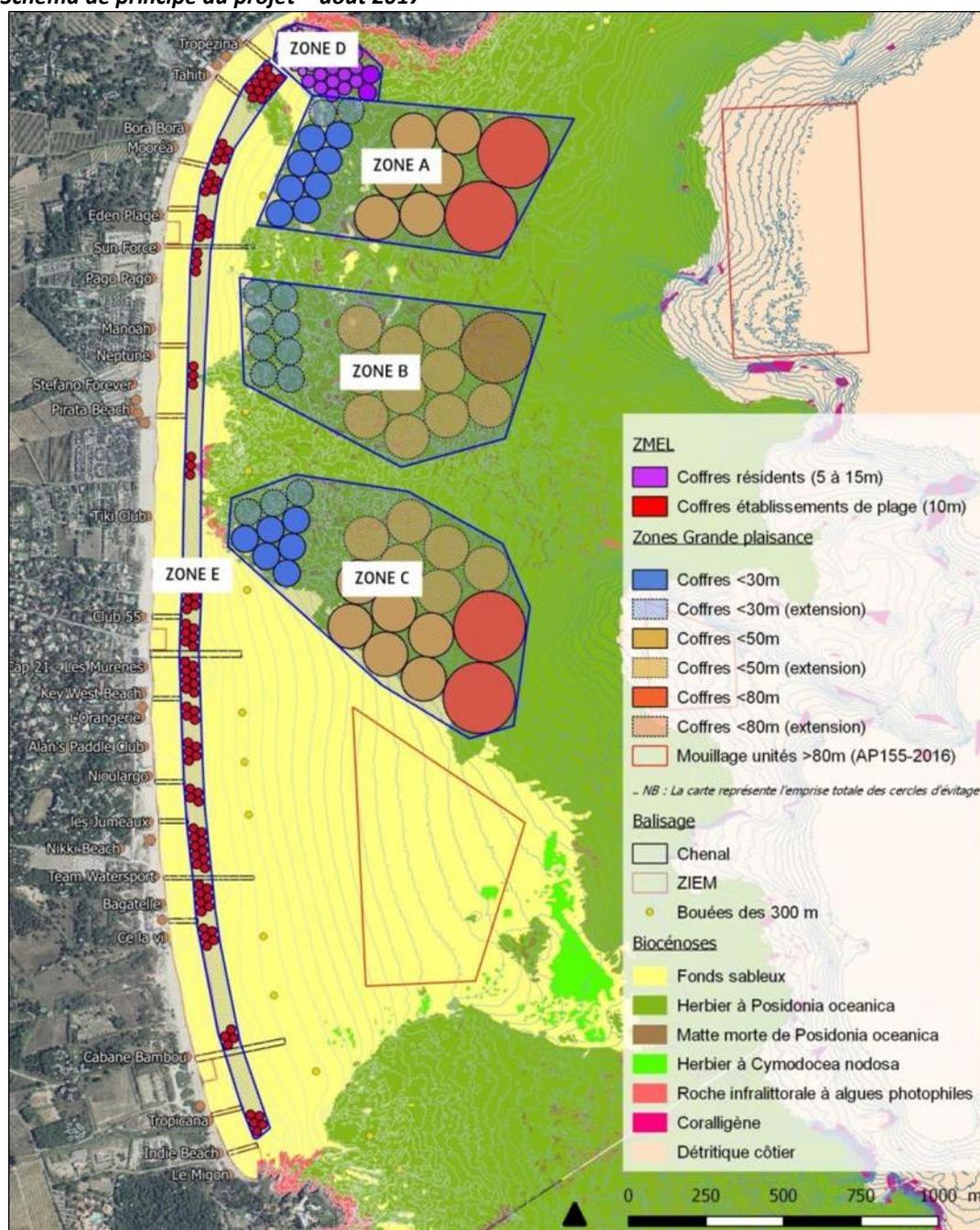


3.2.3 Un projet pour le mouillage en Baie de Pampelonne

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

Pour cela, le projet consiste à autoriser le mouillage libre sur les fonds sableux de la baie de Pampelonne et à interdire le mouillage sur ancre dans les herbiers de Posidonies. Une Zone de Mouillage et d'Equipements Légers (ZMEL) à système d'ancrage écologique est à l'étude dans le secteur Nord de la baie où l'herbier est présent et où le mouillage sur ancre n'est pas compatible avec son maintien.

Schéma de principe du projet – août 2017



3.3 - Les sites classés et les sites inscrits

Les sites classés

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

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

Le site inscrit

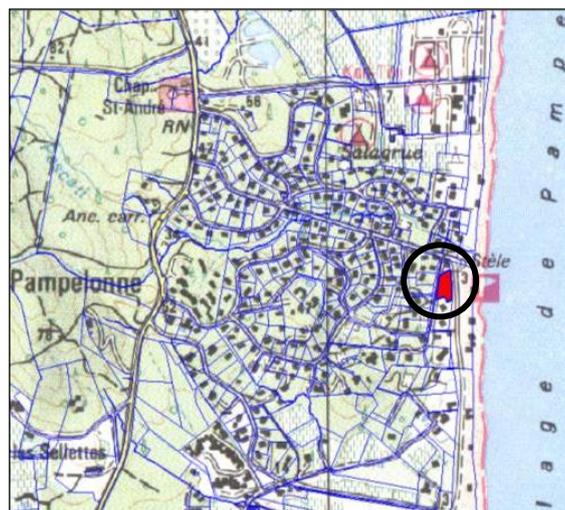
Il concerne l'ensemble de la Commune : les sites inscrits sont des monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique un intérêt général. Le classement a pour but la conservation de milieux, de paysages dans leur état actuel,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

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

3.4- Les protections par la maîtrise foncière

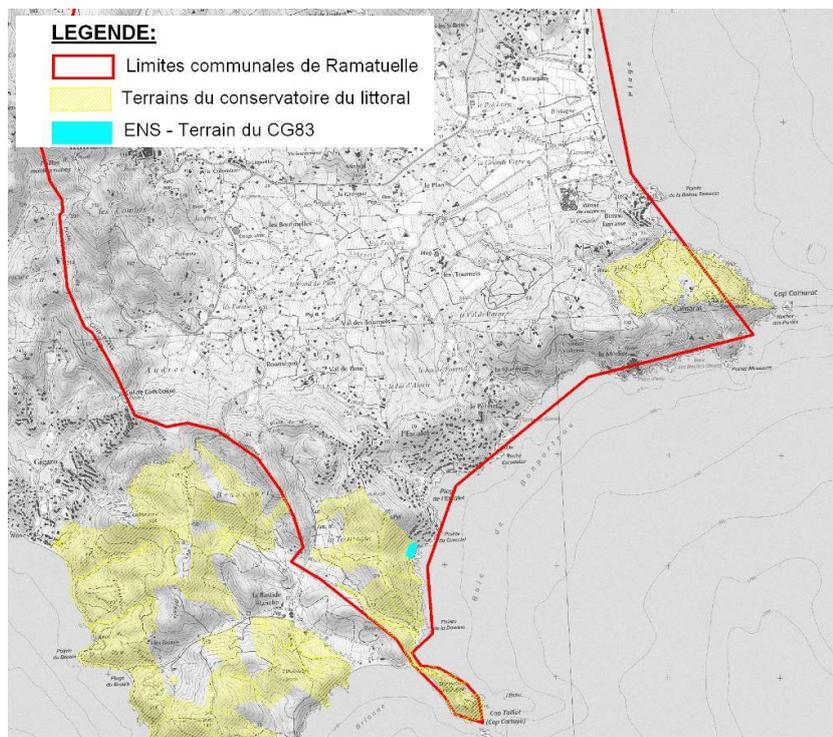
Les Espaces naturels sensibles du département :

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



Parcelle échangée par le département :

Espace Naturel Sensible du Conseil Départemental et propriété du Conservatoire du Littoral



nd Scan 25: SIVOM Pays des Maures - ENS, CG83, 2011 - Terrains CELRL PACA - Cartographie: Biotopie, 2011

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

	SUPERFICIE (ha)
Cap Camarat	49
Cap Taillat	79
Domaine public attribué en gestion	64
Pampelonne	11
Lieu dit Combes Jauffret (fin 2018)	14

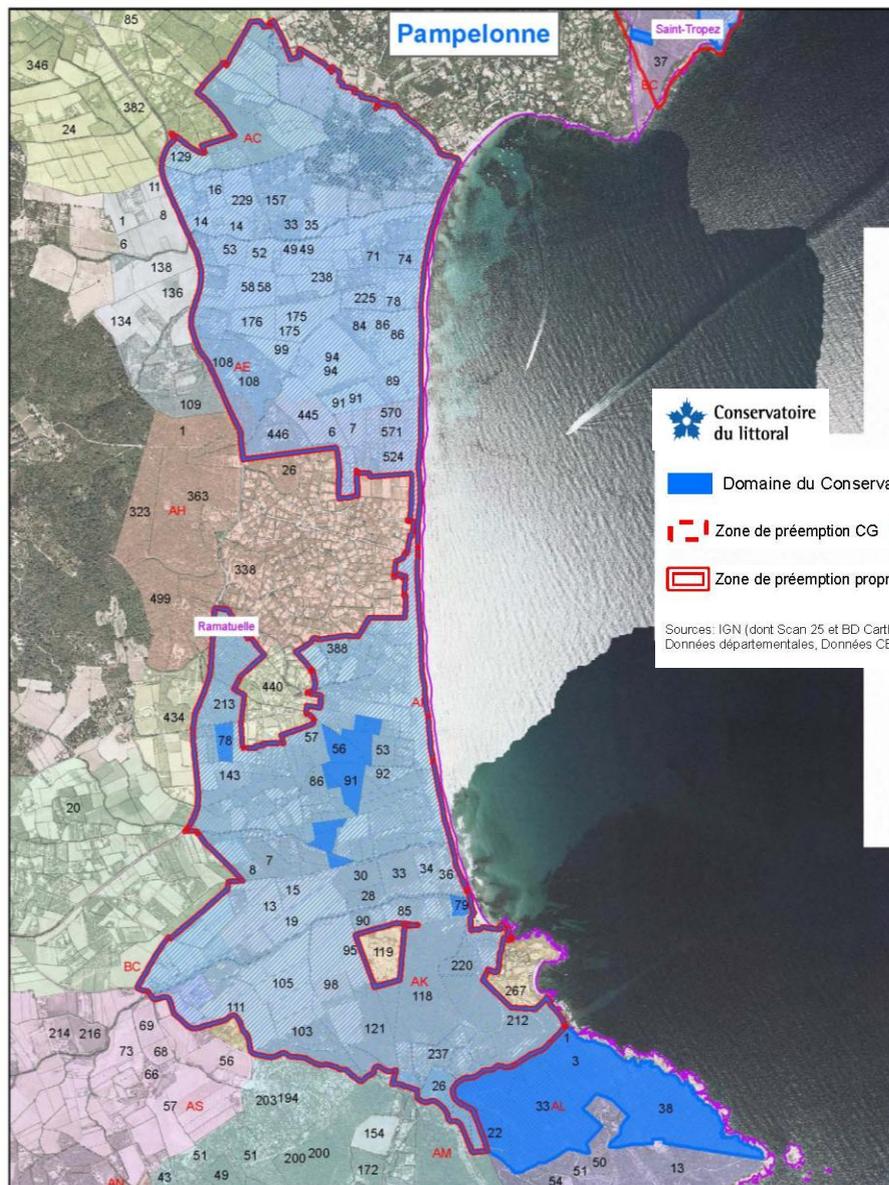
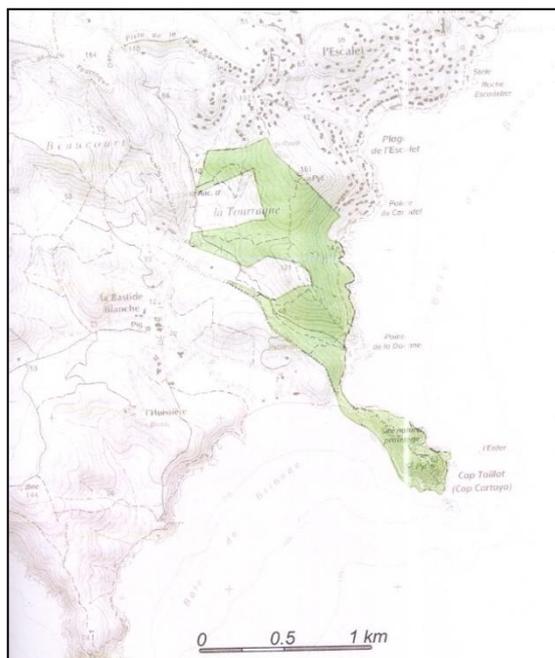
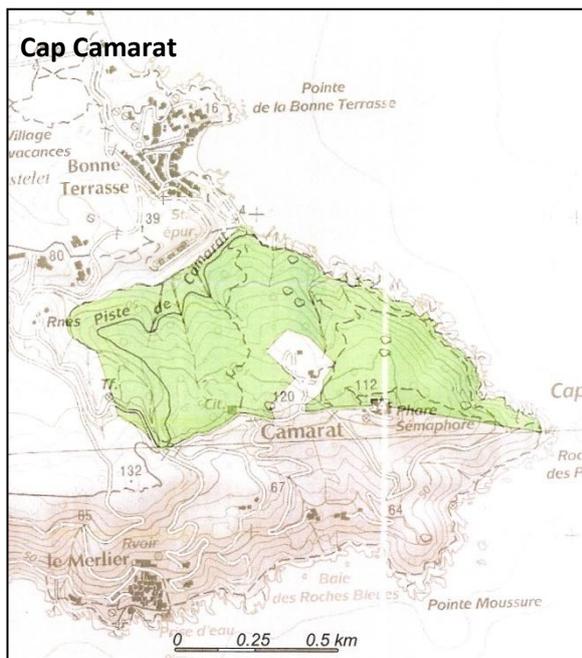
Un périmètre de préemption au bénéfice du conservatoire du littoral a été institué par arrêté préfectoral du 21 juin 2006, dans l'arrière-plage de Pampelonne. Une dizaine d'hectares ont été acquis dans ce périmètre par le conservatoire du littoral, le plus souvent à l'amiable. (cf. carte p. suivante)

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

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

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

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



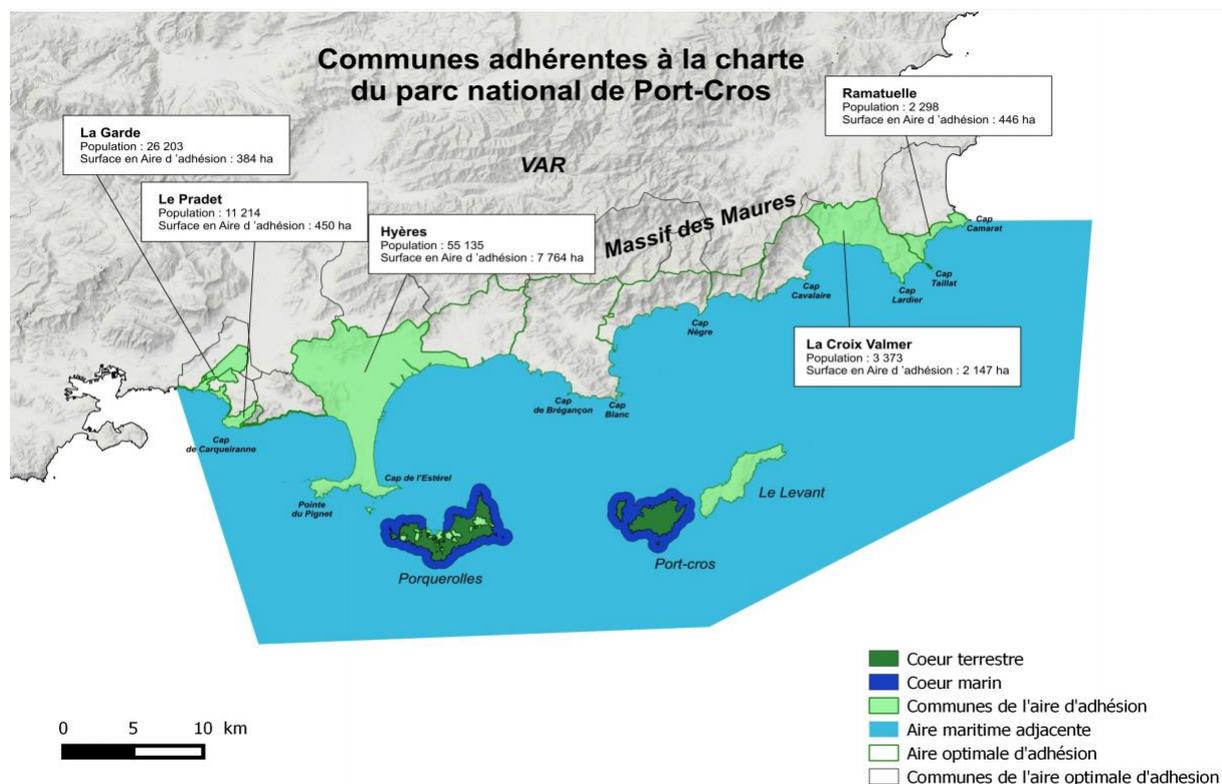
3.5 – Le Parc national de Port-Cros¹⁴

Créé le 14 décembre 1963, le Parc national dont les cœurs Port-Cros et Porquerolles occupent 1700 ha de terres émergées et 2900 ha de surfaces marines, est le plus ancien parc marin en Europe et en France.

En 2012, le Parc national a été réformé en profondeur. A l'issue d'une concertation avec les acteurs locaux, l'espace du parc national se trouve totalement reconfiguré. Il comporte aujourd'hui :

- **deux « cœurs »**, espaces de protection et d'accueil du public constitués de l'île de Port-Cros et des espaces naturels, propriétés de l'Etat et de l'île de Porquerolles ainsi que leur frange marine jusqu'à une distance de 600 m,
- **une « aire d'adhésion »**, espace de projet de développement durable élaboré avec les communes de La Garde, Le Pradet, Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer et Ramatuelle,
- **une « aire maritime adjacente »**, réplique en mer de l'aire d'adhésion qui couvre l'espace marin au droit de La Garde à Ramatuelle et étendue jusqu'à 3 milles marins au sud des îles d'Hyères.

Le premier juillet 2016, un arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur consacrait le nouveau périmètre du parc national de Port-Cros, y intégrant les communes signataires de la charte du Parc national de Port-Cros : Hyères-les-Palmiers, La Croix-Valmer, La Garde, Le Pradet et Ramatuelle pour 446 hectares, soit environ 10% de son territoire.



Le Parc national administre le Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles, chargé de la sauvegarde de la flore sauvage et des variétés fruitières menacées de Méditerranée. Le Parc national de Port-Cros est chargé, depuis 1999, d'une mission de coordination pour la mise en place et le suivi du Sanctuaire International pour les Mammifères Marins (Pélagos) qui est le fruit d'un accord tripartite entre l'Italie, la Principauté de Monaco et la France. Le rôle de la partie française de l'accord, gérée par le Parc national de Port-Cros est d'animer et coordonner les initiatives et actions en faveur des mammifères marins en lien avec les différents acteurs concernés

¹⁴ <http://www.portcros-parcnational.fr>

(services de l'Etat, collectivités territoriales, professionnels des transports, de la pêche et du tourisme, scientifiques et associations).

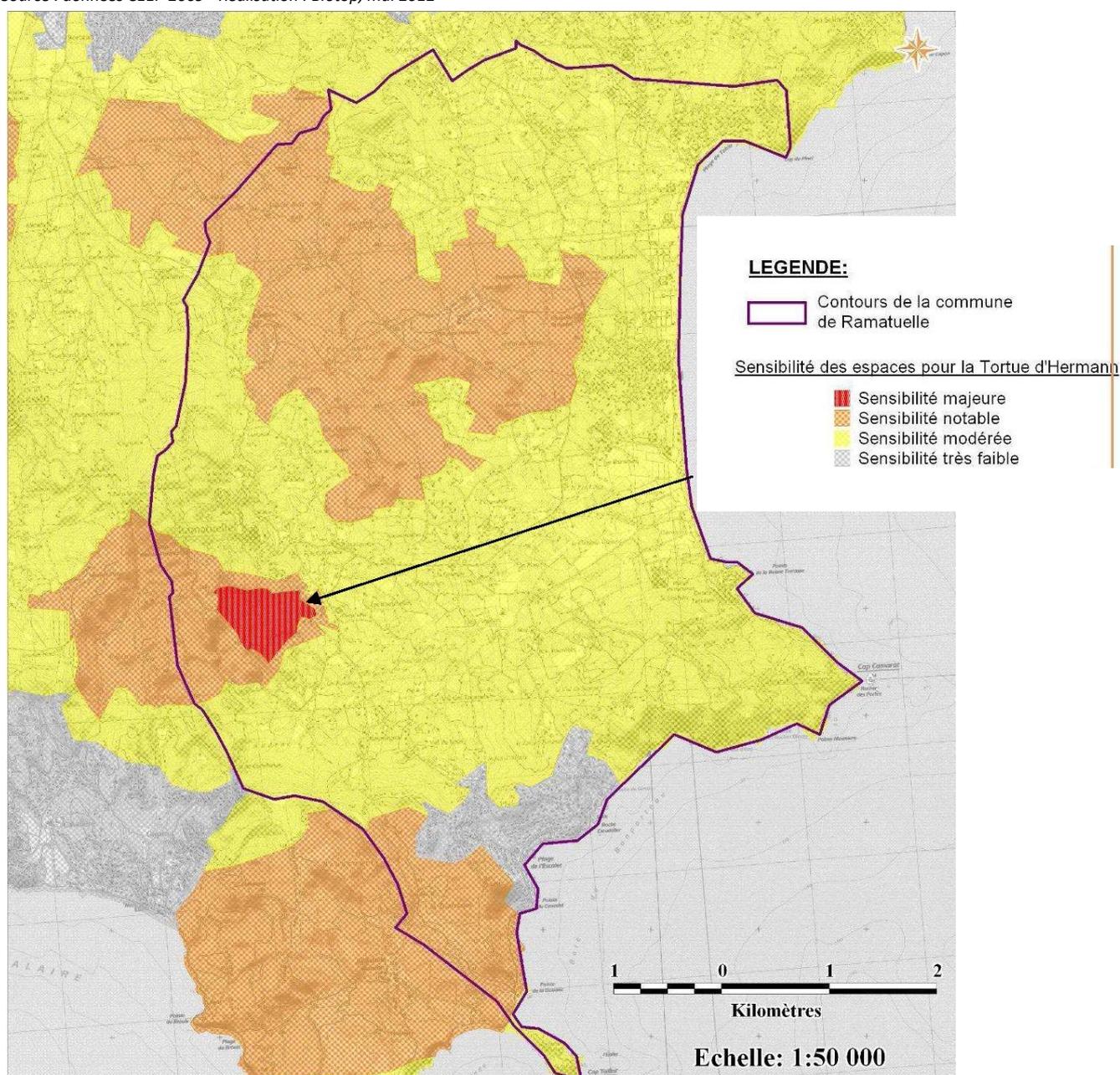
Le sud de Ramatuelle appartient à l'aire d'adhésion du Parc National de Port-Cros et doit, à ce titre, être compatible avec la charte du Parc.

3.6- Sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

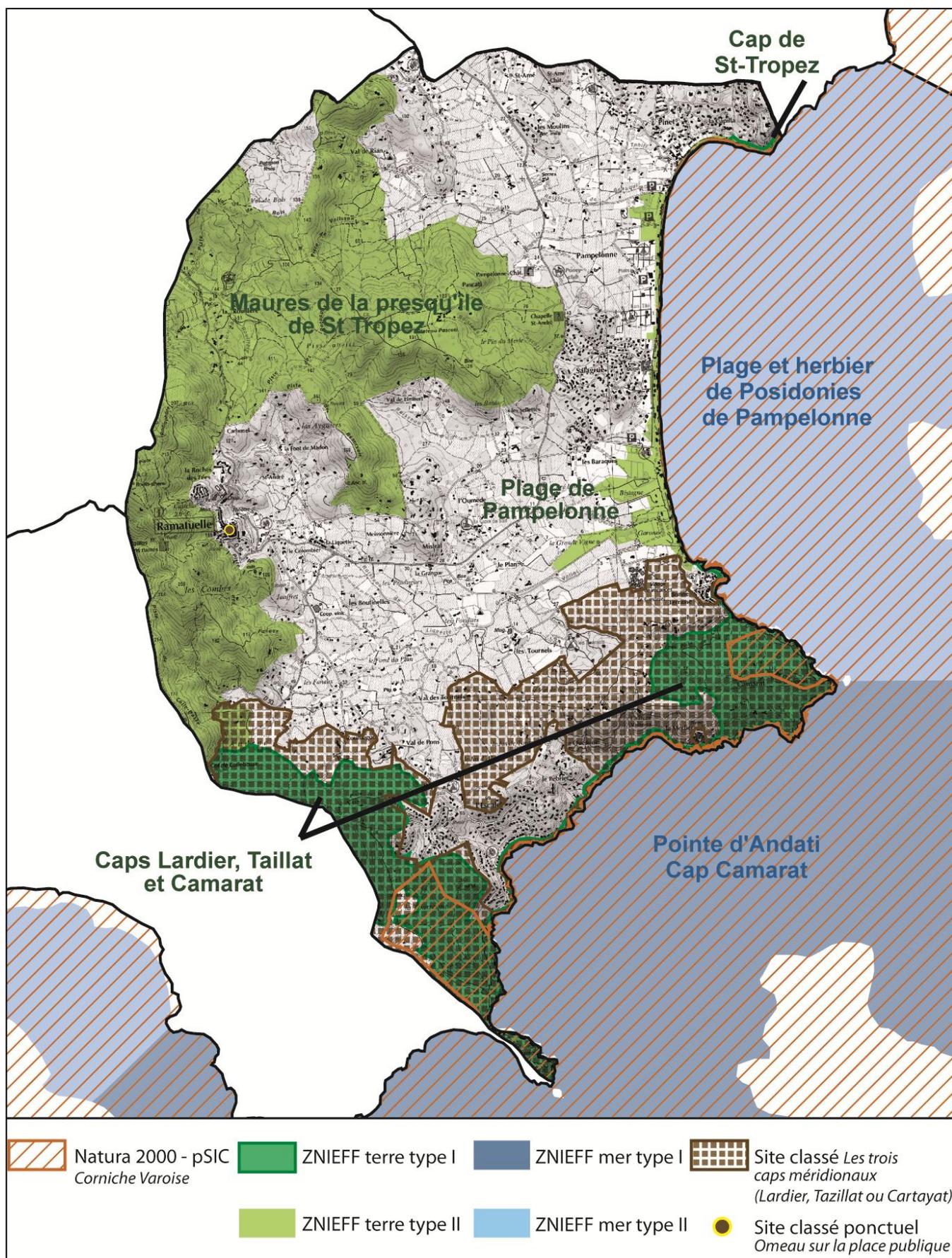
La commune de Ramatuelle possède sur son territoire, une sensibilité moyenne à faible pour la protection de la tortue d'Hermann. Seul le secteur des Combes, au Sud du village, semble avoir une sensibilité supérieure. Il convient toutefois de noter qu'une étude très approfondie dans le cadre de la mise au point d'un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement a permis d'acquérir dans ce secteur une connaissance de terrain exceptionnellement fine, qui n'est pas disponible ailleurs.

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

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



Synthèses des Inventaires et protections de l'environnement naturel



Source : DREAL PACA / Auteur : Provence Urba Conseil

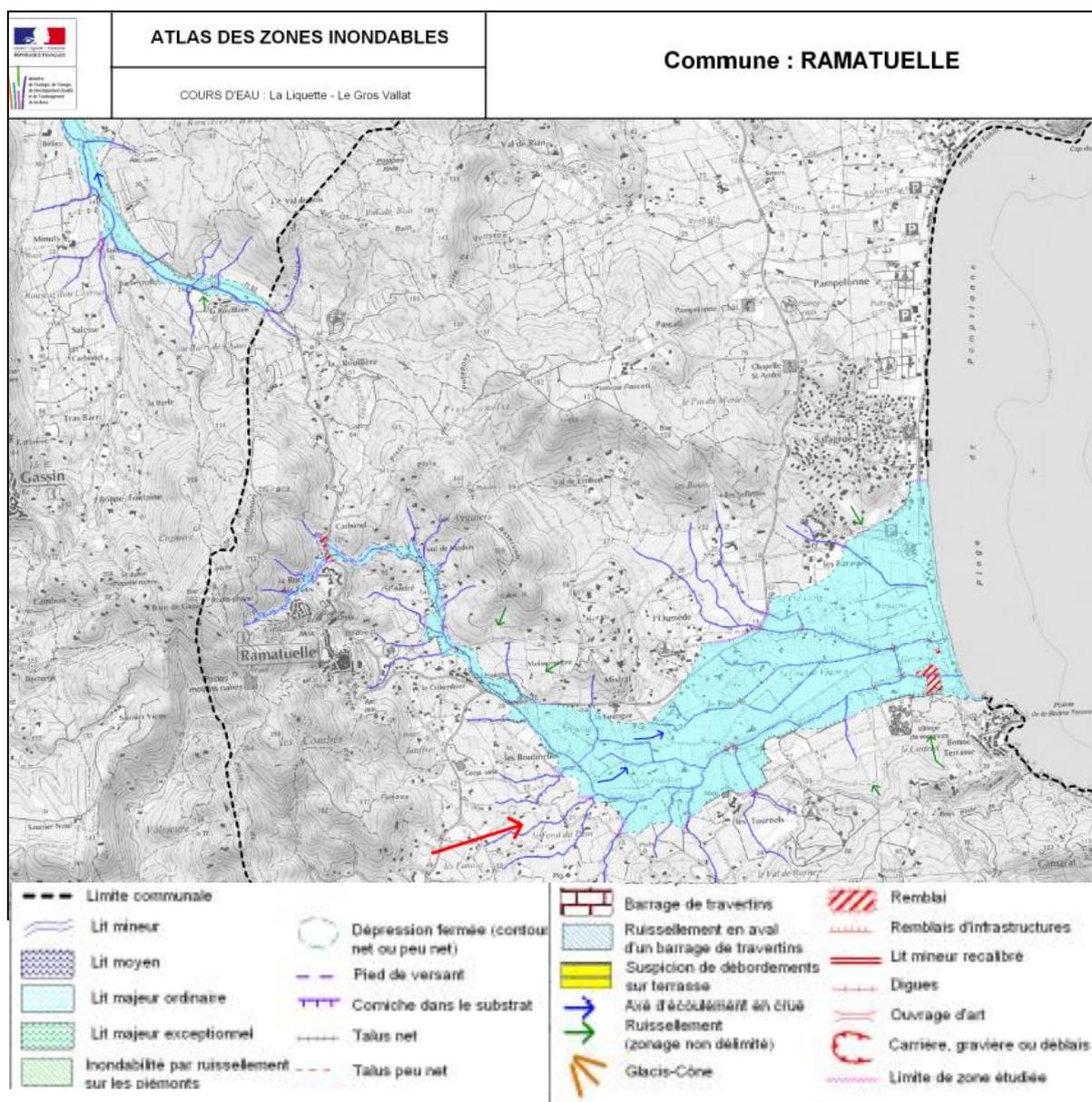
IV – Les risques

RESUME DES CONSTATS POUR LES RISQUES :

- Un risque de submersion progressive de la plage de Pampelonne du essentiellement aux changements climatiques ce qui crée une menace sur les constructions existantes;
- Un risque inondation dont l'aléa reste méconnu mais qui touche principalement l'habitat des zones agricoles et a un impact direct sur le sud de la plage de Pampelonne
- Toutes les zones urbaines sont concernées par le risque feu et pour les plus denses, par un aléa fort;
- 87% du territoire est concerné par le risque mouvement de terrain du au retrait et gonflement des argiles;
- Les 2 RD qui traversent le territoire sont classées bruyantes : la RD 93 et la RD61.

4.1 – Le risque inondation

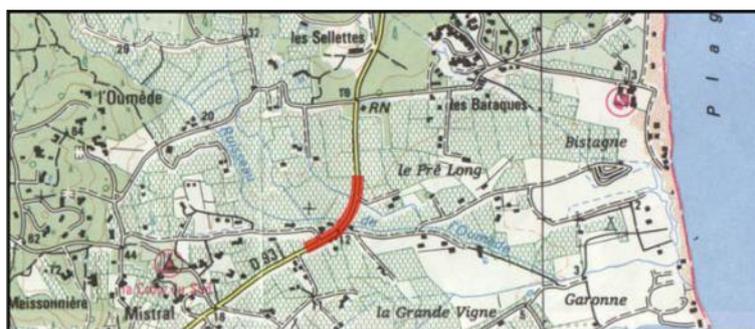
L'atlas des zones inondables¹⁵ fait apparaître un risque potentiel d'inondation sur la commune (lit majeur de la Liquette et du gros Vallat, ruissellements...). Sont notamment concernés le bord des cours d'eau de la Liquette et des vallats, l'arrière de la plage de Pampelonne, ainsi que la plage elle-même.



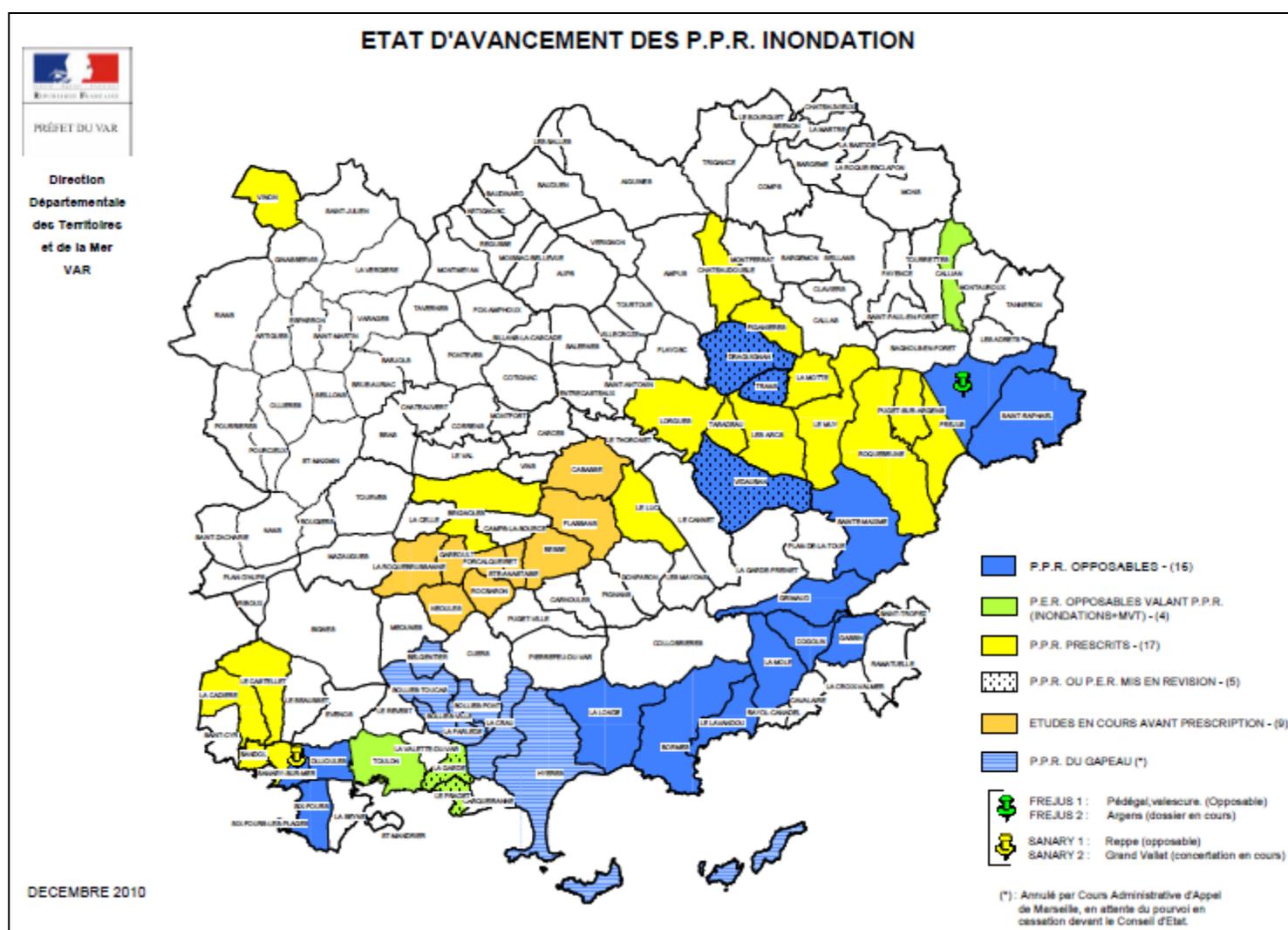
Cependant, les Atlas des Zones Inondables n'ont pas de valeur réglementaire en tant que telle et ne peuvent donc en aucun cas être opposables aux tiers. Seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire. Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones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

¹⁵ Il y est précisé que bien que très complet, il n'est probablement pas exhaustif et ne doit pas être utilisé de façon limitative. Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

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

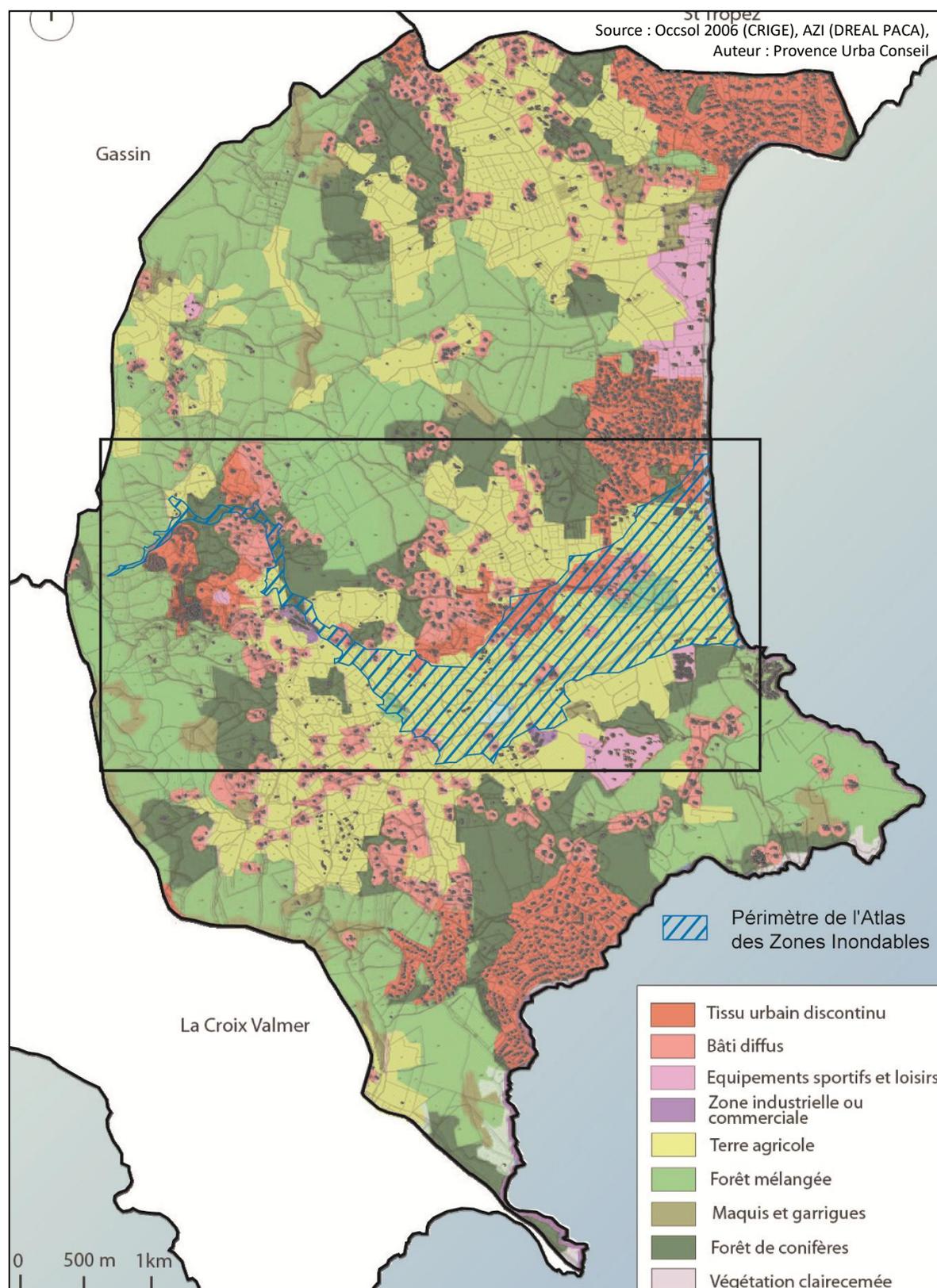


Il n'existe pas de PPRI prescrit sur Ramatuelle.



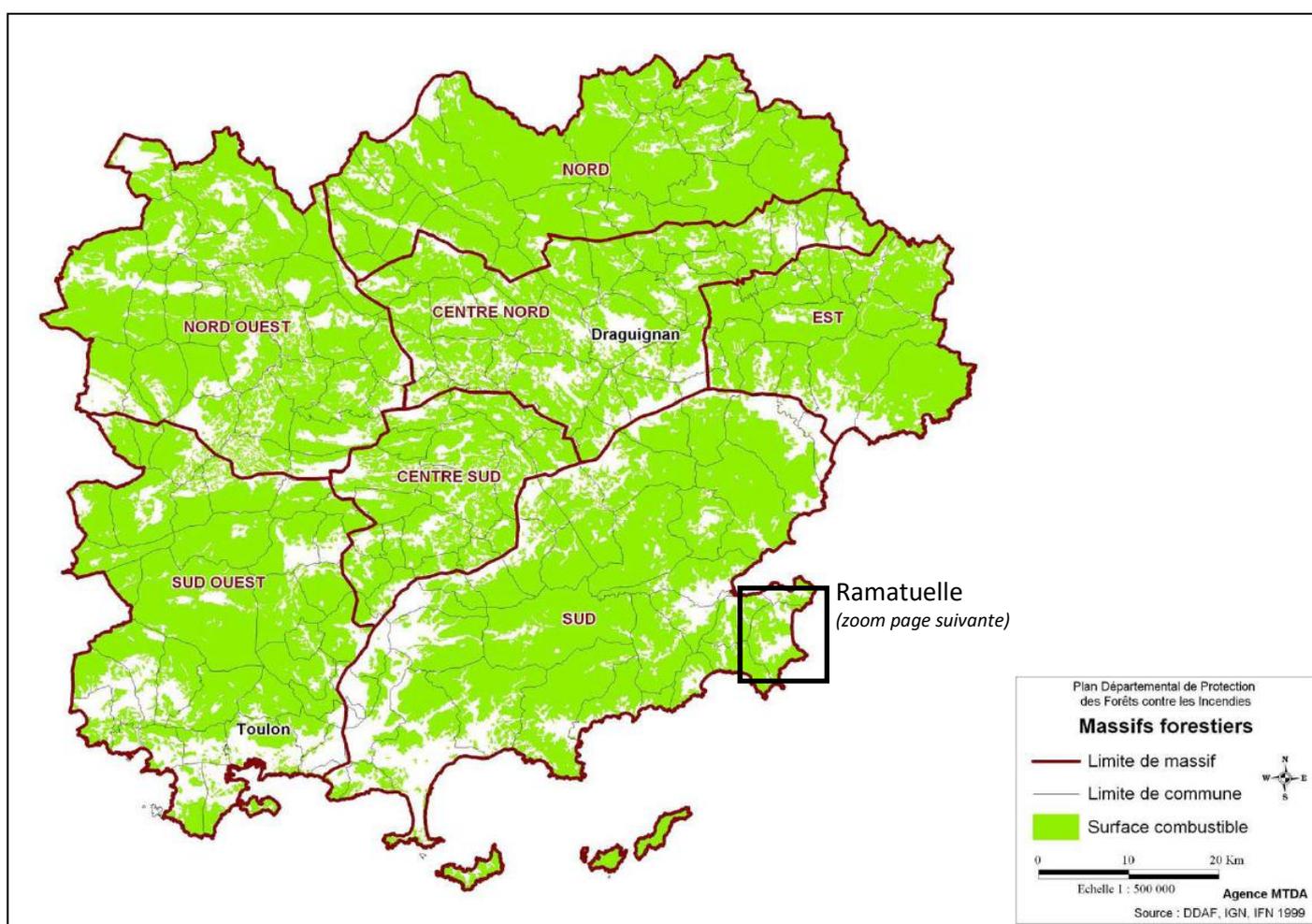
Le risque inondation sur la commune de Ramatuelle concerne essentiellement les espaces agricoles du Sud du territoire. Les zones urbaines du PLU ne sont touchées qu'à la marge. Cependant, malgré un classement agricole par le PLU en vigueur, il existe de nombreuses habitations dans le secteur à risque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

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



4.2 – Le risque incendie

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



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

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

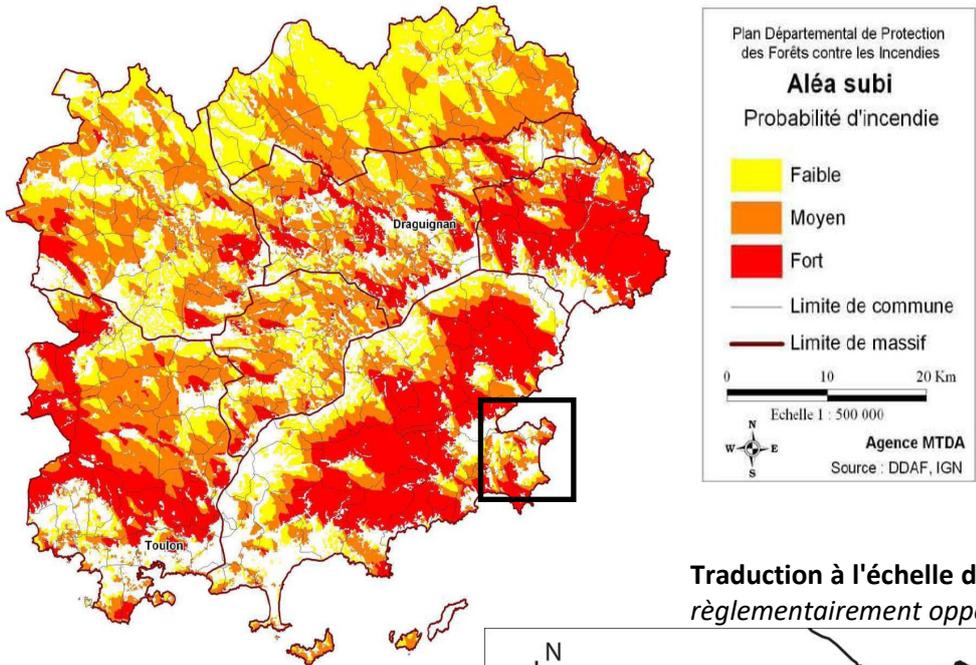
D'après le schéma départemental, la commune est exposée à des risques importants d'incendie de forêt (*carte ci-après des zones d'aléas subis*) et nécessite des mesures de prévention particulières.

Les espaces combustibles sur la commune de Ramatuelle

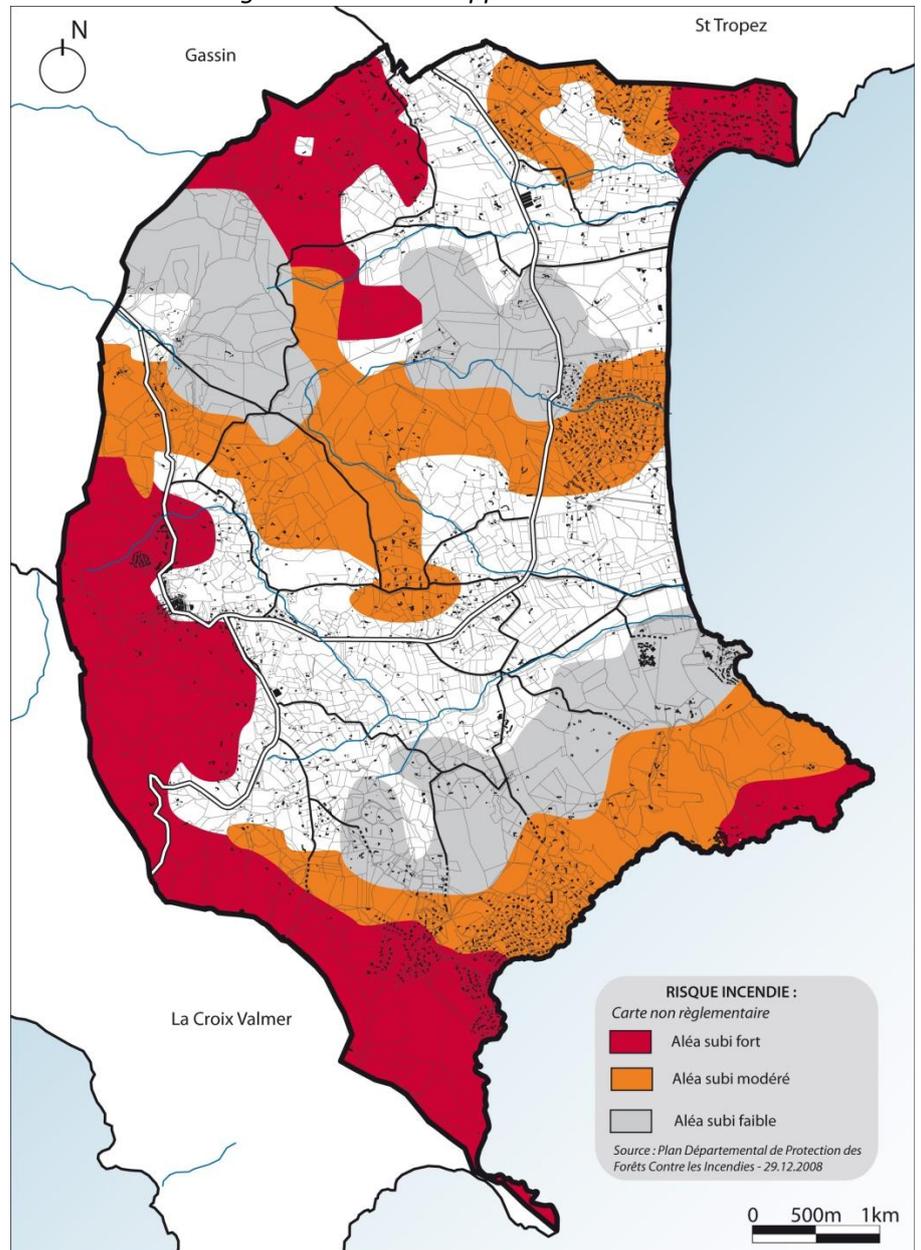
Source : Scan25-IGN2008, Auteur : DDTM83



L'aléa subi



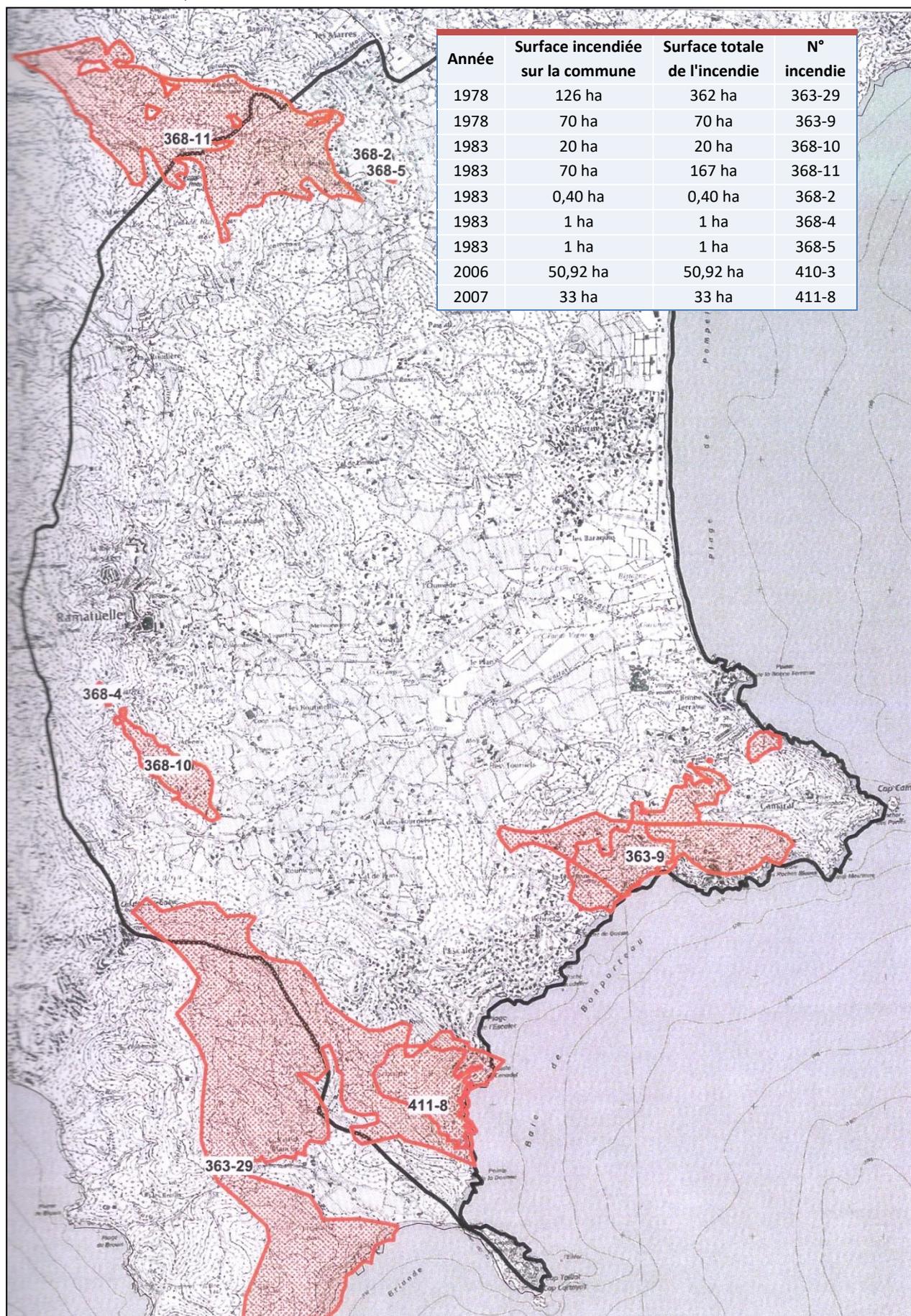
Traduction à l'échelle du territoire, carte non réglementairement opposable



Auteur : Provence Urba Conseil

Les périmètres incendiés sur la commune de Ramatuelle

Source : Scan25-IGN2008, Auteur : DDTM83



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

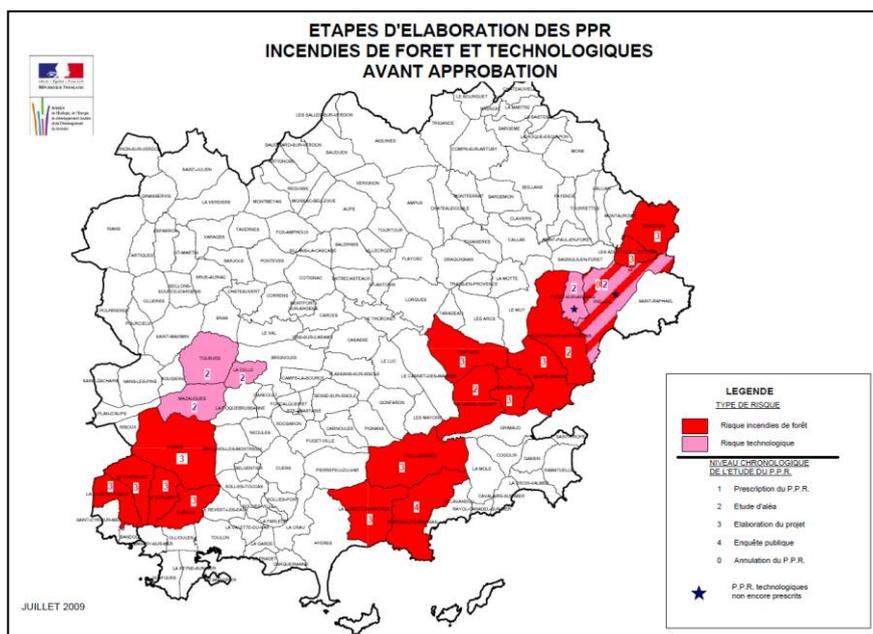
- Sur le massif forestier de Paillas : le programme de « mise en protection du massif de Paillas » entre 1993 et 1995 a permis à Ramatuelle de bénéficier d'un aménagement forestier pilote. Ce programme a créé autour du village une zone débroussaillée dite de « défense passive » d'une centaine d'hectares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

La révision du PIDAF du SIVOM du Pays des Maures et du Canton de Ste-Maxime a été approuvée par le préfet du Var le 30 juin 2010.

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

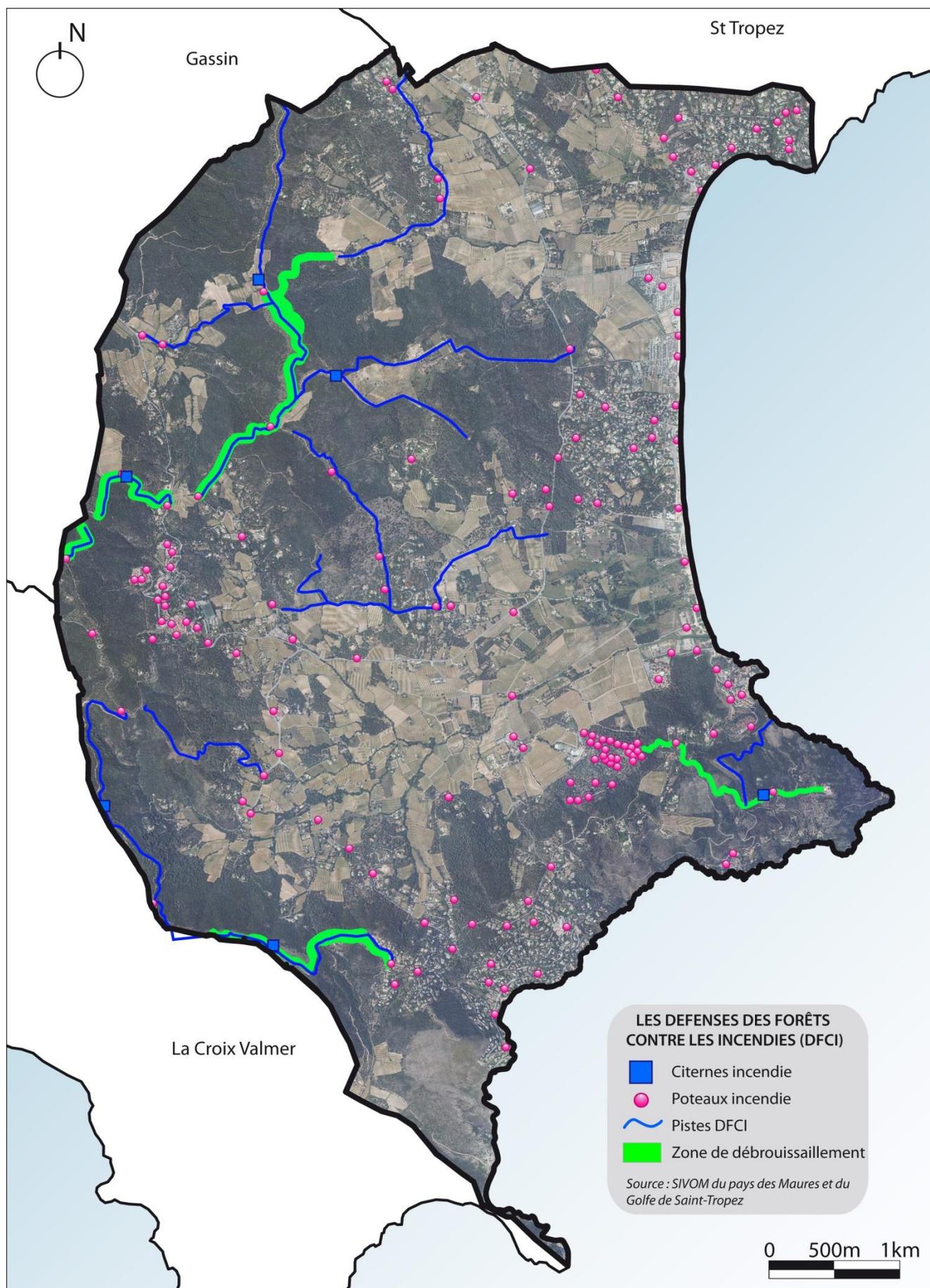
En parallèle, Ramatuelle s'est dotée d'un **Comité communal des feux de forêt (CCFF)**, travaillant en étroite collaboration avec les sapeurs-pompiers de St-Tropez / Gassin, chargé de la surveillance du massif et d'intervenir en cas de départ de feu. Ce dispositif de contrôle est complété pendant la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

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

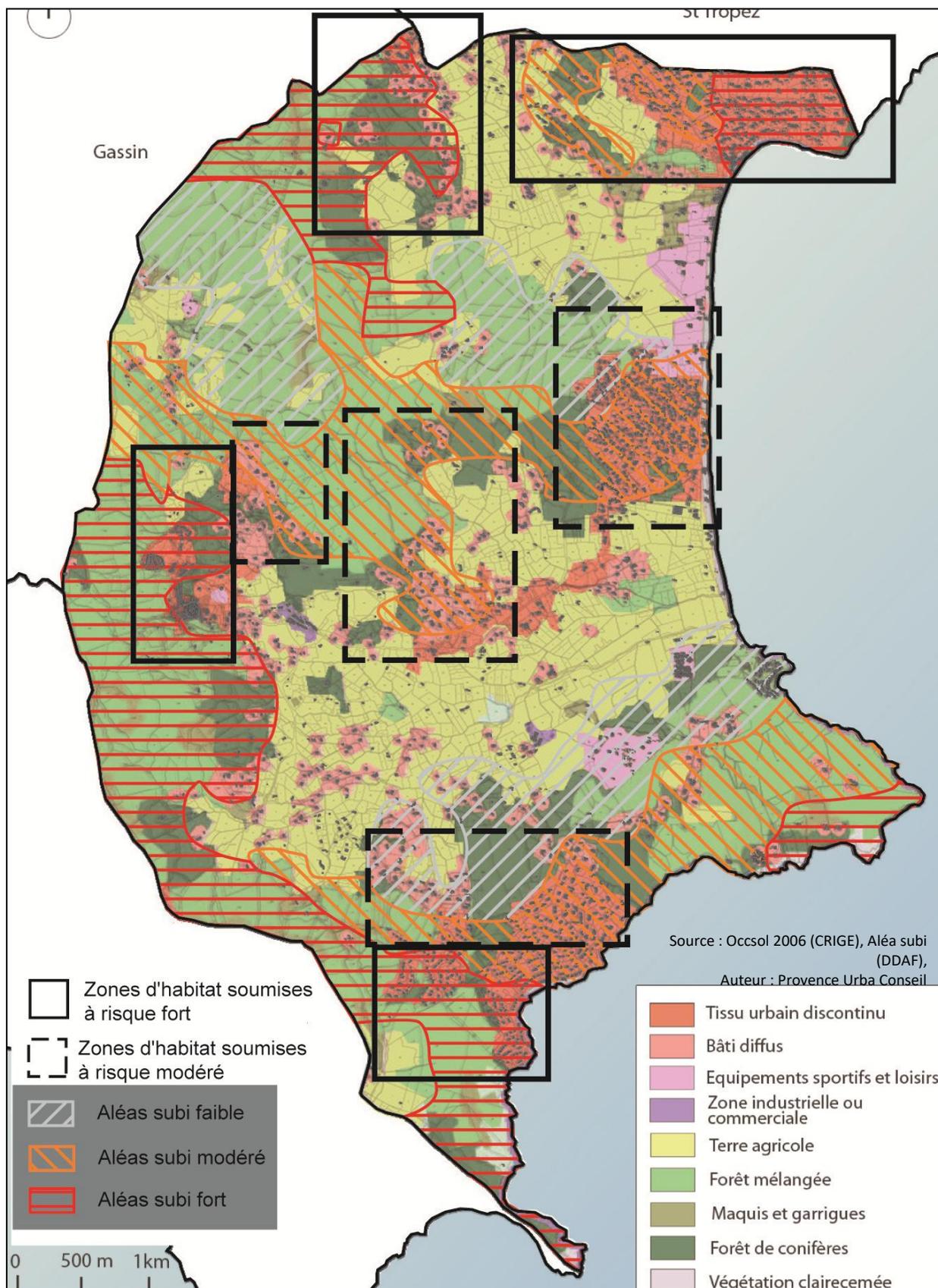


Les DFCI sur la commune de Ramatuelle

Source : SIVOM - Auteur : PUC

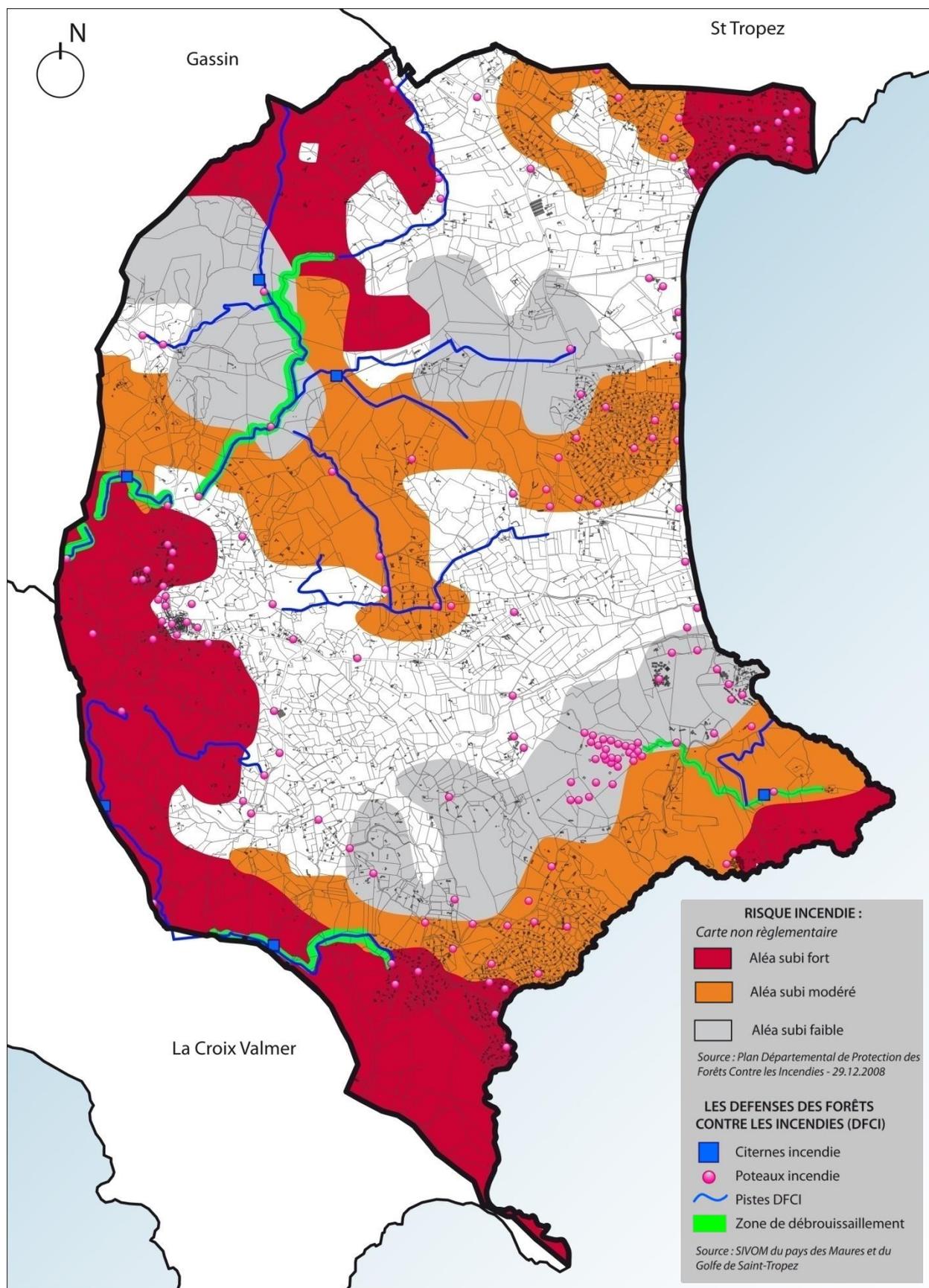


Sur la carte ci-dessous, on constate que les principales zones urbaines denses sont touchées par l'aléa subi fort, en particulier le village et les lotissements Nords et Sud dont ceux de la Roche des Fées, du Pinet, de l'Escalet,... Les secteurs d'habitat diffus sont soumis, quant à eux, à un risque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



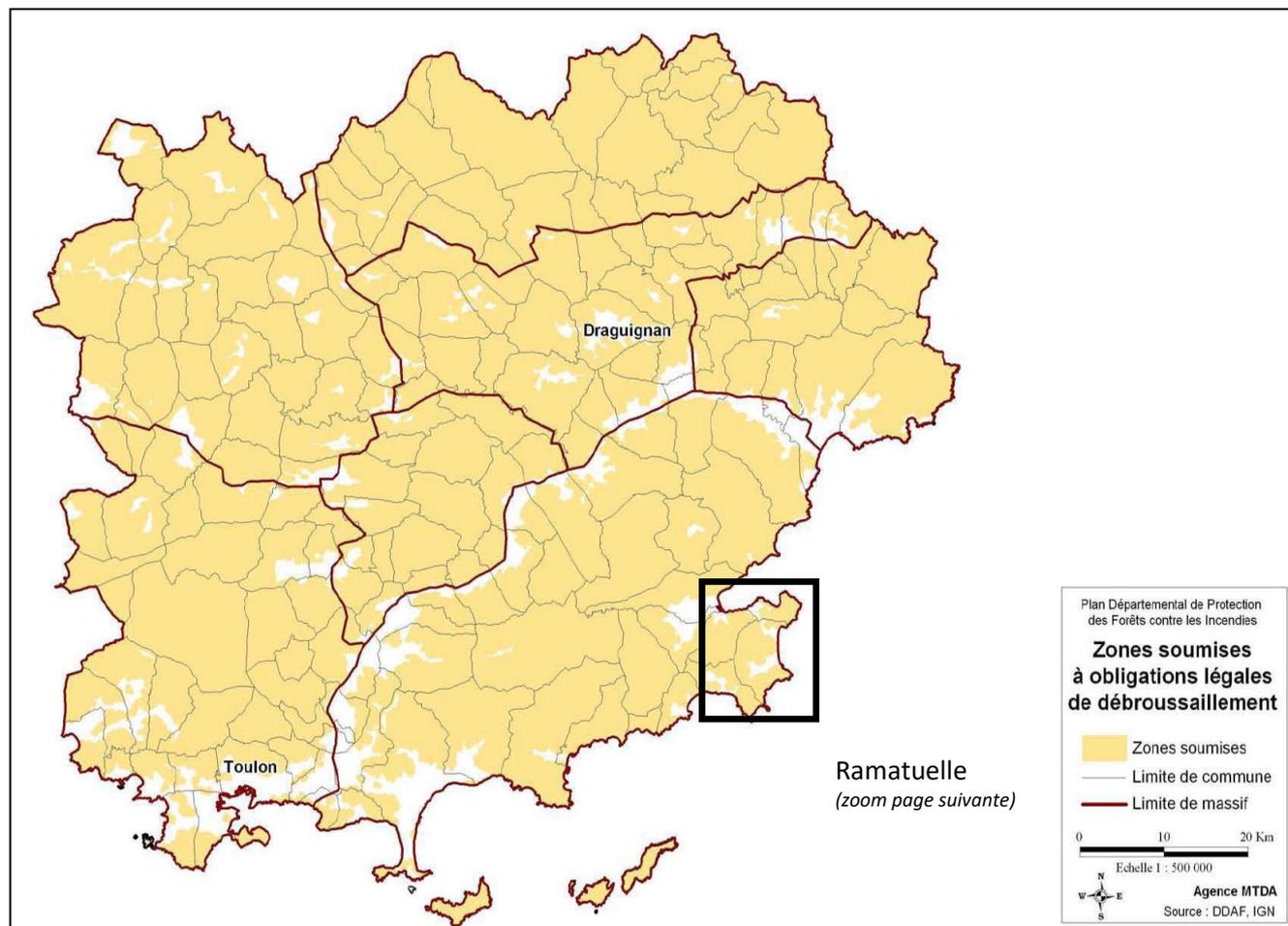
Cependant, les mesures de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) prises par la commune permettent d'atténuer les risques sur ces secteurs grâce à la présence de nombreux dispositifs de défense : pistes DFCI, poteaux incendie...

Superposition des DFCI et de l'aléa subi



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

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



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

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



4.3 – Les autres risques

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

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

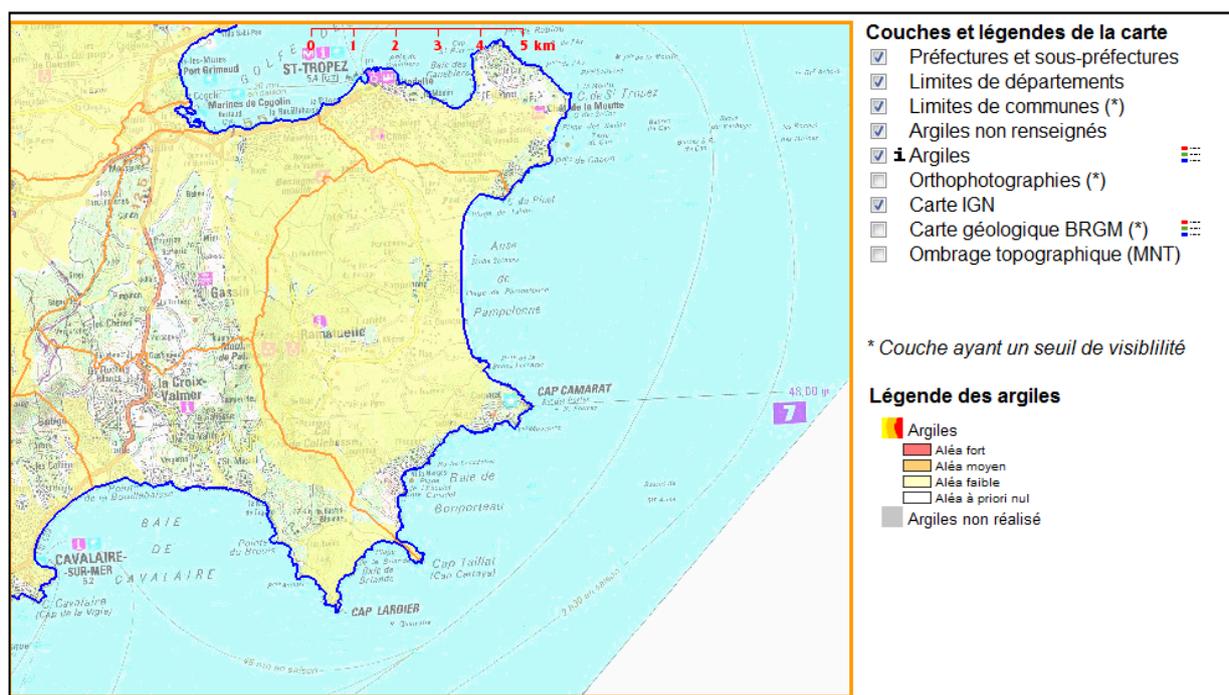
Carte des mouvements de terrains - Source : BRGM



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

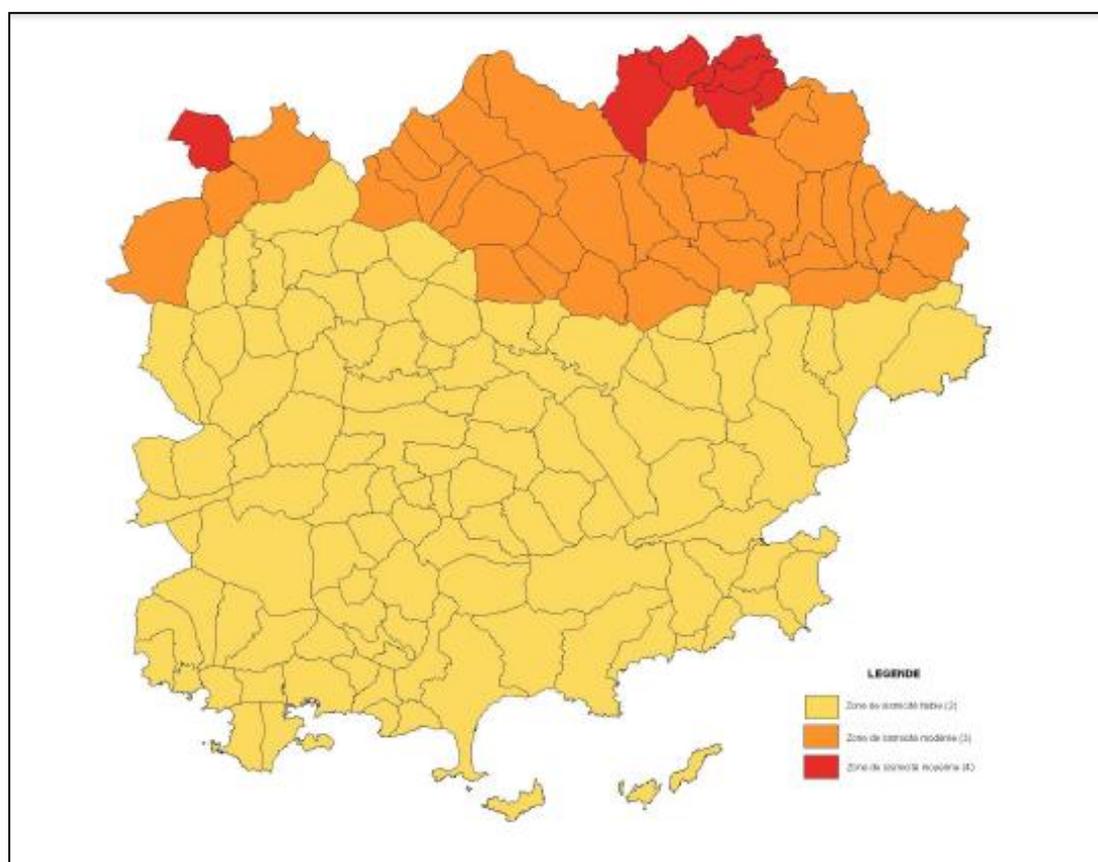
- Les talus du village : ce dernier étant en hauteur, il est accessible par des routes pour lesquelles des talus ont été réalisés dans la roche et ce sont ces talus qui présentent des risques de mouvement de terrain. Les roches métamorphiques sont des roches indurées qui sont très friables et altérées,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

L'aléa retrait gonflement des argiles : la commune est aussi concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Une grande partie du territoire communal est soumise à un aléa moyen.

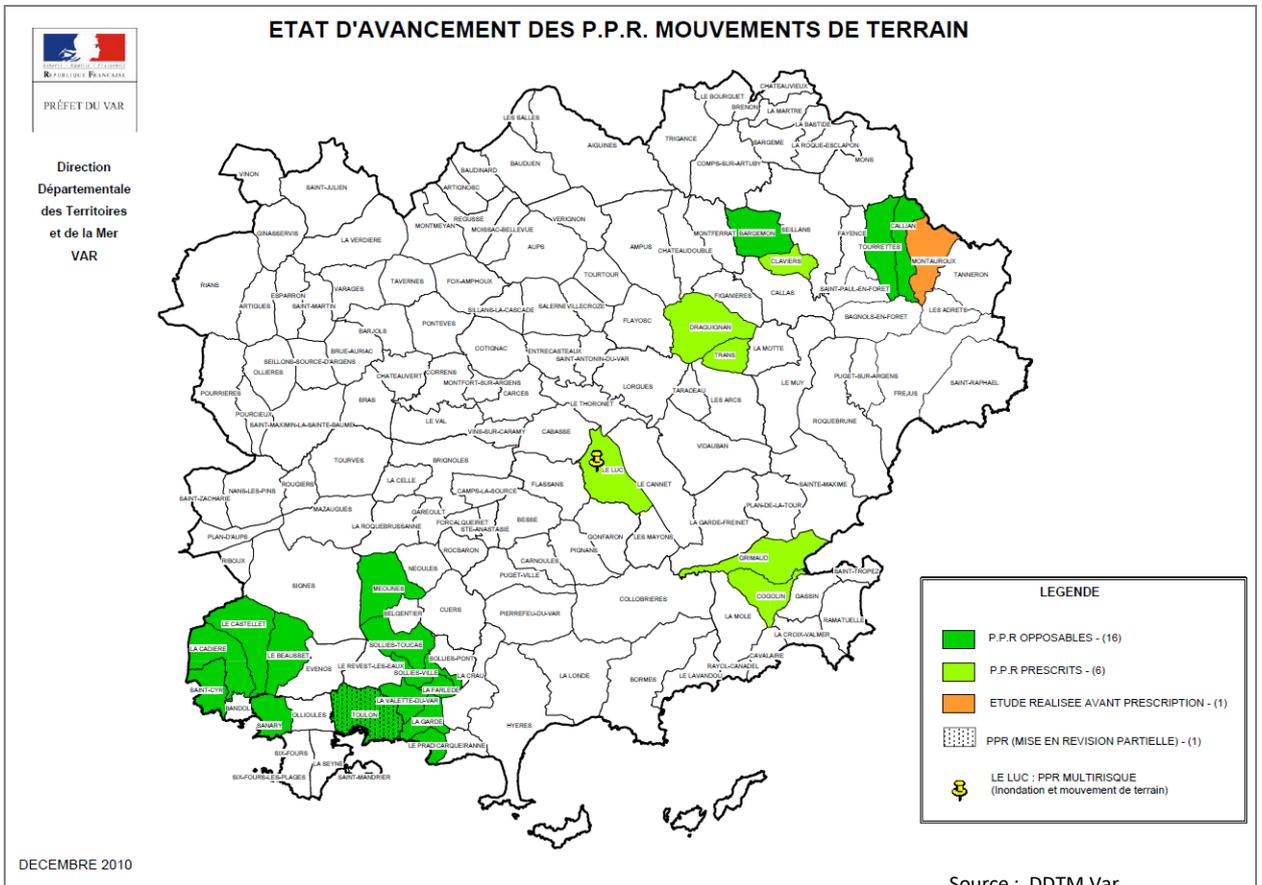
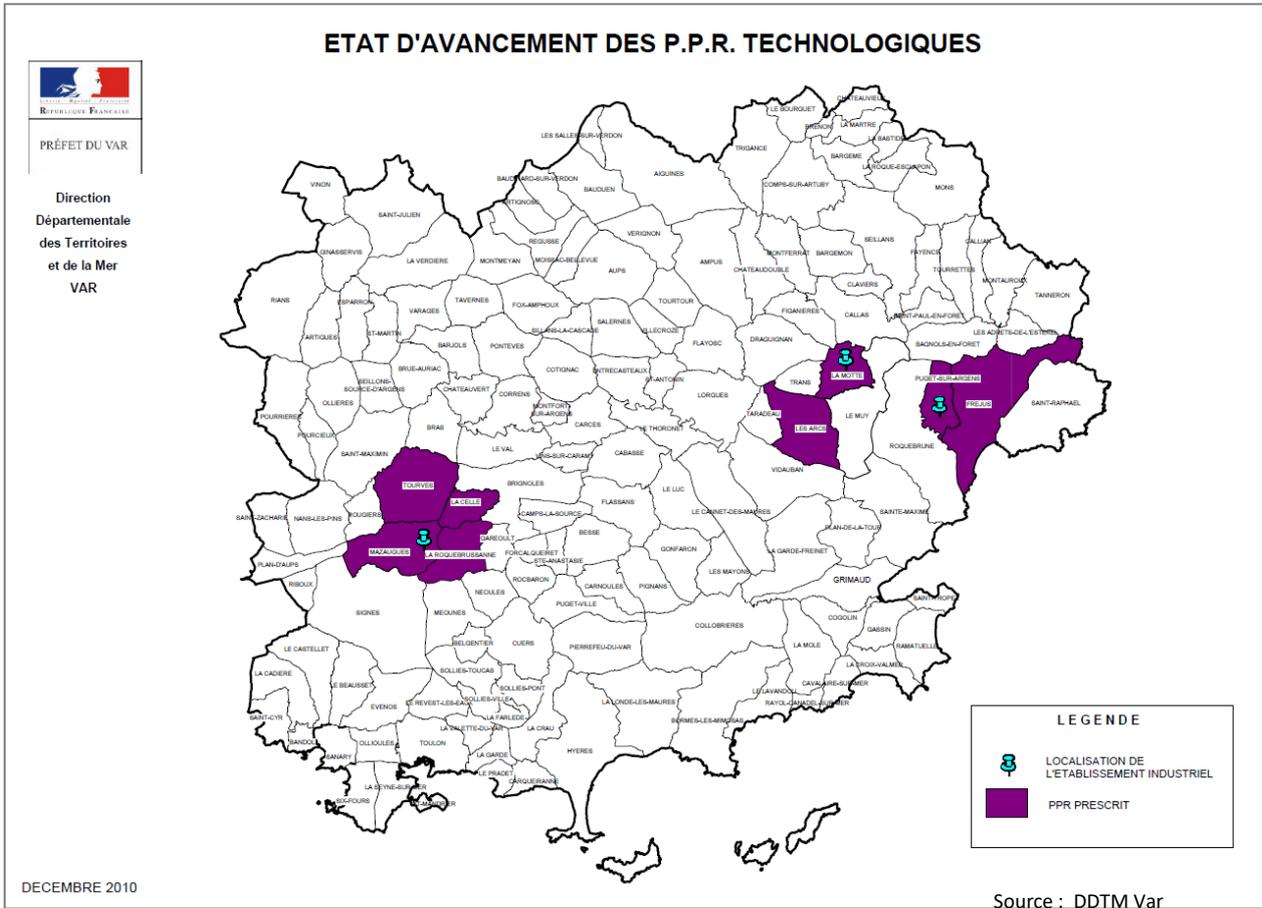


Les formations argileuses affleurent sur près de 87% de la surface communale totale.

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



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



V - Les nuisances sonores

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

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

Doivent être classées :

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

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

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

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

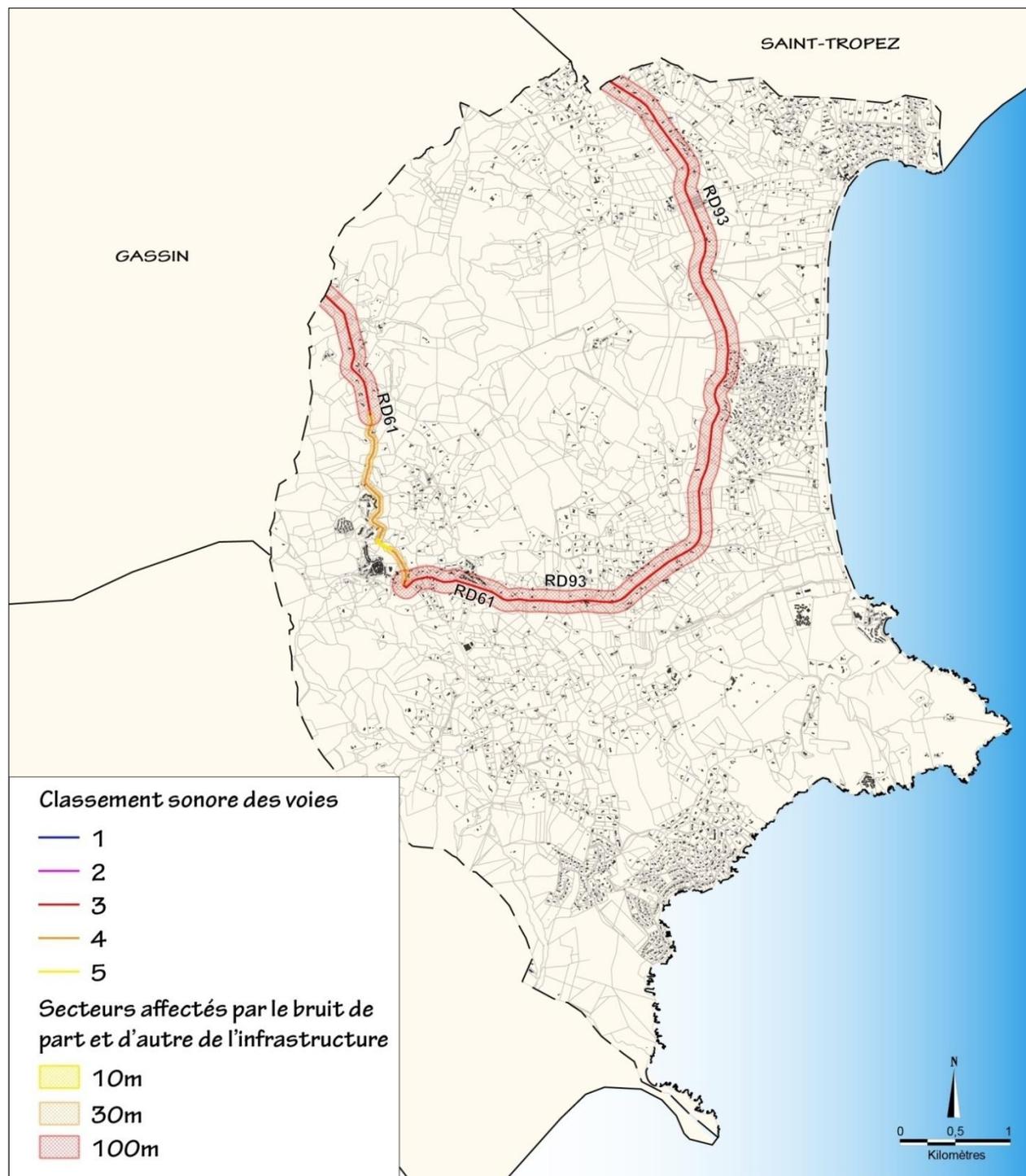
Les ITT sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances.

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

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

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

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur Ramatuelle



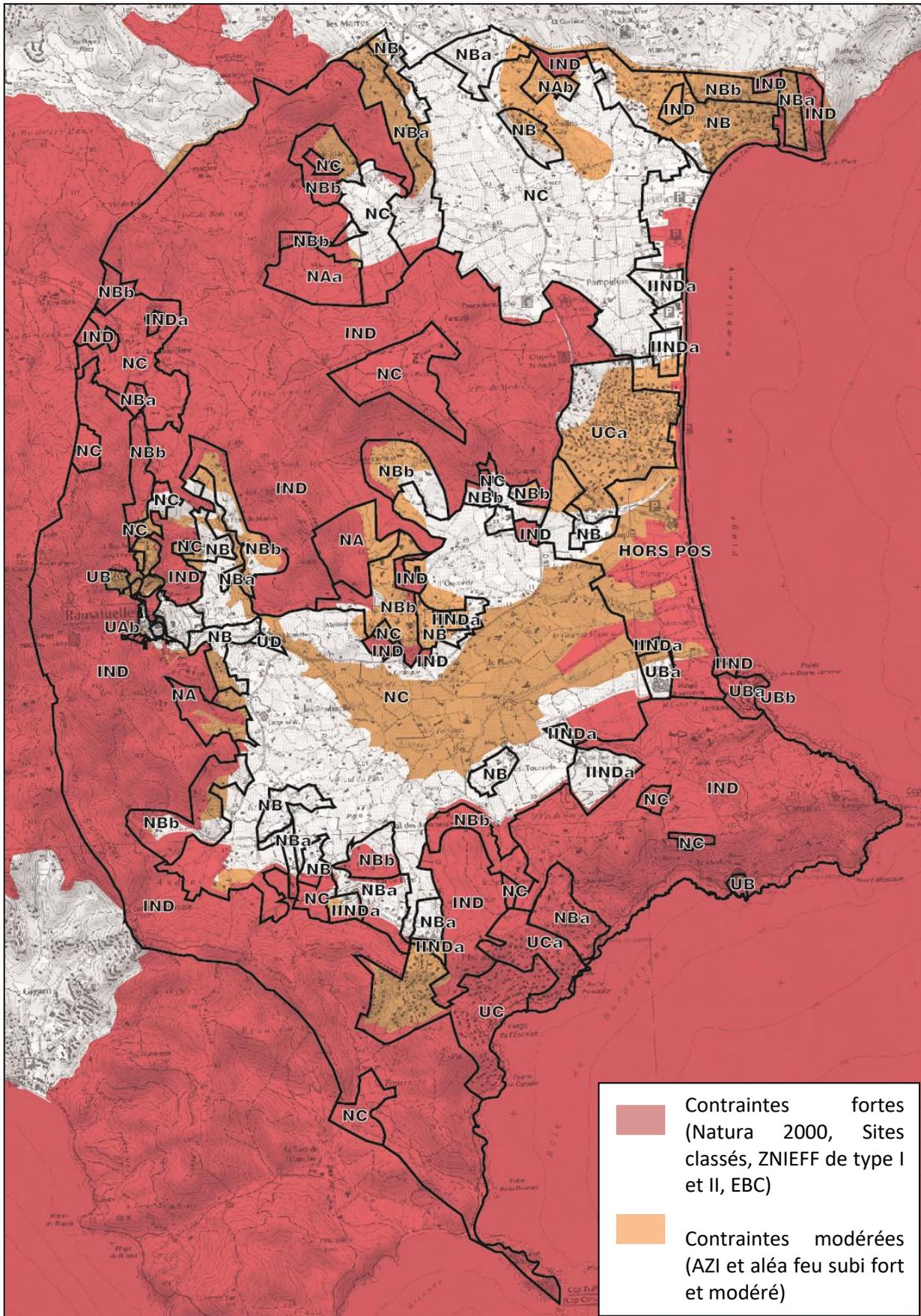
Source : DDTM du Var - SEF/PECV

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

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

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

Cumul des contraintes et des enjeux environnementaux sur le territoire



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

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

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

- **Le quartier les Moulins-Saint-Amé :**
Située au nord de la commune, entre les quartiers St-Amé et les Moulins, cette zone d'intérêt écologique particulier, se situe dans des secteurs en friches.
Le château de Saint Amé autrefois caractérisé par un vaste parc à la libanaise, très abîmé par un propriétaire précédent qui en a abattu les plus beaux cèdres, témoigne avec ses annexes des formes du tourisme au début du XXème siècle dans la commune. A ce titre, l'ensemble mérite d'être protégé, mis en valeur voire requalifié conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- **La plage et l'arrière-plage de Pampelonne :**
A la fois concerné par le PLU et par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé par décret du 15 décembre 2015, ce secteur naturel, classé espace remarquable, est très fréquenté et soumis à de fortes pressions. L'enjeu sur cette zone est de maintenir une activité économique et touristique tout en protégeant et valorisant le cordon dunaire, la plage et l'arrière-plage. Ce site représente un intérêt écologique fort.

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

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



CHAPITRE 2 – Analyse de la situation socio-économique

I – Population et habitat : les grandes tendances

RESUME DU DIAGNOSTIC POPULATION

- Une croissance démographique qui ralentit depuis 1982 et une population qui diminue entre 2009 (2 240 habitants) et 2014 (2 111 habitants).
- Un vieillissement progressif avec une forte hausse de la tranche des 60-75 ans, devenant majoritaires sur le territoire (25,1 %) et dépassant désormais les 45-59 ans (22,8%).
- Une baisse de la natalité depuis 2006 et un solde naturel négatif depuis 2008 (-0,1% par an) pour la première fois depuis 1960.
- Baisse significative des effectifs scolaires ayant motivé une fermeture de classe du groupe scolaire.
- Une forte stabilité résidentielle : 80% des habitants de Ramatuelle en 2014 étaient déjà présents à Ramatuelle en 2003.
- Des ménages petits et une taille des ménages en baisse constante (en moyenne, 2,8 personnes en 1968 et 2 en 2014).
- Une population permanente « réelle » en moyenne de 6 000 habitants (avec les « résidents alternés »), environ 2 300 habitants en période creuse et 20 000 habitants en période estivale.

CONSTAT HABITAT

- Un parc de logement de 3 941 habitations en 2014.
- Une production de logements qui ralentit depuis 1999 (croissance de 7,1% du parc entre 1999 et 2011 contre une croissance de 19,5% entre 1990 et 1999)
- Des résidences principales très minoritaires (26 %)
- Des résidences principales surtout en habitat individuel (75% du parc principal)
- Une majorité de propriétaires (56% en 2011), mais une part des logés gratuitement importante (20% en 2011 et 24% de locataires)
- Peu de petits logements (13%) au regard de la forte proportion des petits ménages (71% de ménages d'une ou deux personnes en 2011).
- Un parc social insuffisant (2% du parc des logements principaux)
- Des prix immobiliers à la vente et à la location supérieurs aux prix pratiqués en moyenne dans le reste du Golfe
- Pas d'établissement spécialisé dans l'accueil des personnes âgées, mais la construction par la commune d'une résidence adaptée aux besoins des personnes à mobilité réduite et personnes âgées et l'organisation d'un service complet de maintien à domicile par le Centre Communal d'Action Sociale.
- Une carence de logements pour les employés saisonniers
- Une augmentation très importante du nombre de logements vacants

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

ENJEUX :

DIVERSIFICATION ET MEILLEUR EQUILIBRE DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT

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

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

1.1 – Population

1.1.1 – Une démographie en situation de dépression

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 253	1 209	1 762	1 945	2 131	2 240	2 111
Densité moyenne (hab/km ²)	35,2	34,0	49,5	54,7	59,9	63,0	59,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

	1975	1982	1990	1999	2008	2014
Ramatuelle	1209	1762	1945	2137	2298	2111
Golfe de St-Tropez (canton de Ste-Maxime)	29 865	35 943	43 399	48 461	55 607	54 640
Var	626 093	708 331	815 449	898 001	1 001 408	1 038 212

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

En 2014, Ramatuelle compte 2111 habitants. Après une phase de forte croissance démographique (+ 553 habitants entre 1975 et 1982), la commune connaît un fléchissement de son rythme de croissance annuel qui passe de 5,5% entre 75-82, à 1% entre 1990 et 1999 pour devenir négatif après 2008 et jusqu'en 2014 (-0,01%).

La période 1990-1999 était caractérisée par la convergence des taux de croissance de Ramatuelle, du Golfe et du département. Celle de 1999-2009, avait marqué le fléchissement de Ramatuelle par rapport au reste du département et du canton de Ste-Maxime. Durant la période la plus récente, la population permanente du canton de Ste-Maxime lui-même connaît une régression par rapport) celle du Var.

Pour ce qui concerne Ramatuelle, la commune a connu entre 1975 et 1982 un dynamisme démographique qui s'est ensuite essoufflé. Alors que son taux de croissance démographique était le plus haut du golfe à la fin des années 1970, il est devenu négatif après 2008 avec une nette diminution de la population (perte de 144 habitants entre 2006 et 2011).

Il est nécessaire de mettre en parallèle l'évolution de la population ramatuelloise avec les opérations d'aménagement réalisées à l'initiative de la commune en faveur du logement permanent. En effet, Ramatuelle étant une station balnéaire soumise à une très forte spéculation foncière, le libre fonctionnement du marché immobilier tend à exclure les habitants permanents de son territoire. La commune a donc mis en œuvre, à partir de la fin des années 1970, deux opérations publiques d'envergure au profit du logement permanent :

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

Ce rappel historique révèle que la croissance de la population Ramatuelloise est liée aux opérations publiques pour le logement permanent. Lorsque la municipalité réalise des opérations publiques, la population augmente et, a contrario, la population se stabilise et finit par diminuer lorsque se dissipe l'effet des opérations publiques.

De fait, la commune n'a plus réalisé d'opération publique depuis la fin des années 1980. Ce qui est en parfaite corrélation avec la dépression démographique que connaît Ramatuelle depuis les années 2000.

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

Sources INSEE 2008

Alors que les parts du mouvement naturel et de l'apport migratoire dans la croissance démographique sur le Golfe et le département s'équilibraient depuis 2006, l'évolution de la population ramatuelloise connaît tout à la fois durant cette même période un flux migratoire négatif non compensé par un solde naturel légèrement négatif.

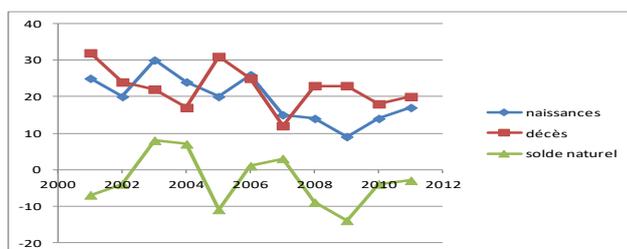
POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	5,5	1,2	1,0	0,5	-1,2
due au solde naturel en %	0,1	0,4	0,3	0,2	0,2	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	5,1	1,0	0,8	0,3	-1,1
Taux de natalité (‰)	11,5	14,9	12,3	11,1	10,2	7,4
Taux de mortalité (‰)	10,2	10,5	9,5	9,0	8,5	8,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

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



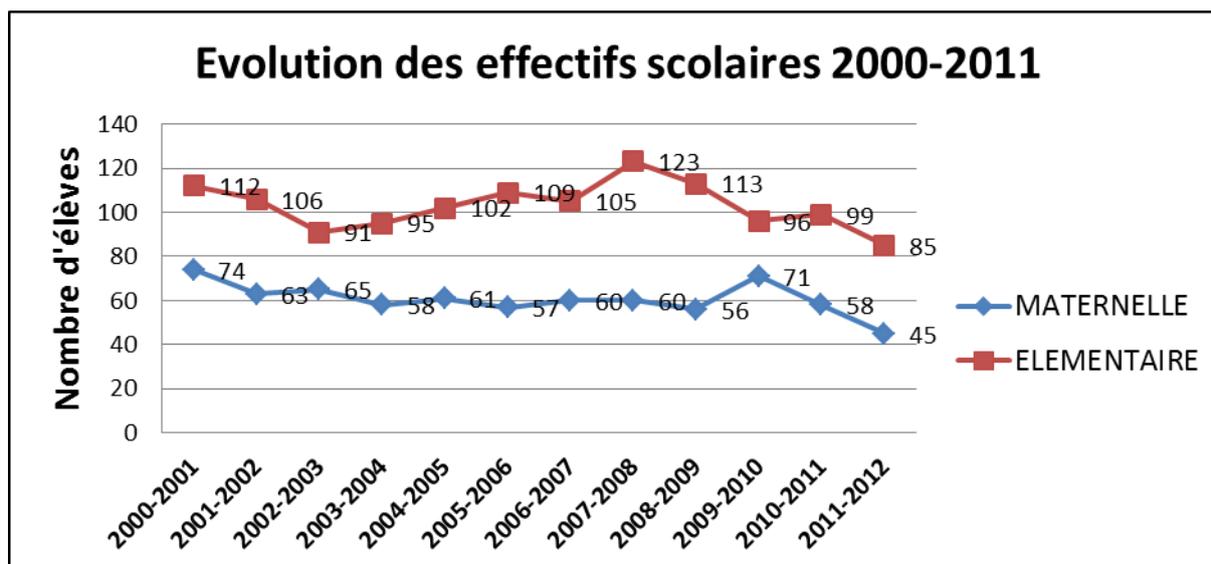
Ramatuelle

Source INSEE et commune – 2009 - 2011

Depuis 2000, le solde naturel sur la commune de Ramatuelle était irrégulier mais globalement décroissant. Il a été négatif en 2005 et reste négatif depuis 2008.

Evolution des effectifs scolaires

Les effectifs scolaires sont en baisse depuis 10 ans. Ce sont plusieurs dizaines d'élèves que le groupe scolaire a perdus depuis 2008. Cette perte d'effectifs est constatée dans les deux catégories d'écoles : maternelle et primaire.



Source Commune de Ramatuelle

L'école maternelle a perdu sur les 10 dernières années 29 écoliers. Mais la perte la plus significative est constatée sur les deux dernières années (-26 élèves) Cette tendance correspond à la baisse des naissances enregistrée depuis 2008. Quant à l'école élémentaire, elle a perdu une classe en 2016.

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

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2014	%	2009	%
Ensemble	2 111	100,0	2 240	100,0
0 à 14 ans	257	12,2	308	13,7
15 à 29 ans	226	10,7	271	12,1
30 à 44 ans	369	17,5	392	17,5
45 à 59 ans	482	22,8	580	25,9
60 à 74 ans	530	25,1	464	20,7
75 ans ou plus	246	11,7	225	10,0

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Le vieillissement de la population ramatuelloise constaté dès 1999 se poursuit. Après 2008, c'est la catégorie des plus de 60 ans qui augmente le plus nettement (hausse de 20% pour la tranche 60-74 ans) correspondant aux retraités. En 2014, les 60-75 ans sont devenus la classe d'âge la plus nombreuse.

Les projections INSEE à l'horizon 2040 confirment les tendances actuelles et prévoient un vieillissement de la population pour toutes les communes du canton de Ste-Maxime.

Projection de population par âges avec le scénario central

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

Source : Insee, Omphale 2010 - scénario central de projection

1.1.3 - Une forte stabilité résidentielle

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2014

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	1 035	100,0	2 106	3,9	1,9
<i>Depuis moins de 2 ans</i>	<i>113</i>	<i>10,9</i>	<i>220</i>	<i>3,1</i>	<i>1,6</i>
<i>De 2 à 4 ans</i>	<i>160</i>	<i>15,4</i>	<i>334</i>	<i>3,1</i>	<i>1,5</i>
<i>De 5 à 9 ans</i>	<i>159</i>	<i>15,3</i>	<i>349</i>	<i>3,2</i>	<i>1,5</i>
<i>10 ans ou plus</i>	<i>604</i>	<i>58,4</i>	<i>1 204</i>	<i>4,4</i>	<i>2,2</i>

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

En 2014, 73,7% des habitants occupaient le même logement cinq ans auparavant. Ce taux, indique une très faible rotation de la population dans le parc de logements qui offre très peu d'opportunités pour un parcours résidentiel usuel.

1.1.4 - Des ménages plus petits et en forte baisse

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2014	%	2009	%	2014	2009
Ensemble	1 037	100,0	1 046	100,0	2 085	2 211
<i>Ménages d'une personne</i>	<i>376</i>	<i>36,3</i>	<i>345</i>	<i>32,9</i>	<i>376</i>	<i>345</i>
<i>hommes seuls</i>	<i>173</i>	<i>16,7</i>	<i>181</i>	<i>17,3</i>	<i>173</i>	<i>181</i>
<i>femmes seules</i>	<i>203</i>	<i>19,6</i>	<i>164</i>	<i>15,7</i>	<i>203</i>	<i>164</i>
<i>Autres ménages sans famille</i>	<i>31</i>	<i>2,9</i>	<i>21</i>	<i>2,0</i>	<i>66</i>	<i>50</i>
<i>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</i>	<i>631</i>	<i>60,8</i>	<i>681</i>	<i>65,1</i>	<i>1 643</i>	<i>1 816</i>
<i>un couple sans enfant</i>	<i>356</i>	<i>34,3</i>	<i>336</i>	<i>32,1</i>	<i>742</i>	<i>689</i>
<i>un couple avec enfant(s)</i>	<i>224</i>	<i>21,6</i>	<i>240</i>	<i>22,9</i>	<i>788</i>	<i>874</i>
<i>une famille monoparentale</i>	<i>51</i>	<i>4,9</i>	<i>105</i>	<i>10,0</i>	<i>112</i>	<i>252</i>

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

L'ensemble des évolutions enregistrées entre 2009 et 2014 confirme la phase de dépression démographique que traverse la commune en ce qui concerne sa population permanente : diminution du nombre de couples avec enfants et des familles monoparentales ; augmentation du nombre de

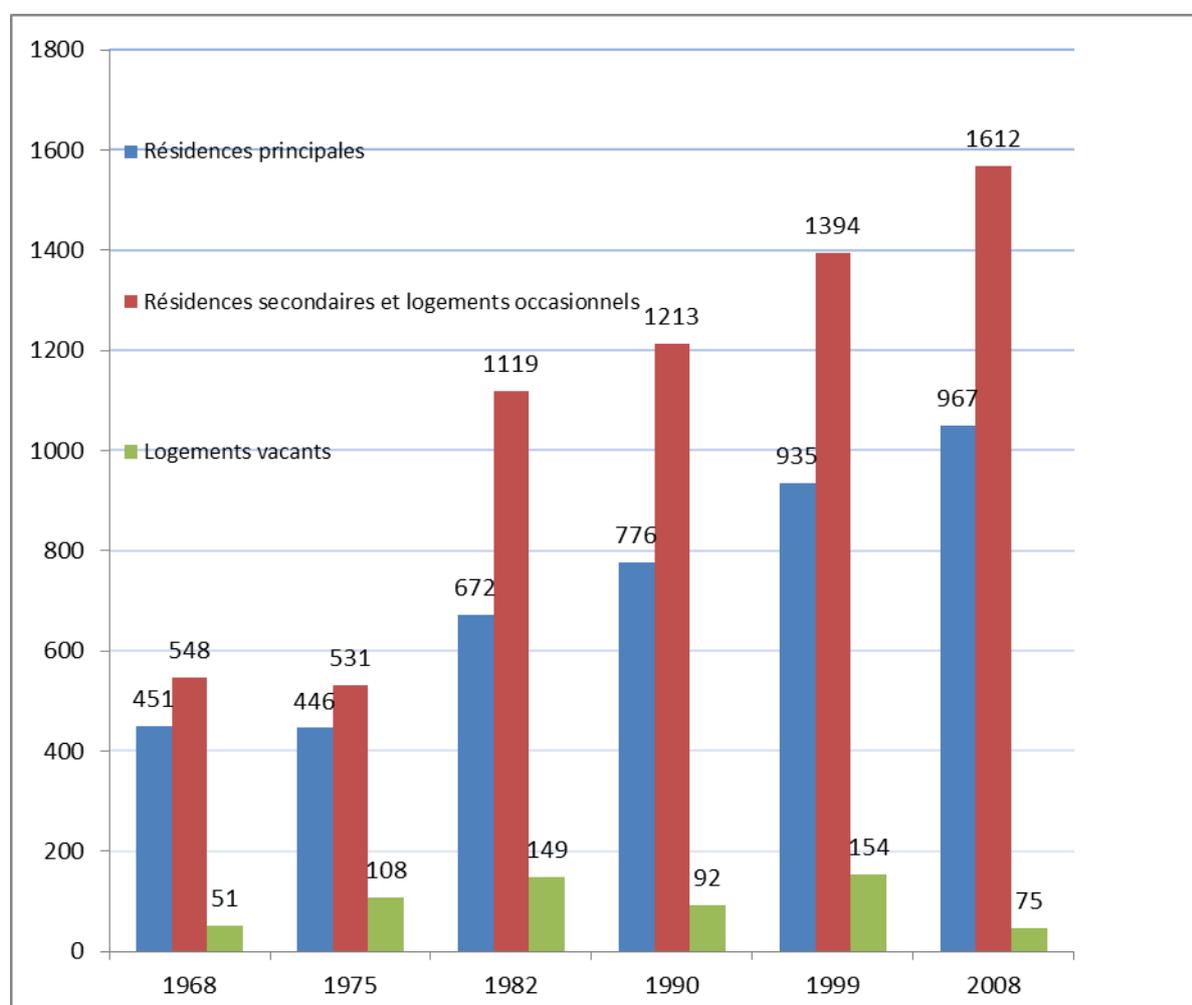
couples sans enfants et de personnes seules. La pénurie de logements et leur coût ont ici des marqueurs particulièrement révélateurs. Le libre fonctionnement du marché du logement interdit aux jeunes ménages qui travaillent sur la commune d’y habiter, et tend à exclure les foyers vulnérables de par leurs caractéristiques sociales.

1.2- Caractéristiques du parc de logements

1.2.1- La prédominance de la résidence secondaire

Dans le Var et le Golfe, il existe un équilibre relatif entre logements individuels et collectifs. La commune de Ramatuelle présente quant à elle un profil différent : 81% de maisons individuelles et seulement 19% de logements collectifs. Cette structure du logement est à mettre en relation avec une forte prédominance de la résidence secondaire.

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



	2014	%	2009	%
Ensemble	3 941	100,0	4 419	100,0
Résidences principales	1 035	26,3	1 051	23,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 728	69,2	3 287	74,4
Logements vacants	178	4,5	81	1,8
Maisons	3 151	80,0	2 171	49,1
Appartements	719	18,2	504	11,4

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

1.2.2- Les caractéristiques du parc des résidences principales

Un parc de résidences principales vieillissant

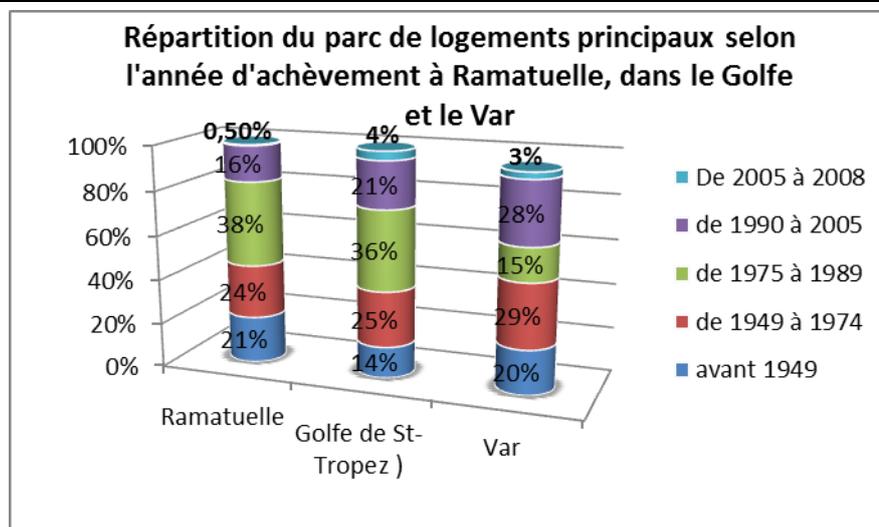
	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2005
Ramatuelle	222	252	402	171
Golfe de St-Tropez cantons de St-Tropez et de Grimaud)	3 498	6 492	9 234	5 416
Var	89 386	129 841	124 511	84 829

Source : INSEE RGP 2008

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

- La part des logements récents y est sous représentée (16,5%) ;
- la majorité du parc de logements principaux a été réalisée entre 1949 et 1989 (62%). Depuis 1990 il s'est construit très peu de résidences principales sur Ramatuelle : 176 sur 18 ans. Peu de petits logements au regard de la forte proportion des petits ménages.

Répartition des logements selon la taille en 2011(hors Mobil-home)



	2014	%	2009	%
Ensemble	469 954	100,0	445 526	100,0
1 pièce	25 289	5,4	22 773	5,1
2 pièces	71 287	15,2	63 682	14,3
3 pièces	130 266	27,7	122 144	27,4
4 pièces	132 392	28,2	128 142	28,8
5 pièces ou plus	110 719	23,6	108 785	24,4

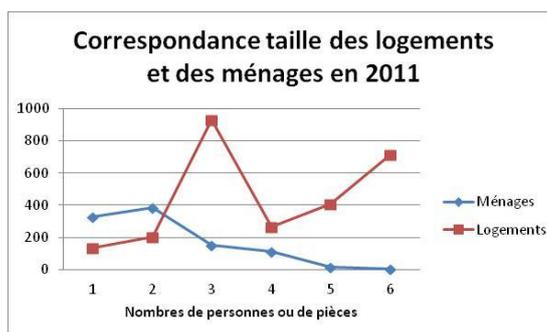
Var

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 035	100,0	1 051	100,0
1 pièce	53	5,1	42	4,0
2 pièces	169	16,3	153	14,6
3 pièces	271	26,1	270	25,7
4 pièces	231	22,3	253	24,1
5 pièces ou plus	312	30,2	332	31,6

Ramatuelle

Source INSEE - RGP

D'une manière générale, dans le département, les logements de trois et quatre pièces représentent plus de 55 % du parc des résidences principales. A Ramatuelle, la taille des logements diffère par rapport au département en raison de la forte proportion des logements de 6 pièces ou plus. Il est permis de formuler l'hypothèse que cette caractéristique est liée à une certaine propension des couples de résidents alternés, sans enfant au domicile mais disposant de vastes villas, à les déclarer comme résidences principales. Le tassement de ce phénomène durant la dernière période pourrait être mis en relation avec une progression des achats de résidences par des étrangers très fortunés. En tous les cas, le phénomène serait là encore en cohérence avec la diminution et le vieillissement de la population permanente.



Une propriété occupante majoritaire et des logés gratuitement en augmentation

Lorsque l'on analyse les statuts d'occupation des résidences principales à Ramatuelle, on constate que la part des **propriétaires** est légèrement majoritaire : **50,8 %**. La part des **locataires** est très inférieure à celle que l'on observe dans le Var (**26,6%** contre 37,6 %) et celle des **logés gratuitement** considérablement supérieure (22,6% contre 3,5 %), en augmentation entre 2009 et 2014.

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 035	100,0	2 106	17,9	1 051	100,0
Propriétaire	526	50,8	1 084	25,6	586	55,8
Locataire	276	26,6	525	9,0	253	24,1
dont d'un logement HLM loué vide	21	2,1	45	17,4	21	2,0
Logé gratuitement	234	22,6	497	11,2	211	20,1

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	469 954	100,0	1 013 302	13,6	445 526	100,0
Propriétaire	276 912	58,9	611 494	17,3	263 645	59,2
Locataire	176 753	37,6	368 463	7,9	165 098	37,1
dont d'un logement HLM loué vide	34 765	7,4	86 029	13,1	35 184	7,9
Logé gratuitement	16 289	3,5	33 345	11,8	16 783	3,8

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Ces statistiques sont le reflet de la pénurie des logements locatifs à l'année dans la commune, le libre fonctionnement du marché privilégiant la location touristique saisonnière et la « mise à disposition » des mêmes logements le restant de l'année. Ces statistiques sont le reflet d'une très grande pénurie de logements locatifs à l'année dans la commune, qui paraît conduire à des solutions en marge des pratiques usuelles.

Un parc social insuffisant

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

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

Le parc locatif de la commune est constitué à 26% de logements privés. Avec seulement 1,9% de logements locatifs sociaux, Ramatuelle se situe largement en dessous de la part occupée par l'habitat social dans le canton et dans le département. Le parc de logements sociaux locatifs stagne depuis 1990 malgré une forte demande. Ainsi, il existe seulement 21 logements sociaux sur la commune. Celle-ci possède en outre un parc de 48 logements loués à un tarif intermédiaire constitué dans le cadre de sa politique du logement et de revitalisation du village chef-lieu.

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

A noter que la commune de Ramatuelle n'est pas soumise à un taux minimal de logements sociaux par la législation en vigueur.

En raison de l'orientation économique principale de la commune, le tourisme, et du territoire vaste et peu urbanisé, les salariés saisonniers sont susceptibles de rencontrer des difficultés de logements.

Le phénomène des logements vacants

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a plus que doublé. Ce « parc de logements » inutilisés équivaut à plus de trois fois l'ensemble des logements acquis par la commune au fil des années, ou au nombre des logements réalisés dans le cadre des opérations communales d'aménagement de 1989 (Roques du Castellans et Vallon des Sources) et 2017 (Combes-Jauffret).

	2014	%	2009	%
Logements vacants	178	4,5	81	1,8

Dans le contexte de crise du logement qui sévit dans la presqu'île de St-Tropez, ce niveau de logements vacants ne peut qu'interpeler.

Le problème spécifique du logement des salariés saisonniers

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

En 2002, une étude a été menée sur les principales caractéristiques du travail saisonnier dans l'Est Varois¹⁶. Il s'agit d'une évaluation de terrain menée auprès des entreprises, des acteurs institutionnels des représentants et travailleurs concernés par la problématique du travail saisonnier. Au cours de cette étude, 75% des employeurs concernés affirment que les difficultés de logement sur la zone constituent aujourd'hui le principal obstacle à la venue d'une main d'œuvre saisonnière extérieure. A partir de cette étude, un plan d'action a été mis en place dont l'évaluation des conditions de mise en place d'un « village des saisonniers » sur la zone. Il s'agit de regrouper en un lieu l'ensemble des informations et des services dont les travailleurs peuvent avoir besoin. Cette étude démontre la nécessité de mettre en place une gestion adaptée du travail saisonnier.

1.2.3- Le rythme de production des logements

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

Nombre de constructions neuves par an sur Ramatuelle depuis 2007 :

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

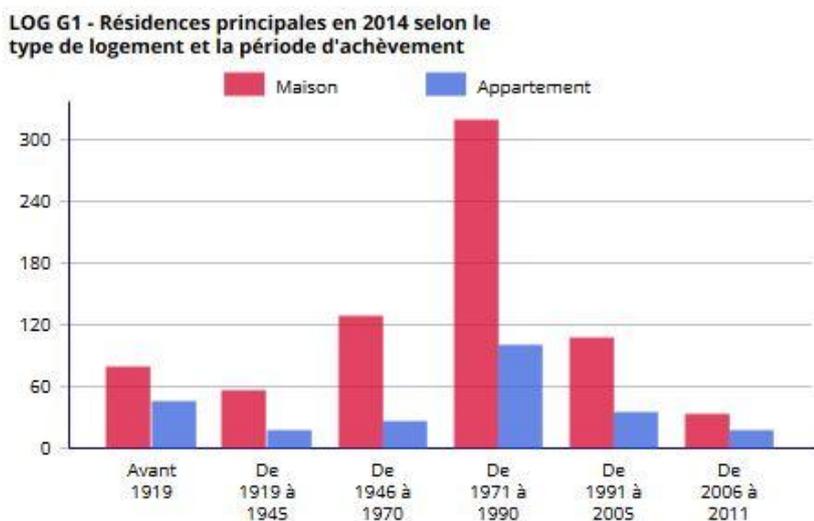
Source : données communales des permis de construire déposés

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

Le rythme de construction de logements s'est considérablement réduit depuis les années 1990. Si depuis 1949 la production de résidences secondaires a toujours été plus importante que celle de résidences principales, la tendance s'est inversée entre 1999 et 2005 avec 63 résidences principales construites contre 42 logements secondaires. Cette tendance est conforme à l'équilibre prescrit par le SCOT entre production de résidences principales et secondaires. Mais depuis 2005 le déficit de résidence principale réintroduit un déséquilibre dans la production de logement.

Le ralentissement du rythme de construction se confirme depuis les années 2000, la production stagne avec une moyenne annuelle qui se maintient à 17 logements par an pour la période récente 2007 et 2011 comme l'illustrent les données ci-dessous. La croissance a ici été limitée par une traduction plus précise dans le plan local d'urbanisme en 2006 des dispositions de la loi de protection et de mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 éclairées par la jurisprudence.

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



Résidences principales construites avant 2012.

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

1.2.4- Les projets en cours

Le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret

Déclaré d'utilité publique, le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret réalisé à l'initiative de la commune et livré à la fin de l'année 2017 a été conçu pour répondre aux différents besoins de logement permanent, suivant un principe de mixité sociale.

Les logements sont adaptés à tous les types de composition familiale, tout en se liant à la dimension du hameau traditionnel :

- une surface de plancher globale d'environ 7500 m²,
- un ensemble de 103 logements très économes et sains pour leurs occupants, dont la répartition correspond aux différents besoins de la population, soit :
 - 33 logements en accession aidée à la propriété dans le cadre d'une formule « prêt social location accession »,
 - 30 logements en accession non aidée mais à prix plafonné,
 - 40 logements locatifs sociaux.

La réalisation du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret dédié à la résidence principale a pour objectif de rétablir une stabilité démographique et un meilleur équilibre entre les générations, en réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic développé ci-avant.

II – Le système économique local

RESUME DU DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

LES EMPLOIS

- Un taux de chômage en hausse, bien qu'inférieur à la moyenne du département
- Une forte saisonnalité des emplois : des taux de chômage présentant un écart de près de 8 points entre l'été et l'hiver, 10% salariés de Ramatuelle sont en Contrat à Durée Déterminée, une part toutefois plus faible que pour le Golfe (12%) et le Var (11%).
- Un niveau moyen de revenus élevé mais masquant de fortes inégalités
- Un taux de scolarisation élevé jusqu'au baccalauréat
- Une importance des emplois du tertiaire et de la construction reflétant l'économie touristique et résidentielle de Ramatuelle (et du Golfe) et une agriculture mieux représentée que dans le Département : 4,6% des emplois à Ramatuelle contre 2% dans le Golfe et le département.
- Une majorité d'entreprises de très petite taille orientées vers les activités commerciales et de services
- Près de deux tiers des établissements appartiennent au secteur du commerce, du transport ou des services
- Une économie agricole qui conserve un poids significatif et un nombre d'emplois agricoles en hausse
- Un tissu économique qui s'est diversifié avec l'essor du quartier mixte d'activités et d'habitat du Colombier.

AGRICULTURE – VITICULTURE

- Près de 20% du vignoble AOC pour à peine 8% de la surface du canton de Ste-Maxime.
- 96,7% de la SAU en vigne (51% dans le Var) dont 83% en AOC.
- Un secteur d'activité porteur (4,6% des emplois de Ramatuelle et 3,2% des actifs ramatuellois) et favorable à la dynamique touristique et environnementale du territoire.
- Une viticulture compétitive de par l'image de marque du terroir, la qualité de la production et l'efficacité des circuits de commercialisation.
- Un terroir moins touché par la déprise agricole que dans le reste du canton ou du département.
- Les trois quarts des surfaces cultivées perdues transformées en friche, soit une perte réversible.
- Une tendance à la replantation et à l'extension du vignoble au détriment de la forêt sous l'effet d'investissements extérieurs au monde agricole.

LE TOURISME

- L'offre d'hébergements la plus complète du canton de Ste-Maxime et la deuxième en nombre de lits.
- L'importance de l'offre d'hébergement en camping.
- L'importance du tourisme balnéaire sur la plage de Pampelonne.
- Une activité économique marquée par la saisonnalité des emplois.
- Une plage souffrant de dysfonctionnements (stationnement mal organisé dans certains secteurs, accessibilité difficile pour les personnes à mobilité réduite) et de détériorations (érosion du milieu dunaire, hypertrophie des surfaces bâties, bâtiments trop proches du rivage et régulièrement détruits par la houle).

ENJEUX :

SOUTENIR ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Conforter l'agriculture présente et la préserver à travers une valorisation optimale du terroir situé dans l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée ;
- Valoriser le paysage rural, y compris le patrimoine bâti agricole remarquable, en tant qu'élément de l'image de marque des productions agricoles ;
- Délocaliser les activités à vocations non agricoles hors des espaces emblématiques du terroir ;
- Favoriser les activités complémentaires des exploitations agricoles ;
- Améliorer le cadre de vie des agriculteurs en permettant l'évolution de leur habitat et de leurs exploitations;
- Encourager et valoriser une agriculture de qualité en favorisant des pratiques respectueuses de l'environnement et de la biodiversité ;
- Soutenir la diversification des productions agricoles.

DIVERSIFIER L'ECONOMIE

- Maintenir le dynamisme économique de la commune en veillant à diminuer la précarité engendrée par la très forte saisonnalité des activités et le niveau des dépenses de logements;
- Développer et favoriser la diversité du commerce de proximité au centre-village et notamment l'artisanat traditionnel;
- Maintenir et conforter la politique communale de préservation de l'activité agricole;
- Favoriser l'agritourisme ;
- Rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie ;
- Soutenir la création d'activités complémentaires ou indépendantes du tourisme « *de plage* » : balnéothérapie, thalassothérapie, soins à la personne, casino, autres activités tertiaires, culturelles, ...

2.1- Les emplois

2.1.1 – Les caractéristiques de la population active ramatuelloise

Un taux d'activité en augmentation

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

Source : Insee RGP 1999 et RGP 2008

Le canton de Ste-Maxime, en relation avec le vieillissement de sa population, connaissait une baisse légère mais constante de son taux d'activité depuis 1982. Toutefois, l'économie locale avait regagné en dynamisme depuis l'an 2000 et le taux d'actif à Ramatuelle, dans le golfe ou le département avait fait un véritable bond entre 1999 et 2011, passant de 57% à 71% à Ramatuelle et témoignant de l'attractivité de la commune en matière d'activités économiques.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2014	2009
Ensemble	1 281	1 448
Actifs en %	77,9	71,4
actifs ayant un emploi en %	66,5	63,9
chômeurs en %	11,4	7,5
Inactifs en %	22,1	28,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,3	6,8
retraités ou préretraités en %	7,2	9,6
autres inactifs en %	9,6	12,2

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Depuis 2009, le dynamisme économique de la commune s'est confirmé avec un taux d'activité en hausse, mais une population active en diminution, reflète des difficultés des actifs à se loger.

Un taux de chômage en hausse

Le taux de chômage est en hausse (11,4%) mais reste inférieur à celui du département (15,1%). Globalement, le dynamisme économique est à relativiser au regard de la forte saisonnalité de l'emploi. Les chiffres des demandeurs d'emploi sur une année du canton de Ste-Maxime illustrent très bien ce phénomène de l'emploi saisonnier du secteur. Le Var est d'ailleurs le premier département employeur de saisonniers d'été. Les recrutements sur le canton de Ste-Maxime ont essentiellement lieu entre janvier et juillet : 70% des Déclarations Préalables à l'Embauche et des offres ont lieu durant ces mois d'après Pôle emploi¹⁷. Ce sont principalement des contrats temporaires (entre 1 et 6 mois = 66% des offres), les contrats à durée indéterminée représentent moins d'un contrat sur 5.

¹⁷ Extrait de "5 jours pour l'emploi", Présentation du diagnostic du territoire du canton de Ste-Maxime, juin 2013

Evolution du profil des actifs ramatuellois : davantage d'agriculteurs et moins d'ouvriers

	2014		dont actifs ayant un emploi		2009		dont actifs ayant un emploi	
RAMATUELLE								
Ensemble	1003	100%	831		1039	99%	913	
dont								
Agriculteurs exploitants	46	4,6%	46	100%	29	2,8%	29	100%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	163	16,3%	158	97%	164	15,8%	155	95%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	92	9,2%	86	93%	88	8,5%	88	100%
Professions intermédiaires	208	20,7%	158	76%	193	18,6%	155	80%
Employés	353	35,2%	261	74%	371	35,7%	316	85%
Ouvriers	142	14,2%	122	86%	185	17,8%	168	91%

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

	2014		dont actifs ayant un emploi		2009		dont actifs ayant un emploi	
VAR								
Ensemble	444657	99%	377017		426812	99%	370937	
dont								
Agriculteurs exploitants	3284	0,7%	3164	96%	3960	1%	3903	99%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	42342	9,5%	38906	92%	38021	9%	35237	93%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	52622	11,8%	50114	95%	48953	11%	46920	96%
Professions intermédiaires	108624	24,4%	97306	90%	102477	24%	93189	91%
Employés	150337	33,8%	124021	82%	145849	34%	123167	84%
Ouvriers	81911	18,4%	63506	78%	83255	20%	68520	82%

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires.

Le canton et Ramatuelle ont une répartition des actifs selon les catégories socio-professionnelles structurellement différente de celle du département.

La part des professions indépendantes (artisans, commerçants et chefs d'entreprise) différencie nettement le profil des emplois de Ramatuelle et celui du département. Cette catégorie relativement stable représente 16,3% de la population active de Ramatuelle contre seulement 9,5% de la population active départementale. L'économie résidentielle et touristique dans la commune favorise cette catégorie.

Une deuxième catégorie distingue l'économie ramatuelloise, celle des agriculteurs exploitants, en progression depuis 2009 et qui représente 4,6% des actifs en 2014 contre seulement 0,7% dans le

Var. Son évolution confirme la compétitivité de ce secteur d'activité porté par une viticulture de qualité.

En revanche la catégorie des ouvriers a diminué dans la commune, suivant une tendance départementale autant que nationale, et elle est moins représentée que dans le Var (14,2 contre 18,4%). Cette évolution ne fait que confirmer la structure résidentielle et touristique de l'économie. Globalement, hormis un certain regain de l'agriculture, l'évolution de la structure des emplois marque une dépendance accrue à l'égard du tourisme et de la fonction résidentielle, ce qui constitue un facteur de fragilité tant en termes de production d'emplois permanents que de vie sociale à l'année.

Un niveau moyen et une structure de revenus élevés qui masquent de fortes disparités.

Malgré des emplois globalement peu qualifiés par rapport au département, les salaires moyens sont plus importants à Ramatuelle que dans le Var.

Revenus moyens			
Var		Ramatuelle	
	2013		2013
Nombre de ménages fiscaux	466 634	Nombre de ménages fiscaux	933
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 036 730,5	Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 036,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19 933	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 179
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	57,2	Part des ménages fiscaux imposés (en %)	67,0

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2014.

Les 10% de salaires les plus élevés sont nettement plus élevés à Ramatuelle que dans le reste du Var 59 000 € contre 36 161 €). Le rapport entre les deux moyennes, supérieure et inférieure, est de 5,6 à Ramatuelle contre 3,5 dans le Var. Ces rapports entre moyennes masquent des écarts bien plus importants encore.

Echelle des salaires			
Var		Ramatuelle	
	2013		2013
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19 933	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 179
Rapport interdécile (sans unité)	3,5	Rapport interdécile (sans unité)	5,6
1er décile (en euros)	10 232,5	1er décile (en euros)	10 610,5
9e décile (en euros)	36 161,1	9e décile (en euros)	59 541,0

La part plus élevée des revenus du patrimoine et la faiblesse des prestations sociales constituent d'autres caractéristiques économiques qui distinguent la commune dans le département.

Structure des revenus	
Var	Ramatuelle

	part en %		part en %
Ensemble	100,0	Ensemble	100,0
Revenus d'activité	63,3	Revenus d'activité	59,9
dont traitements, salaires et chômage	56,4	dont traitements, salaires et chômage	49,3
dont revenus des activités non salariées	6,9	dont revenus des activités non salariées	10,6
Pensions, retraites et rentes	36,3	Pensions, retraites et rentes	27,3
Revenus du patrimoine et autres revenus	13,1	Revenus du patrimoine et autres revenus	41,9
Ensemble des prestations sociales	5,0	Ensemble des prestations sociales	1,4
dont prestations familiales	1,9	dont prestations familiales	0,7
dont minima sociaux	1,7	dont minima sociaux	0,5
dont prestations logement	1,4	dont prestations logement	0,3
Impôts	-17,7	Impôts	-30,5

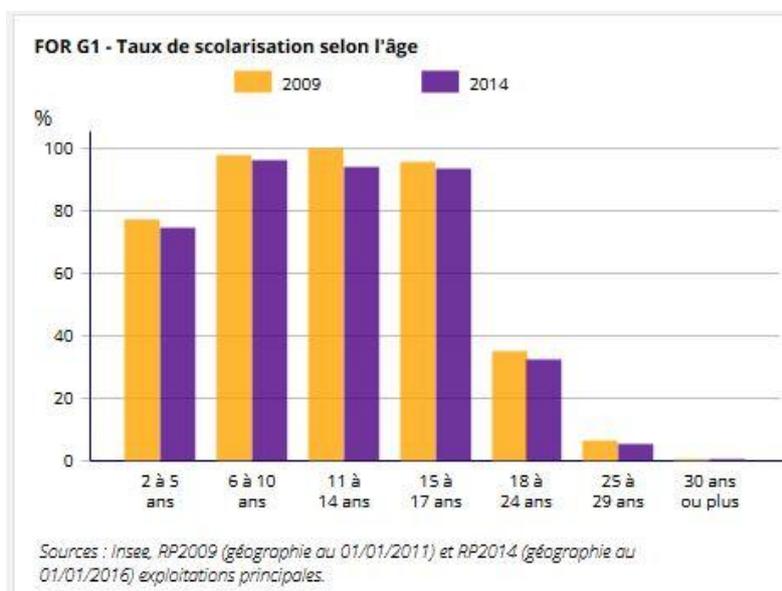
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2014.

Toutefois, si les Ramatuellois ont un revenu médian annuel d'environ 23 388 € et nettement supérieur à celui du pays (19 785 €), la commune connaît en 2015 un taux de pauvreté de 13,1 %, à peu près équivalent à celui de la France (13,9 %), et 39,1 % de foyers fiscaux non imposables.

Une formation peu poussée

On constate que les 18-24 ans sont peu scolarisés dans la commune (32,2% en 2014) par rapport au département du Var (43,3%) ou à l'échelle nationale (52%) et que les études supérieures sont, d'une manière générale, peu suivies par les Ramatuellois. Ceci peut s'expliquer par des débouchés économiques locaux qui ne requièrent pas un niveau d'études supérieures.

D'une façon générale, on relève une légère diminution du taux de scolarisation pour toutes les classes d'âges entre 2008 et 2014.



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

2.1.2 – La structure des activités

La prédominance du tourisme

Le secteur d'activité le mieux représenté en nombre d'établissements est sans surprise celui du commerce, transport, hébergement et restauration (43,8% en 2014) nettement au-dessus des niveaux départemental (29,4%) et national (30,3%). De même, le secteur des services aux entreprises est plus représenté à Ramatuelle (33,3%) dans le Var (25,8%) ou en France (29,3%), sans oublier le secteur agricole qui génère lui-aussi nettement plus d'emplois dans la commune que dans le Var. A l'inverse, le secteur de la construction (8,6%) est moins présent que dans le Var (15,3%), et son importance a tendance à se tasser en nombre d'emplois (9,2% en 2014 contre 11,7% en 2009).

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	544	100,0
Industrie	18	3,3
Construction	47	8,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	238	43,8
Services aux entreprises	181	33,3
Services aux particuliers	60	11,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

2.1.3 – Le quartier mixte du Colombier, devenu un véritable quartier urbain bien intégré dans la commune

Le quartier du Colombier regroupe une trentaine d'entreprises. Ancien « *parc d'activités* » créé par la commune à la fin des années 1980, ce quartier pouvait dès l'origine recevoir tout à la fois des activités industrielles, commerciales ou de bureaux, et des logements attachés à ces activités. L'affectation par la commune d'un terrain à la fonction d'ateliers-relais pour l'accueil d'activités de fabrications d'objets à caractère artisanal ou artistique était destinée à développer une activité indépendante de la saisonnalité touristique. Deux ateliers relais ont effectivement permis le développement d'activités de menuiserie, ferronnerie d'art, lutherie. Un emplacement existe pour créer un troisième atelier-relai. Les activités de services ont toutefois progressivement dominé dans le Colombier, qui a été agrandi dans les années 2000. De par sa qualité d'aménagement fondée notamment sur un préverdissement et le maintien arbres existants, et la qualité d'architecture des bâtiments qui y ont été réalisés, le Colombier s'est confirmé au fil des ans comme un quartier mixte d'habitat et d'activités. Avec une épicerie et un traiteur, il complète l'offre de commerces de détail du village proche.



Quartier Mixte du Colombier à l'ambiance de hameau résidentiel : entrée Est

2.1.4 – Des projets structurants en perspective

L'économie de Ramatuelle pourrait se renforcer avec la mise en œuvre de deux projets favorisant une fréquentation annuelle de la commune et non plus seulement estivale :

- La mise en oeuvre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, approuvé par décret du 15 décembre 2015. Ce schéma concerne la protection, l'aménagement et la mise en valeur de la plage et de l'arrière-plage. Il comporte des prescriptions visant à requalifier le site tant en termes écologiques (reconstitution du milieu dunaire, adaptation du bâti à la dynamique sédimentaire), que de qualité de l'accueil (renaturation et rationalisation des espaces de stationnement, accessibilité systématique aux personnes à mobilité réduite), ou de gamme des prestations (intégration de services de remise en forme dans les bâtiments d'exploitation du tourisme balnéaire situés en-dehors du domaine public maritime. Bien qu'une plage soit fondamentalement et avant tout un espace de nature, et bien que la plage de Pampelonne soit de surcroît un espace naturel remarquable du littoral, il est possible d'envisager que son aspect naturel plus authentique puisse entraîner en saison fraîche l'essor d'une nouvelle forme de tourisme balnéaire plus axé sur le bien être et renouant de fait avec les origines de la Côte d'Azur.
- Le maintien par le plan local d'urbanisme révisé d'un espace d'une douzaine d'hectares dans l'ancien parc du château de Saint-Amé, étant donné la rareté d'un tel emplacement dans la presqu'île de St-Tropez, pourrait déboucher sur l'émergence à cet endroit d'activités indépendantes de la saison touristique d'été, voire du tourisme, dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable révisé.

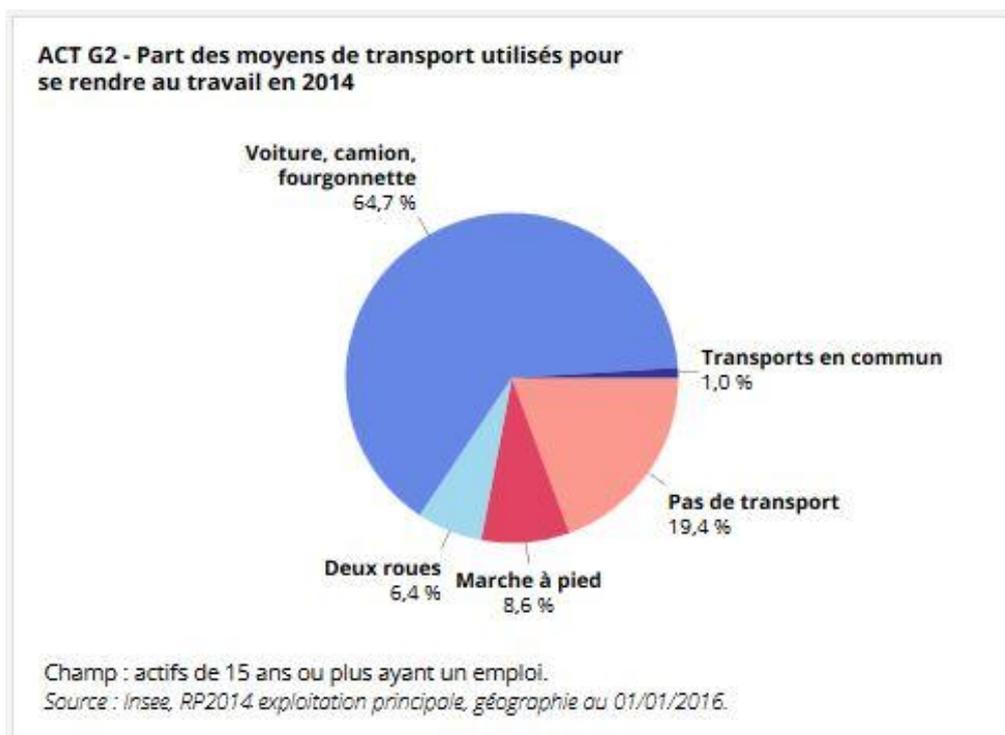
2.1.5 Les déplacements

Comme cela a été souligné, la pression foncière ne permet pas à une part significative des actifs de résider à Ramatuelle.

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	1 176	1 102
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	912	969
Indicateur de concentration d'emploi	128,9	113,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,2	55,8

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

A la différence des villes, un territoire rural et qui plus est touristique tel que celui de Ramatuelle n'offre pas de solutions de transports en commun susceptibles d'atténuer le coût social, environnemental et économique des trajets domicile – travail. D'une part, la population concernée par les trajets domicile – travail est extrêmement dispersée dans le territoire des communes alentours, voire à l'extérieur du canton, sur des distances pouvant être longues, jusque dans les banlieues de Toulon, Draguignan ou Fréjus-St-Raphaël où les opportunités pour se loger à des coûts accessibles sont plus nombreuses. D'autre part, il n'existe pas à Ramatuelle de « zone d'activité » concentrant les lieux de travail, ces derniers étant au contraire dispersés comme le sont les hôtels, campings, restaurants ou établissements de plage qui se partagent les charmes d'un territoire relativement vaste et cloisonné. Dans ces conditions, les déplacements s'effectuent essentiellement en véhicule individuel, à quatre ou deux roues.



Le phénomène des déplacements pendulaires domicile-travail se manifeste ainsi globalement, non pas à l'intérieur des limites du territoire communal, mais entre la presqu'île de St-Tropez et l'extérieur, voire entre le canton et le reste du département (cf. ci-après : « La desserte routière et l'accessibilité »). Une façon de réduire ce problème sera de favoriser la création dans la commune d'une certaine offre de logements accessibles, sans omettre les salariés saisonniers.

2.2 – L'agriculture

On distingue deux entités agricoles sur Ramatuelle, un secteur au Nord de la commune en contact direct avec St Tropez et la plaine à l'Est du village centre.

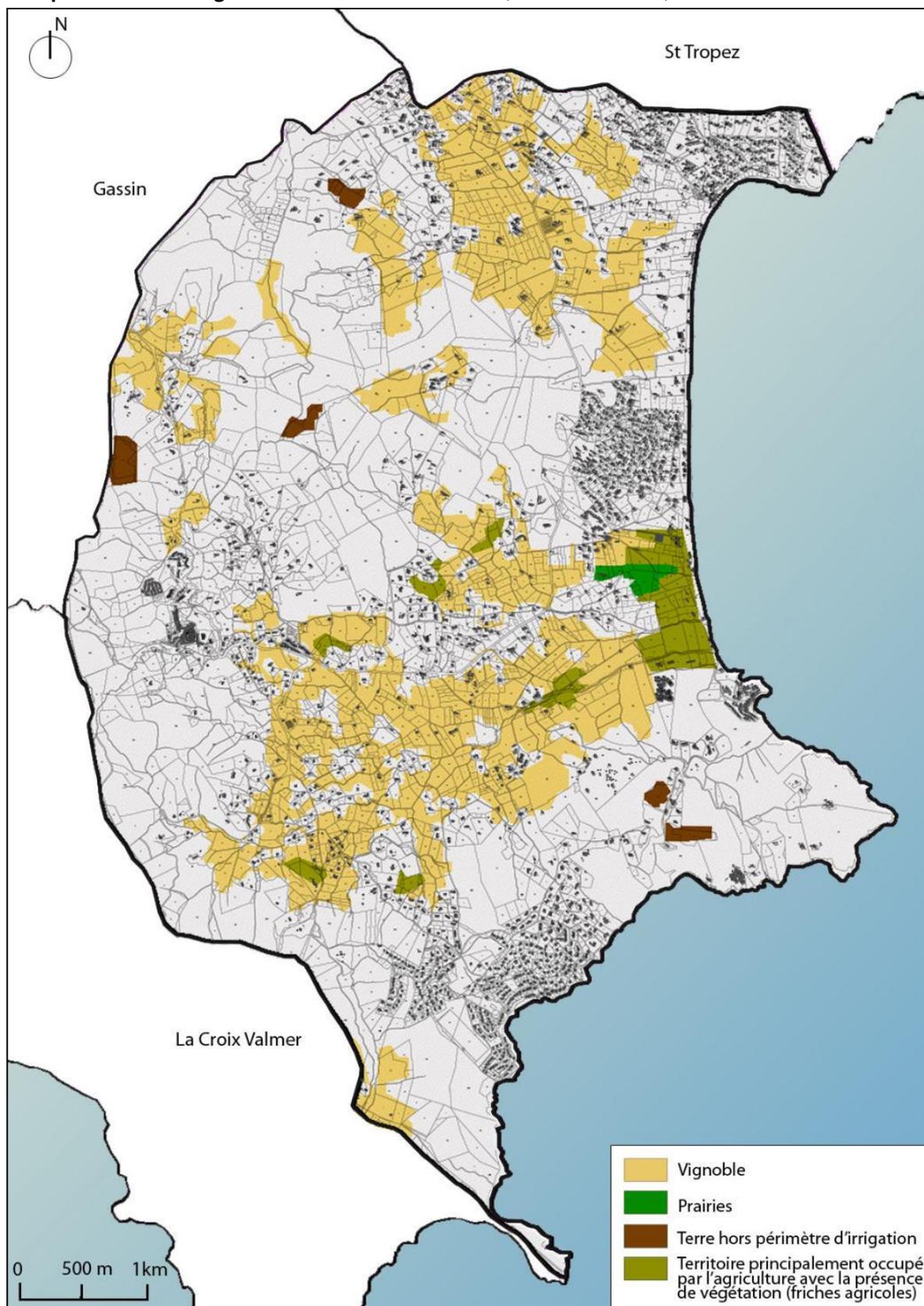
La viticulture s'imposait déjà sur les surfaces cultivées varoises depuis le milieu du XIXe siècle. Elle occupe 50% des terres agricoles de Ramatuelle en 1840, 40% à Gassin et seulement 29% à Cogolin et 20% à Grimaud . Après les méfaits du Phylloxéra, la reconstitution du vignoble, le désenclavement du Golfe et l'apport de capitaux extérieurs vont faire de la viticulture une culture spécialisée. Dès le XXe siècle, le regroupement des petits producteurs dans des caves coopératives, l'apparition des grands domaines et l'amélioration des techniques de fabrication vont rendre le Var compétitif en matière de production viticole. Alors, trop éloignée des axes de communication pour se tourner vers les productions maraîchères et fruitières, la plaine de Ramatuelle, où existait encore de la céréaliculture, prit « des allures de Bas Languedoc ».

Aujourd'hui dans le Golfe et en particulier à Ramatuelle, la viticulture, plus que l'agriculture en général, a deux fonctions. Elle est un secteur d'activité encore porteur (plus de 4% des emplois de Ramatuelle) et parallèlement elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace.

Une surface agricole utile globalement en recul à Ramatuelle mais qui reste en proportion supérieure à celle du Golfe ou du département.

La Surface Agricole Utile est un concept statistique qui comprend la superficie des terres labourables, des cultures permanentes, les espaces toujours en herbe, la superficie de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Occupation des sols agricoles à Ramatuelle en 2006 (Source : occsol - CRIGE)



Les données utilisées lors des recensements agricoles "**se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée**" (définition du RGA 2010.). C'est-à-dire que seules les terres agricoles des exploitations situées sur la commune de Ramatuelle sont recensées. Ce qui ne correspond pas à l'ensemble des terres cultivées de Ramatuelle. En effet, sur la commune, un grand nombre d'agriculteurs cultivant les terres agricoles ramatuelloises, n'a pas leur siège d'exploitation sur la commune. De plus, de nombreuses villas privées ont des terres agricoles sur leur propriété sans pour autant être considérées comme des exploitations agricoles. Ainsi, le recensement agricole occulte un certain nombre de terres agricoles qui sont pourtant cultivées aujourd'hui. Une étude complémentaire a donc été demandée par la commune et réalisée par le bureau d'étude Provence Urba Conseil en septembre 2012, annexée au présent rapport de présentation. Cette étude a identifié tous les espaces agricoles de la commune par interprétation des photos aériennes de 1998 et 2008, afin d'avoir une vision plus juste des espaces agricoles cultivés aujourd'hui sur Ramatuelle et leur évolution depuis 10 ans.

Données du Recensement Général Agricole 2010 sur Ramatuelle

	SAU 1988	SAU 2000	SAU 2010	Evol SAU 88-00	Evol SAU 00-10
Ramatuelle	750	758	455	+1,1%	- 40%
Golfe de St-Tropez	6 269	4 085	2 947	- 35%	- 28%
Var	85 052	85 214	66 584	+ 0.2%	- 22%

Source : RGA 2010

D'après le recensement agricole de 2010, depuis 1988, les terres agricoles sont en diminution dans tout le canton de Ste-Maxime avec une perte progressive de la SAU. Ramatuelle suit plutôt la situation du Département, c'est-à-dire qu'elle a gagné de la Surface agricole entre 1988 et 2000. Mais depuis, elle est confrontée à une chute considérable de sa surface agricole (-40%). Ramatuelle, avec Grimaud (-44%), St Tropez (-43%) et Plan-de-la-Tour (- 34%), fait partie des communes où le phénomène de disparition des terres cultivées persiste et s'aggrave.

Cependant, malgré la diminution de sa SAU, la part des terres agricoles de Ramatuelle est largement supérieure à celle observée dans les autres communes du Golfe. Elle représente 15% de la SAU du Golfe en 2010 et Ramatuelle est la première commune agricole du Golfe avec 455ha de terres agricoles cultivées.

Données de l'étude complémentaire (cf. annexes)

D'après cette analyse rigoureuse réalisée sur la base du cadastre et donc à l'échelle de la parcelle, en 10 ans, le territoire agricole de Ramatuelle connaît une diminution de 106,72 ha de terres cultivées qui sont pour plus des 3/4 abandonnées et réduites à l'état de friches agricoles. Malgré cette diminution, on remarque qu'à partir de 2008, certaines terres agricoles (environ 12ha) sont gagnées sur la forêt, majoritairement, au profit de la vigne. Cette étude a également permis de cartographier ces espaces (cf. infra).

Total des surfaces agricoles perdues en 10 ans (ha)	- 106,72
Total des surfaces agricoles gagnées en 10 ans (ha)	+ 11,83

Surfaces agricoles en 1998 (ha)	835,33	évolution en 10 ans de - 93 ha
Surfaces agricoles en 2008 (ha)	742,56	

	m ²	ha	%
Surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation	252 849,82	25,28	23,7%
Surfaces agricoles perdues au profit de friches	814 331,77	81,43	76,3%
Surfaces perdues entre 98 et 2006	1 012 479,00	101,25	94,9%
Surfaces perdues entre 2006 et 2008	54 702,60	5,47	5,1%
Surfaces gagnées entre 98 et 2006	16 212,53	1,62	13,7%
Surfaces gagnées entre 2006 et 2008	102 050,80	10,21	86,3%
Surfaces perdues en vignes	355 689,50	35,57	33,3%
Surfaces perdues en autre (pré,culture, verger)	717 492,10	71,15	66,7%
Surfaces gagnées en vignes	110 058,80	11,01	93,1%
Surfaces gagnées en autre (pré,culture, verger)	8 204,53	0,82	6,9%

Cette étude permet de relativiser les chiffres du recensement agricole de 2010. En effet, même si la commune de Ramatuelle a perdu environ 107 ha de terres agricoles cultivées, elle en gagne près de 12ha sur les espaces boisés. Ainsi, ce bilan est loin des 300 ha de perte de SAU du recensement agricole de 2010.

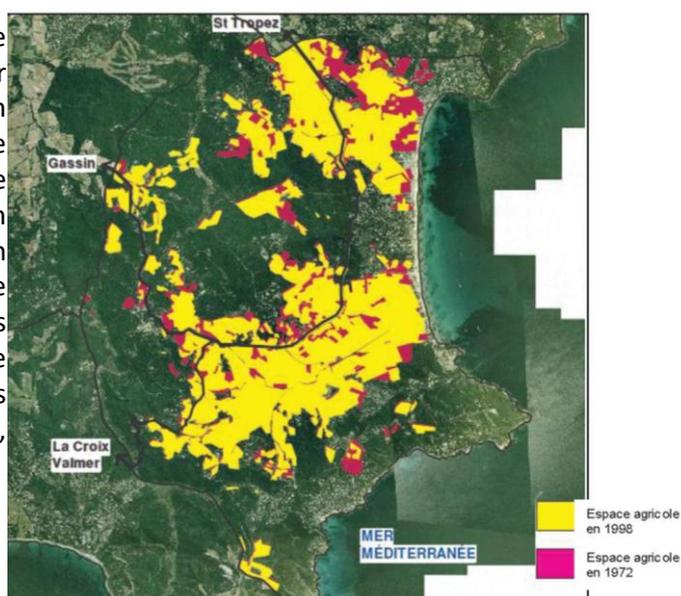
Cet écart entre les chiffres du recensement agricole et ceux de cette étude provient du fait que les données du recensement proviennent exclusivement des exploitations agricoles dont les sièges se situent sur la commune de Ramatuelle. Or, un grand nombre de terres agricoles cultivées ont leurs sièges d'exploitation hors de la commune. La loi Littorale ne permettant pas les constructions isolées, il est ainsi difficile de construire des sièges d'exploitation à proximité des terres cultivées. Quant aux sièges d'exploitation originellement attachés aux terres cultivées, ils constituent pour la plupart des habitations permanentes.

Par ailleurs, les terres agricoles exploitées par des agriculteurs non professionnels ne sont pas recensées par la statistique agricole.

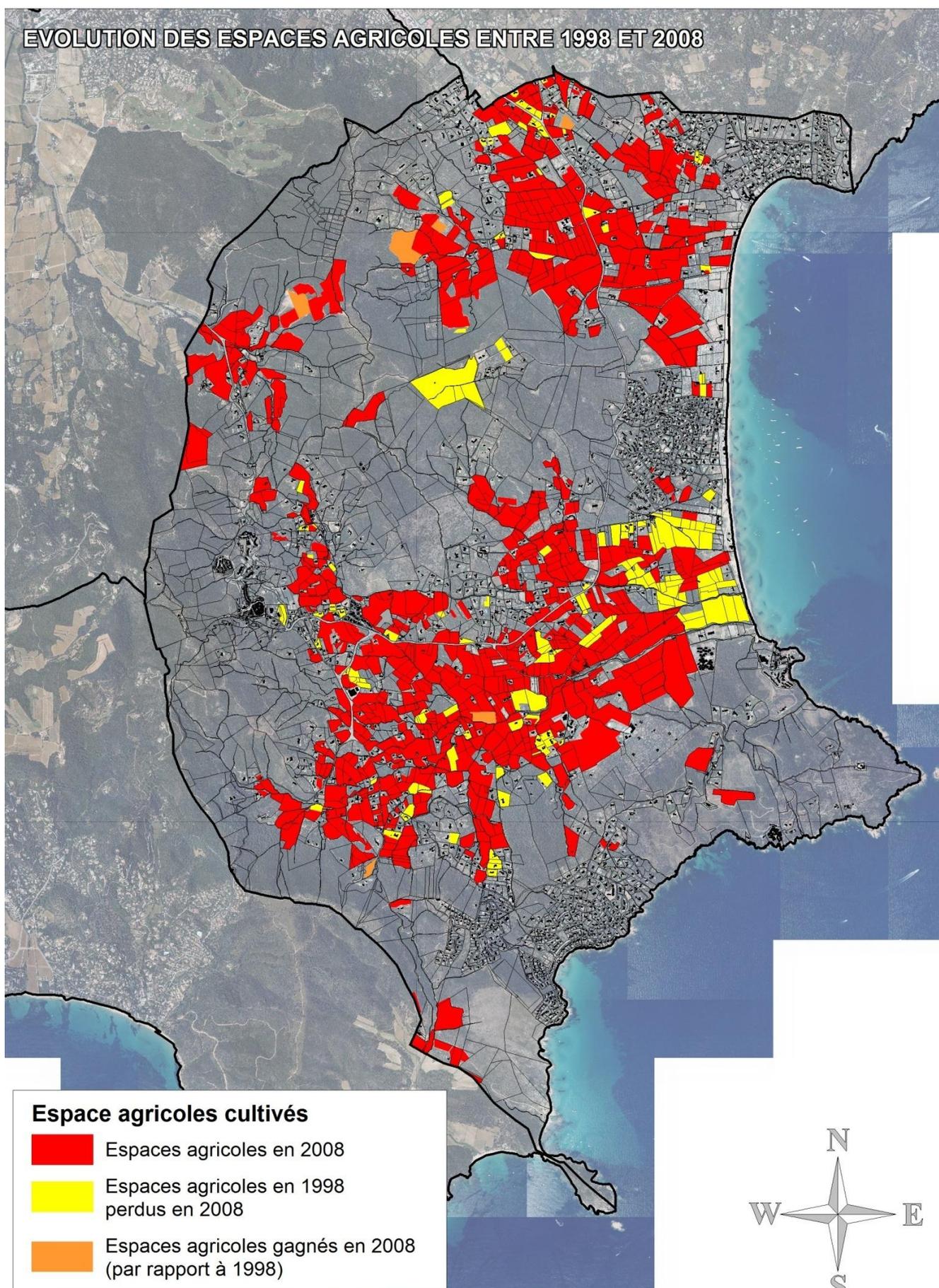
Cette étude permet donc de confirmer la perte de l'espace agricole sur la commune mais dans une moindre proportion que les chiffres annoncés par le recensement agricole. En effet, nous comptons **une diminution de - 11,1% des terres agricoles cultivées** sur Ramatuelle et non de - 40%.

On aboutit donc à un ralentissement de la perte des espaces agricoles sur Ramatuelle par rapport à la génération précédente. En effet, cette étude complète l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2003 qui avait réalisé un diagnostic des surfaces à vocation agricole entre 1972 et 1998. La Chambre avait ainsi identifié les espaces agricoles perdus pendant cette période (cf. carte ci-contre) : sur les 1200 ha d'espaces agricoles en 1972, 200 ha ont disparu, soit un recul de 17%.

Source : Chambre agriculture du Var



Source : orthophoto 1998 et orthophoto 2008 - Auteur : Provence Urba Conseil



Des exploitations, plutôt de petite taille, qui n'ont jamais été aussi peu nombreuses sur le territoire de Ramatuelle.

	Nombre d'exploitations				Taux de variation		
	1979	1988	2000	2010	1979-88	1988-2000	2000-10
Ramatuelle	119	94	123	69	-21%	31%	- 44%
Golfe de St-Tropez	847	648	678	437	-23,5%	5%	- 35,5%
Var	13 897	11 136	7 579	5 422	-20%	-32%	- 28,5%

Source : RGA 2000 et RGP 2008

La taille moyenne des exploitations du Golfe, y compris Ramatuelle, est de 7 ha en 2010 contre 13 ha pour le département (Source : RGA 2010) mais cette dernière a augmenté car elle était de 5,4 ha en 2000.

Le nombre des exploitations agricoles est en récession dans le Var depuis plus de trente ans avec une perte de 40% de ces dernières. Ramatuelle, après avoir perdu plus d'un quart de ses exploitations entre 1979 et 1988, a vu son activité agricole s'accroître depuis les années 1990 en termes de poids économique. Sur les 758 ha de la SAU, 50% sont en fermage en 2010.

Les emplois directs de l'agriculture : un secteur d'activités toujours important avec un volume d'emplois et une production en hausse

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2014				2009	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	1 236	100,0	38,6	75,7	1 059	100,0
Agriculture	81	6,6	25,0	26,3	49	4,6
Industrie	56	4,5	45,2	45,3	37	3,5
Construction	112	9,1	15,7	65,0	124	11,7
Commerce, transports, services divers	705	57,0	35,6	79,3	633	59,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	282	22,8	58,0	91,1	215	20,3

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires lieu de travail.

Les chiffres détaillés du recensement général de la population font apparaître en 2014 une augmentation significative du nombre d'emplois dans l'agriculture (81 contre 49 en 2009). Mais déjà, le recensement agricole de 2010 indiquait une évolution positive puisqu'entre 2000 et 2010, il y avait eu une augmentation de 18,5% du volume de travail dans les exploitations (87 Unités de travail annuel (UTA) en 2000 contre 103 UTA en 2010).

	Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)			Taux d'évolution	
	1988	2000	2010	1988-2000	2000-2010
Ramatuelle	147	87	103	- 41%	18,5%
Golfe de St-Tropez	827	614	584	- 28%	- 5%
Var	13 703	10 091	8 285	- 26%	- 18%

Source : RGA 2010

Unité de travail annuel : mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Cette augmentation du volume de travail est propre à la commune de Ramatuelle puisqu'à l'échelle de Golfe et du département, on assiste au contraire à une diminution.

Ainsi, malgré la diminution de la surface agricole cultivée et du nombre des exploitations agricoles, l'agriculture ramatuelloise reste un secteur dynamique et crée toujours des emplois (17% des exploitations embauchent un salarié permanent). De plus, même si la production brute totale a diminué (-26%), le poids économique de la production moyenne vendue par exploitation est quant à lui en hausse de 31% avec 54 milliers d'euros à Ramatuelle contre 52 milliers d'euros pour le Golfe de St-Tropez. Ainsi, les exploitations agricoles de Ramatuelle sont plus productives, elles embauchent plus et sont plus compétitives sur le marché.

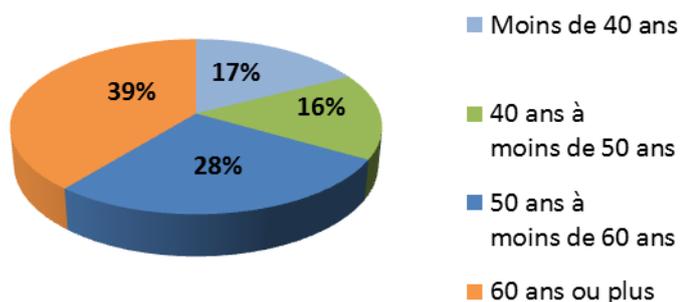
Des chefs d'exploitations plus jeunes et pluriactifs

	Moins de 40 ans	40 ans à moins de 50 ans	50 ans à moins de 60 ans	60 ans ou plus
Ramatuelle	17%	16%	28%	39%
Canton de Ste-Maxime	nd	nd	nd	Nd
Var	13%	21%	25%	41%

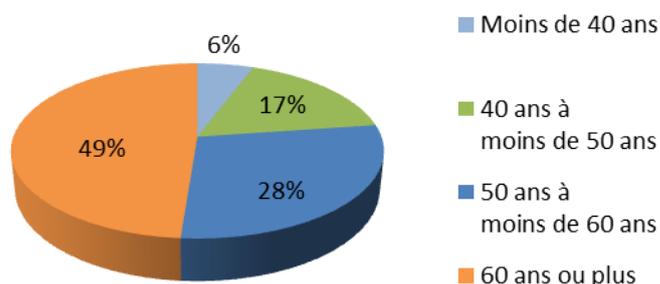
Source : RGA 2010

Nd : données non disponibles

Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant à Ramatuelle en 2010



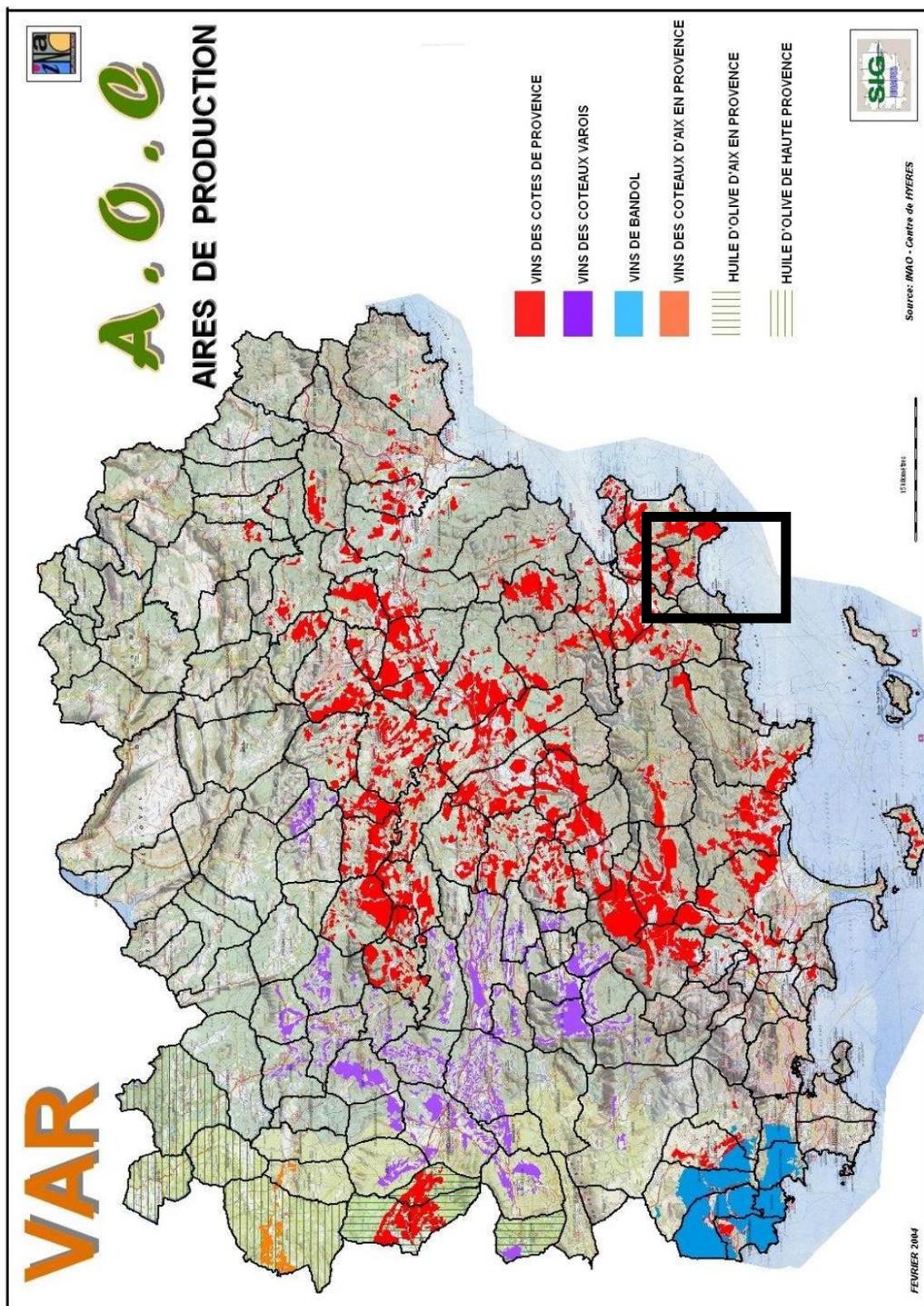
Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant à Ramatuelle en 2000



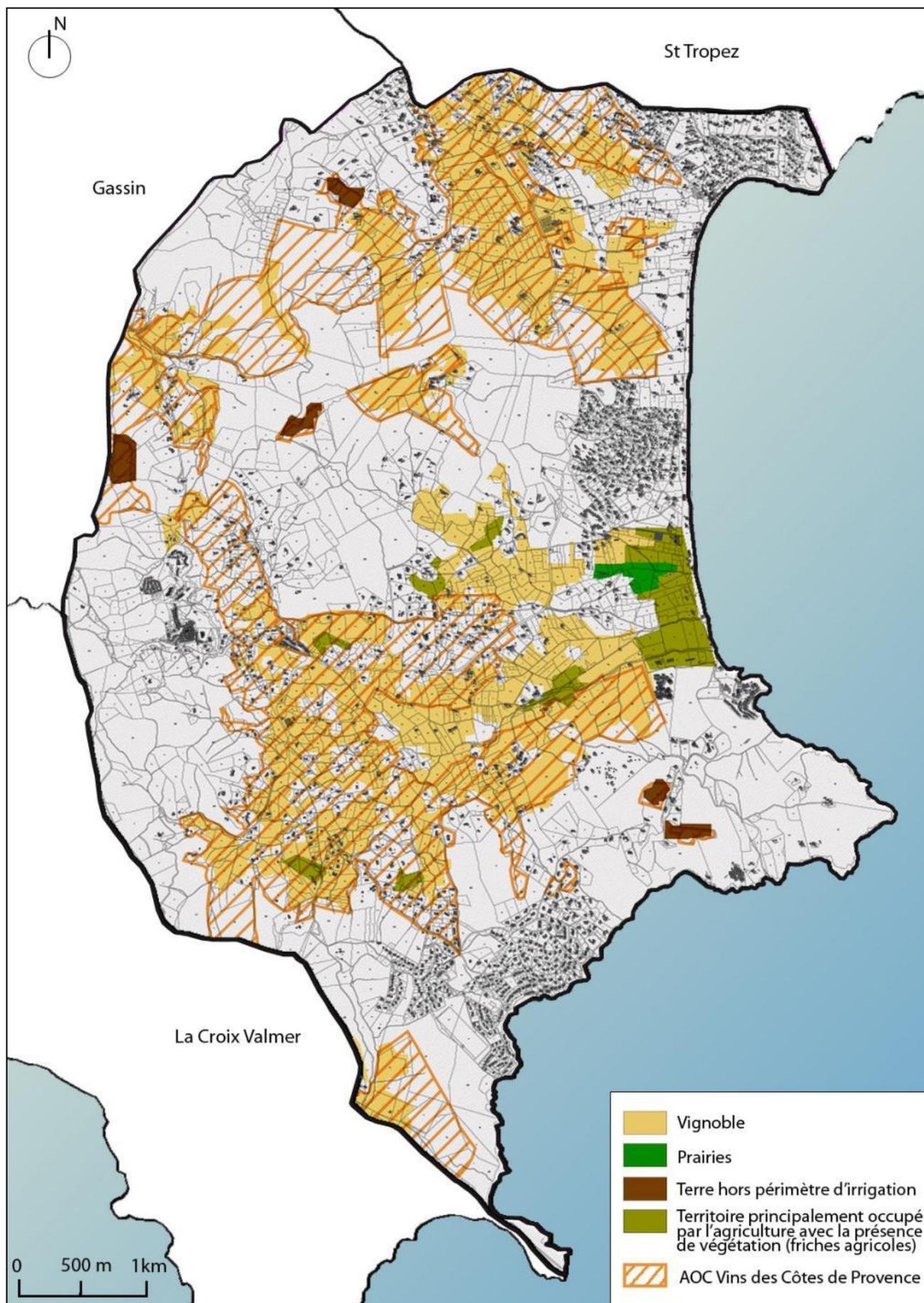
Les chefs d'exploitations agricoles Ramatuellois sont en diminution mais ils sont de plus en plus jeunes depuis 10 ans : 23% avaient moins de 50 ans en 2000 contre 33% aujourd'hui (2010) ce qui correspond à la moyenne départementale (34%). Ce rajeunissement générationnel des exploitations agricoles reflète un regain d'attractivité du métier pour les jeunes générations, grâce à la compétitivité du vignoble ramatuellois. Certes, 16% des chefs d'exploitations et des coexploitants sont pluriactifs, ce qui illustre le fait que parfois l'activité agricole ne peut pas, à elle seule, subvenir aux besoins des agriculteurs. Mais cela est surtout le cas d'exploitations non professionnelles. Et de plus, le taux de pluriactivité est nettement inférieur à celui du Golfe (24%) et à celui du Var (19%), ce qui témoigne du dynamisme du secteur agricole sur Ramatuelle. Ainsi, en 2010, 28% des exploitations ont un successeur contre 23% en 2000 et seulement 41% sont sans successeur en 2010 contre 54% en 2000. Une solution à l'absence de successions, ces dernières années, se manifeste par l'intervention d'investisseurs extérieurs au monde agricole local. Cette tendance récente permet d'envisager désormais avec plus de sérénité le maintien du vignoble en tant qu'outil économique et élément emblématique du paysage ramatuellois.

2.2.2 – Une viticulture de qualité

La valorisation de la production viticole par le tourisme permet le maintien des terres agricoles. La vigne est la filière principale de Ramatuelle et la plus dynamique : 93,1% des espaces agricoles gagnés ces dix dernières années sont plantés de vignes. De plus, la plupart des vignobles sont de qualité car classés en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) Côtes de Provence. Ainsi, en 2000, la commune de Ramatuelle possède près de 20% du vignoble AOC du Golfe alors que son territoire ne représente que 8% de la surface des cantons de Grimaud et de St-Tropez. La commune possède donc un domaine viticole de grande qualité à l'échelle du Golfe comme du Var.



Ramatuelle : 83% de la SAU en vignoble AOC Côtes de Provence



Source : Occsol 2006 du CRIGE et INAO - Auteur : Provence Urba Conseil

Un système viti-vinicole « performant »

La cave coopérative et les principaux domaines (présence de quatre grands domaines) se partagent environ 430 hectares de vignes dont plus de la moitié (55%) appartiennent aux 137 coopérateurs. Plusieurs systèmes de gestion/commercialisation coexistent :

- La cave coopérative est créée en 1954 et possède aujourd'hui en 2010-2011, selon le bureau viticulture du Ministère du Budget de la Direction régionale des douanes de Draguignan, une superficie de 238 hectares de vignes dont la moitié sont dans l'aire AOC Côtes de Provence et le reste en Vin de Pays du Var. En 1963, sous l'impulsion de son directeur, elle se lance dans la mise en bouteille à la propriété. Un caveau de vente est ouvert en 1970. Selon les données fournies par la cave coopérative, la production s'est stabilisée à 20 000 HL et c'est près de 1 800 000 bouteilles/an qui sortent de la cave chaque année dont 70% de rosé, 25% de rouge et 5% de blanc. La vente en grandes et moyennes surfaces constitue le premier circuit de commercialisation de la cave. Cela représente 43% du chiffre d'affaires. Le secteur des cafés, hôtels, restaurants et la vente sur place constituent chacun 26% du chiffre d'affaires. Les ventes par correspondance et l'export produisent seulement 5% du chiffre d'affaires. Le développement de l'export est une des orientations de développement des Celliers de Ramatuelle. Afin d'améliorer la qualité des vins produits, les caves coopératives des « Celliers de Ramatuelle », des « Vignerons de Cogolin » et les « Fouleurs de Saint-Pons » au Plan-de-la-Tour avaient créé un groupement d'employeurs afin d'engager un technicien viticole. En poste depuis juillet 2001, celui-ci n'est plus désormais employé que par la coopérative de Ramatuelle. Il est chargé d'effectuer un suivi agropédologique et des techniques de production en vue d'une valorisation optimale du terroir. Informer sur l'utilisation raisonnée des traitements chimiques fait aussi partie de ses tâches, dans l'objectif de produire des vins de qualité, au coût de revient maîtrisé et dans le cadre d'une pratique toujours plus respectueuse de l'environnement. Dans l'objectif de conforter le potentiel agricole et de prévenir, voire reconquérir la friche, la commune a créé en 2014 une ferme-relais viticole en installant un jeune agriculteur sélectionné sur appel public à candidatures avec l'aide de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural. Depuis, la ferme-relais exploite une douzaine d'hectares de vignes, dont le sort était parfois incertain en raison de configurations difficiles, qui auraient pu devenir des friches. Dans le même sens, la commune a acquis dernièrement, conjointement avec la cave coopérative, cinq hectares confiés à l'exploitant de la ferme-relais pour tout à la fois conforter sa viabilité économique et soutenir l'agriculture paysanne.
- Plusieurs exploitations importantes possèdent une cave particulière de vinification comme les domaines des Tournels (110 ha dont 45,7 ha de vignes), de la Tourraque (48 ha dont 36,5 ha de vignes), les châteaux de Pampelonne, des Marres et Volterra.
- Le domaine du Château de Pampelonne, qui s'étend sur 160 hectares, fait partie des « Maîtres vignerons de la Presqu'île de St-Tropez », association créée en 1964 et regroupant 8 domaines et la cave coopérative de Cuers. Cette association assure un rôle de conseiller technique, de mise en bouteille et de commercialisation, chaque adhérent récoltant et vinifiant sa production. Les meilleurs vins sont mis en bouteilles et le reste est vendu en vrac. L'association possède un espace d'accueil/vente commercialisant en plus des vins, des produits régionaux et permettant aux artistes peintres d'exposer leurs toiles.
- Certains domaines sont adhérents à la fédération des vignerons indépendants du Var (390 adhérents sur le Var et les Alpes-Maritimes). Cette dernière regroupe toutes les appellations et a un rôle syndical avec la défense des intérêts des vignerons (aussi bien juridiques que fiscaux). Elle propose aussi des formations et des aides aux investissements.

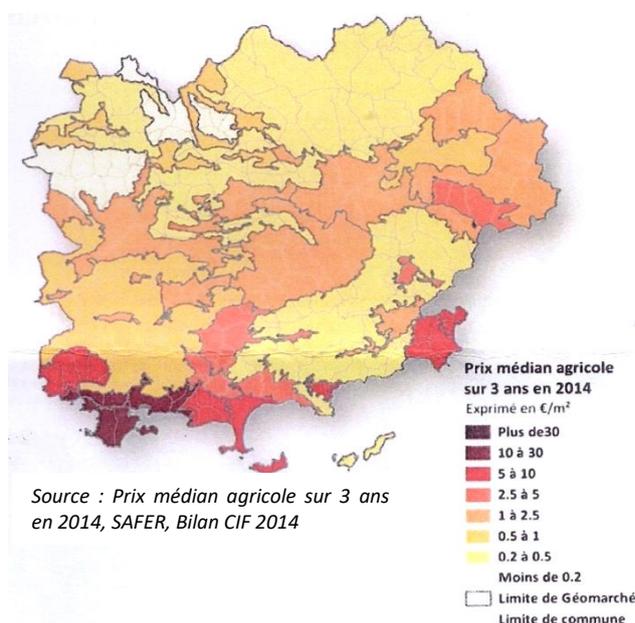
En 2010, 86% des surfaces viticoles des domaines étaient en AOC. On note un réel dynamisme de ces domaines qui s'illustrent régulièrement par leurs innovations (investissement dans des caves de vinification hautement performantes, conversion à la culture biologique, nouvelles générations d'exploitants formés à l'œnologie et l'agronomie, défrichements importants pour pallier le manque de raisins et faire face à la demande, commercialisation efficace, développement de l'oénotourisme, ...)

Cette compétitivité et ce dynamisme expliquent le besoin d'innovation et d'élargissement des activités qui se fait jour, à l'initiative notamment ces dernières années d'investisseurs extérieurs au monde agricole local dont les projets impliquent parfois de déroger aux règles classiques de la zone agricole.

2.2.3 – Un terroir agricole «sous pression»

La population active agricole est vieillissante avec 67% des chefs d'exploitations et co-exploitants ayant plus de 50 ans en 2010 et le renouvellement des exploitants semble être compromis par la difficulté pour les jeunes d'acheter de la terre agricole. En effet, le foncier agricole de la commune de Ramatuelle fait partie des plus chers du département (cf. carte ci-contre) puisqu'il est compris entre 5 et 10€/m² soit 50 000€ à 100 000€ pour 1 hectare alors que la moyenne est de 5 360€ par hectare. Le coût du foncier agricole est donc plus de 10 fois plus important que la moyenne Française, notamment en raison de la forte spéculation foncière. Les jeunes agriculteurs n'ont pas les moyens d'acheter des terres et font alors de la prestation de services ou reprennent des vignes en métayage. Au problème du prix de la terre s'ajoute le morcellement des terres et le mitage de l'espace.

Comparaison de la moyenne actuelle des prix agricoles naturels en 2014

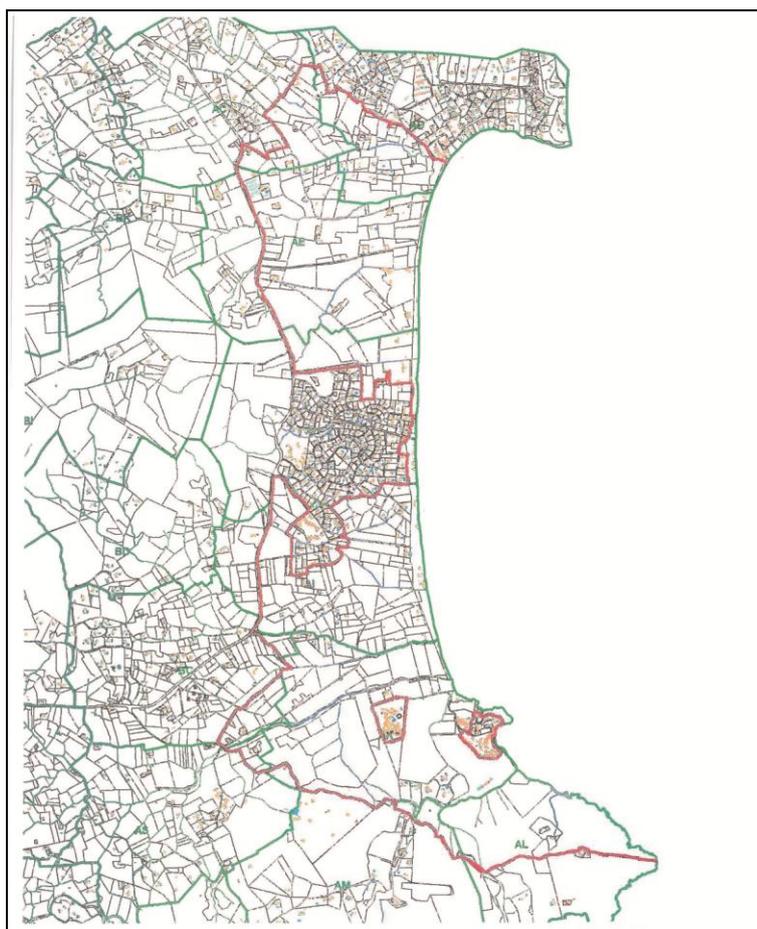


Pour l'ensemble des communes du Golfe, la régression de l'espace agricole est due, avec des degrés d'intensité variable, à la pression urbaine et à la spéculation foncière. A Ramatuelle, cette réduction de la surface des terres agricoles cultivées depuis 2006 ne résulte pas d'une urbanisation diffuse, mais de phénomènes plus insidieux : essentiellement la friche qui, avec la crissance très rapide du pin Pignon, referment les perspectives et occultent des panoramas aurefois remarquables sur les caps ou la mer ; mais aussi les commerces de végétaux en bords de routes, dépôts de déblais exploités par des terrassiers, entrepôts de jardniers ou de maçons installés au gré des opportunités foncières, occasionnant une « pollution visuelle » plus ou moins importante, participant surtout au grignotage du terroir tout en bloquant des possibilités de remembrements ou d'extensions des exploitations qui, de ce fait, se tournent vers le défrichement des forêts.

Le défrichement de forêts constitue une alternative à la rétention des terres sous l'effet de phénomènes spéculatifs, et à leur renchérissement en raison des références tirées d'usages non agricoles. Il est certain que de tels phénomènes qui déstabilisent l'agriculture doivent être conre-carrés dans le plan local d'urbanisme. Mais lorsqu'il correspond à un potentiel agronomique viable, particulièrement dans l'aire des vins d'appellation contrôlée « Côtes de Provence », et à des conditions de relief satisfaisantes pour l'exploitation, le défrichement est cependant rendu possible dans le plan local d'urbanisme par la suppression d'espaces boisés classés après avis favorable de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages.

La chambre d'agriculture du Var avait réalisé, sur la base des tendances 1972-1998, une projection tendancielle de l'espace à vocation agricole de Ramatuelle à l'horizon 2025. Cette extrapolation laissait présager une faible diminution de l'espace agricole puisque la perte serait évaluée à moins de 200 ha et l'espace agricole compterait encore 800 ha au total. Les espaces les plus enclins à disparaître sont principalement situés en zone urbanisable mais aussi le long des axes de communication fréquentés et près de la plage de Pampelonne.

Mais la commune a d'une part classé l'arrière-plage en zone agricole ou naturelle au plan local d'urbanisme approuvé en mai 2006. D'autre part, elle a obtenu dès juin 2006 la création d'un périmètre de préemption au bénéfice du Conservatoire du littoral sur l'ensemble de cette arrière-plage. En 2011 le Conservatoire a déjà acquis plus de 10 hectares et entrepris l'étude d'un programme de revalorisation agricole d'ensemble du périmètre.



Plan de
périmètre de

délimitation du
préemption du
conservatoire du littoral

Le principe est l'exercice du droit de préemption lorsqu'une vente est envisagée à un non agriculteur. Les acquisitions du Conservatoire ont jusqu'à présent eu lieu à l'amiable, sans qu'il y ait préemption préalable. Sur les terrains acquis, un premier programme de remise en état de culture a été réalisé par la commune, dans la perspective d'une plantation de vigne en secteur de vin d'appellation, et d'exploitation plus extensive sur les autres terrains, notamment avec l'accueil de troupeaux d'ovins.

2.2.4 Un potentiel de développement non négligeable.

Une approche plus qualitative de l'activité agricole dans la commune permet de mettre en évidence un potentiel de développement non négligeable et des tendances plus négatives à suivre avec vigilance.

En dehors de la vigne, principale culture et dont la réussite, d'autres activités agricoles existent sur la commune. Si la commune est largement couverte par l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée « *Côtes de Provence* », son terroir est également valorisable sous conditions par les appellations d'origine contrôlée « *Huile d'olive de Provence* » et « *Miel de Provence* », et par la marque « *Esprit Parc* » dans le périmètre du Parc National de Port-Cros.

D'importantes serres tombées en désuétude pendant quelques décennies ont retrouvé une fonction productive grâce au dynamisme de leur nouveau propriétaire qui a su adapter son offre à la diversité des besoins locaux, en parfaite symbiose avec l'économie touristique du territoire : production de fleurs coupées en bottes, bouquets, compositions florales, pétales de Roses, plantes vertes, mais aussi accompagnement dans la mise en scène florale et végétale d'événements, fêtes privées, service d'abonnement floral pour restaurants, hôtels, entreprises, multiplication de plantes annuelles et vivaces, arbustes, sélection d'espèces adaptées au climat méditerranéen, fruitées et légumes, y compris de plein champ. Cette réussite exceptionnelle est notablement rendue possible par la récupération des eaux de pluie à partir de la surface de serres. Elle démontre qu'il existe une forte demande locale, mal satisfaite, de produits agricoles en-dehors du vin. Une demande en plein essor est par exemple celle de légumes et fruits mûrs sur la plante, donc de proximité, de la part des chefs cuisiniers d'établissements réputés, voire de produits d'une agriculture « biologique », c'est-à-dire sans traitements chimiques, de la part des restaurants scolaires comme du public grandissant qui se soucie de la qualité sanitaire de son alimentation. L'essor d'une activité de maraîchage-arboriculture favoriserait la création d'emplois permanents et qualifiés, ainsi que la reconquête des friches sur les terrains mal adaptés à la culture de la vigne. Cependant ce potentiel économique est tributaire d'une solution à mettre en place pour la fourniture d'eau brute à un tarif « agricole ».

Les prés proches du littoral, dans l'arrière-plage de Pampelonne (zone Sud), sont pâturés par des troupeaux de moutons et quelques chevaux. L'olivier est très peu développé.

Par ailleurs, il est permis de penser que ces prochaines années des activités agro-sylvo-pastorales favorables à la mise en valeur de l'espace rural, et notamment à l'entretien des forêts, se développeront dans le massif des Maures, donc à Ramatuelle, sous l'influence notamment de la Charte forestière de Massuif à laquelle la commune a adhéré. L'installation de bergeries dans certaines zones (massif forestier et basse plaine notamment) ou autres aménagements légers et nécessaires à certaines activités (élevage, agro-sylvo-pastoralisme) pourrait jouer un rôle important dans la préservation et la protection des espaces (lutte contre l'incendie, entretien des prairies littorales).

Pour soutenir le dynamisme de l'économie viticole et faciliter l'émergence d'autres productions, la municipalité a déployé plusieurs types d'actions :

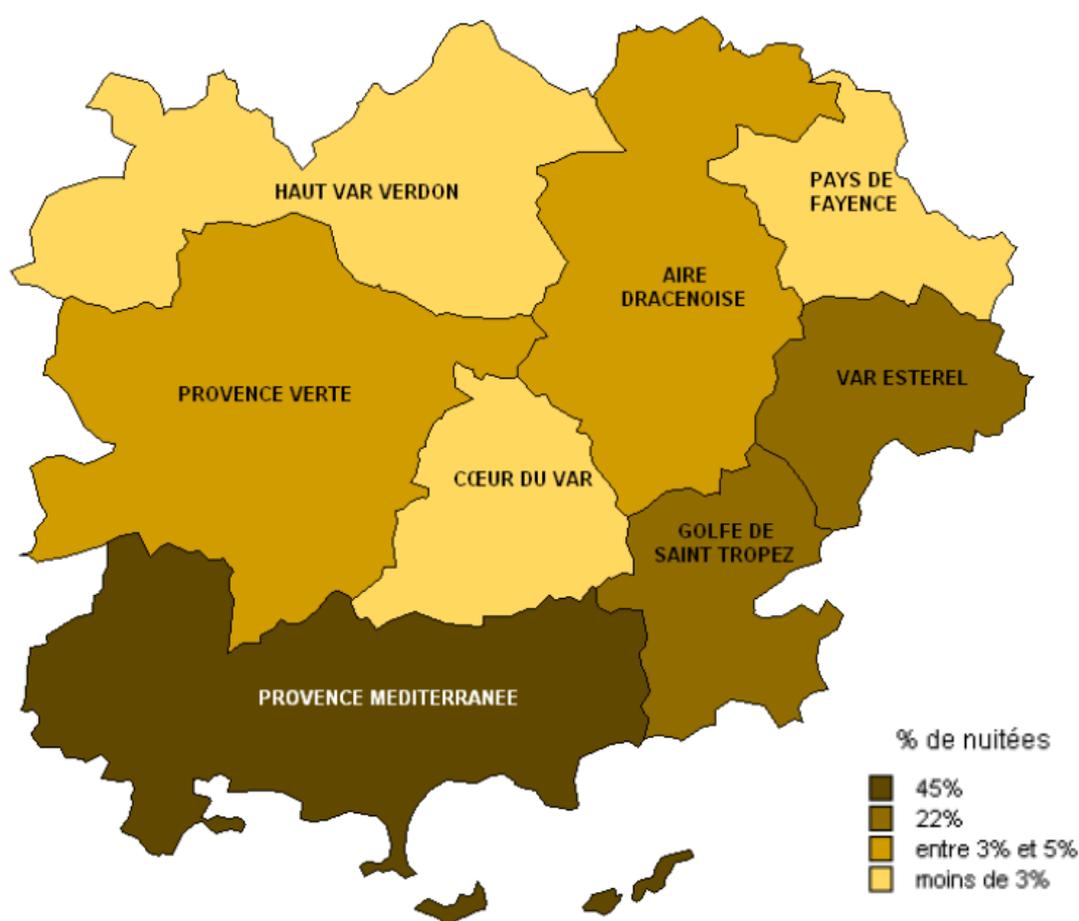
- Extension de 200 hectares de la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme,
- Création d'une commission extra communale agricole composée à nombre égal d'élus du conseil municipal et d'agriculteurs locaux. Cette commission, au caractère consultatif, s'est réunie à de multiples reprises et a formulé des avis éclairants sur différents aspects de la politique de soutien de la commune à l'agriculture...
- Mise en oeuvre d'une convention d'intervention foncière passée avec la SAFER dès 2003 afin d'être informée et intervenir éventuellement en concertation avec la profession agricole pour que des terres n'échappent pas à l'agriculture,
- Acquisition conjointes de vignes avec la cave coopérative vinicole,
- Création d'une première ferme-relais viticole avec le soutien de la Région, et installation d'un jeune agriculteur. En 2017, cette ferme exploite une douzaine d'hectares, essentiellement reconquis sur des friches ou par reprise de vignes en fin de vie.

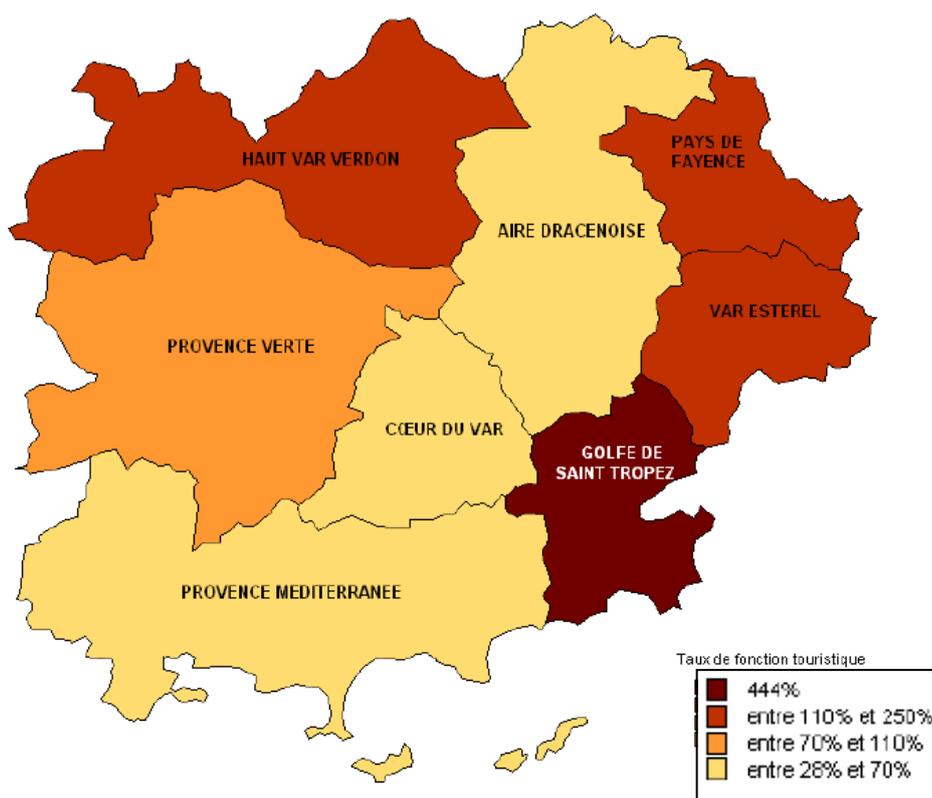
La mise en œuvre des dispositions pénales du code de l'urbanisme à l'encontre d'usages du sol non conformes au règlement de la zone agricole, notamment aux abords des routes, est moins spectaculaire. Elle a néanmoins permis d'obtenir déjà quelques résultats. Il reste que la lenteur des procédures ne favorise pas, hélas, une visibilité suffisante par les usagers des limites réglementaires à ne pas franchir.

2.4 – Le tourisme

Même si plusieurs départements français se disputent le titre de premier de France pour le nombre de nuitées, le Var reste un des tous premiers départements touristiques français, après Paris. Avec un taux de fonction touristique de 108%, le Var peut, au plus fort de sa fréquentation, doubler sa population. Les territoires littoraux représentent l'essentiel des nuitées touristiques du Var et le territoire du canton de Ste-Maxime, avec la presqu'île de St-Tropez, est une des destinations les plus connues du monde.

Répartition des nuitées touristiques par territoire en 2010.
(en % de nuitées touristiques)





Source : Atlas du tourisme varois 2010

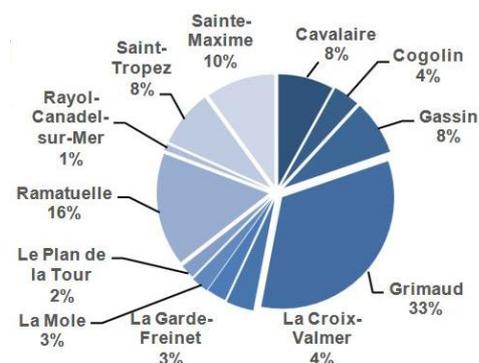
Avec plus de 260 000 lits touristiques sur son périmètre, le canton de Ste-Maxime représentait environ un quart des lits touristiques varois en 2014. De plus, le canton a la capacité d'accueillir plus de 4 fois sa population résidente. Son taux de fonction touristique est de plus du double de celle du Var dans son ensemble.

Ainsi, sur le territoire du Var et plus précisément sur celui du Canton de Ste-Maxime, le tourisme est une activité fondamentale depuis le milieu du XX^{ème} siècle. Grâce à sa situation climatique et sa grande diversité d'offres (sites, équipements,...), le tourisme est devenu le principal moteur de développement du territoire.

Au sein du canton, Ramatuelle représente la deuxième capacité d'hébergement après Grimaud, et la gamme d'hébergements la plus complète parmi les douze communes. Avec la plage de Pampelonne, la commune compte par ailleurs sur son territoire l'espace naturel le plus connu, le plus fréquenté et constituant le plus lourd enjeu en termes d'aménagement de sites naturels à caractère touristique.

2.4.1 - L'offre touristique

En 2014, la capacité d'accueil touristique de Ramatuelle représente 16 % de la capacité d'accueil marchande du canton de Ste-Maxime.



La capacité d'accueil marchande comprend l'ensemble des hébergements marchands du territoire en dehors des locations meublées.

Depuis 2009, la répartition des lits marchands a peu évolué sur les communes que ce soit à la baisse ou à la hausse : Cavalaire - 1 %, Cogolin - 2 %, La Croix-Valmer - 2 %, Gassin + 1 %, Saint-Tropez + 1 %.

Les communes de Grimaud, Sainte-Maxime et Ramatuelle concentrent 59 % de cette offre marchande.

Fréquentation touristique - Capacité d'accueil 2014

Source : communauté de communes du golfe de St-Tropez. Observatoire de l'économie touristique. Bulletin n°15, 2015.

Plus encore que par son poids, l'offre d'hébergement de la commune se singularise par sa gamme particulièrement étendue. Ramatuelle propose en effet une douzaine de campings à la ferme où les hôtes sont accueillis dans des exploitations agricoles ; des dizaines de meublés classés ; des campings commerciaux haut de gamme ; un village-vacances ; des hôtels de charme ; des hôtels classés quatre ou cinq étoiles ; un des trois palaces du canton et des vingt-quatre de France.

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2017

	Hôtels	Chambres
Ensemble	21	486
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	6	164
4 étoiles	4	142
5 étoiles	3	87
Non classé	8	93

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2017

	Terrains	Emplacements
Ensemble	7	2 917
1 étoile	1	512
2 étoiles	1	192
3 étoiles	2	235
4 étoiles	2	1 050
5 étoiles	1	928
Non classé	0	0

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2017

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	1	700
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	1	700
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016

Si l'on se base sur les ratios suivants :

CAPACITE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE			
Natures	Unités	lits	Totaux
Chambres en hôtellerie classée et non classée (unité = chambre)	487	2	974
Logements meublés classés et non classés (unité = logement)	208	4	832
Emplacements en terrain de camping classé et non classé (unité = emplacement)	2737	3	8211
Lits en village de vacances et maison familiale de vacances classés et non classés (unité = lit)	700	1	700
Résidences secondaires (unité = résidence)	3281	5	16405
Chambre d'hôtes (unité = chambre)	47	2	94
CAPACITE GLOBALE			27216

Source : commune - déc.2016

La capacité d'hébergement touristique de la commune, résidences secondaires et meublés compris, est de 27 216 lits environ. Hors résidences secondaires, la capacité d'hébergement marchand n'est plus que de 10 811 lits.

Sur cette capacité d'hébergement, 76% relèvent de l'« hôtellerie de plein air », c'est-à-dire du camping. Il s'agit donc d'une forme d'hébergement qui prédispose l'économie touristique à un caractère saisonnier axé sur la seule saison chaude. Or, sur la période 1994-2014, l'on observe précisément dans le canton une érosion sensible de la fréquentation en saison estivale, de l'ordre de -21% en juillet et -41% en août (source : Communauté de communes du golfe de St-Tropez. Observatoire de l'économie touristique. Bulletin n°15, 2015). Cette évolution peut être rapprochée d'une tendance globale de la clientèle touristique à modifier son mode de consommation des vacances en privilégiant ce qu'il est convenu d'appeler les « ailes de saison », c'est-à-dire l'avant ou l'après été, voire le printemps et l'automne. La montée en puissance de la clientèle de proximité, en provenance de la région – sans doute sous l'influence du fractionnement des loisirs, lié à la réduction du temps de travail, conforte cette tendance. Les mois d'avril à octobre connaissent ainsi dans le canton des augmentations de la fréquentation touristique de l'ordre de 10 à 15% (source : idem).

Un enjeu important pour l'économie touristique de la commune résidera donc dans sa capacité à adapter son offre à l'évolution de la saisonnalité de la demande. Pour les campings, cela ne sera pas impossible dans la mesure où l'essentiel de leurs emplacements sont occupés par des résidences ou habitations de loisirs. Pour la globalité de la station touristique, il s'agira d'enrichir la gamme de loisirs proposée.

Comme dans l'ensemble du département, le tourisme de loisir-vacances prédomine largement sur le canton de Ste-Maxime avec 82% des nuitées, devançant les séjours motivés par des raisons familiales.

Les principaux attraits actuels de Ramatuelle sont :

- La plage de Pampelonne,
- la plage de l'Escalet,
- Le village perché traditionnel,
- Le sentier du littoral autour des caps Camarat et Taillat,
- le moulin de Paillas,
- le vignoble,
- les festivals de jazz, de théâtre et de musique classique, dans le cadre d'un théâtre *de plein air*,
- Une gamme de sports de pleine nature, essentiellement nautiques mais avec l'émergence d'une offre structurée de vélo-tout terrain,
- L'émergence de l'oénotourisme.

L'essentiel de ces attraits est encore lié à l'exploitation de ressources estivales.

Un des enjeux du plan local d'urbanisme révisé est, dans ces circonstances, de rendre possible l'émergence d'une offre de loisirs indispensable à l'adaptation de l'économie touristique, dans un sens favorable aux objectifs de la commune en termes de soutien à l'emploi permanent ou en tous les cas plus durable. Cette adaptation du plan local d'urbanisme révisé porte sur l'offre de loisirs par les entreprises touristiques, mais aussi par les exploitations agricoles elles-mêmes, avec l'oénotourisme et d'autres activités autour de l'agriculture. Mais le plan local d'urbanisme révisé prend aussi mieux en compte le besoin de logements décentes pour les salariés saisonniers, du fait de l'allongement de l'activité touristique en-dehors de la seule saison estivale où la courte durée des contrats et la clémence du climat s'accrochent des solutions les plus « rustiques ».

Les ressources exploitables par le tourisme en-dehors de l'été sont toutes plus ou moins dépendantes de la beauté des paysages et de la qualité de l'environnement naturel.

Le littoral est actuellement la première attraction touristique du Golfe. Les 4,5 km de sable fin de la plage de Pampelonne et ses établissements de plage restent les principaux atouts de Ramatuelle. Ils ont été complétés au fil du temps par la montée en puissance de la randonnée, plus liée au patrimoine naturel.

Les trois caps (Camarat et Taillat) jalonnent le sentier pédestre littoral varois long de 198 km. Trois parcours de randonnée pédestre sont identifiés sur la commune et permettent de traverser des sites riches en faunes et en flores :

De St-Tropez jusqu'au cap Camarat, par la plage de Pampelonne : 8 km soit une durée de 2h15.

De la baie de Cavalaire jusqu'au cap Camarat : 18 km soit une durée de 5h45.

De Ramatuelle à St-Tropez : 20 km soit une durée de 6h.

Par ailleurs, la commune entièrement inscrite à l'inventaire national des sites pittoresques, en partie classée et intégrée au périmètre du parc national de Port-Cros, dispose d'autres richesses naturelles ou patrimoniales, comme le village lui-même ou les moulins de Paillas. De vastes ensembles forestiers (ex. : la colline autour du moulin et du belvédère de Bestagne), outre l'intérêt écologique qu'ils représentent, constituent de possibles lieux de « promenades vertes » en saison fraîche, le long

d'itinéraires reliant entre elles les communes du canton et le littoral à l'arrière-pays. La mise en place d'itinéraires de promenades ou randonnées par la communauté de communes est à l'étude. Elle permettra de découvrir cet environnement remarquable tout en délestant les sites littoraux surfréquentés, conformément aux préconisations de la ZNIEFF, et favorisera l'attractivité de la commune en dehors de l'été.

Pour accompagner cette mutation, le plan local d'urbanisme révisé doit mieux prendre en compte la nécessité de protéger attentivement les perspectives depuis les principaux axes de circulation, mais aussi depuis la mer et les espaces naturels terrestres remarquables ; le patrimoine bâti, qui confère au paysage rural son authenticité ; d'une façon générale, les panoramas sur cet espace rural, agricole, forestier ou plus typique du littoral, dont le règlement doit maintenir la cohérence : installations et caractéristiques des clôtures aux abords des routes départementales, discrétion du bâti dans les espaces autrefois transformés par le mitage, préservation du patrimoine architectural au village et dans la campagne...

La plage de Pampelonne :

(Source : schéma d'aménagement de la plage – rapport de présentation)

La plage de Pampelonne et son cordon dunaire constituent l'un des espaces naturels remarquables du littoral que le législateur a entendu protéger. Mais l'attractivité de la plage de Pampelonne représente également le principal support de l'activité touristique de la commune et de la région, et une vitrine du tourisme français dans le monde. Cette attractivité est due :

- A la surface de plage disponible (27 hectares) ;
- A la qualité et à la beauté de son site (plage de sable fin parmi les plus belles de la région, intimement mêlée à un paysage dunaire d'arrière-plage, absence de front de mer bâti, pas de boulevard de front de mer, voies d'accès traversant un paysage rural) ;
- A l'accueil général, à la qualité et à la diversité des prestations proposées par les exploitants de plage.
- A l'effet de notoriété procuré par la fréquentation de stars.

L'économie directe du site est représentée par les entreprises auxquelles est déléguée la mise en œuvre du service public de plage.

Sur le plan économique, la plage de Pampelonne représente :

- 27 établissements de plage (sur 18% de la surface de la plage) comprenant des établissements de type « *bain de mer - buvette - restauration* », avec en moyenne 300 visiteurs quotidiens et près de 8 000 personnes en période d'intense activité. Les activités les plus utilisées sont le bar et la restauration.
- 7 établissements de loisirs nautiques « *motorisés* » et « *non motorisés* ».
- Un club de plage pour enfants, difficile d'accès, a disparu.

La saison d'exploitation s'étend d'avril à septembre avec 30 000 visiteurs jour en haute saison. Hors saison, certains établissements conservent une activité avec 200 à 500 usagers journaliers selon la période, les jours et le temps. Le chiffre d'affaires annuel des établissements de la plage de Pampelonne est en 2016 de plus de 60 millions d'euros, environ 600 emplois directs mais pour une très large part en contrats à durée déterminée, de deux mois et plus, et environ 1000 emplois indirects (fournisseurs et autres).

Sous l'effet de cette exploitation intensive, la plage est en proie à un phénomène de banalisation et d'érosion signalé par les scientifiques depuis les années 1950 : érosion du cordon dunaire réduit à l'état de lambeaux par les accès qu'il morcellent ; érosion du cortège de espèces végétales spécifique des milieux placés sous l'influence du sable et du sel ; recul du trait de côte déstabilisé par l'accélération du flux marin venant heurter des points durs lors des tempêtes ou fortes houles (bâtiments de plage trop proches du rivage, clôtures imperméables à la vague, parcs de stationnement imperméabilisés, non arborés et dénaturés, ...

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne a prescrit le traitement systématique des causes de dégradation de cet espace naturel remarquable, non seulement en termes d'organisation des accès, y compris pour les personnes à mobilité réduite, de reaturation des pacs de stationnement, de signalétique, restauration du milieu dunaire, mais aussi d'effort de qualité et d'intégration architecturale.

Cette démarche de requalification globale du site, complétée par des prestations plus structurées de remise en forme dans les parties d'établissements de plage situées sur le domaine public communal, devrait indirectement entraîner des effets bénéfiques en termes de développement d'un tourisme plus proche de la nature en-dehors de la saison estivale. Une telle évolution serait en cohérence avec la mutation des pratiques touristiques évoquée ci-avant.

III – Equipements et infrastructures routières

Constats

Equipements et services

- Importance de l'aire toulonnaise en ce qui concerne les déplacements professionnels et non professionnels des habitants du Golfe. A l'intérieur du Golfe, une structure bi-polaire, Cogolin-Gassin, polarise l'espace : notamment avec le pôle santé du Golfe.
- La commune possède des équipements, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie. Néanmoins, la place des services et des équipements est soutenue par une population touristique et résidentielle présente tout au long de l'année.
- La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petits commerces de grande proximité, peut poser des problèmes en basse saison, notamment au village où l'offre est alors si faible que l'utilisateur (permanent et visiteur) a une image dévalorisée du lieu. La vie sociale peut ainsi en être fragilisée. Cette faiblesse de la présence d'activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.
- Par ailleurs, un niveau général satisfaisant des équipements publics de superstructure et une amélioration continue du confort de vie depuis 2001: collecte sélective et traitement des déchets, extension de l'espace culturel, centre aéré, crèche municipale, résidence pour personnes retraitées ou à mobilité réduite, service public de l'assainissement non collectif, etc.
- Un réseau d'eau potable fragile au niveau de la bande littoral
- Un réseau d'assainissement à améliorer notamment dans le secteur de la Plage de Pampelonne et la STEP
- Des incompatibilités de certains secteurs d'habitat diffus à l'assainissement autonome.

Infrastructures de transports

- Un réseau de desserte suffisant malgré les ralentissements en période estivale ;
- En dehors des deux axes principaux de desserte (RD93 et RD 61), le réseau de chemins communaux est parfois sous dimensionné, fonctionnant en impasses et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers ;
- La structure viaire du village, notamment en période estivale, pose des problèmes de cohabitation entre les différents usages (automobile, piétons, terrasses de bar) ;
- Malgré une capacité de stationnement importante, des problèmes existent au village et sur les plages. Le schéma d'Aménagement de Pampelonne prévoit un réaménagement des stationnements sur le secteur ;
- Les transports publics collectifs assurent une liaison de la commune avec le territoire proche, mais avec une faiblesse de la desserte en autocar hors saison estivale ;
- Le réseau cyclable sur la commune est peu développé et se résume aux bandes multi-usages aménagées par le département le long des routes départementales 61 et 93

Enjeux :

DES EQUIPEMENTS A OPTIMISER ET UNE CENTRALITE A RENFORCER

- Favoriser le maintien des services à la population et une diversité commerciale tout au long de l'année;
- Renforcer le pôle villageois afin d'affirmer la fonction de centralité du chef-lieu;
- Eviter la densification des secteurs d'habitat diffus inaptes à l'assainissement autonome.

ORGANISER ET OPTIMISER LES MODES DE DEPLACEMENT

- Développer un réseau de pistes cyclables au sein du territoire communal, par la valorisation des chemins existants dans l'arrière-plage de Pampelonne notamment ;
- Améliorer la desserte du village en favorisant les alternatives aux transports automobiles et affirmer les liaisons et les trajets piétonniers ;
- Améliorer les possibilités de stationnement dans certains secteurs de la plage de Pampelonne et dans le village ;
- Prendre en compte les besoins de déplacement des habitants permanents ;
- Prendre en compte le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

3.1 – Les équipements et les services

3.1.1. Le niveau d'équipement dans le Golfe

Selon le SCoT, le territoire du Golfe bénéficie d'un bon niveau d'équipements de proximité. Le réseau de services publics est satisfaisant, mais il est tributaire des politiques et engagements de l'Etat. Les établissements d'enseignement connaissent des carences en termes de formations professionnelles et supérieures. Les équipements sportifs sont insuffisants en capacité, et il manque un véritable plateau sportif. Au plan culturel, les structures d'accueil sont insuffisantes en matière de concerts, conférences, etc.

Les équipements structurants, alimentation en eau potable, assainissement, gestion des déchets, connaissent certaines faiblesses et leurs capacités d'évolution conditionneront les capacités d'accueil du territoire.

Par ailleurs, si certains équipements sont dès à présent gérés en intercommunalité, il demeure des besoins de mise en cohérence notamment en matière d'actions et de politiques d'animations culturelles et touristiques.

Avec neuf des équipements de la gamme intermédiaire, une commune peut polariser son environnement et devenir un pôle de services. Cinq communes dans le Golfe atteignaient ce niveau depuis 1998 selon l'INSEE : Cavalaire, Cogolin, la Croix-Valmer, Ste-Maxime et St-Tropez (chef-lieu de canton). De ces communes, seule la Croix-Valmer concurrencée par Cavalaire n'est pas un pôle de service.

3.1.2 – Les commerces et services à Ramatuelle : un niveau satisfaisant mais un manque d'animation et une fragilité du centre villageois

La commune possède des services, en relation avec sa population permanente, lui conférant une certaine autonomie (une école primaire, un seul médecin, une infirmière, un masseur-kinésithérapeute, un dentiste, une pharmacie, une poste, une banque, commerces alimentaires de proximité ...). La place des services et des équipements est soutenue par une population touristique et résidentielle présente tout au long de l'année.

D'autres services, en nombre supérieur (restaurants) sont représentatifs d'une activité touristique forte.

La saisonnalité de certains services, notamment la restauration et les petits commerces de grande proximité, peut poser des problèmes en basse saison, notamment au village où l'offre est alors si faible que l'utilisateur (permanent et visiteur) a une image dévalorisée du lieu et la vie sociale peut en être fragilisée. Cette faiblesse de la présence d'activités commerciales et artisanales peut être ressentie même en période estivale.

Les commerces de détail et les services

La plupart des services et commerces sont situés dans ou à proximité du village (l'Hôtel de Ville, le Groupe scolaire, le Centre Communal d'Action Sociale, l'Office du Tourisme et de la Culture, les équipements culturels et sportifs). Le Centre technique municipal, le Centre aéré et la Crèche municipale ont été créés ou relocalisés dans le quartier de Bonne-Terrasse, à proximité de la plage de Pampelonne avec laquelle ces services sont en relation. Notons aussi la présence d'une antenne de police municipale au bas du Bd Patch (Pampelonne). Tout au long de l'année mais avec un ampleur particulière durant la saison estivale, un marché provençal se tient sur la place de l'Ormeau tous les jeudis et dimanche matin et assure un rôle important pour le ravitaillement du village.

Un supermarché est présent aux Tournels et de petits commerces de proximité¹⁸ jalonnent le territoire communal. Au château de Pampelonne, outre la vente de vins, l'achat de primeurs, de la presse sont possibles. Toutefois, la fermeture hebdomadaire du lundi de l'unique boulangerie, située dans le village, oblige les habitants à se déplacer vers les communes limitrophes.

¹⁸ Recensement non exhaustif.

Pour le secteur de Pampelonne, au bas du Bd Patch, se trouvait autrefois un libre service et quelques vendeurs saisonniers d'articles de plages et assimilés, qui depuis 2006 ont fermé, le quartier évoluant vers une spécialisation accrue dans la résidence. De même, un dépôt de pains viennoiserie et un marchand saisonnier de primeurs ont disparu dans le quartier du Pinet. La nature et la structure de l'offre commerciale existante ne peuvent satisfaire le besoin de la population permanente qui entre dans l'aire de chalandise des centres commerciaux de Gassin - la Foux et de Cogolin.

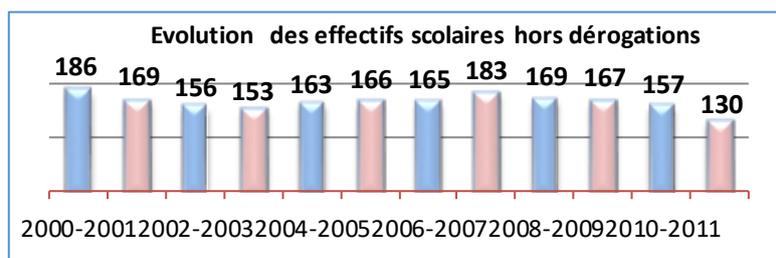
Sur la cinquantaine de restaurants que compte la commune, 13 se trouvent au village mais aucun à l'intérieur du centre ancien. La plupart des restaurants du village ferment hors-saison (de mi-novembre à fin mars). Trois débits de boisson, généralement ouverts en saison, occupent la place de l'Ormeau sans véritablement animer cet espace public central. Seul le cercle du littoral amène un semblant de vie sociale et d'animation à l'intérieur du centre ancien.

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

3.1.2 – Les équipements éducatifs

Ramatuelle possède :

- Une **crèche municipale**, équipement concernant seulement 30% des communes du département et 15% des communes de taille équivalente en région. La nouvelle crèche municipale, inaugurée en juin 2015, a doublé sa capacité pour accueillir désormais 30 enfants âgés de 3 mois à trois ans (capacité d'accueil de 13 enfants dans l'ancienne crèche).
- Un **centre aéré municipal**, qui fonctionne aussi pour les petites vacances.
- Un **groupe scolaire** regroupant une école maternelle et une école élémentaire, l'ensemble accueillant 8 classes (cinq primaires et trois maternelles) représentant 130 élèves pour l'année scolaire 2011-2012. Baisse des effectifs entraînant la fermeture d'une classe programmée à la rentrée 2012.



3.1.3 – Les équipements sportifs

Sur le plan sportif, la commune possède :

- un stade de football : recouvert d'un gazon synthétique depuis 2004
- 4 courts de tennis
- un dojo
- une salle de musculation
- un boulodrome et sa buvette
- un centre d'équitation et de poney club

A ces équipements s'ajoute la possibilité de pratiquer une diversité de sports nautiques (jet-ski, ski nautique, loisirs nautiques non motorisés...), ainsi que la possibilité de pratiquer le VTT et la randonnée.

Au total, il existe 13 associations sportives sur Ramatuelle, un bon nombre d'entre elles sont regroupées au sein du foyer rural. Le foyer rural d'éducation populaire regroupe 18 sections recouvrant un large éventail de disciplines sportives et de loisirs.

3.1.4 – Les équipements culturels

Concernant les équipements culturels, Ramatuelle possède :

- Un théâtre de verdure (photo ci-contre) construit en 1985 : capacité d'accueil de 1200 spectateurs
- Un espace culturel : accueil de nombreuses activités associatives
- Un office de tourisme
- Une salle d'exposition : de 53m² : en plein cœur du village
- Une bibliothèque



La commune de Ramatuelle mène une politique culturelle volontariste depuis plusieurs années, en lien avec l'Office de tourisme et de la culture, qui organise tout au long de l'année des rendez-vous culturels divers.

Ramatuelle participe notamment au **Conservatoire à Rayonnement Intercommunal Musique et Danse**. Cette école intercommunale constitue un réel service culturel structurant et actif hors saison estivale.

Trois festivals se déroulent tous les étés sur la commune : un festival de musique classique, un festival de Jazz « Jazz à Ramatuelle » et un festival de théâtre et de variétés.

3.1.5 – Les équipements et services liés à la santé

A Ramatuelle

Concernant les professionnels de la santé on trouve à Ramatuelle :

- **Un seul médecin généraliste au village, proche de la retraite (un médecin généraliste ayant quitté la commune depuis 2006) : cette offre médicale est devenue fragile ;**
- Un dentiste : comme dans 62% des communes du Var, 79% des communes de même taille dans la région mais seulement 51% des communes françaises de taille équivalente
- Deux cabinets de kinésithérapeutes : seulement 57% des communes françaises de taille équivalente en sont équipées contre 89% en Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Une pharmacie : cet équipement concerne 60% des communes du département y compris Ramatuelle. **Il est fragilisé du fait de la disparition d'un médecin au village conjuguée à l'étroitesse des locaux qui empêche l'officine d'exploiter au mieux l'affluence de la saison estivale.**

Les établissements hospitaliers dans le Golfe

L'hôpital le plus proche pour les Ramatuellois se situe sur la commune de Gassin

- Le Pôle de santé du Golfe à Gassin : avec une capacité de 122 lits: des urgences, une maternité, un service de médecine générale, de chirurgie, un hôpital de jour et un service ambulatoire auxquels sont associés un service privé de radiologie et un laboratoire d'analyse médicale. Ce pôle de santé accueille aussi un service de soins de longue durée d'une capacité de 40 lits.

- Le centre d'autodialyse de Grimaud**- La clinique de soins psychiatriques de Cogolin : capacité de 50 lits**

⇒ Pour les soins de suite et de réadaptation, aucun établissement n'est présent sur le territoire

Les établissements pour personnes âgées dans le Golfe

- 2 maisons de retraite publiques (Cogolin, Grimaud)
- 3 maisons de retraite (Cavalaire, Ste-Maxime, St-Tropez)
- un logement-foyer pour personnes âgées (Ste-Maxime)
- un centre de soins de longue durée (St-Tropez)
- une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (La Croix-Valmer).

COMMUNES	ETABLISSEMENTS	Lits ouverts	Lits vacants	Lits HAS
Cavalaire	EHPAD lucratif "Bois Joli"	80	1	16
Cogolin	EHPAD public "Peirin"	80	7	80
Gassin	EHPAD public "Pôle de Santé GASSIN/ST TROPEZ"	40	1	40
Grimaud	EHPAD public "Garrouste"	42	1	42
La Croix Valmer	EHPAD public "Les Agapanthes"	55	0	55
Sainte Maxime	FL public "Les Tilleuls"	76	5	76
	EHPAD lucratif "Archevar"	77	1	5
Saint Tropez	EHPAD associatif "Les Platanes"	62		62
Totaux		512	16	376

Source : Conseil Départemental du Var, Direction de l'Autonomie, SDPAPH, Equipements varois pour personnes âgées, territoire du Golfe de St-Tropez, mars 2010

Les établissements pour personnes handicapées dans le Golfe

1 établissement à la Croix-Valmer accueille les enfants handicapés. 90 enfants sont accueillis par jour, dont 75 handicapés mentaux.

- ⇒ Pour les soins psychologiques de jour, il existe un établissement d'accueil sur le territoire de Cogolin.
- ⇒ Il y a 2 centres d'aide par le travail (CAT) présents à La Croix-Valmer et Cogolin.

Les établissements d'aide sociale dans le Golfe

Le Centre Communal d'Action Sociale de la commune a été doté depuis 2006 de locaux indépendants et fonctionnels, animés par une équipe structurée de 7 agents : 1 directrice, assistante sociale ; 1 assistant ; 4 aides à domicile ; 1 accompagnateur. Systématiquement, le C.C.A.S. procède à deux formes d'action sociale :

- l'aide sociale légale (de droit), le minimum demandé à un C.C.A.S., et qui consiste à instruire et transmettre des dossiers d'aide sociale, tels que l'A.P.A. (Allocation Personnalisée d'Autonomie) ou le R.S.A. (Revenu de Solidarité Active.),
- l'aide sociale facultative qui permet à une commune de mettre en oeuvre sa politique sociale.

Au titre de son aide sociale facultative, le Centre Communal d'Action Sociale a développé tout un ensemble de prestations ajustés aux besoins régulièrement évalués des habitants de la commune, favorisant notamment le maintien à domicile des personnes âgées ou malades, le retour d'hospitalisation dans de bonnes conditions ; l'insertion sociale par des aides financières ponctuelles. Les services sociaux du Département assurent une présence à Ste-Maxime et à St-Tropez.

De plus il existe sur le Golfe : 3 résidences sociales, gérées par l'association API-PROVENCE : à Ste-Maxime (140 lits) et à Cogolin (38 lits) ; à Cavalaire (35 lits).

- ⇒ *Il n'existe aucun Centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) sur le territoire du Golfe. Une réflexion a été engagée par le Secours Catholique, la Croix-Rouge et l'association familiale de Cogolin afin que soient réalisés un ou plusieurs foyers d'accueil.*
- ⇒ **Globalement l'offre de services sociaux et de santé est satisfaisante.** Cependant l'augmentation des besoins due au vieillissement de la population et résultant de l'attractivité du territoire, amènera à adapter progressivement l'offre.

3.1.6 – Les réseaux d'eau potable et d'assainissement, la gestion des déchets

Eau potable et assainissement

Eau potable

La Commune est membre, depuis 1953, du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de la Corniche des Maures (SIDECM) qui comprend 9 communes. Ce syndicat a réalisé son schéma directeur de l'eau en 2006. La commune est alimentée soit par des nappes phréatiques du bassin versant Gisle-Môle (4 millions de m³), soit par le barrage de la Verne (8 millions de m³), soit par l'eau du Verdon qui peut être mobilisée en appoint ou en secours en période de sécheresse exceptionnelle grâce à un contrat d'achat d'eau brute passé par le SIDECM avec la Société du Canal de Provence (SCP).

Six réservoirs sont établis dans la commune, pour une capacité totale de 4200 m³.

Des améliorations du réseau, intégrant le renforcement de l'alimentation de la bande littorale, sont programmées.

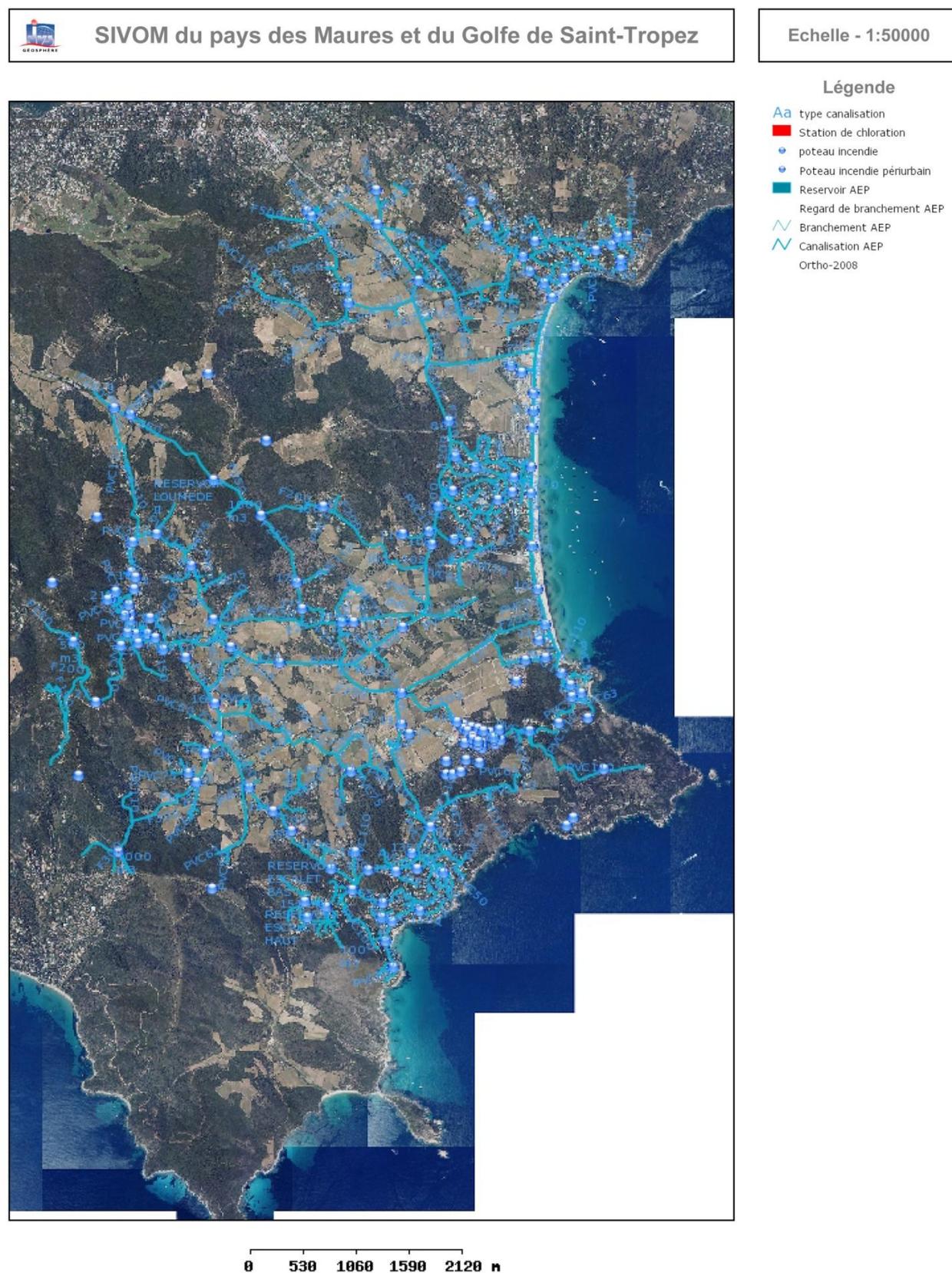
En effet, le réseau de distribution d'eau de la bande littorale et arrière littorale a depuis plusieurs années des difficultés à conserver tout au long de l'été un équilibre stable entre les deux principales zones d'influence, celle des réservoirs de l'Oumède et celle du réservoir de Collebasse. Des manœuvres sont ainsi régulièrement nécessaires sur le réseau pour rééquilibrer ces deux zones en fonction de l'évolution de la consommation. L'alimentation de ce réseau reste très fragile : elle dépend du fonctionnement du seul accélérateur de la Roullière, équipement non sécurisé.

Par ailleurs, si des travaux de renforcement ponctuels ont été réalisés sur l'accélérateur des Hameaux et sur le secteur de l'Escalet Bas, les travaux concernant le renforcement de l'alimentation de Ramatuelle doivent être effectués, et demeurent des travaux prioritaires.

Sur la commune, la programmation de travaux issue du Schéma Directeur de 2016, sur la période 2018-2025, répond à cette priorité :

- Renforcement de la capacité de stockage des réservoirs :
 - de l'Oumède (+ 3 000 m³) ;
 - de Collebasse (+ 1 000 m³) ;
- Renforcement du réseau d'eau potable :
 - Route de Bonne-Terrasse sur 740 mètres ;
 - Route des plages (RD n°93) sur 3 000 mètres ;
 - Chemin communal n°12 dit de l'Oumède sur 2 400 mètre ;
 - Chemin communal n°27 dit Route de la Tourraque sur 300 mètres.

Réseau d'adduction d'eau potable



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Assainissement

En matière d'assainissement des eaux usées, la collecte et le traitement sont un service délégué à la Méditerranéenne des Eaux.

La commune dispose actuellement d'un réseau principal permettant de collecter les effluents du village et de la quasi-totalité du territoire des zones urbanisées (Pampelonne, le Pinet, l'Escalet, le village du Merlier et depuis 2005 le quartier des Marres). Il est beaucoup plus sommaire dans la plaine agricole.

La totalité des boues produites sur l'usine de dépollution de Bonne Terrasse est ensuite traitée et valorisée suivant un processus admis dans le cadre du service de l'assainissement collectif de la commune qui est certifié ISO 14 001.

Le Schéma Directeur d'Assainissement, approuvé en mars 2004, laisse apparaître trois zones en termes d'assainissement :

- Les zones urbanisées dont le raccordement au réseau communal est réalisé ou à prévoir ;
- La zone à urbaniser, où le type d'assainissement reste à définir ;
- Les zones où existe un habitat diffus, où un assainissement autonome constitue la solution la plus appropriée, avec des variantes dans les dispositifs suivant la capacité d'absorption des sols.

En 2010, des travaux ont été réalisés pour la mise en place d'un bassin tampon au poste de relèvement de Garonne. La réalisation de cet équipement permet de stocker, si besoin, 1 000 m³ d'eaux polluées avant de les acheminer vers la station d'épuration afin qu'elles soient traitées. Ainsi, si le poste de relèvement principal de Garonne tombe en panne, si d'importantes quantités d'eaux de pluie ou de mer pénètrent accidentellement dans l'égout ou si la station est saturée en été, le bassin tampon est là pour recueillir le surplus d'eaux non encore traitées et éviter ainsi qu'elles ne se déversent dans la nature. C'est donc un équipement très important pour la commune, qui s'insère dans le Schéma Directeur d'Assainissement et qui répond aux nouvelles normes appliquées dans le cadre de la récente rénovation de la station d'épuration.

Le réseau aboutit à la station d'épuration (STEP) de Bonne Terrasse entièrement rénovée et mise aux normes en 2015. Cette station de type biologique est, en particulier, confinée et dotée d'un dispositif de traitement des odeurs.

Cependant, des améliorations du système d'assainissement restent à prévoir :

- la suppression des eaux parasites lors des événements pluvieux et des « coups de mer » : en effet le réseau de collecte des eaux usées est sujet à d'importantes intrusions d'eaux parasites en période pluviale, intrusions qui provoquent de graves désordres ;
- la protection des regards situés plage de Pampelonne contre l'ensablement ;

Le secteur de la plage de Pampelonne nécessite des interventions fréquentes. En effet, le collecteur de la plage est souvent obstrué par des graisses. Désormais, un contrôle régulier des prétraitements des établissements de bouche de la plage contribue à réduire les rejets de graisses dans le réseau. Ainsi, un curage annuel préventif est réalisé depuis 2004.

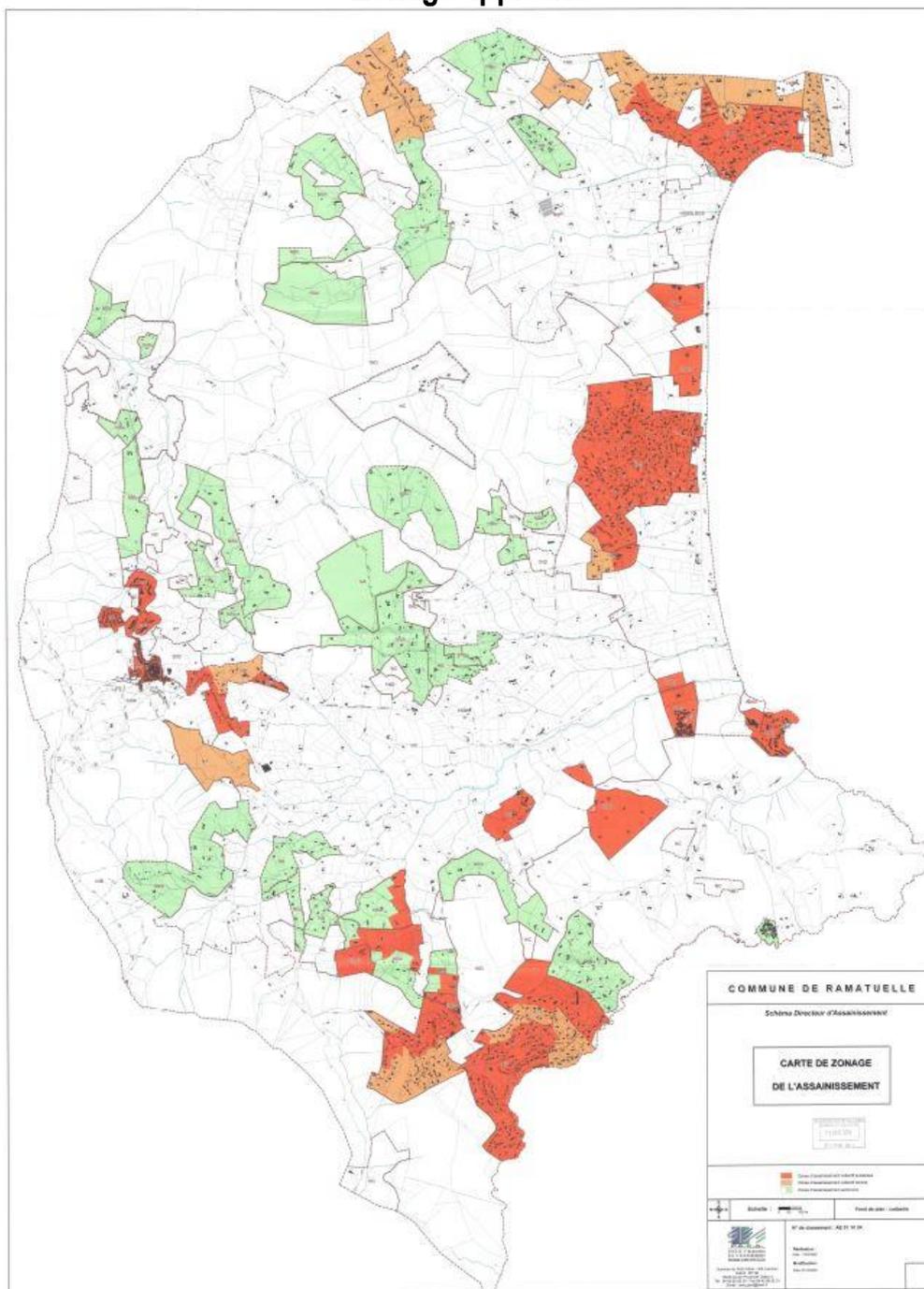
Les points sensibles du réseau sont le collecteur de la Plage de Pampelonne et le collecteur du quartier Bonne Terrasse. Le renouvellement de dernier tronçon est programmé pour 2017-2018. Dans le cadre de la concession de plage naturelle 2019-2030, les nouveaux sous-traités accentueront les obligations incombant aux établissements de plage en termes d'équipement et de gestion des bacs à graisse, et de prévention des intrusions d'eaux parasites.

La problématique de gestion des eaux pluviales reste à traiter dans les secteurs agglomérés, particulièrement ceux qui occupent des versants collinaires au relief relativement prononcé et qui sont proches du rivage : imperméabilisations des sols, écoulements, etc.

Cependant un programme de réhabilitation des cours d’eau du bassin versant de Pampelonne a été réalisé ces dernières années. Les lits d’un certain nombre de ruisseaux (22km de ruisseaux traités) ont ainsi été nettoyés, protégés et aménagés de telle façon que l’eau peut désormais s’y écouler sans risque lors des grandes pluies.

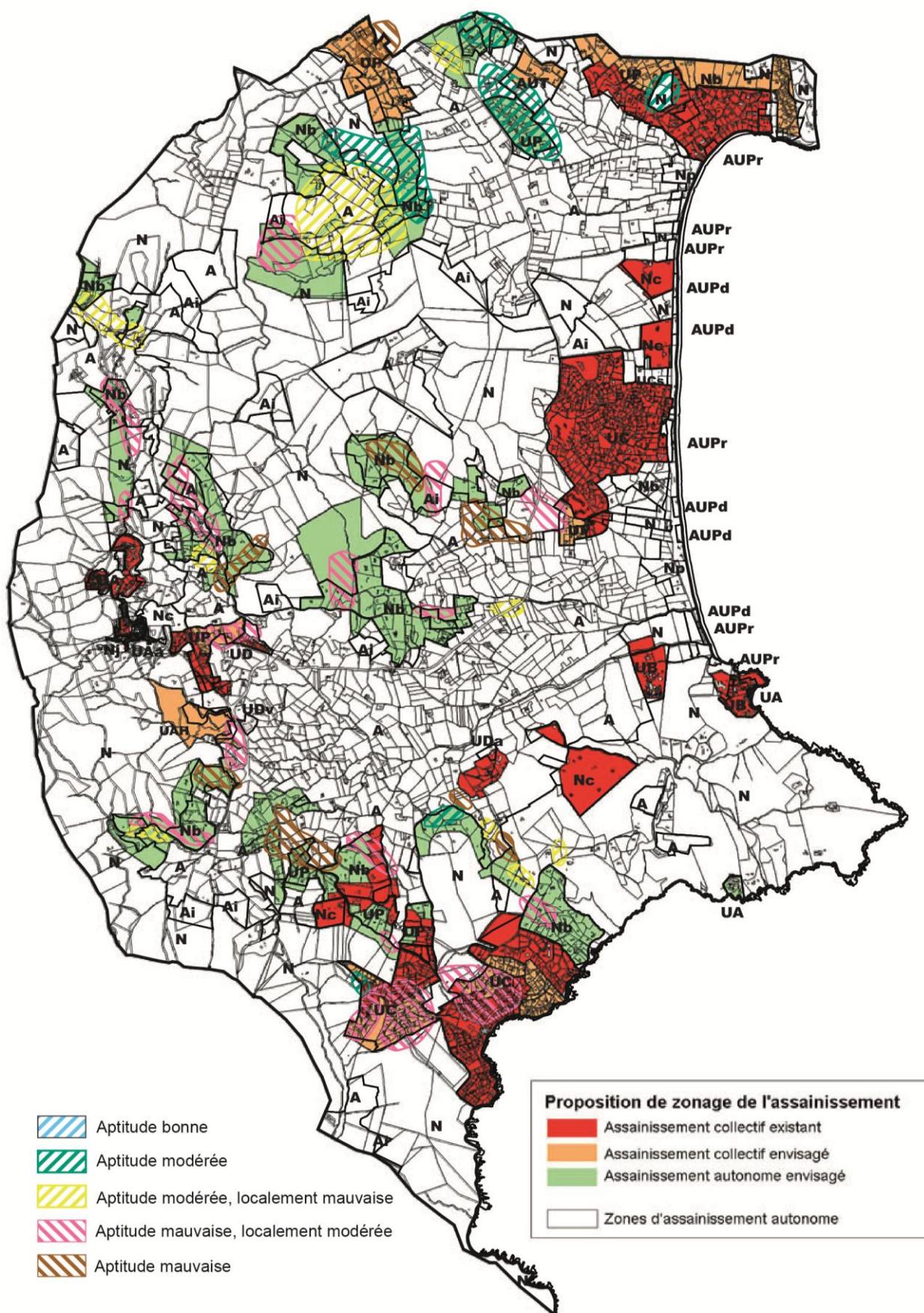
La commune n’est pas soumise à l’obligation d’établir un volet pluvial dans son Schéma Directeur d’Assainissement.

SCHEMA DIRECTEUR D’ASSAINISSEMENT Zonage approuvé



- Zones d’assainissement collectif existantes
- Zones d’assainissement collectif futures
- Zones d’assainissement autonome

Superposition du zonage du schéma directeur d'assainissement avec le PLU 2006



La gestion des déchets

La gestion des déchets relève désormais de la compétence de la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez.

L'une des missions principales de la Communauté de communes est d'assurer la protection et la mise en valeur de l'Environnement dans laquelle s'inscrivent la gestion, la valorisation et l'élimination des déchets ménagers et assimilés. Cette compétence globale implique non seulement les différents modes de collecte, le traitement et la valorisation mais aussi la prévention et la communication autour des déchets.

La communauté de communes gère un réseau de 11 déchèteries et 2 plateformes pour déchets verts mises à la disposition des particuliers et des professionnels sur le territoire du Golfe de St-Tropez.

Sur la commune de Ramatuelle :

La collecte des emballages ménagers recyclables est assurée par la Communauté de communes. Le territoire communal est desservi par une vingtaine de points d'apports volontaires pour la collecte sélective, comportant une quinzaine de conteneurs exclusivement réservés au verre, en relation avec le fort volume collecté, notamment sur la plage de Pampelonne. La collecte est actuellement organisée en 3 flux de tri (bac jaune, bac vert et bac bordeaux).

La collecte des déchets résiduels est assurée par le service en régie de la commune, qui garantit une réactivité optimale, en relation avec la sensibilité du paysage aux abords des routes et la préoccupation de la commune d'y éviter tout débordement.

Une déchèterie, au quartier de Bonne-Terrasse, est à la disposition du public, en semaine et le samedi matin.

Aucune collecte des encombrants n'est organisée par la commune. Ces derniers sont accueillis directement en déchèterie.

La montée en puissance de la collecte des déchets putrescibles est programmée et a déjà donné lieu à une démarche expérimentale auprès des établissements de la plage de Pampelonne durant l'été 2017.

Par ailleurs, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne prescrit le déplacement de la déchèterie. Il est prévu de relocaliser celle-ci en l'éloignant de la plage, tout en veillant à son intégration dans l'environnement : discrétion dans le paysage, localisation en-dehors de l'aire des Vins d'Appellation Protégée, raccordement à la voirie et aux réseaux divers le moins impactant possible.

3.1.7 – Les réseaux de communications électroniques

Le réseau internet haut débit

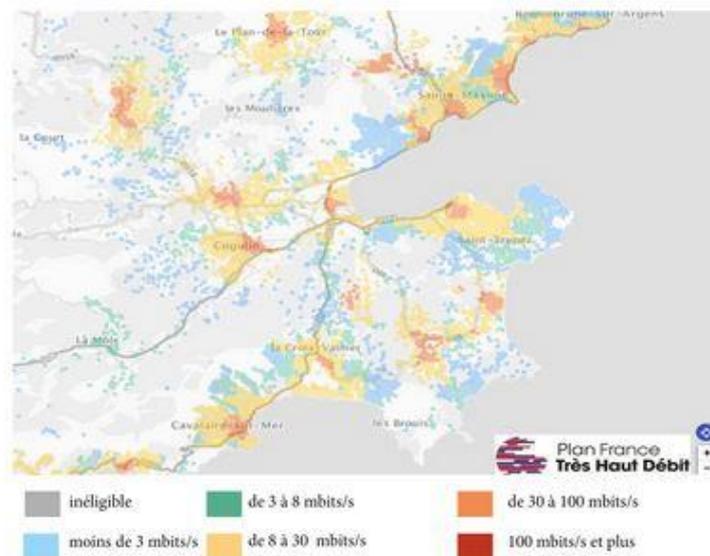
Etre connecté à un internet haut débit est aujourd'hui un impératif pour les entreprises, en particulier l'hôtellerie haut de gamme, et une nécessité pour les particuliers. Le développement économique et l'attractivité d'un territoire nécessitent désormais la présence d'infrastructures et de réseaux numériques suffisants. La qualité de la communication par l'internet est également susceptible de favoriser l'essor du télétravail dont l'intérêt économique et social est indéniable. Le bon fonctionnement d'un tel équipement est aujourd'hui primordial pour la commune, non seulement pour l'accès des citoyens à l'ensemble des services offerts par internet et notamment l'information, mais aussi pour la diversification de l'activité économique et la compétitivité des entreprises locales.

La commune de Ramatuelle est assez bien desservie mais le débit reste relativement lent dans certains secteurs. De plus, elle reste moins bien desservie que le Var ou les communes du Golfe de St-Tropez, ce qui correspond à son caractère encore rural.

Ainsi, d'après l'état d'éligibilité à internet Haut Débit de la société Orange (France Télécom) réalisé le 21 juillet 2012, sur les 2 692 lignes principales, il y a :

- 3 Nœuds de Raccordements d'Abonnés (NRA),
- 3 NRA optimisés,
- 1 NRA dégroupés,
- 2 NRA ouverts TV Numérique.

A Ramatuelle, 99,74% des lignes sont éligibles à une offre ADSL 512K (faible débit) mais seulement 67,12% peuvent avoir une offre ADSL avec TV numérique. De plus, 7 lignes situées au quartier Val de Rian sont inéligibles à toute offre Nord Net haut débit internet et doivent alors avoir recours à un satellite individuel pour recevoir internet.

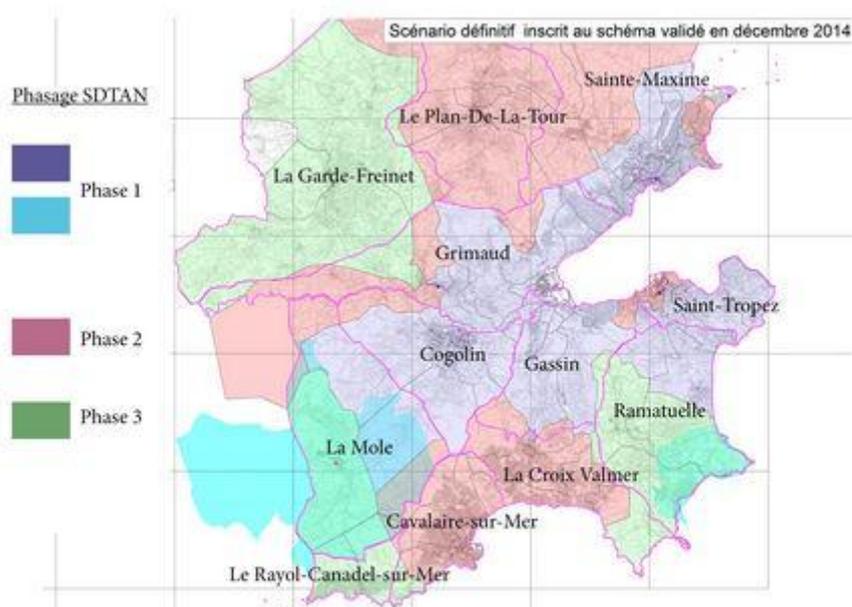


(Carte des débits sur le territoire du Golfe de Saint-Tropez)

Adopté par le Conseil départemental le 18 décembre 2014, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Var fixe les ambitions du département en matière d'aménagement numérique pour les prochaines années.

Dans le cadre du Plan France Très Haut Débit (THD), c'est la Communauté de communes qui assure depuis le 2 novembre 2016 la compétence « *Aménagement numérique du territoire* ».

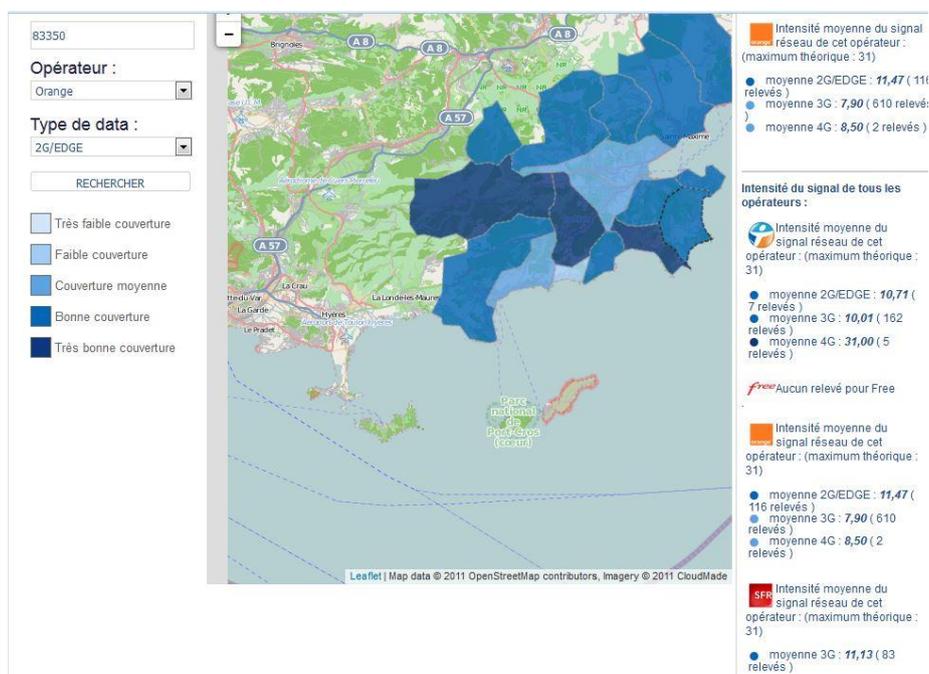
Le renforcement de la desserte numérique est programmé en 3 phases de développement qui couvrent la période 2018-2023.



(Carte des différents phasages programmés d'ici 2023)

Le réseau mobile haut débit

La couverture du territoire par les réseaux mobiles est quant à elle globalement qualifiée de bonne par une grande association de consommateurs. Effectivement, l'essentiel du territoire est couvert soit par de l'H+ soit par la 3G+ selon les différents opérateurs.



Source UFC – Que Choisir – site 2017

Il reste que la couverture de la partie Sud de la plage de Pampelonne, pourtant très fréquentée, n'est pas vraiment assurée.

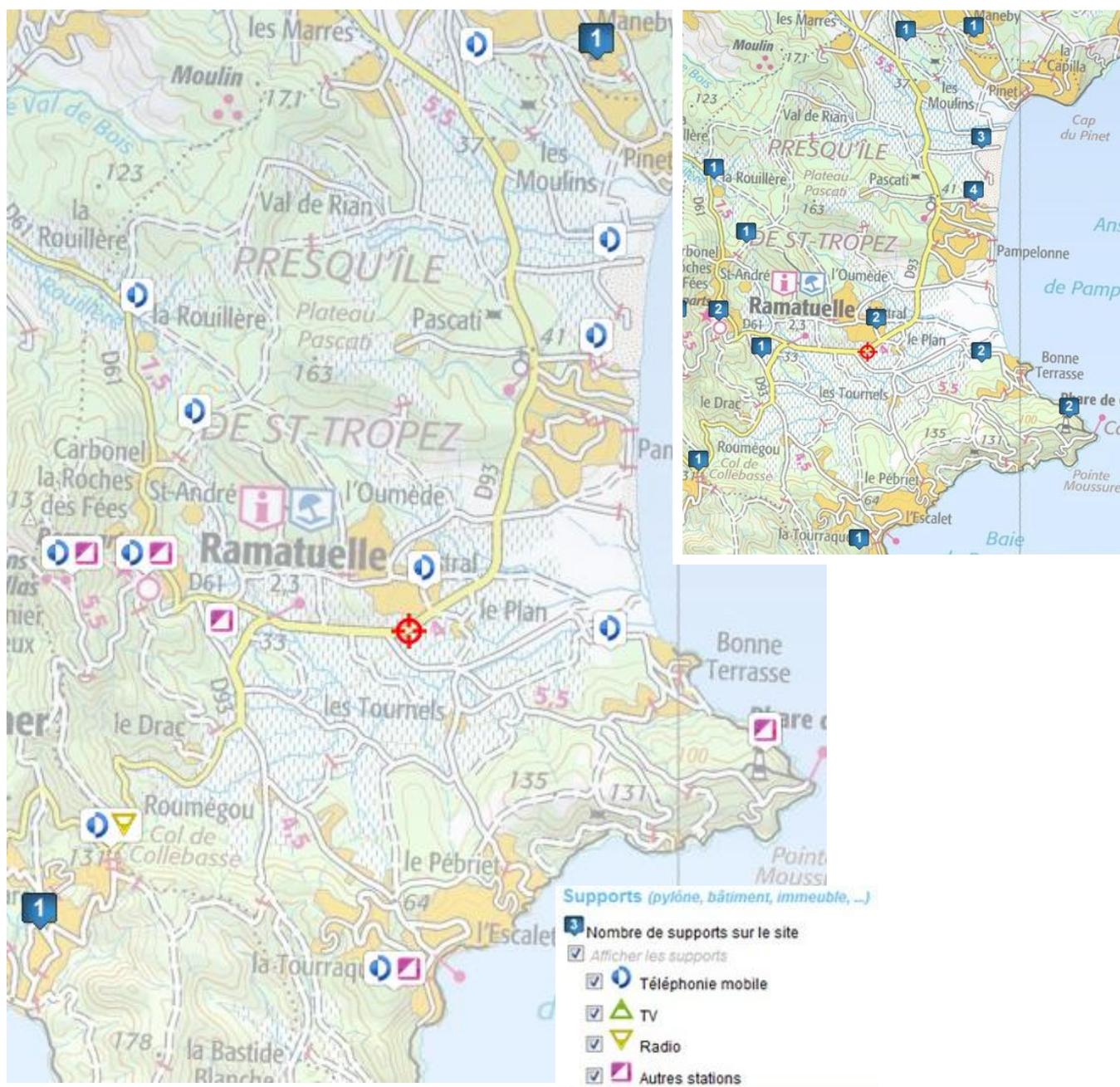
Les émetteurs radio et les antennes relais

La commune compte également sur son territoire plusieurs émetteurs et antennes :

- 14 émetteurs de radiotéléphonie situés en 10 points du territoire
- 1 émetteur radio situé au Château d'eau-Réservoir du Col de Collebasse
- 5 autres stations.

Station radioélectrique

Source : Agence Nationale des Fréquences

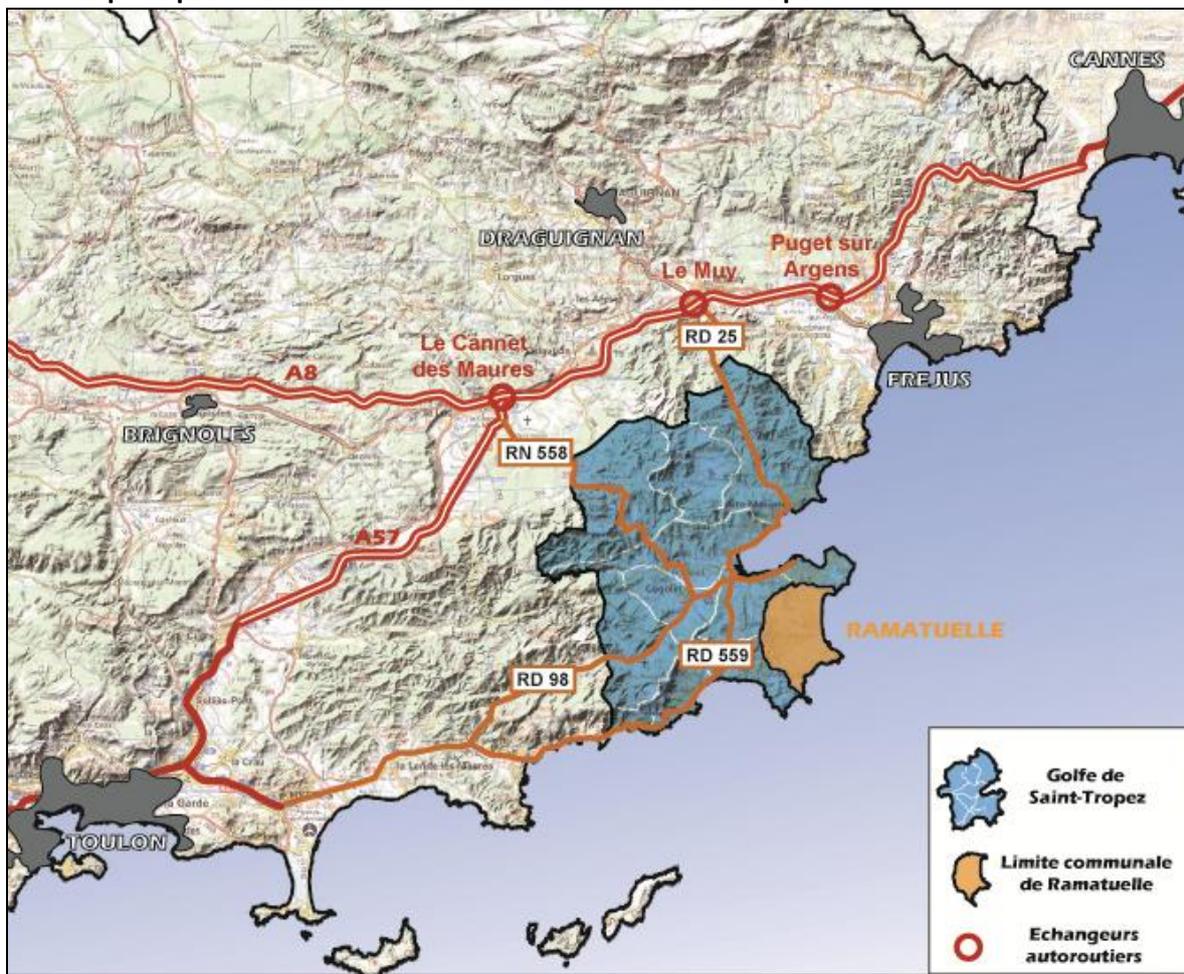


3.2 – Les Infrastructures de transports

3.2.1 – La desserte routière et l'accessibilité

- **La desserte du Golfe de St-Tropez : des conditions de déplacement difficiles**

Axes principaux de dessertes du territoire du Golfe de St-Tropez



Malgré la proximité des grands axes routiers (A8, RD7), les échanges du Golfe avec les autres espaces sont freinés par la barrière naturelle des Maures qui joue ainsi un rôle ambivalent, dont la dimension protectrice face à la littoralisation de l'ouest ou de l'est de la région est indéniable.

Trois échangeurs autoroutiers situés sur l'A8 permettent d'accéder au Golfe :

- Echangeur du Muy (le plus proche)
- Echangeur de Puget-sur-Argens pour le Nord-Est
- Echangeur du Cannet pour le Nord-Ouest. L'A57 (en provenance de Toulon) possède un échangeur au Cannet.

Les 3 voies principales structurantes du Golfe :

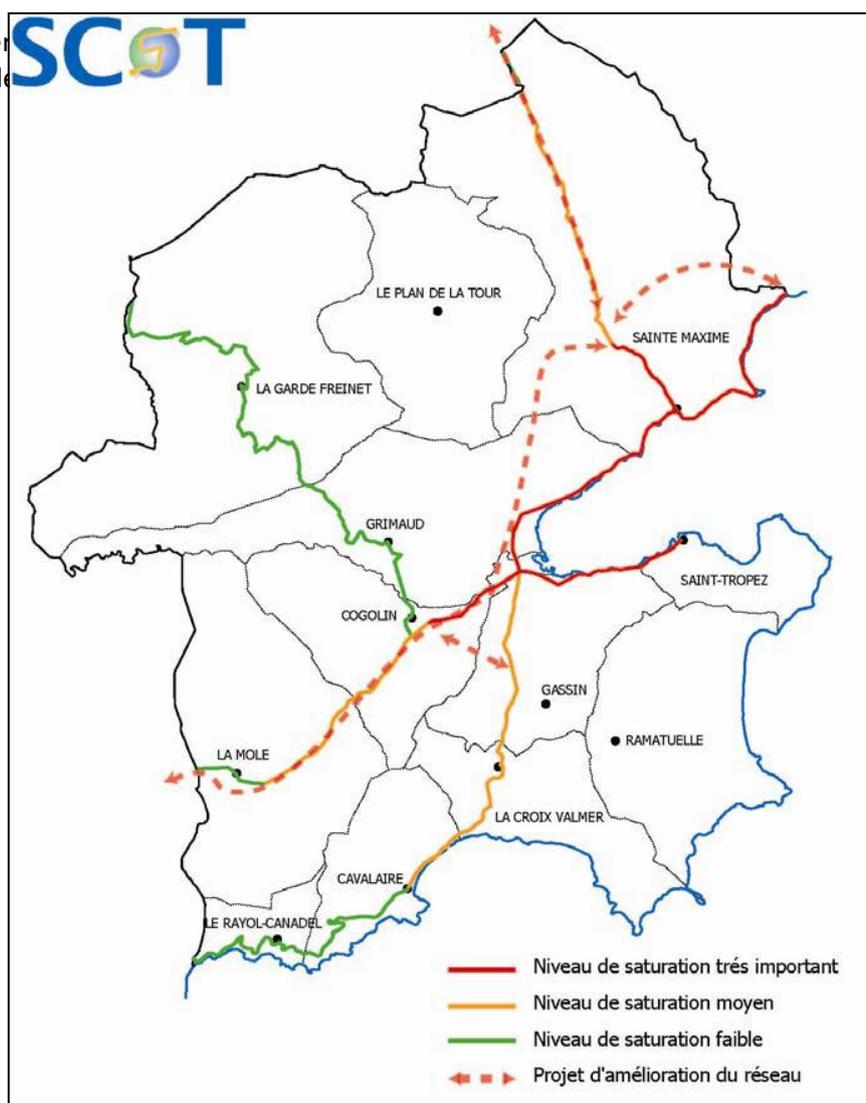
- La **RD 25** reliant Le Muy à Ste-Maxime, axe majeur du Golfe, capte les trafics en provenance de l'A8. En cours de réaménagement. L'étude du contournement Ouest de Ste-Maxime est en cours. Il s'agit d'améliorer les conditions de circulation interne en raison d'un problème de saturation saisonnière du réseau routier littoral en partie dû à l'insuffisance de la liaison RD 25 – RD 98 dans l'agglomération de Ste-Maxime. Cette route est l'entrée / sortie principale du territoire du Golfe. Elle permet la connexion à l'autoroute A8 au Muy et permet plus largement les relations avec la Dracénie et l'Est varois. Cette voie de desserte d'agglomération supporte une importante charge de trafic poids lourds malgré ses caractéristiques peu adaptées à ce trafic.
- La **RD 559** longeant la Côte depuis Bormes a une fonction de trafic local et d'itinéraire touristique.
- La **RD 98 (départementalisée depuis janvier 2006)** véritable colonne vertébrale du réseau, traverse le territoire d'Est en Ouest sur 30 km. Cette route souffre de son caractère de moins en moins structurant, de l'augmentation progressive de la charge du trafic local et de captage touristique, ainsi que d'un confort et d'une sécurité de moins en moins assurés. Par ailleurs, elle a une fonction de transit marginale depuis la création du barreau autoroutier entre Le Luc et Toulon, ouvert en 1990.

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

Un territoire enclavé et un réseau saturé en période estivale

Le territoire du SCoT est un territoire enclavé, ce qui crée une situation de relatif isolement par rapport aux réseaux régionaux et nationales.

Les modes de déplacement sont quasi exclusivement routiers, ce qui crée des situations de saturation, notamment en période estivale, comme nous pouvons le constater sur la carte ci-contre.



Pendant la saison estivale, les charges de trafic sur la voirie primaire augmentent de 50 à 100% par rapport à la période hivernale selon les axes. Les axes sont proches de la saturation en été, pendant les mois de juin, juillet, août et septembre, soit une période plus longue que la pointe touristique (14 juillet-15 août). Les charges de trafic de juin et septembre augmentent et correspondent au cumul des trafics touristiques et permanents (domicile-travail, scolaire, ...).

En saison, les communes subissent des trafics et niveaux de saturation problématiques : des saturations tout au long de la journée de 8 h à 20 h, avec des « micro pointes » à 11 h, 17 h et 19 h, et non plus seulement aux heures de pointe liées aux déplacements domicile-travail (matin et soir).

Dans ces conditions, les temps de déplacements sont considérablement allongés pénalisant les actifs et résidents permanents et générant de nombreuses pratiques de délestage sur les voies secondaires.

Hors saison, les déplacements se réalisent généralement sans grande difficulté. On note cependant des ralentissements de plus en plus fréquents aux heures de pointe (matin et soir) liés aux déplacements domicile-travail – en corrélation avec le dynamisme économique de la presqu'île de St-Tropez et la difficulté d'y maintenir la résidence principale face à la pression foncière qui s'y exerce.

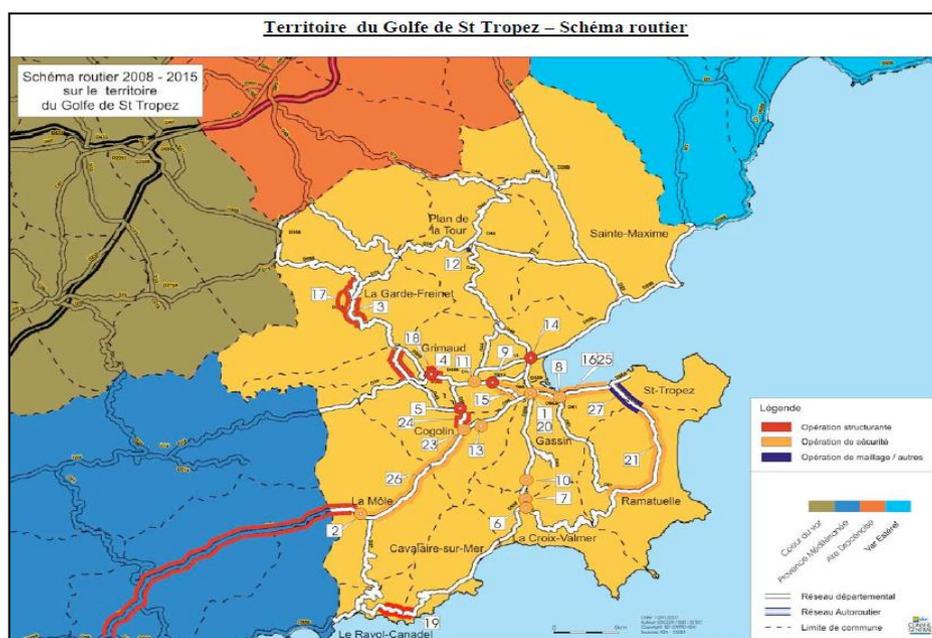
Il existe trois principaux points de congestion :

- au niveau du carrefour de La Foux, point de convergence de l'ensemble de la trame de voirie primaire, s'enregistrent les niveaux de saturation les plus importants : des blocages sont observés en particulier sur la RD98 dans le sens venant de Cogolin et sur l'accès en provenance de St-Tropez ;
- sur la RD 98 dans la direction de Ste-Maxime ;
- sur la RD 98a à l'entrée et la sortie de St-Tropez et le retour des plages depuis la RD93

Le département du Var s'est engagé à réaliser plusieurs opérations pour améliorer le réseau routier. Ces opérations sont notamment mentionnées dans le Contrat de territoire pour le Golfe de St-Tropez.

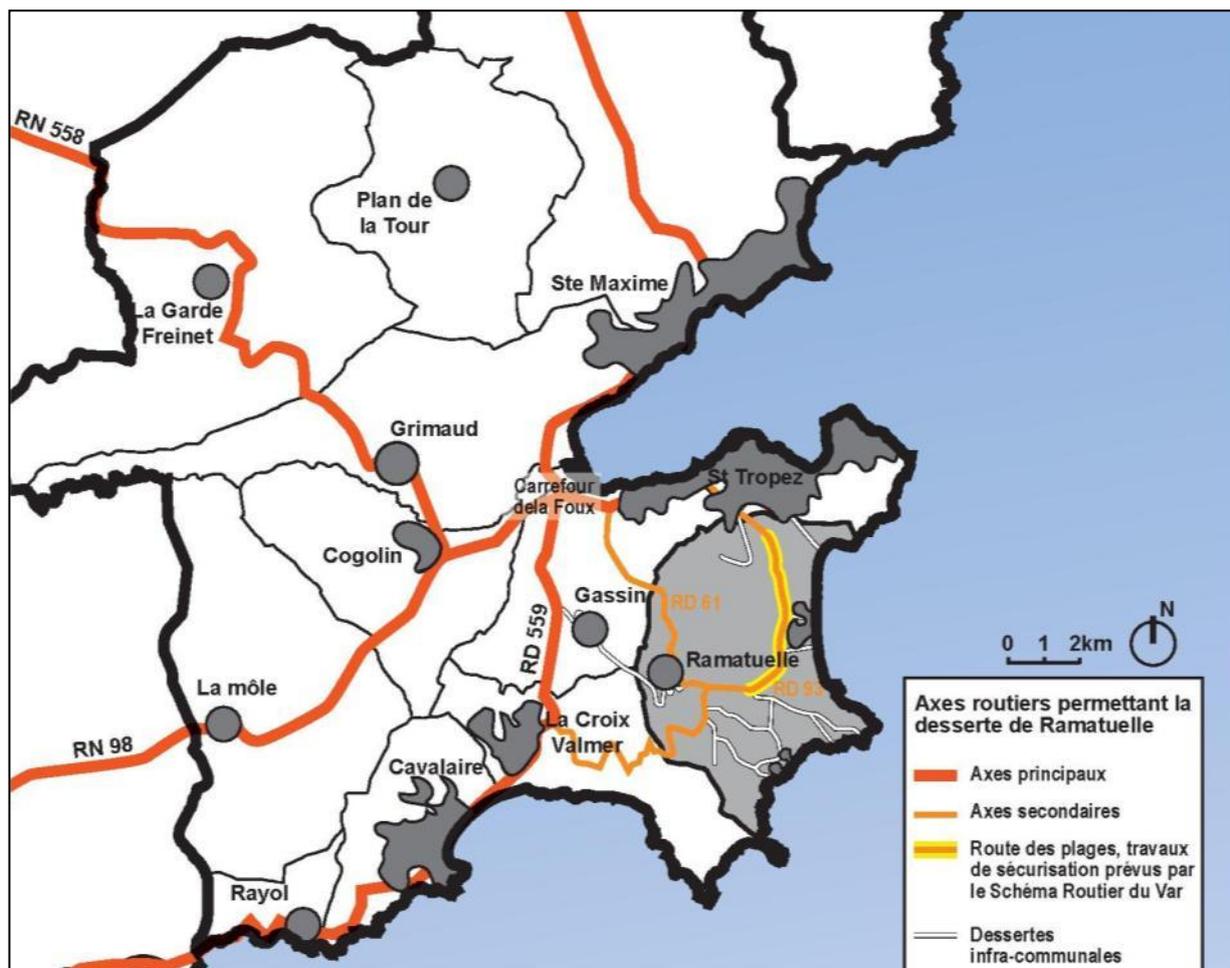
Dans le secteur de la presqu'île de Ramatuelle ont été réalisés :

- le **réaménagement du carrefour de la Foux entre Gassin et l'entrée de St-Tropez**. La perspective d'un blocage de la circulation dans la presqu'île à cause du carrefour de La Foux à Gassin semblait chaque année plus probable. Le risque d'une telle saturation semble avoir été éloigné, tout à la fois par une tendance à la diminution de la fréquentation en juillet et août, et aussi grâce à l'aménagement de bretelles d'évitement des feux rouges pour les véhicules tournant à droite.
- la **sécurisation de la route des plages de Ramatuelle (RD 93)**



Source : Schéma Départemental des Déplacements – Schéma routier 2008-2015

La desserte de la commune de Ramatuelle



La desserte de la commune se fait par deux axes :

- La RD 61 qui constitue l'entrée principale de la commune depuis l'Ouest et rejoint la RD 93 au Colombier. Cet axe dessert aussi le centre du village.
- La RD 93 parallèle à la côte, à partir de laquelle on accède aux plages par des chemins communaux ou ruraux. La desserte de la plage se fait par un réseau en peigne et les dessertes parallèles au littoral sont des voies en impasse.

Ces deux axes ont un rôle de trafic local, mais aussi une fonction d'accès aux sites touristiques occasionnant une augmentation notable du trafic en période touristique. La RD 61 supporte une charge de 5 300 véhicules jour moyen en été et 3 900 véhicules jour moyen mi-saison. En période estivale, la RD 93 souffre d'une charge importante de circulation accidentogène et l'accès aux plages en devient difficile et dangereux. En outre, cela pose aussi le problème de l'évacuation en cas d'incendie.

La commune a souhaité qu'il soit procédé à divers aménagements sur cette section afin de la sécuriser et ralentir la circulation. Le Département du Var, dans le cadre du Schéma Départemental des Déplacements, va intervenir sur cet axe afin que la liaison avec St-Tropez soit plus sûre.

D'une manière générale, en dehors des deux axes principaux de desserte, on trouve un réseau de chemins communaux parfois sous dimensionnés avec des croisements de véhicules difficiles, fonctionnant parfois en impasses, et sans liaisons transversales affirmées entre les quartiers. Néanmoins, les caractéristiques de cette voirie sont le reflet du caractère rural de la commune. Par ailleurs, le quartier du Pinet, accessible par des voies difficilement praticables sur le territoire de la commune de St-Tropez, souffre d'un véritable enclavement.

Une déviation en contrebas du village de Ramatuelle permet de préserver le centre ancien d'une trop grande circulation. Par ailleurs, la desserte intra-muros du village est piétonnière mais de nombreux parkings (environ 500 places) situés à proximité y permettent un accès pédestre rapide.

La desserte et l'accessibilité du site touristique de la plage de Pampelonne

La desserte de la plage de Pampelonne se fait par une série d'accès perpendiculaires au trait de côte, à partir de la RD 93 : on parle de «desserte en peigne». L'absence d'un «boulevard de front de mer» est un fait remarquable qui garantit le calme et la préservation du site naturel.

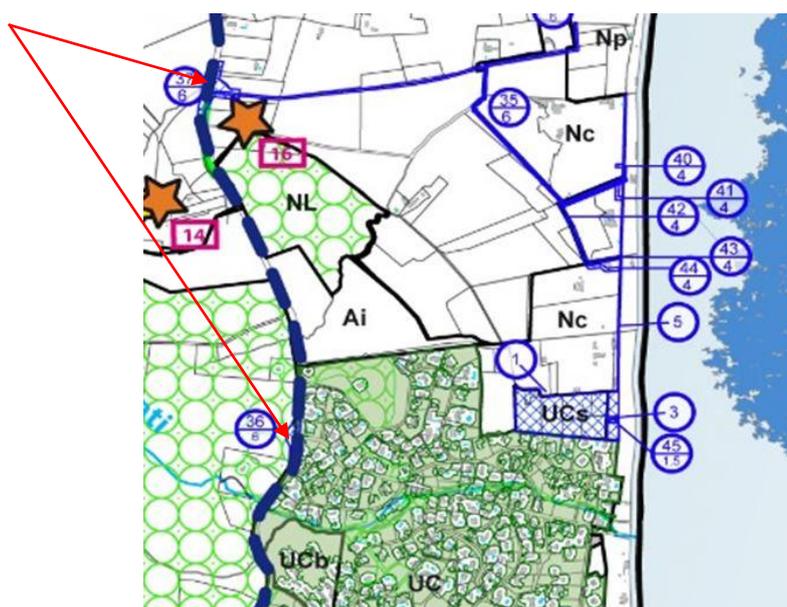
Les accès sont au nombre de 6, du Sud vers le Nord : le chemin de Bonne Terrasse ; la route de l'Epi (également desservi par le chemin des Baraques) ; le boulevard Patch ; la route des Tamaris, le chemin des Moulins ; et enfin le chemin de Tahiti.

Toutes ces voies sont publiques. Néanmoins, certaines aires de stationnement privées sont desservies par des bifurcations également privées. La partie aval de certaines voies (Bonne Terrasse, l'Epi, Tamaris) est contrôlée par une barrière qui en régule la fréquentation et la limite autant que possible aux véhicules techniques et aux véhicules de sécurité.

A partir des aires de stationnement, des cheminements piétons assurent la connexion avec la plage. Au Sud, ces cheminements sont essentiellement sauvages, à travers la dune. Au niveau de l'aire de stationnement de Patch, et au-delà vers le Nord, la quasi-absence de cordon dunaire autorise implicitement un accès diffus à la plage. A l'extrême Nord du site, dans les secteurs des Moulins et de Tahiti, le front bâti des établissements de plage limite de manière importante l'accès à la plage. Les chemins traversent parfois des lots de plage, apparaissent comme «privatisés» et sont moins nombreux.

Les conditions générales d'accès à la plage sont aujourd'hui insuffisantes.

D'une part, l'accès est quasi exclusivement par automobile individuelle. Le raccordement sur la route départementale n°93 des voies de desserte de la plage occasionne de nombreux accidents et un engorgement des voies communales par les véhicules qui peinent à s'insérer dans le trafic assez rapide de la route départementale relativement sinueuse. Deux ronds-poins sont ainsi programmés par le Département aux embranchements des routes communales des Tamaris et de Patch. Ils font l'objet d'emplacements réservés n° 36 et 37 (cf. extrait du document graphique du plan local d'urbanisme révisé, ci-après).



Le chemin des Moulins, dans le secteur du même nom, ne permet pas le croisement de véhicules. Les secteurs de la Matarane et de l’Epi sont dépourvus de tout parc de stationnement public. Lorsque les exploitants des parkings privés décident de les fermer, en été au-delà d’une certaine heure, ou en-dehors de l’été, les conditions de desserte induisent une circulation et un stationnement des automobilistes sur la plage elle-même. A cela s’ajoute l’insuffisante délimitation des cheminements piétonniers pour l’accès aux plages et aux établissements, qui provoque une dégradation du système dunaire par un piétinement erratique.

Le schéma d’aménagement de Pampelonne prévoit donc la canalisation des flux de piétons, un recalibrage de certaines sections de voies communales – leur conservant un gabarit « rural » afin de sécuriser la desserte automobile. A l’arrière de la dune, dans les secteurs de Bonne Terrasse et de l’Epi, et jusqu’au boulevard Patch, le Schéma d’Aménagement de la Plage de Pampelonne encourage la création de cheminements cyclables qui favoriseraient un mode de déplacement alternatif au tout automobile - itinéraires accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le Schéma d’Aménagement de la Plage de Pampelonne prescrit en outre la création de places pour vélos sur les parcs de stationnement. En mer, le Schéma d’Aménagement de la Plage de Pampelonne permet d’autoriser la création d’apponnements dédiés au transport collectif de passagers, au centre et dans les parties Nord et Sud de la baie.

3.2.2 La capacité de stationnement

Total du nombre de places de stationnement : **4065 places**

- Dans le village : **465 places**
- Plage de l’Escalet : **400 places**
- Arrière-plage de Pampelonne : 11 parcs totalisant environ **3 200 places**. Un aménagement en terre battue, sauf Patch et certains parkings privés au Nord, leur permet de rester compatibles avec le maintien d’espèces botaniques dont la période de repos correspond à la saison sèche, et ainsi à la période de stationnement. En revanche, toute une série d’équipements délabrés et disparates donne souvent à ces parcs de stationnement une image de terrains vagues peu compatible avec la qualité de l’environnement et avec le haut lieu de tourisme dans lequel ils se situent. Le Schéma d’aménagement de Pampelonne a pour objectif de remédier à tout stationnement anarchique ou non respectueux de l’environnement.



La capacité de stationnement dans le village (465 places) se détaille ainsi :

- Place de l’Ormeau : 32 places
- Moulins de Paillas : 10 places
- Boulevard du 8 mai 1945 : 100 places
- Mémorial : 37 places

- Rue G. Clemenceau/ Mémorial: 40 places
- Rue Victor Léon: 30 places
- Chapelle : 30 places
- Centre culturel : 50 places
- Avenue G. Étienne : 20 places
- Théâtre de verdure : 20 places
- Pont du Curé : 30 places
- Rotonde : 65 places

Dans le village ancien, des problèmes de cohabitation peuvent naître en été, entre la circulation automobile, la déambulation des piétons et l'occupation des terrasses commerciales, dans la mesure où le gabarit des rues est limité. Par ailleurs, en pleine saison, l'emprise accrue de la voiture dans l'espace public génère une pollution visuelle et sonore tout en stérilisant un territoire qui pourrait être rendu aux piétons.

En ce qui concerne les parkings proches des plages, les parcs de stationnement situés au Sud du site de Pampelonne fonctionnaient en dessous de leur capacité jusqu'au milieu des années 2000 mais ont connu depuis une fréquentation en forte croissance liée à différents facteurs - signalétique routière améliorée, communication, succès de certains établissements de plages-

Ceux situés plus au centre, et en particulier le parking Patch, sont saturés en période estivale. Par ailleurs, le stationnement de véhicules à proximité des établissements de plage s'accroît. Ainsi, ce stationnement désordonné constitue une agression pour l'environnement et il pose également un problème de sécurité. Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne réglemente le stationnement et définit certaines orientations pour la végétalisation et l'intégration paysagère des parkings existants.

3.2.3 – Les transports en commun

Les réseaux ferroviaires et aériens

Les gares ferroviaires les plus proches sont celles de

- Draguignan-les-Arcs-sur-Argens
- Fréjus-Saint-Raphaël

Toutes deux sont desservies par le TGV. La gare des Arcs a été récemment réaménagée, afin d'en améliorer l'accès et le stationnement pour l'ensemble des usagers, quelque soit leur mode de transport. Elle est aujourd'hui un véritable Pôle d'échanges multimodal.

La gare de Fréjus-Saint-Raphaël souffre, elle, d'un accès compliqué et saturé. Il existe une liaison par bus des gares vers la Foux ou St-Tropez (et par bateau en été depuis Saint-Raphaël).

La région est desservie par l'aéroport international de Nice-Côte d'Azur. Sinon l'aéroport le plus proche est celui de Toulon-Hyères (environ à 45 min) avec des vols essentiellement en direction de Paris et en été avec la Corse.

L'aérodrome de la Môle accueille les compagnies assurant les liaisons entre des hauts lieux touristiques français (Courchevel, Megève, Deauville, St-Tropez...) avec plusieurs vols quotidiens en provenance de Suisse et d'Allemagne et une fréquence augmentée en saison.

L'hélicoptère étant un mode de transport de plus en plus utilisé, et autorité préfectorale a été conduite ces dernières années à publier au début de chaque saison estivale un arrêté préfectoral encadrant le nombre et les conditions d'utilisation des « *hélisturfaces* » ouvertes au trafic commercial. Il existe ainsi 4 hélisturfaces dites « responsables » sur le territoire de Ramatuelle, totalisant un maximum de 34 mouvements quotidiens durant l'été 2017. L'ensemble des mouvements commerciaux ou privés génère des survols très fréquents du territoire communal particulièrement de la baie, de la plage et de l'arrière-plage de Pampelonne où se concentrent d'importantes quantités

de tachts, baigneurs, résidents ou campeurs. Pour apporter une solution à cette situation tout à la fois dangereuse, nuisante et peu valorisante pour la destination « presqu'île de St-Tropez pour les utilisateurs de ce mode de transport, il a été mis en évidence que la création d'une hélisation nouvelle permettraient de concentrer les mouvements non accueillis sur l'hélisation existant à Griaud ou sur l'aérodrome de La Mole. Une étude de faisabilité réalisée par les communes de Gassin, St-Tropez et Ramatuelle en 2010 a conclu, au terme d'une notation multicritères prenant en compte notamment l'impact acoustique et l'intégration à l'environnement naturel, que la localisation la plus appropriée d'une hélisation serait, en mer, à plus de 1000 mètres au large du port de St-Tropez. Un tel équipement permettrait de réduire très sensiblement le danger et la nuisance pour les populations situées à terre, tout en offrant des conditions d'accueil beaucoup plus confortables aux usagers.

Toutefois, la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez est désormais compétente pour la réalisation d'un tel équipement.

Les transports collectifs

Les transports collectifs dans le Golfe sont assurés par la société SODETRAV ou des groupements comme SUMA. Ramatuelle est desservie par 4 liaisons quotidiennes à destination de la gare routière de St-Tropez, via Gassin.

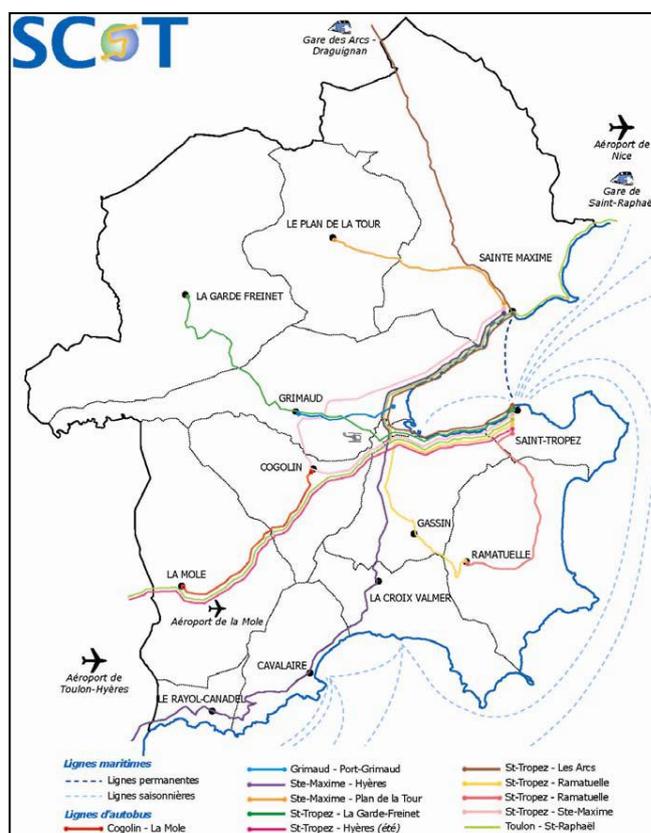
Une seconde ligne Centre Ramatuelle/St-Tropez via la plage de Pampelonne est mise en place pendant la période estivale.

Les déplacements vers les autres villes du département (Toulon, Hyères, Saint-Raphaël...) se font au départ de St-Tropez. Chacune de ces villes est desservie entre 5 et 15 fois par jour).

Lignes terrestres de bus et transports maritimes existant actuellement

Le réseau de transports en commun est à ce jour peu développé dans le Golfe de St-Tropez

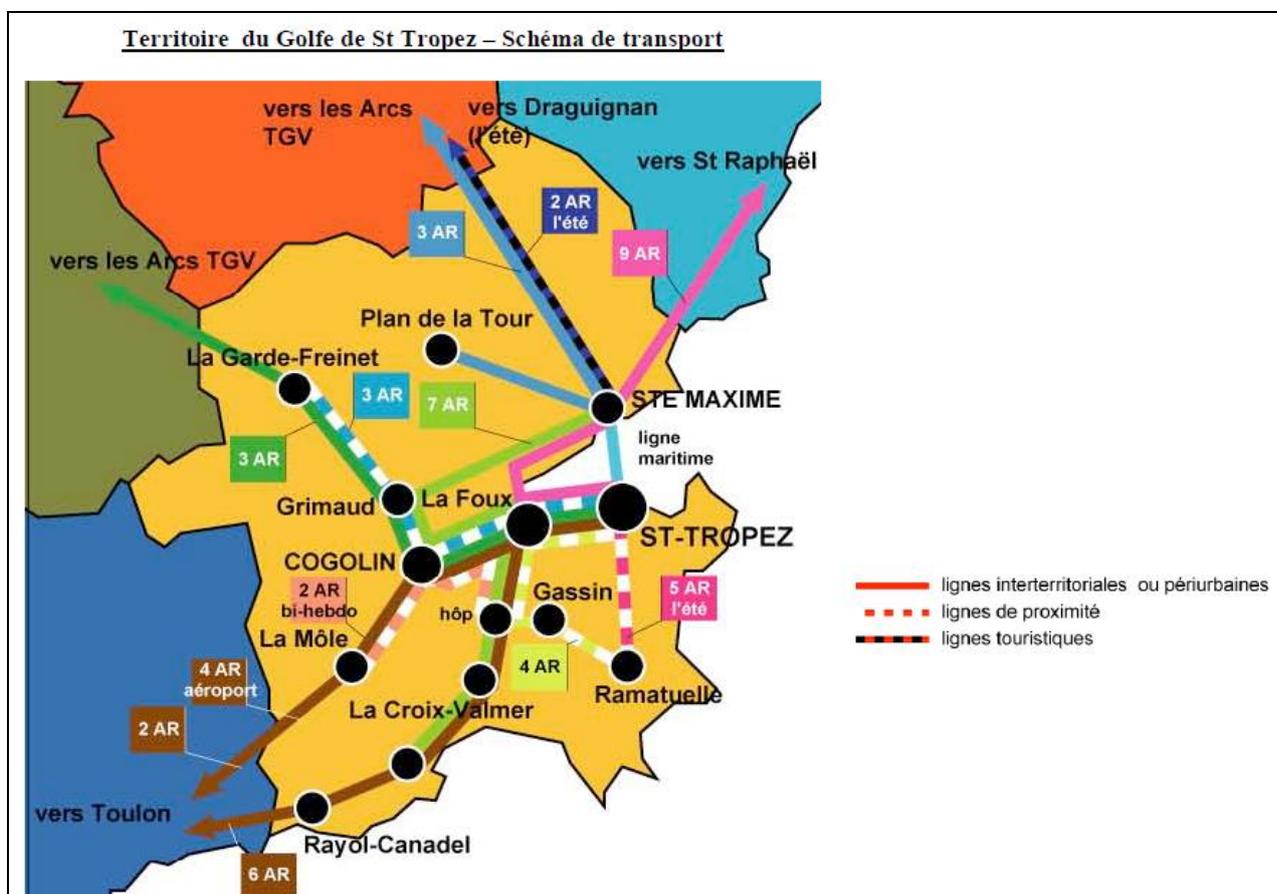
Dans le cadre du Schéma départemental des déplacements, le réseau de transports en commun du Var « Var'Lib Transports » a cependant été rénové et amélioré afin d'offrir des services en adéquation avec les besoins des habitants.



Source : SCoT des cantons de Grimaud et de St-Tropez

Schéma de transport pour le territoire du Canton de Ste-Maxime

Le Schéma départemental des transports prévoit une meilleure desserte de la gare TGV des Arcs à la fois depuis Cogolin et depuis Ste-Maxime.



(Source : Schéma départemental des Déplacements du Var, rapport de 2007)

Transports scolaires : la commune de Ramatuelle ou le syndicat intercommunal et le département assurent un service de transport gratuit des élèves vers l'école communale, le collège de St-Tropez et des établissements d'enseignement général et technique de la région.

Les transports maritimes

Les transports maritimes, actuellement inexistant pour Ramatuelle, sont un mode particulièrement attractif en période estivale où prédomine la fonction touristique et où les transports terrestres sont limités par la congestion des principaux axes routiers.

La valorisation de ce potentiel pourrait être une composante du faisceau de services à mettre en œuvre pour parvenir à une amélioration durable des conditions de circulation et de déplacements et de desserrement du stationnement le long des plages. Le réseau de transports maritimes existant permet de relier certaines villes du Golfe entre elles, notamment St-Tropez et Ste-Maxime.

Les pistes cyclables et itinéraires de tourisme

De manière générale, les itinéraires cyclables sont encore peu développés sur le périmètre du Golfe de St-Tropez. Des bandes cyclables ont notamment été implantées sur :

- la RD 98a entre Ste Maxime et St-Tropez;
- la RD 559 aux abords des collèges et lycées jusqu'à La Foux ;
- la RD 93, route des Plages de Ramatuelle.

Le Parcours Cyclable du Littoral (PCL)

Le Conseil Départemental a défini un plan départemental d'actions en faveur des deux roues au sein duquel l'itinéraire Six-Fours-les-Plages / Saint-Raphaël, dénommé « Parcours Cyclable du Littoral », est un objectif prioritaire. Cet itinéraire s'appuie entre Toulon et Saint-Raphaël, sur l'emprise de l'ancienne voie des Chemins de Fer de Provence dite du « Train des Pignes ». Le parcours traverse 20 communes réparties sur les territoires de Provence Méditerranée, du Golfe de St-Tropez et de Var Estérel, sur une distance de 120 km, entre Six-Fours-les-Plages et Saint-Raphaël. Le PCL représente un linéaire de 41,20 km sur le territoire du Golfe de St-Tropez.

Un linéaire de 22,50 km est aménagé à ce jour, dont 17,50 km en sites propres et il reste à réaliser 18,7 km.



Source : contrat de territoire Golfe de St-Tropez

Les services du Département du Var et la Communauté de communes sont en contact permanent afin de suivre l'état d'avancement des grandes études menées sur les projets de desserte et de transport sur le territoire communautaire. À savoir :

- La faisabilité concernant la mise en place d'un transport en commun en site propre entre Ste-Maxime et St-Tropez via Cogolin ;
- La mise en place d'une ligne publique de transport maritime dans le canton.

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

I – Les dispositions législatives s'imposant au PLU de Ramatuelle

L'article L.151-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L101-3 ». La commune de Ramatuelle est située en bord de mer, elle est à ce titre soumise aux dispositions de la loi numéro 86-2 du 3 janvier 1986 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral codifiée notamment aux articles L121-1 à L121-50 du code de l'urbanisme.

1.1 – Les Articles L.101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme

Selon l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Ces dispositions sont opposables aux PLU et à leur Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1.3 – La loi 86-2 d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

Cette loi dite « Littoral », entrée en vigueur le 3 janvier 1986 et codifiée aux articles L.121-1 à L.121-50 du code de l'urbanisme, vise à encadrer l'aménagement de la côte afin de la protéger de l'urbanisation et des excès de la spéculation immobilière. Elle détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle s'applique aux communes riveraines des océans, mers, étangs salés et plans d'eau naturels ou artificiels de plus de 1000 hectares. Cette loi est une loi d'aménagement et d'urbanisme qui a pour but :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau
- la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral

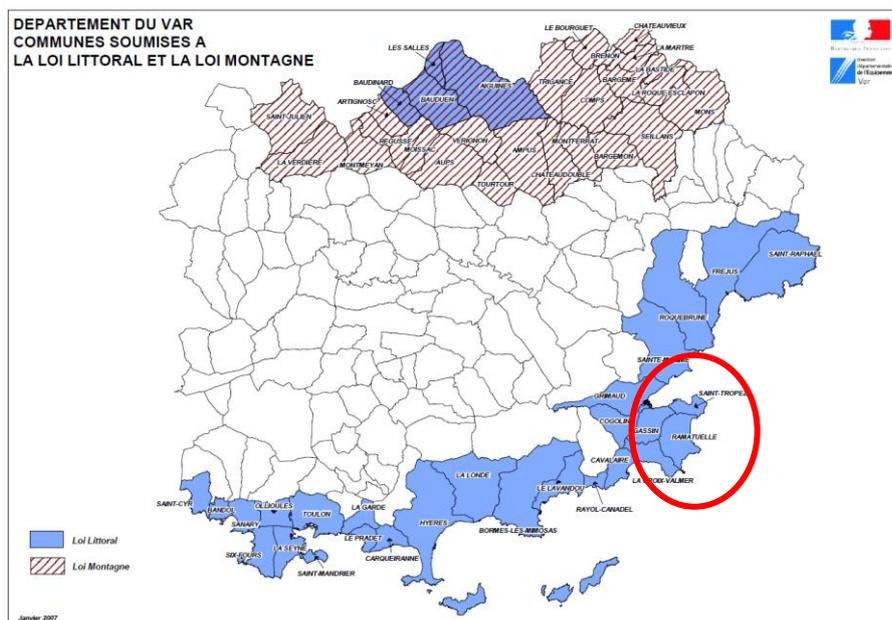
La commune de Ramatuelle, située en bord de mer, est soumise aux dispositions de la loi « Littoral » car est considérée au regard de l'article 1^{er} de la loi "une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur". En effet, l'article 1^{er} codifié à l'article L.321-1 du code de l'environnement stipule que :

"I. - Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protections et de mise en valeur.

*II. - La réalisation de cette politique d'intérêt général implique **une coordination des actions de l'Etat et des collectivités locales, ou de leurs groupements, ayant pour objet :***

- 1° La mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral ;*
- 2° La protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine ;*
- 3° La préservation et de le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes ;*
- 4° Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme."*

Ramatuelle étant une commune du littoral varois, son PLU doit donc être conforme avec l'ensemble des dispositions issues de la loi « Littoral ».



Les éléments majeurs à prendre en compte sont les suivants :

1.3.1 La capacité d'accueil

Le plan local d'urbanisme doit déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en prenant en compte les critères définis à l'article L.121-21 du code de l'urbanisme. Cet article précise les éléments que doivent prendre en compte les documents d'urbanisme, et notamment les PLU, dans le cadre de l'application de la loi littoral :

" Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23.*

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes."

Selon l'article L121-22 du code de l'urbanisme, "Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation".

La circulaire du 22 octobre 1991 précise que : " La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive."

Ces dispositions articulées avec celles des articles L.121-8 et L121-16, relatifs aux conditions d'urbanisation dans les communes littorales, permettent de définir, dans le cadre du PLU, les espaces qu'il convient de délimiter pour répondre aux besoins de développement tout en organisant la protection et la gestion des espaces devant rester naturels à divers titres.

La loi SRU a précisé que les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont délimités par les documents d'urbanisme : les SCoT et les PLU.

1.3.2. Les coupures d'urbanisations

Le plan local d'urbanisme doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** (Article L121-22 du code de l'urbanisme).

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles.

Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux :

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

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

1.3.3. Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux intégrés à l'environnement

"L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (L.121-8).

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous réserve d'une non-majoration des effluents agricoles d'origine animale".

La circulaire du 22 octobre 1991 précise également que : " La Loi prévoit que l'extension de l'urbanisation se fait en continuité de l'urbanisation existante ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Elle en restreint les possibilités au fur et à mesure que l'on se rapproche du rivage. L'extension de l'urbanisation doit en conséquence se faire de façon privilégiée en profondeur et, à l'exception de hameaux nouveaux, dans une continuité où les coupures trouvent leur place."

1.3.4 Les Espaces proches du rivage et extension limitée de l'urbanisation

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

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale ou d'un Schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un Schéma de mise en valeur de la mer, ce qui est le cas pour Ramatuelle qui se trouve dans le SCoT des Cantons de Grimaud - St-Tropez approuvé le 12 juillet 2006.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le PLU doit respecter les dispositions de cet accord."

La circulaire du 14 Mars 2006 précise que " Les espaces concernés sont caractérisés par la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, route, autoroute,...). L'analyse ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche, lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village, ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation"

Ainsi, l'identification des espaces proches du rivage n'est pas aisée et les critères les plus souvent retenus par la jurisprudence sont ceux de distances et de visibilité. On retrouve aussi comme critère la limite constituée par une voie de communication importante et les influences maritimes à travers la notion de paysage maritime et littoral.

La jurisprudence du Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 mai 2004 "Mme Barrière" concluait que "des terrains (...) situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer (...) ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage au sens des dispositions (...) du II de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme ». Cette distance de 800m, ainsi que d'autres distances également contenues dans des arrêts du conseil d'Etat sont toujours inférieures à 2000m.

1.3.5. La bande littorale

D'après les articles L.121-16, L121-17 et L121-19 du code de l'urbanisme : "**En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs**"

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique".

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."

1.3.6. Les espaces remarquables

Les **espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à protéger au titre de l'article L.121-23. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables (R.121-4) et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.146-2.

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

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

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

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
- 3° Les îlots inhabités ;*
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/ CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;*
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.*

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

C'est le décret R.121-5 du code de l'urbanisme qui précise la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers autorisés à l'article L.121-24 : " *En application du deuxième alinéa de l'article L. 121-24 peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

- *a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- *b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- *c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- *d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
 - *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *e) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel."

1.3.7 L'aménagement des campings

D'après l'article L.121-9 du code de l'urbanisme : « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet dans le plan local d'urbanisme.*

Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause être installés dans la bande littorale définie à l'article L.121-16 ("bande des 100 mètres") ».

1.3.8. Autres dispositions

L'article L.121-4 et L.121-5 du code de l'urbanisme, quant à lui, précise dans quelles conditions certains ouvrages peuvent être réalisés de manière exceptionnelle et dérogatoire : "*Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre..."

Autre point particulier, article L.121-28 du code de l'urbanisme, précise que : "*Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.*

Le schéma d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique. Sur les bases de cet article, un Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne est en cours de réalisation sur la commune.

Le décret du 29 mars 2004 a précisé l'ensemble des aménagements légers qui peuvent être réalisés dans les espaces remarquables au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et a défini les conditions dans lesquelles ils peuvent être autorisés. L'article L.121-27 mentionne aussi que le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

1.4 - Le Grenelle de l'environnement

1.4.1 La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

La loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, publiée au JO du 5 août 2009, a modifié l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en y insérant les principes de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergie, d'économie des ressources fossiles et de préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques d'une part et, d'autre part, en y ajoutant que l'action des collectivités publiques contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Il convient donc dès à présent, que ces nouvelles dispositions soient prises en compte dans le projet de PLU.

1.4.2 La loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II »

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « **Grenelle II** », est l'une des principales traductions juridiques du vaste débat national consacré à l'environnement, qui a eu lieu à partir de l'année 2007 et qui est plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement ».

La loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement.

Cette loi est un outil de simplification, d'accélération et d'anticipation. Sa mise en œuvre se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Un changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduire les consommations d'énergie et le contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité
- Risque, santé, déchets,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

II – Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Ramatuelle doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4".*

Aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé et aucun de Programme local de l'Habitat (PLH) approuvé ne s'applique sur Ramatuelle et le territoire communal n'est pas non plus concerné par des zones de bruit des aérodromes. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est en cours d'élaboration. Ainsi, le PLU 2016 de Ramatuelle devra seulement être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de St-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et actuellement en cours de révision.

2.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de St-Tropez

Se substituant au Schéma directeur, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document règlementaire de planification stratégique défini par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Urbanisme et Habitat de 2003 permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les politiques des diverses collectivités publiques dans le domaine de l'aménagement. Le SCoT précise les grandes options d'aménagement ayant trait à l'équilibre entre l'urbanisation, la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles, la création de dessertes en transports collectifs, à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements, au développement économique, à l'équipement commercial et artisanal, aux loisirs, ou encore à la prévention des risques.

La commune de Ramatuelle est soumise aux dispositions du SCoT des cantons de Grimaud et de St-Tropez élaboré par le syndicat intercommunal pour le schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et de St-Tropez et approuvé par la délibération n°2006/09 du 12 juillet 2006, modifié et rendu opposable le 22 décembre 2006.

Le SCoT des cantons de Grimaud et St-Tropez s'articule autour de 5 orientations :

- *Préserver et mettre en valeur l'environnement*
- *Renforcer et diversifier le tissu économique*
- *Réguler la pression démographique*
- *Développer les transports*
- *Mieux équiper le territoire*

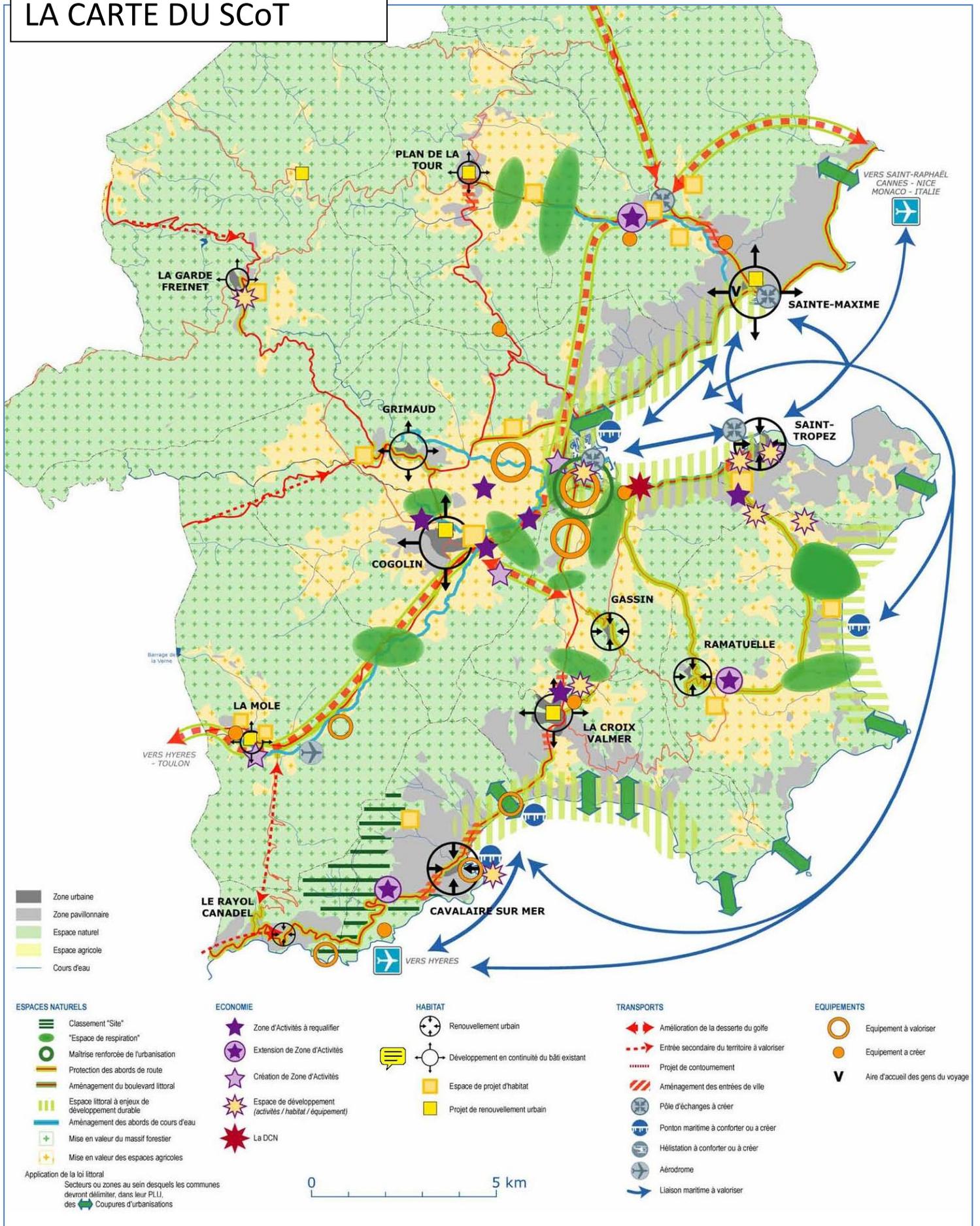


Le périmètre du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Le SCoT comporte des dispositions plus précises concernant directement la commune de Ramatuelle :

- Prendre en compte les coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT (caps Taillat et Camarat) et les espaces naturels remarquables (les caps Camarat, Taillat et Lardier, la plage de Pampelonne et son cordon dunaire et les collines de Ramatuelle-Gassin) en application de la loi littoral ;
- Mettre en valeur la plage de Pampelonne, « espace littoral à enjeux de développement durable », maintenir et aménager les accès à la mer ;
- Ménager les espaces de transition (dits de respiration), notamment perpendiculairement à la plage de Pampelonne ;
- Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire (RD93 et RD61) ;
- Diversifier le tissu économique, valoriser l'économie touristique et l'économie de plage ;
- Renforcer les activités de loisirs par la création d'un casino à Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique dans le quartier Saint-Amé ;
- Réguler la pression démographique : favoriser la résidence principale et freiner le développement de résidences secondaires avec la production d'un logement principal pour une résidence secondaire.
- Construire des logements locatifs notamment sociaux ;
- Développer les transports et créer trois hélisitations dans la presqu'île notamment sur le territoire de la commune de Ramatuelle pour limiter le développement des hélistances (aires non aménagées utilisées à titre occasionnel) ;
- Renforcer l'offre de services publics notamment par la réalisation d'une maison de retraite dans le secteur Gassin/Ramatuelle.

LA CARTE DU SCOT



2.2 – Schéma de niveau communal: le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne

« Les espaces naturels remarquables définis à l'article L121-23 du code de l'urbanisme, issu de la loi susvisée, ont fait l'objet de la protection la plus stricte. Or, la qualification d' « espace naturel remarquable du littoral » a été attribuée à la plage de Pampelonne et à son cordon dunaire par un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000, confirmé par un arrêt du Conseil d'Etat du 13 novembre 2002 – ceci en dépit du fait que la plage est le siège d'un tourisme balnéaire d'importance internationale, fondamental pour l'économie régionale depuis plusieurs décennies et bien antérieur à la promulgation de la loi « Littoral ».

Compte tenu de cette classification, l'Etat n'était juridiquement plus en mesure d'attribuer une nouvelle concession de la plage naturelle de Pampelonne, et était en revanche tenu de rétablir les lieux dans leur état naturel en supprimant sur la plage et son cordon dunaire tout équipement ou construction. Le maintien de l'économie balnéaire sur la plage était, dans ces conditions, devenu impossible, et très problématique la gestion d'un site aussi fragile et intensément fréquenté. Sur une demande de la commune de Ramatuelle et par le biais de l' « amendement Gaia », la loi du 13 décembre 2000 a autorisé les communes littorales à élaborer des « Schémas d'aménagement », dans les conditions spécifiées à l'article L121-28 du code de l'urbanisme, afin de permettre une gestion intégrée des plages conciliant fréquentation touristique et protection des espaces naturels.

Le Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne (SAPP) s'inscrit dans ce contexte. Son élaboration, à l'initiative de la commune de Ramatuelle, a pour objectifs de :

- Conforter la stabilité de la plage, la mettre en mesure de résister à l'évolution du climat, favoriser si possible l'augmentation de sa surface,
 - en prévenant les phénomènes d'érosion, rétablissant et accompagnant les mécanismes naturels d'accumulation du sable sous la forme d'un cordon dunaire aujourd'hui très dégradé et morcelé ;
 - en adaptant le nombre d'établissements de plage à la capacité d'intégration des équipements et constructions dans le site naturel ;
- Conforter l'économie balnéaire,
 - en plaçant chaque fois que possible les bâtiments d'exploitation à l'abri des fortes houles et des tempêtes, en arrière du domaine public maritime, sur le domaine public communal déjà affecté à l'organisation de la fréquentation de la plage en termes de stationnement des véhicules,
 - en améliorant sensiblement la qualité des espaces publics qui constituent l'environnement de la plage par un traitement paysager renforçant leur aspect naturel,
 - en réduisant les nuisances et dégradations qui menacent à terme la beauté et l'originalité de la plage,
 - en améliorant les conditions d'accès au domaine public maritime, à terre et par la mer, dans le respect du site naturel, attractif mais très fragile.

De fait, la plage et l'arrière-plage de Pampelonne fonctionnent comme un « grand site » : de nombreuses entrées, une surféquentation estivale, des enjeux écologiques indiscutables, une activité économique importante, un nécessaire partenariat entre les secteurs public et privé ainsi qu'un projet global à mettre en place d'une façon échelonnée dans le temps.

Pour établir ce Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne, il a été requis de rendre compatibles deux systèmes :

- *un système dunaire mouvant par essence, au gré d'éléments sableux, liquides ou gazeux, d'événements naturels, de la biologie des plantes rares et protégées qui y vivent, d'un climat devenu changeant,*
- *et un système balnéaire, avec des équipements et constructions fixes depuis près de 50 ans, qui s'est développé en devenant un produit touristique fondamental pour la commune de Ramatuelle, et toute la presqu'île de St-Tropez. »*

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP) est approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675 du Conseil d'Etat.

Article L121-28 à 30 du CU

« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Le schéma d'aménagement est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Afin d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande littorale définie à l'article L. 121-16, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique».

L'article R*121-8 précise que le Schéma d'Aménagement approuvé est annexé au PLU.

« Le projet de schéma est arrêté, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Le projet de schéma, auquel est joint l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, est soumis à enquête publique par le préfet dans les conditions prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le décret en Conseil d'Etat approuvant le schéma fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 153-21.

Le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme»

Outre l'intégration du SAPP en annexe, le PLU prévoit des dispositions dans son règlement, ses documents graphiques et ses emplacements réservés qui accompagnent la mise en œuvre du schéma au-delà de son périmètre strict.

III. Les autres documents et schémas à prendre en compte

Conformément à l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme : " *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.*"

La Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez n'a pas encore élaboré de Plan-climat-énergie Territorial.

CHAPITRE 4 – Bilan du PLU et synthèse du diagnostic

I - Bilan du PLU de 2006

1.1- Les enjeux soulevés par le bilan du POS de 2001

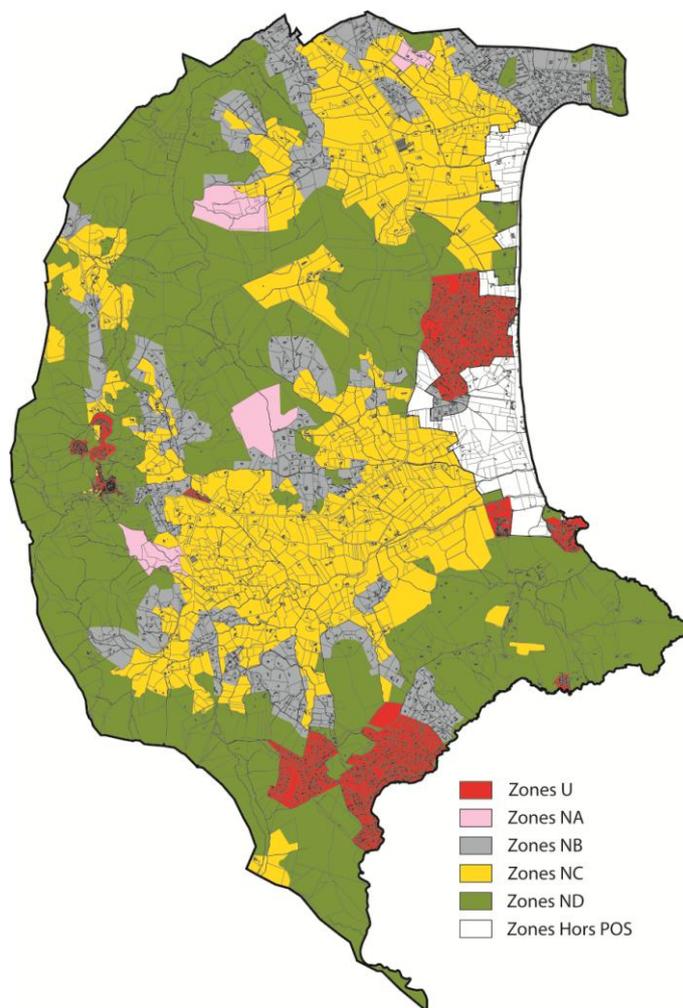
Zones du POS	Surface approximative ha	%	
Zones ND et NA	1 840	52 %	81 %
Zone NC	1 020	29 %	
Zones NB	460	13 %	
Zones U	200	6 %	
Total	3 520	100 %	

Dans le Plan d'Occupation des Sols révisé en 2001, les zones urbaines ne représentent que 6 % du territoire. Dans le cas de Ramatuelle, la partition entre les zones naturelles et zones urbaines est nettement au bénéfice des zones naturelles. Les zones naturelles boisées et agricoles couvrent un peu plus de 80 % de l'ensemble. Avec 13 %, les zones NB, très peu denses dont l'essentiel des droits à construire est déjà consommé, participent (si on ne les densifie pas trop) dans la perception globale du territoire, de l'importance de « l'ambiance naturelle » qui se dégage des paysages de la Commune.

L'armature urbaine de Ramatuelle pourrait s'apparenter à celle d'un village-centre « commandant » des hameaux (ici des néo-hameaux). Cependant la réalité n'est pas tout à fait conforme à cette image. La densité des services présents au centre est plutôt fragile, les prolongements immédiats du village (le Vallon des Sources, la Roche des Fées et le Colombier...) ne sont pas suffisamment efficaces pour jouer un rôle d'appui de la fonction centrale et le potentiel de commandement du pôle villageois s'en trouve amoindri.

Par ailleurs, les relations entre les différents secteurs apparaissent comme ténues, les zones urbanisées étant fortement dispersées, sans relation entre-elles et chacune se trouvant enchâssée dans un espace à protéger.

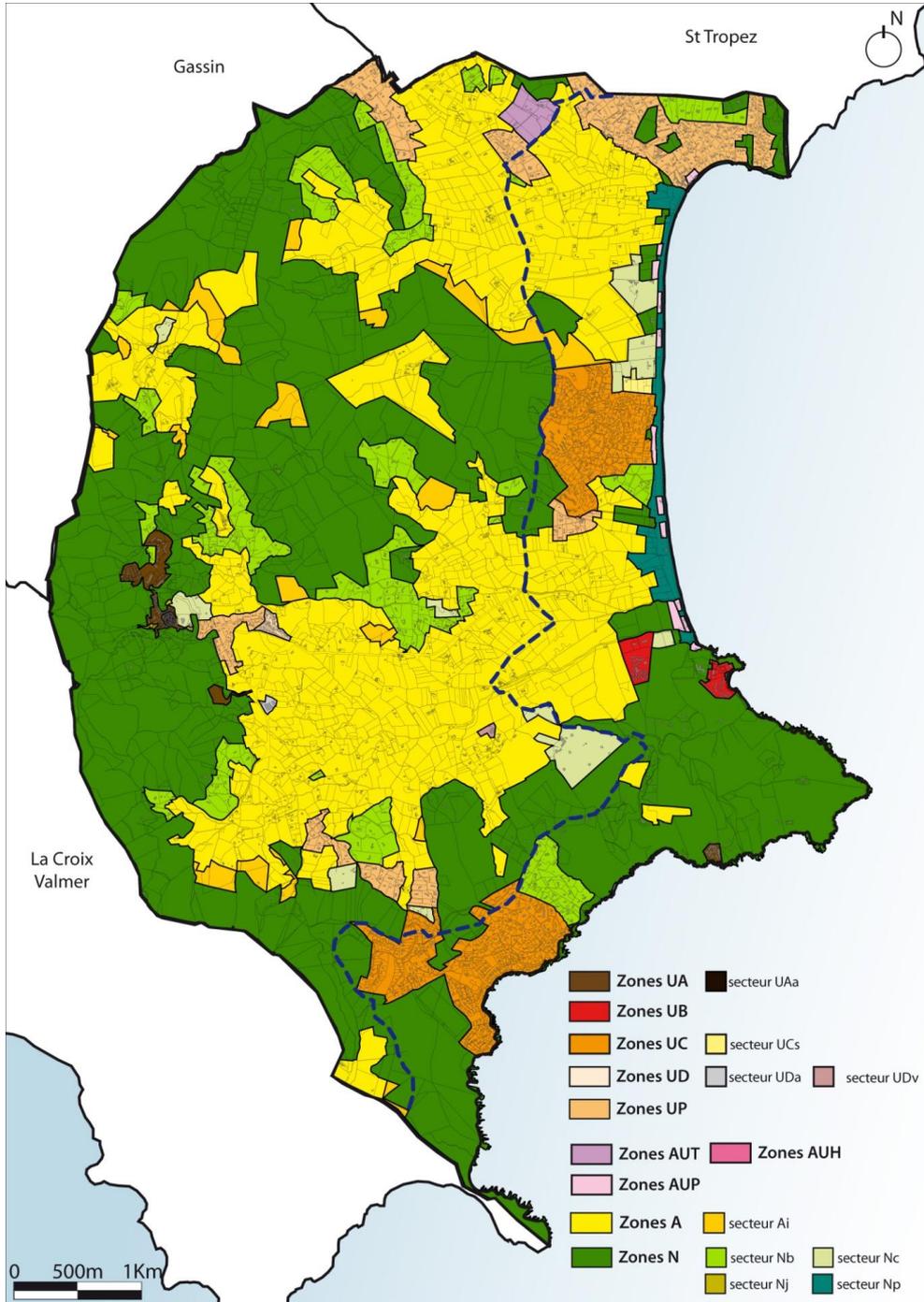
En conclusion, il ressort un manque de cohésion entre les différents secteurs urbanisés de la commune et de cohérence de l'ensemble. Ce manque de cohésion est renforcé par les dispositions d'un POS qui donne la part trop belle à la dispersion de l'habitat, notamment à une forme d'urbanisation déstructurée sous forme de mitage générée par les zones NB.



1.2- Un PLU de 2006 qui met un terme au phénomène du mitage

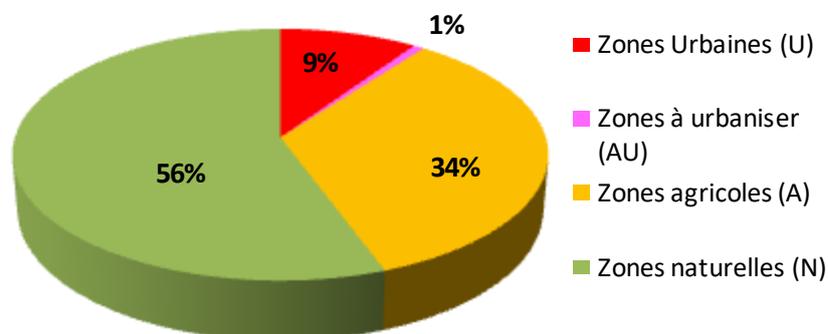
Dans le souci de préserver les espaces naturels et agricoles qui doit guider la démarche d'élaboration du PLU, il est utile de mesurer l'importance et la distribution des zones naturelles correspondantes dans le territoire.

1.2.1- Le zonage en vigueur



PLU 2006 modifié le 30-01-2014		
Zonage	Surface (ha)	Part du territoire (%)
UA	18,04	0,51%
UB	12,93	0,36%
UC	167,62	4,71%
Ucs	3,06	0,09%
UD	5,04	0,14%
UP	133,05	3,74%
Total zones urbaine	339,74	9,55%
AUT	11,88	0,33%
AUP	8,39	0,24%
Total zones d'urbanisation future	20,27	0,57%
A	1 140,90	32,07%
Ai	75,69	2,13%
Total zones agricoles	1216,59	34,20%
Nb	211,68	5,95%
Nj	0,70	0,02%
Zone naturelle habitée	212,38	5,97%
Nc	59,89	1,68%
Zone de campings et équipements culturels et sportifs	59,89	1,68%
N	1669,38	46,93%
Np	38,75	1,09%
Zone naturelle protégée	1 708,1	48,02%
Total zones naturelles	1 980,40	55,68%
Total des Zones	3 557	

Répartition des zones du PLU

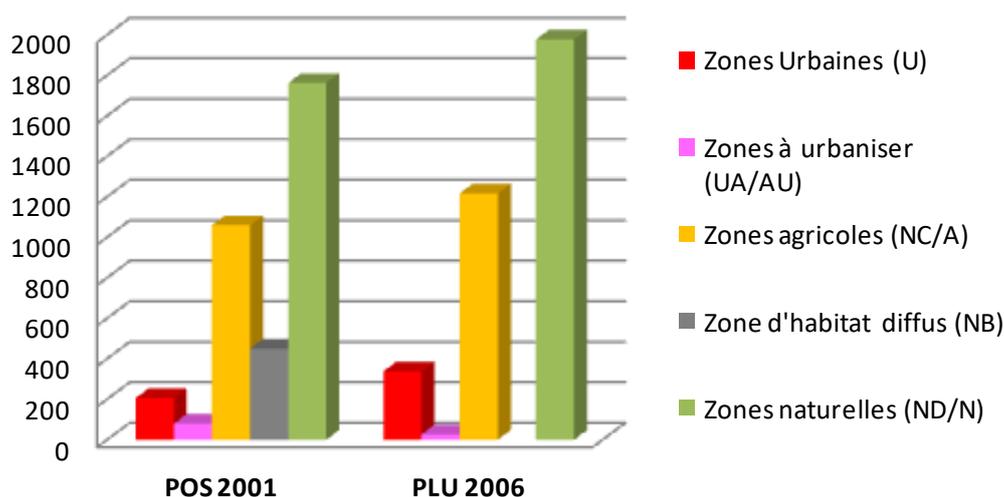


1.2.2- L'évolution de la consommation de l'espace depuis le POS de 2001

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

*dont 450,60 ha de surface pour la zone NB.

Répartition des surfaces de zonage (ha)



Une des principales évolutions apportées par le PLU de 2006 est la suppression des zones NB d'habitat diffus afin de répondre aux exigences de la loi « Littoral » comme de la loi « *Solidarité et Renouveau Urbains* ». Dans le POS, ces zones correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles.

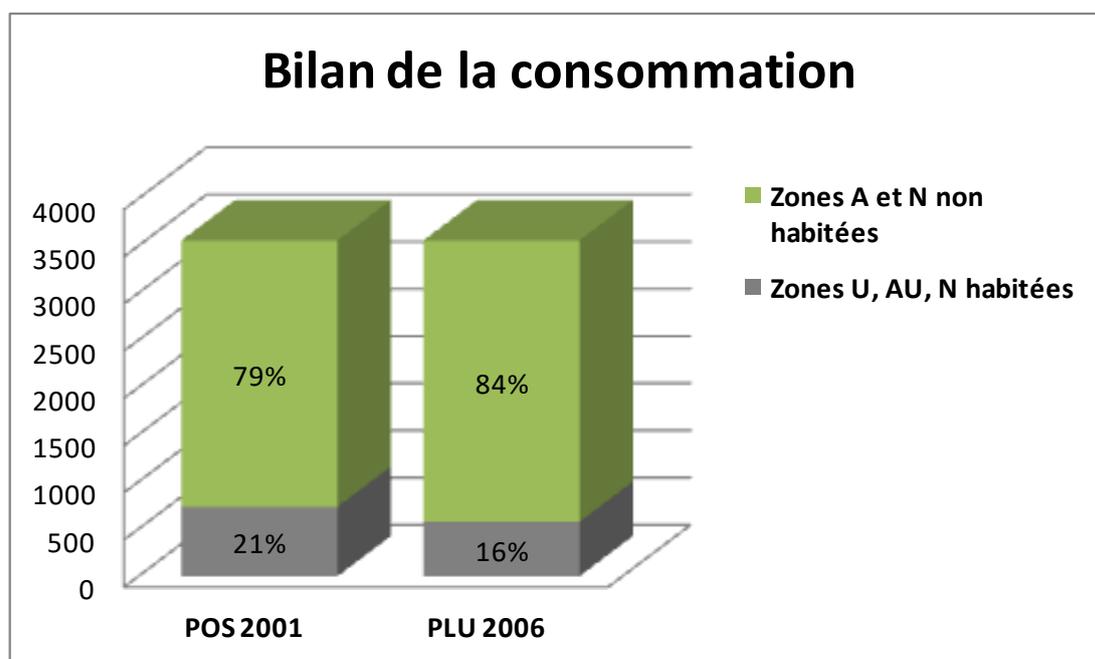
Les zones NB (13% du territoire communal) répondaient essentiellement à une demande de résidents secondaires. Leurs caractéristiques en termes d'altitude limitée, et d'adaptation au cloisonnement du relief qui en réduit l'impact dans le grand paysage, ainsi que l'effet correctif d'espaces boisés classés canalisant la constructibilité vers le bas des terrains ou préservant des coulées vertes, limitaient l'impact sur la qualité du paysage ou en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles observée sur d'autres communes du littoral.

Ainsi, le PLU de 2006 concluait que "ces anciennes zones NB, à condition que la densité des constructions y demeure maîtrisée, n'altèrent pas les paysages de la Commune et satisfont le désir d'une certaine qualité de vie recherchée par les résidents permanents ou à temps partagé.

Néanmoins, cette forme d'urbanisation, non lotie et de faible densité, bien que relativement intégrée dans le paysage, tend à un mitage certain des espaces boisés et agricoles. Par ailleurs, ces secteurs d'habitat diffus sont en contradiction d'une part avec les principes de mixité urbaine et de gestion

économique de l'espace de la loi SRU (qui les supprime) et d'autre part avec le principe d'urbanisation groupée de la loi Littoral."

Le PLU de 2006 a donc supprimé les zones NB en les reclassant en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols...). Ce nouveau zonage et des dispositions réglementaires associées ont permis à la commune de mieux maîtriser son urbanisation en stoppant le phénomène de mitage, et en canalisant la demande de terrains constructibles vers des zones déjà urbanisées, agglomérées et desservies par l'égout public. Ce cantonnement de la demande a permis de réduire drastiquement la consommation de terres agricoles ou naturelles, tout en alimentant l'économie du bâtiment à travers le processus de démolition-reconstruction du tissu aggloméré existant.



1.3- Les capacités de densification du tissu urbain existant

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », prévoit que les PLU doivent intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. En effet, d'après l'article L.123-1-2 modifié du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers »

1.3.1- Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat

1.3.1.1- Méthodologie

A partir du zonage du PLU en vigueur et du cadastre 2011, le foncier potentiellement constructible a été identifié dans les zones Urbaines à vocation d'habitat du PLU de 2006 (UA-UB-UC-UP) par une analyse à la parcelle.

L'analyse des capacités de densification se décline en trois étapes :

- 1) Détermination du potentiel foncier net de la commune**, prenant en compte les contraintes et enjeux opposables au site ;
- 2) Une analyse du potentiel foncier par secteurs selon leur degré de densification** est ensuite possible. Cette analyse aboutit à une estimation du nombre de logements. A noter, les estimations

du nombre de logements sont théoriques et ne prennent pas en compte le potentiel de rétention foncière ;

3) Une analyse photographique des premières conséquences de la densification sur le paysage.

1.3.1.2- Détermination du potentiel foncier net de la commune

Les dents creuses et les parcelles divisibles ont ainsi été identifiées comme foncier à potentiel de densification des espaces d'habitat.

La première étape a donc été l'identification du potentiel foncier en dents creuses ou en divisions parcellaires. Le potentiel en divisions parcellaires correspond aux parcelles déjà urbanisées qui peuvent être divisées. Dans le respect de la forme urbaine existante, seuls les tènements fonciers supérieurs à 1000 m² ont été retenus comme terrains potentiellement mutables par division parcellaire dans les zones UC et UP.

Le territoire de Ramatuelle est soumis à de nombreux enjeux, essentiellement environnementaux et paysagers. Un certain nombre d'entre eux impose dans le cadre de cette révision une réflexion attentive sur les conséquences à prévoir d'une densification des zones urbaines:

- Site Natura 2000
- les ZNIEFF,
- le Site Classé,
- les Espaces Naturels Remarquables,
- les « *Espaces Proches du Rivage* » au titre de la loi « *Littoral* »,
- les Espaces Boisés Classés sur l'ensemble de la parcelle,
- l'Atlas des Zones Inondables.

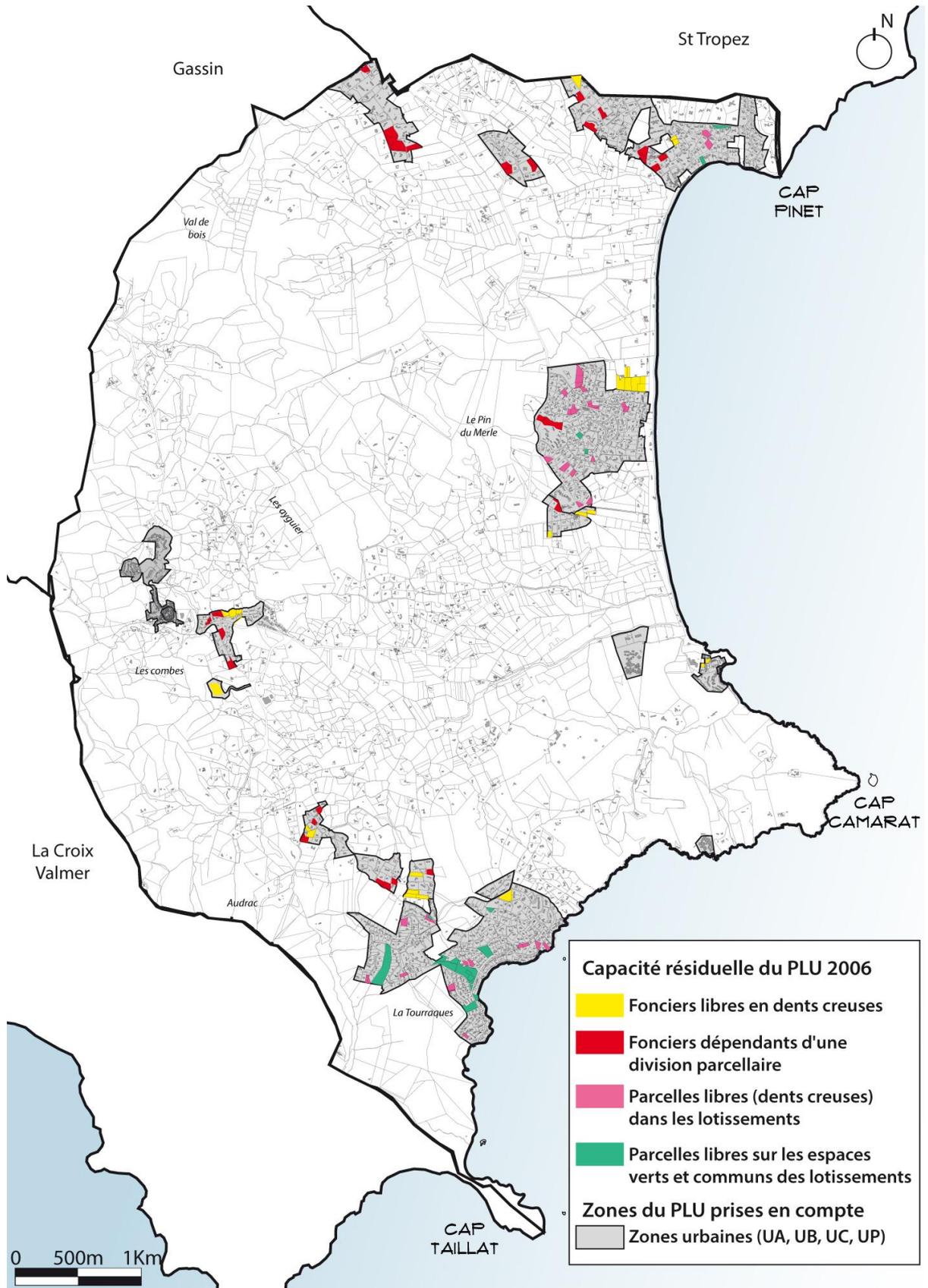
La seconde étape consiste à prendre en compte ces enjeux forts dans la détermination finale du potentiel foncier. Ainsi, en présence de ces enjeux, les parcelles ne sont pas considérées comme un potentiel foncier et ne sont donc pas prises en compte dans l'étude de densification, celle-ci devant être encadrée afin de prévenir des conséquences contrariant d'autres objectifs énoncés par le code de l'urbanisme - pour les territoires littoraux en particulier.

Les espaces verts des lotissements existants sont par exemple intégrés au potentiel foncier densifiable en considérant que les règles d'urbanisme internes aux lotissements de plus de dix ans sont devenues caduques. Cependant leur mobilisation effective n'est pas certaine. Ils ont en effet été intégrés dans la structure foncière des lotissements comme des espaces appartenant à l'ensemble des propriétaires, et ces derniers peuvent légitimement souhaiter en conserver collectivement la propriété pour maintenir en l'état des surfaces verdoyantes participant à la qualité de leur lieu de résidence. De plus, de tels espaces verts constituent, au sein des zones urbanisées en question, des espaces de respiration favorables aux enjeux paysagers et écologiques que la commune doit prendre en compte. Certaines équipements communs des lotissements, tel que les espaces d'équipements de loisir (terrains de tennis, stationnements,...) ont cependant été intégrés au potentiel foncier.

La zone UCs, située dans le quartier de Pampelonne, n'est quant à elle pas intégrée comme potentiel foncier pour la densification car cet espace, soumis à un fort enjeu paysager, est totalement maîtrisé par la commune dans le but de créer des logements démontables intégrés à l'environnement adaptés aux normes en vigueur pour le logement des salariés saisonniers. L'objectif n'est donc pas ici de densifier.

L'étude a permis d'identifier un potentiel foncier net hors contraintes de **21,27 ha** (cf. carte suivante).

1.3.1.3- Analyse du potentiel foncier par secteurs selon leur degré de densification



Sur cette base, la loi ALUR invite l'auteur du plan local d'urbanisme à extrapoler le nombre de logements susceptibles d'être produits grâce à la densification.

Une grande partie de la zone agglomérée de Ramatuelle étant située en espace proche du rivage, l'hypothèse d'une densification limitée est privilégiée conformément aux objectifs de la loi « Littoral ». La capacité de densification du potentiel net identifié est estimée relativement faible.

Les deux scénarios de densification relativement faibles sont les suivants.

- un scénario bas (densité existante dans les zones UP) : 5 logements à l'hectare ;
- un scénario haut (densité plus importante que la zone UC qui est de 7 logements à l'hectare) : 10 logements à l'hectare.

Capacité de densification du potentiel foncier et estimation du nombre de logements

Surface potentielle de 21,27 ha	Logements totaux	Habitants supplémentaires potentiels (2,1hab/logement)
Scénario bas (5 logts/ha)	106	222
Scénario haut (10 logts/ha)	213	447

Le potentiel foncier actuel en zones urbaines permettrait de réaliser entre 106 et 213 logements. Peut-on en conclure que ce potentiel pourrait permettre d'accueillir entre 220 et 450 habitants supplémentaires (selon la taille des ménages en 2011 de 2,1 habitants/logement) et répondre ainsi au besoin de logement permanent que connaît la commune ? Serait-il opportun de disperser des logements permanents dans une agglomération dépeuplée durant l'essentiel de l'année et dépourvue de tous services et de tout espace commun indispensable à l'épanouissement du lien social ? Il est permis d'en douter. Mais lorsque l'on prend en compte le fait qu'un terrain de 2000 m² dans cette zone agglomérée peut s'acheter 5 millions d'Euros, l'exercice de la densification en vue de produire du logement confirme ses limites sur la Côte d'Azur. En outre, il faut également prendre en considération le fait que, dans cette zone, la plupart des acquisitions portent sur des terrains bâtis dont les constructions existantes sont systématiquement rasées, même si elles ne datent parfois que de quelques années, pour être remplacées par des constructions nouvelles correspondant plus aux préoccupations de la nouvelle gamme de propriétaires : toujours plus grand, toujours plus impressionnant suivant une évolution très exactement semblable à celle des yachts. Comparée à celle d'une agglomération ordinaire, la dynamique classique et souvent souhaitée de la « reconstruction de la ville sur la ville » est ici proche de la frénésie et requiert d'autant plus de dispositions permettant de l'encadrer.

La densification potentielle, en raison de la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la taille m de terrain constructible, représente dans ces circonstances moins une opportunité qu'un danger pour les paysages et l'environnement de cette partie du territoire communal (cf. infra : « Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU 2006 pour couvrir les besoins en logement induits par une croissance de 1% »).

1.4- Bilan des objectifs de la commune fixés pour le PLU de 2006

Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU révisé
EMPLOIS ACTIVITES ECONOMIQUES		
<p>Favoriser l'implantation d'activités non soumises à la saisonnalité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Achever l'aménagement du parc d'activités du Colombier - Favoriser l'accueil d'une initiative privée créatrice d'emplois permanents sur la zone d'urbanisation future de St-Amé <p>Soutenir l'activité agricole, moteur de l'économie locale et facteur d'attractivité de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et promouvoir une viticulture dynamique - Mise en place d'une politique de préservation et de gestion des terres agricoles - Reconquête des friches et remise en fonction des jachères - Ménager des possibilités de créations de sièges d'exploitation conformes aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral. - Permettre la mise en culture des terrains en A.O.C actuellement dans le périmètre des « espaces boisés classés ». <p>Conforter l'économie touristique non plus seulement dans sa dimension résidentielle mais dans sa dimension commerciale et de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les produits touristiques pour allonger la saison - Soutenir le tourisme « vert » et culturel moins saisonnier 	<ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activités du Colombier est achevée - Mise en place d'une vaste zone agricole - En cours avec la création notamment d'une ferme-relais communale et un conventionnement avec le Conservatoire du Littoral - Environ 9 hectares de zone agricole en A.O.C. gagnés sur les espaces boisés classés ont été mis en culture. - En cours 	<ul style="list-style-type: none"> - La zone d'urbanisation future de St-Amé est reconduite - Amélioration des conditions d'accueil dans le plan local d'urbanisme des initiatives innovantes en matière d'aménagement de sièges d'exploitation de dernière génération - Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires à l'activité agricole, type accueil à la ferme - Poursuivre la politique de reconquête des friches et de valorisation des terres à bon potentiel agricole - Veiller à la sauvegarde du réseau de chemins ruraux susceptibles de faciliter la création d'itinéraires de promenade sur des voies

		publiques - Soutenir l'émergence de services liés à la remise en forme
--	--	---

Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU révisé
HABITAT ET LOGEMENT		
<p>Assurer la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, diversité permettant le développement d'une activité permanente</p> <p>- Rééquilibrer la proportion de résidences principales par rapport aux secondaires</p> <p>- Promouvoir une offre de logements adaptés</p> <p>- Développer l'offre de logements aidés et intermédiaires notamment pour les actifs</p> <p>- Proposer un hébergement adapté aux besoins des travailleurs saisonniers</p>	<p>- Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pour la création de logements permanents mixtes : hameau nouveau des Combes-Jauffret, déclaré d'utilité publique. Une zone UAh a été créée pour réaliser ce projet.</p>	<p>-</p> <p>Maintien de la zone UAh pour la création du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes Jauffret</p> <p>- Création de logements destinés aux actifs saisonniers</p>
<p>Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace</p> <p>- Maîtriser la densification de l'urbanisation des zones NB qui muteront en zones urbaines.</p>	<p>Objectif atteint avec le</p> <p>- Reclassement des zones NB (450 hectares) en zone naturelle protégée (N) pour 55%, en zone agricole (A) pour 17%, et la partie agglomérée en zone urbaine paysagère (UP) pour 28%.</p>	
<p>Réduire l'emprise des zones d'urbanisation future.</p>	<p>Réduction des zones AU de 50 hectares</p>	

Objectifs de la commune pour le PLU 2006	Ce qui est réalisé	Ce qui reste à atteindre et/ou qui est reconduit dans le PLU révisé
EQUIPEMENTS, SERVICES ET CENTRALITE		
<p>Renforcer le pôle villageois afin d'affirmer les fonctions de vie permanente du territoire, d'améliorer les conditions d'accueil de l'ensemble de la population ramatuelleoise, notamment celles des actifs</p>		

- Préserver et renforcer le tissu artisanal et commercial et les liens de convivialité au village Assurer un meilleur fonctionnement des équipements et des espaces publics	- En cours	Renforcer les services médicaux du village et organiser l'installation d'un médecin généraliste
- Requalification des espaces publics	- En cours	Reconduction des objectifs
- Améliorer la desserte du village et le stationnement	- En cours	- Reconduction des objectifs - Renforcement de la capacité de stationnement dans le secteur du boulevard du 8 mai 1945
- Affirmer les liaisons et les trajets piétonniers Organiser et optimiser les modes de déplacements	- En cours	- Reconduction des objectifs - Création d'une liaison piétonne nouvelle entre le village et le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret
- Sécuriser les axes routiers en évitant de surdimensionner les voies publiques	- En cours	- Reconduction des objectifs - Création d'emplacements réservés pour la réalisation de ronds points sur la RD 93 aux embranchements des routes communales des Tamaris et du boulevard Patch pour la desserte de la plage de Pampelonne
- Prise en compte des besoins de déplacements des habitants permanents	- En cours	
- Favoriser les alternatives aux transports automobiles	- En cours	- Reconduction des objectifs

II – Synthèse et enjeux du diagnostic

A travers le diagnostic et le projet de territoire souhaité par la Commune ressort l'enjeu majeur de la Commune qui est de préserver son caractère rural tout en retrouvant une structure démographique équilibrée.

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

2.1 – Une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population

L'analyse des données sur le logement de la Commune montre un déséquilibre entre résidences secondaires et résidences principales. Les résidences secondaires représentent l'essentiel du parc des logements en 2014. En outre, le volume de logements sociaux (2%) est insuffisant par rapport au besoin de la population active. Une partie de cette population, les saisonniers, ne dispose pas de logement adapté.

La persistance de l'inadéquation de l'offre en logements et de la demande conduit à une exclusion des familles d'actifs, jeunes avec enfants, entraîne la fermeture de classes ou groupe scolaire et vient conforter de ce fait un habitat toujours plus secondaire, ce qui a des répercussions sur la vie sociale.

Par ailleurs, le tissu urbain de Ramatuelle, en dehors du village ancien et de ses extensions, est majoritairement constitué de logements individuels répartis entre des quartiers agglomérés ou

marqués par le mitage des années 1970-1980. Cette forme d'urbanisation sur la Côte d'Azur voue l'essentiel du bâti existant au marché de la résidence secondaire.

Ainsi, dans un objectif de mixité sociale et dans le respect de la législation spécifique à l'aménagement du littoral, il sera fait la promotion d'un développement économe en espace, interdisant tout phénomène de mitage, dans le droit fil du plan local d'urbanisme approuvé en 2006. L'habitat nouveau devra prendre la forme de hameaux nouveaux dédiés au besoin des actifs, à l'instar des opérations groupées réalisées par la commune aux alentours du village, sans oublier les logements pour salariés saisonniers, plus proches des entreprises qui les emploient. En ce qui concerne l'habitat ancien, le plan local d'urbanisme révisé favorisera une restructuration de zones déjà urbanisées dans le sens d'une meilleure intégration à l'environnement du parc des résidences secondaires. Se posera aussi la question d'une mobilisation des logements vacants du centre ancien.

2.2 – Des équipements à optimiser et une centralité à renforcer

Sur la commune existe un bon niveau d'équipements de proximité, soutenu à la fois par la population permanente et secondaire. Néanmoins, l'éparpillement des zones d'habitat (essentiellement les lotissements) et la forte concurrence de la zone littorale en saison ne favorisent pas l'émergence d'une centralité villageoise même si par ailleurs la plupart des équipements et services occupent le village ou ses prolongements immédiats. Mais leur fragilité, leur densité insuffisante, la forte saisonnalité de certains amoindrissent le potentiel de commandement et d'animation du village qui ne peut, sans un renforcement de sa fonction centrale, réellement polariser l'ensemble du territoire communal.

La structure viaire (gabarit étroit des rues) du village occasionne des problèmes de circulation automobile et de cohabitation entre piétons – terrasses commerciales – stationnement.

Le renforcement de la centralité du village passe aussi par une meilleure lisibilité des différents trajets (automobiles et piétons) et une meilleure qualité d'usage des espaces publics. Une redistribution des usages des espaces publics (stationnement/espace piétonnier) doit être envisagée. Le problème du stationnement haut¹⁹ (refonte et agrandissement ?) est au cœur de l'action de revitalisation du centre.

Le réseau principal de desserte du territoire (R.D. 93 et R.D. 61) est suffisant pour le territoire communal malgré des ralentissements en période de pointe estivale. Néanmoins, l'augmentation progressive du trafic automobile pose la question de la sécurité routière sur une voie à grande circulation (RD14) où viennent se raccorder de multiples chemins privés ou ruraux.

2.3 – Un potentiel économique à diversifier

Une diversification économique a été engagée avec la création du parc d'activité du Colombier.

La formidable création d'emplois des années 90-99 a été le fait de petites entreprises venues s'installer au Colombier pour des raisons de proximité de la clientèle, de qualité de vie, d'une bonne accessibilité et par rapport à la renommée de Ramatuelle. Cette dynamique est à entretenir (le taux de chômage présente toujours d'importantes fluctuations saisonnières) avec une nouvelle offre de surfaces et/ou de locaux d'activités toujours dans l'objectif de favoriser l'implantation d'entreprises artisanales à la production indépendante de la saisonnalité touristique. Le village ne doit pas être oublié dans la recherche de sites d'implantation notamment pour les métiers d'art.

Comme cela a été dit précédemment, la viticulture ramatuelloise a deux fonctions. D'une part, elle est un secteur d'activité porteur (4% des emplois de Ramatuelle et 7% des actifs ramatuellois) et d'autre part, elle participe à la dynamique touristique et environnementale de cet espace. La mise sous-tension du terroir agricole par le grignotage des terres cultivables, par un prix du foncier trop élevé et par l'importance des friches et des jachères (19% de la plaine) appelle la mise en place d'une politique de préservation et de gestion du sol agricole et d'une politique de soutien aux nouvelles

¹⁹ Bd du 8 mai.

installations (activités et jeunes agriculteurs). Le déplacement des activités non agricoles (entrepôts divers) vers des sites plus propices fait partie des actions à envisager.

L'économie touristique prépondérante de la commune est encore fortement basée sur un seul produit d'appel, la mer. Cette économie est très focalisée spatialement sur la plage de Pampelonne. Elle se caractérise par une saisonnalité marquée des emplois et de certains services et commerces. La valorisation d'autres attraits du territoire, non plus essentiellement balnéaires et estivaux, tels que son vignoble, son patrimoine architectural, ses espaces forestiers, son réseau de chemins ruraux et d'itinéraires de promenades, favoriserait l'émergence d'un tourisme « doux » et un allongement de la saison touristique. Il s'ensuivrait un renforcement de la chalandise et donc des commerces du village. Cette évolution se répercuterait positivement sur les services disponibles au village tout au long de l'année et sur la qualité de vie de la population permanente.

2.4 – Un environnement de qualité pour tous



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

La variété et le charme des paysages de Ramatuelle sont dus à la juxtaposition des espaces boisés et viticoles. Par ailleurs, la commune se caractérise par la faiblesse de la consommation nouvelle de l'espace naturel.

Néanmoins des dégradations paysagères et environnementales sont déjà ressenties, notamment sur le littoral et dans la plaine agricole :

- Les espaces littoraux et en particulier la plage de Pampelonne subissent une très forte fréquentation estivale rendant délicate la gestion de ce milieu. La requalification du paysage et la pérennité de l'économie balnéaire nécessitent une réorganisation d'ensemble de la fréquentation humaine du site.
- La qualité paysagère et environnementale affirmée du territoire est fortement assise sur l'économie rurale mais cela n'a pas empêché l'extension des friches et une urbanisation diffuse du territoire agricole et en lisière des massifs boisés périphériques. Un contrôle de la diffusion de l'habitat et du mode d'occupation non agricole, et la gestion des friches, conforteraient l'intégrité de la plaine agricole et contribuerait au maintien du caractère rural des paysages.
- Une continuité dans la gestion des espaces ouverts et des grands espaces boisés s'est traduite dans les dispositions des précédents plans d'urbanisme par une volonté manifeste de ménager les zones naturelles boisées. Les zones d'habitat diffus du POS (zone NB) ont ainsi été maîtrisées par le PLU de 2006 par un reclassement en zone naturelle ou agricole et par un classement en zone urbaine paysagée lorsque la zone était équipée. La commune souhaite poursuivre la maîtrise de son urbanisation pour la préservation de ses espaces naturels et agricoles. Elle souhaite freiner la pression foncière qui a engendré ces dernières années une forte consommation des espaces sensibles, souvent situés en piémont et au contact de secteurs agricoles ou forestiers.
- Sur certains espaces littoraux déjà fortement urbanisés la densification du bâti est un des facteurs de fragilisation des massifs naturels protégés malgré la dimension maîtrisée aujourd'hui des constructions et la préservation des coulées vertes atténuant la densité du

bâti. Mettre en place une politique de conservation des zones vertes permettrait de mieux circonscrire le bâti tout en garantissant la pérennité des paysages littoraux.



Les massifs forestiers de Ramatuelle, un capital espace à préserver

Les vastes espaces naturels de la commune ont une fonction forestière importante et constituent un gisement de nature et de calme. Il paraît essentiel de limiter le cloisonnement ou la fragmentation des massifs forestiers pour leur conserver à la fois leur identité d'espace naturel et leur fonction « de continuité écologique » et de fond de scène, garante de l'épaisseur spatiale du territoire communal.

Les espaces naturels, tout comme les espaces agricoles, sont à gérer comme des composantes du paysage d'une part et de l'environnement socio-économique de la commune d'autre part. A ce titre, la maîtrise des risques naturels, notamment d'incendie, appelle une gestion adaptée des massifs boisés (agro-sylvo-pastoralisme), gestion qui semble quelquefois difficile à mettre en place au regard des cadres règlementaires existants (loi Littoral).

D'une manière générale, la découverte du territoire par les routes principales révèle un paysage de qualité constitué principalement de vignobles et de boisements naturels avec le village perché en point d'appel. L'installation d'activités et d'équipements (en dehors des ouvrages de sécurisation) à proximité directe et en covisibilité de ces voies viendrait déqualifier le paysage offert.

De nombreux vestiges archéologiques, un patrimoine bâti (vieux village, habitat rural...) et culturel (phare de Camarat, moulins de Paillas, château de Saint-Amé...) relativement riche, sont en partie déjà réhabilités. D'autres encore devraient faire l'objet de mesures de sauvegarde dans la continuité politique conduite jusqu'à présent par les municipalités de la Commune (site de « ville-vieille » au quartier de l'Oumède, où pourrait se trouver le premier village de Ramatuelle, galerie d'adduction de l'eau des captages de Paillas).

Les paysages urbains du centre ancien présentent un certain nombre de points noirs, qui nécessitent une requalification par des traitements paysagers adaptés (et fonctionnels) afin d'améliorer la qualité de vie urbaine et les conditions de découverte et de pratique quotidienne du village.

III - Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de révision du PLU

1.1 - Habitat et population : perspectives d'évolution

Rappel des données

	Nombre d'Habitants/ Logements
Population en 2012 *	2 126
Nombre de résidences principales en 2011 *	967
Nombre de personnes par ménage en 2011 *	2,1
Nombre de logements par permis de construire accordés entre 2011 et 2015 au profit de la résidence principale **	+ 6
Nombre de logements par permis de construire accordés en 2014 au profit de la résidence principale **	+ 1

* sur la base du chiffre INSEE de 2011

** sur la base des Permis de Construire accordés et commencés sur la commune

1.1.1 Estimation des Logements au 1^{er} janvier 2015

Logements (résidence principale) en 2011 : 967

Nombre de logements permanents créés entre 2011 et 2015 : 6

$967 + 6 = 703$ logements permanents

Au 1^{er} janvier 2015, d'après les Permis de Construire accordés par la commune depuis 2011, Ramatuelle posséderait 703 résidences principales.

1.1.2 Estimation de la population au 1^{er} janvier 2015

Population en 2014 : 2 111

Nombre de logements permanents supplémentaire en 2014 : 1

$1 \times 2,1 = 2$ habitants supplémentaires

$2111 + 2 = 2\ 113$ habitants

Sur la base des permis de construire accordés par la commune en 2014, Ramatuelle accueillerait 2 habitants supplémentaires sur son territoire entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015 pour atteindre une **population totale au 1^{er} janvier 2015 de 2 113 habitants.**

1.1.3 Estimation de la population à l'horizon 2030

Rappel et analyse de la croissance de la population à Ramatuelle depuis 1968

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2014
Population	990	1253	1209	1762	1945	2131	2271	2111
Variation nb	142	263	-44	553	183	186	140	-160
Variation %	17%	27%	-4%	46%	10%	10%	7%	-7%
Variation /an	2,1%	4,4%	-0,5%	6,5%	1,3%	1,1%	0,7%	-1,4%

- **1968-1975** : On n'observe une baisse de la population de -0,5% par an en moyenne
- **1975-1982** : Très forte de croissance de 6,5% par an en moyenne. Il s'agit de la plus forte croissance observée sur la commune depuis les 50 dernières années. Ceci s'explique par les répercussions de

l'opération publique de la Roche de Fées de 1979 qui a créé 102 logements supplémentaires (en accession aidée à la propriété) pour accueillir des habitants permanents.

- **1982-2009** : On observe une croissance régulière de la population **autour de 1%**. L'urbanisation de ces années est organisée par le Plan d'Occupation des Sols et marquée par une opération publique en faveur du logement permanent : l'opération de « *Roques du Castellas - Vallon des Sources* » qui a permis la construction de 64 logements (44 en accession aidée à la propriété et 20 logements locatifs sociaux).
- **2009-2014** : L'évolution démographique est négative (-1%), on note donc une baisse de la population ces dernières années (-160 habitants environ). Cette diminution de la population permanente s'explique par le déficit d'opérations publiques depuis les années 1990 et l'inadéquation entre les moyens financiers de la population permanente et les niveaux de prix atteints sur le marché par les terrains ou les logements existants.

Ce bref rappel historique révèle que la croissance de la population Ramatuelleoise est essentiellement liée aux opérations publiques pour le logement permanent. Lorsque la municipalité ne réalise pas d'opération publique, la population se stabilise voire diminue, en raison du marché immobilier spécifique du territoire, dont les prix sont très influencés par la demande de résidences secondaires.

Hypothèse n°1 : Scénario au fil de l'eau, maintien de la croissance actuelle

Avec un scénario au fil de l'eau, on estime que la population décroît sur le modèle de son évolution entre 1999 et 2014 (variation annuelle moyenne de la population de -0,06%).

Ainsi, avec ce scénario, la population diminuerait pour revenir aux alentours de 2090 habitants à l'horizon 2030. Sa structure par âge serait très déséquilibrée au détriment des jeunes et des actifs. Un potentiel de croissance pourrait être envisagé avec l'installation de retraités fortunés. Cependant, la gamme de services et de distractions offertes à l'année par une commune rurale relativement éloignée des centres urbains ne plaide pas dans ce sens.

Hypothèse n°2 : Croissance autour de 1%

A la fin du XX^{ème} siècle, la croissance démographique était autour de 1%/an en moyenne grâce notamment à l'opération publique de « *Roques du Castellas - Vallon des Sources* ». Cette croissance de 1% est également celle observée entre 1999 et 2011 sur la Communauté de Commune du Golfe de St-Tropez et sur le département du Var.

Le scénario n°2 est le choix privilégié par la commune car il permet de répondre aux objectifs de la commune qui sont de :

- maintenir une structure par âges et catégories socio-professionnelles suffisante pour que Ramatuelle demeure une commune rurale, authentique, vivante tout au long de l'année et bénéficiant de conditions favorables à l'épanouissement de liens sociaux,
- répondre au fort besoin en logement pour les actifs, en relation avec le dynamisme économique du territoire,
- éviter les impacts négatifs pour la santé et l'environnement des déplacements pendulaires domicile-travail (stress lié aux embouteillages, retards, agressivité au volant, dangerosité des conducteurs, pollution, etc.),
- ménager des conditions de recrutement pour les entreprises et de travail pour les salariés indispensables à la réussite économique du territoire.

La création de logements permanents et pour actifs s'inscrit en outre s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale du Canton de Ste-Maxime en termes d'équilibre entre résidences secondaires et principales.

Une croissance démographique de 1% maximum induirait donc sur la commune 340 habitants supplémentaires d'ici 2030 et la population ramatuelleoise avoisinerait **2 450 habitants permanents à l'horizon 2030**.

1.1.4 Besoin en logement pour répondre à une croissance démographique de 1%

340 habitants / 2,1 (personnes/ménage) = 161 logements

Afin de pouvoir accueillir les 338 habitants supplémentaires induits par une croissance démographique de 1%, **Ramatuelle aurait besoin de 161 logements supplémentaires** en faveur de la résidence principale.

1.1.5 Réponses pouvant être apportées dans le cadre du PLU pour couvrir les besoins en logement induits par une croissance de 1%

1.1.5.1 Réponse aux besoins en logement par la mobilisation du logement vacant : 178 logements vacants en 2014

D'après le dernier recensement, le nombre des logements vacants est passé de 81 à 178 entre 2008 et 2014 à Ramatuelle. Une part difficile à déterminer de ces logements pourrait être mobilisable pour de la résidence principale.

La transformation des logements vacants en logement principal permettrait de répondre pour partie aux **besoins** en logement induit par une croissance démographique limitée à 1% par an.

Les logements vacants n'étant pas des logements neufs ni récents, il conviendra d'effectuer un diagnostic de leur état, de leurs caractéristiques plus ou moins adaptées à un logement permanent, et des raisons qui expliquent leur vacance. Il s'agira ensuite de vérifier quelles seraient les dispositions à prendre pour mobiliser ces logements et les orienter vers l'accueil d'habitants permanents.

En 2017, la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez poursuit l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui, dans le cadre de sa compétence « *Habitat* », lui permettra d'engager les actions nécessaires pour valoriser le gisement que constituent les logements vacants.

1.1.5.2 La capacité résiduelle du PLU : un potentiel problématique pour la résidence principale

Méthodologie

La capacité résiduelle permet de définir la capacité d'urbanisation actuelle selon le découpage réglementaire et les règlements de zones en vigueur. Cette étude de la capacité résiduelle du PLU 2006 s'est effectuée très finement suite à un repérage du foncier à l'échelle de la parcelle, selon la méthodologie exposée ci-avant (cf. supra : « *Analyse de la capacité de densification et de mutation des zones urbaines à vocation d'habitat* »).

La capacité résiduelle du PLU

Le PLU 2006 révisé permettrait encore la construction d'environ 205 logements et de 98 logements pour actifs saisonniers. Sur les 205 logements, 117 seraient produits sur du foncier libre en dent creuse (dont 106 induits par le projet des Combes-Jauffret), 26 seraient induits d'une division parcellaire et 63 seraient produits par les lotissements (lots non bâtis + espaces verts et espaces communs des lotissements).

Sur les 63 logements résiduels des lotissements, 28 seraient situés sur les espaces verts ou autres espaces libres (stationnement, espaces de loisirs,...) appartenant encore aux copropriétés et 35 seraient réellement des lots constructibles. En effet, les espaces verts et autres espaces communs des lotissements étaient difficilement constructibles dans le PLU car ils devaient, pour pouvoir s'ouvrir à l'urbanisation, obtenir l'accord à la majorité de tous les colotis. Cependant, ces terrains sont désormais pris en compte pour la capacité résiduelle du PLU en application des dispositions légales qui rendent caduques les règles d'urbanisme internes aux lotissements.

La capacité résiduelle du PLU est donc de 205 logements. Combien d'entre eux seraient potentiellement des logements permanents ?

La comptabilisation des 106 logements permanents du permis de construire délivré pour la réalisation du hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret permet d'obtenir une certitude quant à l'affectation desdits logements. L'effet de cette opération publique en termes d'offre de logement permanent et d'évolution de la population ne peut en outre pas se limiter à une simple addition de logements construits au parc de logements existants. Des logements plus grands et fonctionnels et l'effectivité du parcours résidentiel pour un certain nombre de familles pouvant ainsi s'agrandir en libérant d'autres logements dans la commune devrait, comme lors de la réalisation de la résidence de « *La Roche des Fées* » en 1979, induire des réponses directes mais également indirectes au besoin de logement permanent. Pour le reste cependant, il est très probable que l'essentiel des mètres carrés construits par le fait de la densification des zones urbaines deviendraient des résidences secondaires. La montée en puissance des achats de sociétés étrangères et le renchérissement du foncier qui en résulte – on a relevé la vente d'un terrain de 2 000 m² pour 5 millions d'Euros...- ne permet pas d'estimer qu'une telle densification apporterait une réponse aux besoins en logement induits par une croissance de la population permanente qui s'établirait à 1% par an. En outre, une partie de ces logements seraient construits sur des espaces à protéger en raison d'enjeux paysagers, comme les espaces verts des lotissements par exemple (cf. les études paysagères relatives à l'impact de la densification).

1.1.5.3 En conclusion

Ce n'est pas dans la densification des zones urbaines et le libre fonctionnement du marché immobilier que des réponses efficaces pourraient être trouvées au besoin de logement permanent ou pour actifs.

Dans un premier temps, il conviendra de privilégier deux pistes d'action pour faire face à l'enjeu du logement permanent :

- *Observer les effets directs et indirects de l'opération publique des « Combes-Jauffret » en termes de réponse au besoin de logement permanent (livraison prévue à l'automne 2017),*
- *Orienter le prochain Programme Local de l'Habitat sur le potentiel des logements vacants.*

Une modification ultérieure du plan local d'urbanisme pourra alors être éventuellement envisagée sur la base d'un diagnostic ainsi mis à jour.

1.2 - Impact sur le paysage et l'environnement

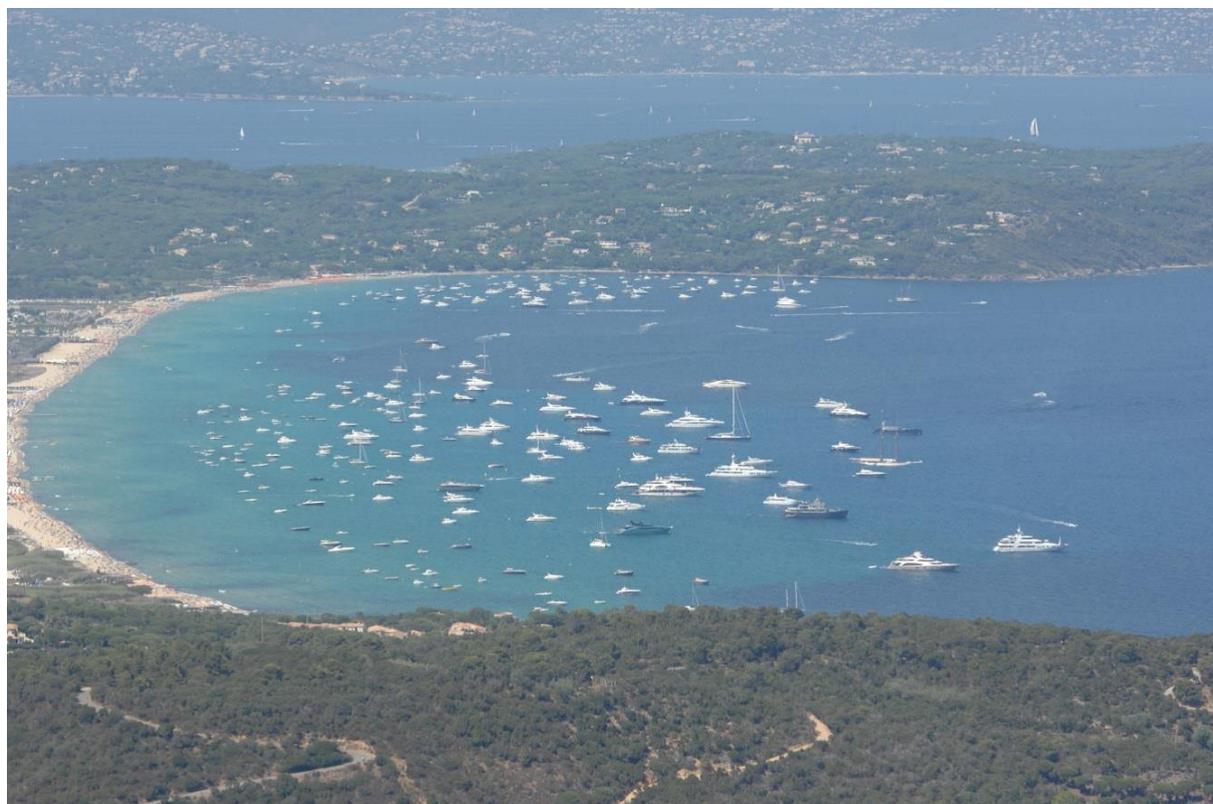
1.2.1- Analyse photographique des premières conséquences de la densification des zones urbaines.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové a supprimé, en vue de favoriser la densification de l'urbanisation, le coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale de terrain constructible.

L'évolution de la teneur des demandes de permis de construire depuis cette réforme, en corrélation avec les niveaux inédits de fortune des candidats à la construction, a permis de prévoir les conséquences d'une densification non maîtrisée de l'agglomération existante qui se caractérise aujourd'hui par une prédominance arborée en zone UC, et une quasi invisibilité du bâti en zone UP.

En effet il a été observé une nette contradiction entre la tendance des derniers projets déposés à consommer systématiquement la plus grande emprise au sol possible, et la volonté communale de maîtriser la densification des quartiers situés en zones UC et UP.

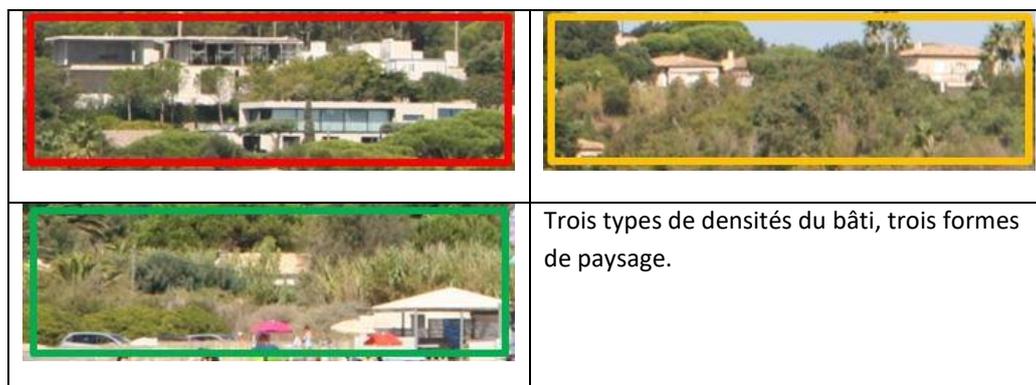
Les zones UC et UP, les plus dynamiques en termes de construction et surtout de démolition – reconstruction, sont pour l'essentiel situées dans les espaces proches du rivage. Or, la commune accueille une part non négligeable de visiteurs venus de la mer. En effet la qualité de ses paysages jusqu'à présent constitue un attrait pour la plaisance en général et la grande plaisance tout particulièrement, avec environ 250 navires de plus de 30 mètres mouillés chaque jour en été dans la baie de Pampelonne, et de plus en plus en baie de Bonrprteau devant le quartier de l'Escalet. Ces visiteurs fréquentent alimentent une économie touristique à forte valeur ajoutée et à forte intensité de main d'oeuvre. D'où pour partie l'importance accordée à la perception du paysage depuis la mer. Un raisonnement analogue est cependant tenu pour les paysages vus depuis les principaux axes de circulation et les autres espaces naturels terrestres les plus remarquables.



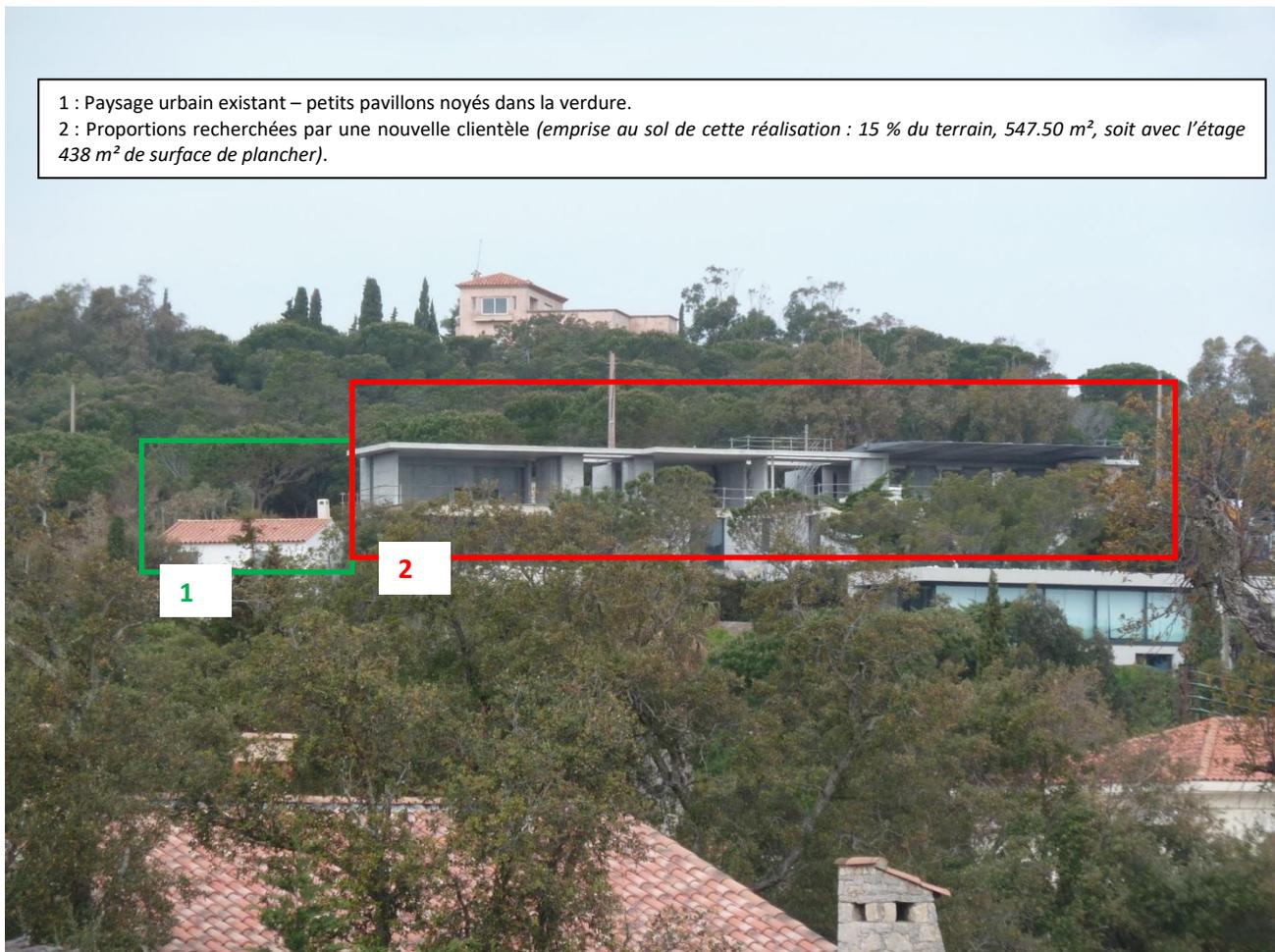


Dans la zone UC, qui est exclusivement située sur les versants de collines proches du rivage, il a été observé que la densification pourrait radicalement changer le paysage actuel, en imposant des taches minérales d'ampleurs inédites, lorsque l'on applique un coefficient d'emprise au sol de 15% avec étage. En l'absence de limitation des hauteurs, les volumes bâtis par projection du coefficient d'emprise au sol à l'étage risquent de minéraliser le paysage en réduisant la proportion de masse végétale visible depuis la mer notamment (1).

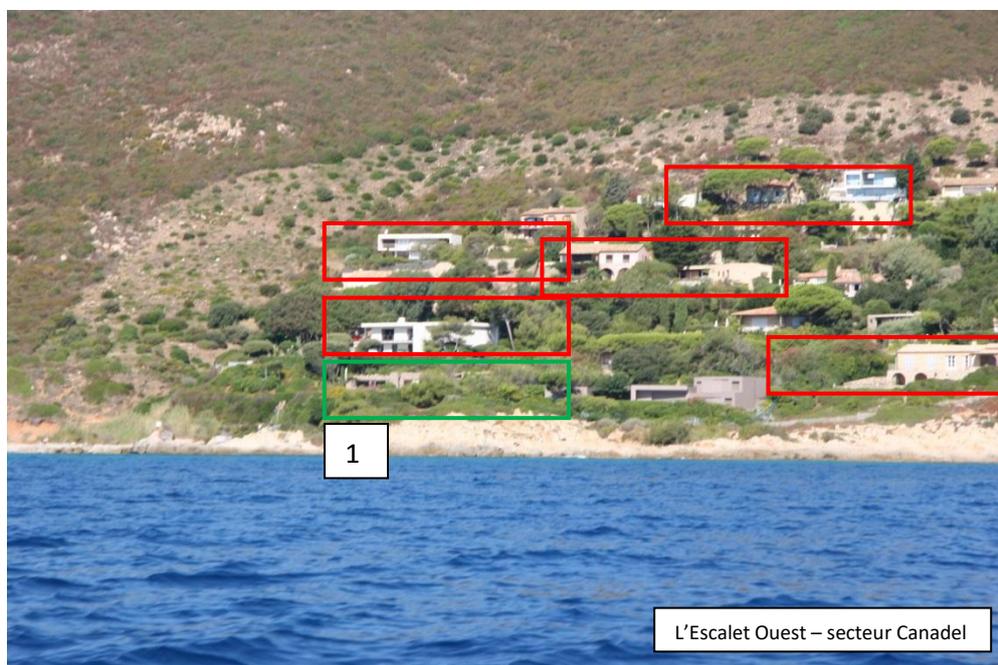
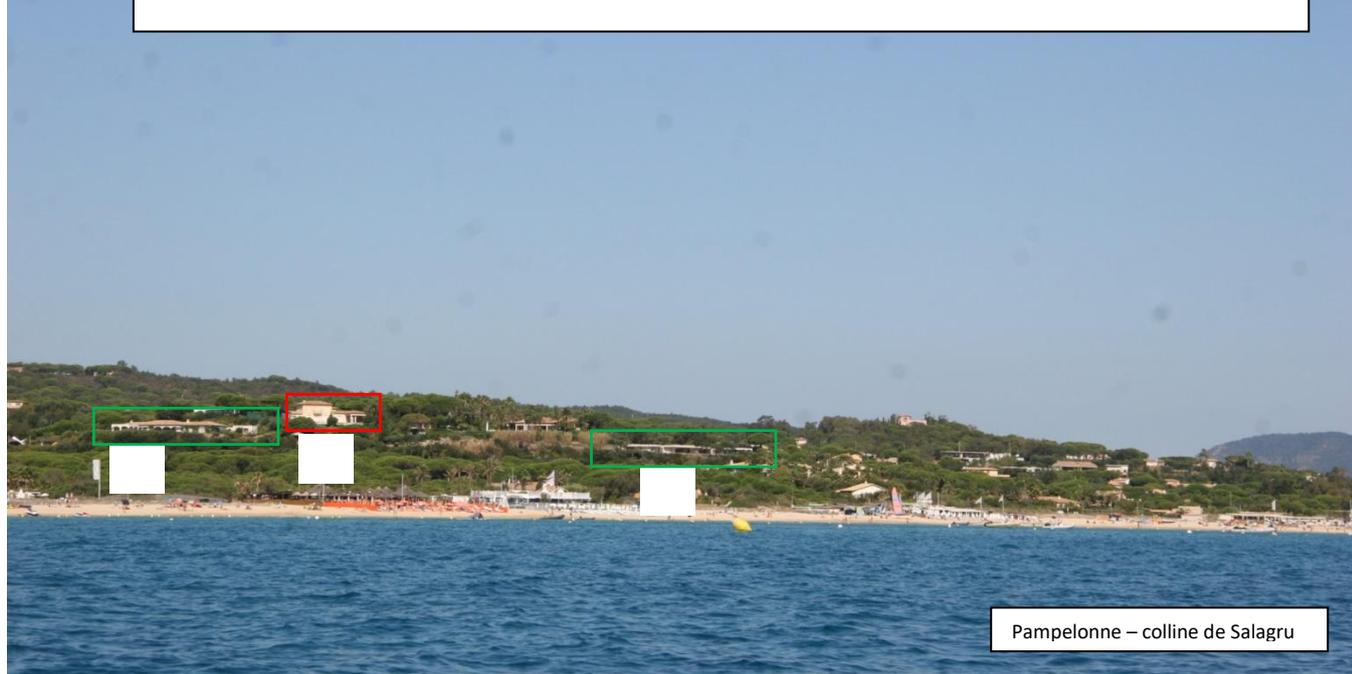
Jusqu'à présent en effet, le coefficient d'occupation des sols de 12 % était réparti entre le rez-de-chaussée et l'étage, à peu près à parts égales (2). Le coefficient d'occupation des sols pouvait n'être consommé qu'en rez-de-chaussée (3).



1 : Paysage urbain existant – petits pavillons noyés dans la verdure.
2 : Proportions recherchées par une nouvelle clientèle (*emprise au sol de cette réalisation : 15 % du terrain, 547.50 m², soit avec l'étage 438 m² de surface de plancher*).



- 1 : Quel que soit l'emplacement, mais plus encore sur les secteurs les plus proéminents, il a été relevé que les étages ne facilitent pas l'intégration des constructions dans le paysage.
- 2 : A l'inverse, les constructions en rez-de-chaussée suivant les courbes de niveau restent discrètes
- 3 : Les toitures terrasse en rez-de-chaussée sont les plus discrètes (*emprise au sol de cette réalisation : 598.25 m² pour des parcelles situées pour 3371 m² en zone UC et pour partie en Nb*).



Quelle que soit la position du bâtiment dans le haut ou dans le bas d'un quartier, l'étage entraîne une plus forte perceptibilité dans le paysage et le rez-de-chaussée rend la construction nettement plus discrète (ici, y compris avec des toits terrasses, pourtant plus discrets que des toitures à faîtage). Une évolution des réalisations privilégiant les rez-de-chaussée permettrait de beaucoup mieux préserver le paysage littoral perçu depuis la mer (1).



Le même raisonnement s'applique à la zone UP.

1.2.2.- Synthèse des enjeux en ce qui concerne les zones urbaines

Après avoir maîtrisé le phénomène du mitage en passant du plan d'occupation des sols de 2001 au plan local d'urbanisme de 2006, la commune est aujourd'hui confrontée à une problématique nouvelle, celle de la densification de ses quartiers agglomérés. L'évolution de ces derniers représente un risque pour l'intérêt paysager du site inscrit et en partie classé de la presqu'île de St-Tropez en raison de leurs caractéristiques géographiques. Ces formes d'urbanisation qui résultent de l'engouement des résidences secondaires pour la Côte d'Azur sont en effet situées soit dans les espaces proches du rivage, soit sur des versants de collines jouissant de vues imprenables sur les paysages naturels ou agricoles les plus remarquables : d'où leur forte perceptibilité dans le grand paysage, soit depuis la mer, soit depuis les paysages naturels ou agricoles les plus remarquables de la commune.

Pour le territoire ramatuellois, cette problématique de la densification des zones urbaines recouvre ainsi de multiples enjeux que le plan local d'urbanisme de 2006, *a fortiori* déstabilisé par la suppression - légale mais néanmoins brutale - du coefficient d'occupation des sols, ne prend pas suffisamment en compte :

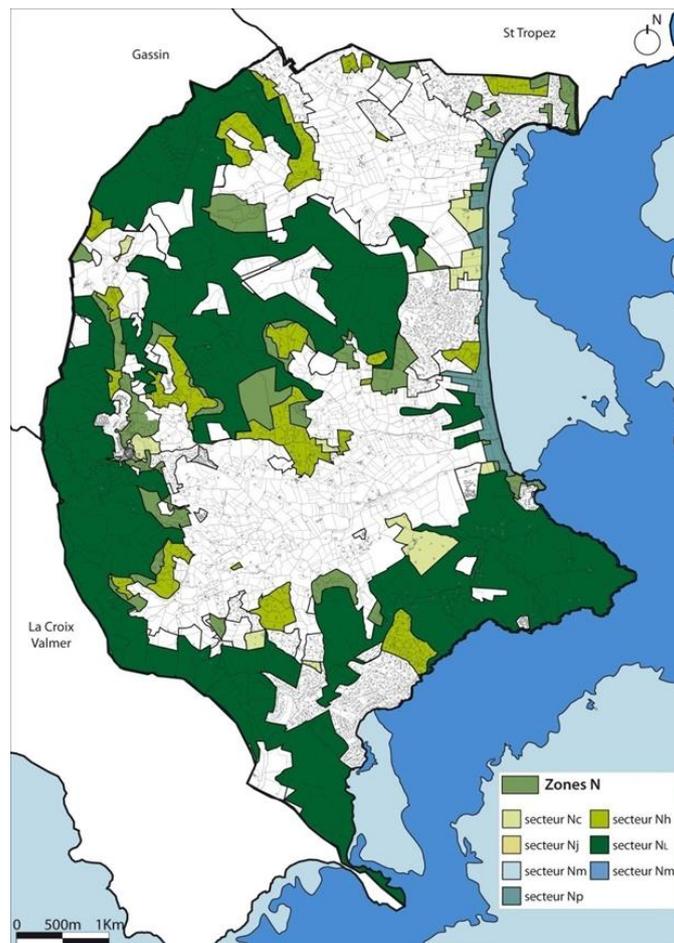
- Enjeux paysagers : sensibilité paysagère forte d'un territoire entièrement inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques et en partie classé au titre du code de l'environnement ; pression sur les espaces proches du rivage, qui contribuent pour une part essentielle à l'image de marque de Ramatuelle auprès des plaisanciers, et notamment des pratiquants de la grande plaisance, dont la clientèle alimente toute une partie de l'économie touristique à forte valeur ajoutée ; pression sur les ambiances rurales de vignoble ou de collines boisées qui contribuent pour une part tout aussi essentielle à l'image de marque de la presqu'île de St-Tropez auprès de ses visiteurs, notamment en dehors de l'été ;

- Enjeux environnementaux : remise en cause possible de la relative perméabilité des quartiers anciennement agglomérés à la faune et à la flore sauvages ;
- Enjeu d'exposition aux risques naturels : à l'aléa modéré à fort du risque feux de forêt s'ajoute une possible aggravation du risque d'inondation par la densification de l'agglomération sur les pentes, conjuguée à une fréquence accrue des pluies torrentielles, en cas d'imperméabilisation excessive des terrains.

1.2.3- Lacunes du plan local d'urbanisme de 2006 en ce qui concerne les zones naturelles.

Le PLU actuel n'identifie pas clairement les espaces naturels remarquables au titre de la Loi « Littoral ». En zone naturelle, le paysage et les milieux écologiques remarquables peuvent être impactés par le mitage ou par des aménagements autorisés par le règlement. Celui-ci ne contient pas de protection stricte des zones naturelles remarquables. En effet, le règlement de la zone N du PLU de 2006 autorise (sous certaines conditions) la construction de piscine, de locaux techniques, d'abris de jardins, de constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sans que des limitations leur soient imposées.

La création d'un secteur N_L plus strict permettra une meilleure protection des espaces naturels remarquables terrestres, qu'il s'agisse d'espaces naturels spécifiques du littoral, ou d'espaces naturels remarquables indépendamment de leur absence éventuelle de relation au littoral. Ce secteur représente près de 40% du territoire de la commune.



Les zones Naturelles du PLU 2006

Une lacune du plan local d'urbanisme de 2006, et une nouveauté du PLU révisé, réside également dans la prise en compte des espaces maritimes et notamment des espaces maritimes remarquables. Les espaces maritimes en général font l'objet dans le plan local d'urbanisme révisé d'un zonage particulier, Nm, afin de les distinguer des zones N classiques. A la différence du plan local d'urbanisme de 2006, le PLU révisé identifie en outre, grâce aux études réalisées par la Communauté de Communes du Golfe de St-Tropez dans le cadre de son Observatoire marin, les secteurs marins présentant une faune ou flore remarquables et plus particulièrement l'herbier de posidonies. Un sous-secteur de la zone Nm1 est créé pour la protection de ces milieux marins remarquables.

