
Partie II

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

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

Sommaire

CHAPITRE 1 – Les choix en matière d'aménagement et de développement 221

I – Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	221
1.1 D'importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue	222
1.2 - Les enjeux et orientations du PADD	223
1.2.1 - Comment conforter et diversifier le potentiel économique ?	223
1.2.2 - Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population ?	226
1.2.3 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?.....	226
1.2.4 - Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?.....	228
1.3 Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD	230
II– La justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT	231
2.1- Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	231
2.2- Justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace	234
2.2.1- Le Documents d'Orientations Générales (DOG).....	234
2.2.2- Les documents graphiques	236

CHAPITRE 2 – Les choix retenus pour établir le règlement 238

I – La prise en compte des évolutions réglementaires	238
1.1– Remplacement du coefficient d'occupation des sols par des prescriptions sur le gabarit des constructions et les règles relatives aux espaces libres	238
1.2–La mise en place de secteurs de taille et de capacité limitées et d'autorisation d'extension des habitations existantes dans la zone agricole.....	239
II– Les principes du zonage et du règlement	241
2.1– Le règlement graphique	242
2.2– Le règlement écrit	242
III – L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables.....	247
3.1 Assurer la diversité économique et l'emploi permanent.....	247
3.1.1 La zone agricole	247
3.1.2 Les zones à usage d'activités	259
3.1.3 Une zone à urbaniser unique et à vocation économique.....	261
3.1.4 Les activités en zone naturelle (N).	263
3.2 Favoriser la mixité sociale et urbaine.....	265
3.2.1. Les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat.....	265
3.2.2. L'habitat pour salariés saisonniers en zone naturelle N	274
3.3 Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.....	274
3.3.1 Les paysages naturels à préserver	274
3.3.2 Les paysages agricoles à préserver	284

3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers (UC et UP)	286
3.4. Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones PLU 2006 et PLU révisé	295
IV– Les prescriptions complémentaires au zonage et du règlement	297
4.1 - Les espaces boisés classés.....	297
4.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager	300
4.3 - La préservation de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue	305
4.4- La prise en compte des risques	306
4.5 - Les outils fonciers.....	308
4.6 - Les performances énergétiques et environnementales	311
CHAPITRE 3 – Les choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	315
I - Les cinq OAP agricoles	315
II. Les OAP du Camping des Tournels	316
III. Les OAP du hameau nouveau intégré à l’environnement de La Garbine.....	317
CHAPITRE 4 : Évolution des surfaces du zonage	319
CHAPITRE 5- Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans ou programmes et normes hiérarchiquement supérieurs	322
I. Explication des choix retenus pour la prise en compte des principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme	322
II. Explication des choix retenus pour la prise en compte de la loi "Littoral"	328
1.1 Les principes généraux de la loi "Littoral"	328
1.2 L’application de la loi Littoral sur la commune de Ramatuelle : la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.....	328
1.2.1 La détermination des coupures d'urbanisation.....	329
1.2.2 La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructibles.....	332
1.2.3 La délimitation des Espaces Proches du Rivage et Extension limitée de l'Urbanisation.....	335
1.2.4 La détermination de l'Urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégré à l’environnement (hors espaces proches du rivage)	341
1.2.5 La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables	348
1.2.6 Les ensembles boisés significatifs	365
1.2.7 Synthèse de l'application de la Loi littoral sur le territoire de Ramatuelle	366
III– Explication des choix retenus pour la prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs au PLU.....	368
3.1- La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Ste-Maxime	368
3.2- La compatibilité avec la charte du Parc National de Port-Cros	370
3.3- La compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....	371

CHAPITRE 1 – Les choix en matière d'aménagement et de développement

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

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

Le diagnostic a clairement mis en évidence les atouts de la Commune et sa place privilégiée au sein de la presqu'île de St-Tropez :

- Une urbanisation maîtrisée et intégrée à l'environnement au regard du développement urbain intense et désordonné touchant la plupart des communes de la Côte d'Azur pendant la seconde moitié du 20^e siècle.
- Un environnement de qualité avec un paysage resté typique, un vignoble étendu, une grande forêt d'un seul tenant, une plage et une arrière-plage encore riches en milieux naturels, un littoral sans front de mer bâti et un village perché de caractère.
- Une agriculture fortement présente dans la société et l'économie locale.

Il fait état aussi des premiers signes d'une remise en cause progressive des qualités de l'environnement rural et naturel avec l'identification des pressions multiformes subies par le territoire de Ramatuelle :

- Une pression démographique liée à la fréquentation touristique – des espaces naturels notamment - durant la saison estivale
- Une pression économique due au poids excessif de l'activité touristique estivale, et foncière, avec l'envolée des prix du foncier, qui, à terme, peut tout à la fois déstabiliser l'équilibre social en excluant les ménages modestes ou moyens et remettre en cause le maintien de l'agriculture
- Une pression sur les paysages, sur la qualité de vie avec une urbanisation diffuse des espaces agricoles et des massifs boisés et avec par exemple la disparition progressive des grandes aires de tranquillité (développement des sports motorisés ou des déplacements en hélicoptère)

Ainsi, l'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme est de faire en sorte que Ramatuelle conserve les caractères d'une commune rurale authentique, et donc vivante et active tout au long de l'année, de même que les attraits d'une station balnéaire dont l'originalité est la qualité de ses paysages naturels et agricoles, et de garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible. Il s'agira de limiter et d'encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes afin de satisfaire les stricts besoins identifiés dans le diagnostic, notamment en termes d'habitat pour les actifs et de diversification économique (notamment agricole et touristique).

Par ailleurs, si la politique communale d'aménagement de l'espace n'a pas changé, la concertation organisée dans le cadre de cette nouvelle révision, ainsi que les nouvelles études réalisées, ont mis en évidence des besoins nouveaux qui sont pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme révisé :

- Sauvegarder la prédominance végétale et la couverture arborée des zones agglomérées en maîtrisant leur densification ;

- Préserver les paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation.

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

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

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

Par ailleurs, le travail de réflexion ayant conduit à l'élaboration du P.A.D.D et plus généralement à celui du P.L.U. s'appuie sur les objectifs de développement durable édictés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et notamment l'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

1.1 D'importants atouts environnementaux et une spécificité agricole reconnue

Le territoire communal est recouvert à 55% par des boisements, dont une faible partie est occupée par de l'habitat dispersé. La spécificité de ce territoire est évidemment liée à la mer et au rapport entre ce territoire et la mer lui apportant notoriété et reconnaissance internationale dans un contexte de rareté relative d'espaces naturels littoraux intègres.

Le fort intérêt environnemental et paysager de ce territoire est traduit par la multiplicité des mesures protectrices ou des inventaires (terrestres ou marins) qui s'y superposent :

- l'ensemble de la commune est en site inscrit ;
- les collines sont recensés dans l'inventaire Z.N.I.E.F.F¹ et une partie est éligible à Natura 2000

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

- les caps Taillat et Camarat sont concernés par un inventaire Z.N.I.E.F.F, couverts par un site classé et font l'objet d'une proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC)
- le site de Pampelonne répertorié par des Z.N.I.E.F.F. terrestres et marines, est éligible à Natura 2000 et, depuis un arrêt du conseil d'État du 13 novembre 2002, la plage est reconnue comme un « *espace naturel remarquable* » au sens de la loi « *Littoral* ».

Pour contradictoire que cela soit, la plage de Pampelonne et le littoral des caps sont des milieux tout à la fois très protégés par la législation de l'urbanisme et menacés par une sur fréquentation estivale de piétons, voire de plaisanciers.

Les préoccupations liées au cadre de vie et à l'environnement ont déjà donné lieu à des stratégies d'aménagement et d'intervention sur l'espace communal avec notamment :

- l'élaboration, en cours de validation, d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la plage et de l'arrière-plage
- l'intégration dans les documents d'urbanisme du caractère maritime de l'espace à travers la loi Littoral.

Mais la commune ne se résume pas à un espace naturel de qualité. L'agriculture est un autre des éléments du socle sur lequel se fonde son identité. Activité économique à part entière, elle permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Les terres agricoles (plaine, Val de Rian, Vallon de la Rouillère, plateau de Pascati, vallon de la Tourraque) représentent presque un tiers de la surface communale (30%) et plus de 700 ha de vignes. Néanmoins, la plaine, très prégnante dans le paysage, est altérée par des friches, une urbanisation dispersée et des activités non agricoles. Par ailleurs, 34% du territoire est en « AOC Côtes de Provence » soit près de 1 200 ha dont un peu plus de 500 ha sont en culture. Même si la mise en culture de la totalité du terroir en AOC paraît peu probable, ce terroir mérite d'être préservé dans le souci d'une confortation ou d'un développement de l'agriculture et de préservation du paysage rural.

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

- la préservation de la richesse des écosystèmes du littoral et la maîtrise, par une gestion
- intégrée des espaces naturels et cultivés, de l'impact des activités économiques et domestiques,
- l'association du développement qualitatif de l'agriculture et de la gestion de l'espace.

1.2 - Les enjeux et orientations du PADD

1.2.1 - Comment conforter et diversifier le potentiel économique ?

Comme pour la plupart des communes littorales, la commune de Ramatuelle est marquée par une tendance à la spécialisation dans l'accueil résidentiel touristique (61% des logements sont des résidences secondaires) et les activités balnéaires très saisonnières induisant un fort taux de chômage en dehors de l'été.

Un plus juste équilibre est à rechercher en organisant l'émergence :

- d'activités artisanales, commerciales ou de services indépendants de la saison touristique estivale,
- de nouvelles activités et produits touristiques non saisonniers favorisant une fréquentation de la commune mieux répartie dans l'année et valorisant les hébergements existants ou futurs, diversifiant et consolidant les emplois touristiques. ..

Néanmoins, la commune dispose de deux particularités au sein du Golfe de St-Tropez :

- un secteur agricole productif (4,6% des emplois, 30% du territoire), porteur de la qualité des paysages (attractivité résidentielle et touristique) mais souffrant d'un certain mitage.

- un cadre de vie rural et préservé

Par ailleurs, la réalisation du quartier mixte, activités et habitations, du Colombier marque la volonté communale de ne pas entretenir une économie « bi-polaire » (agriculture et tourisme)

Pour maintenir un développement équilibré, il importe donc de conforter les principaux pôles économiques existants tout en facilitant l'émergence d'activités non saisonnières, ce développement équilibré favorisant d'autre part la mixité sociale.

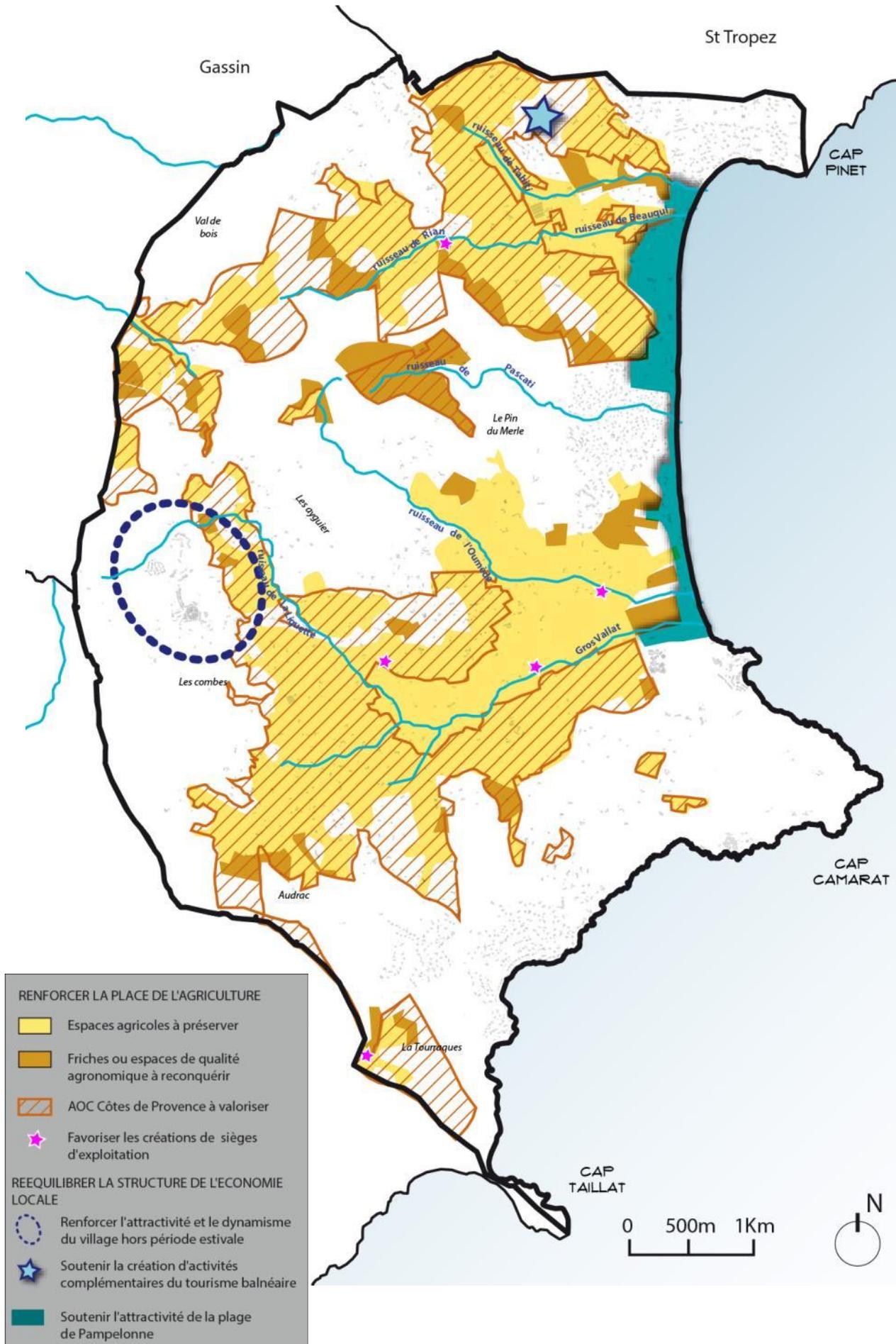
A propos de l'activité agricole, le choix est fait d'affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres cultivables :

- en pérennisant l'existant : zone réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire dans le respect de la législation applicable tout type de bâtiment nécessaire à leur usage (hangars, garages, ...)
- en développant l'espace agricole comme "outil de travail" : reconquête des friches sur les espaces de qualité AOC et déclassement des EBC sur des secteurs à forte valeur agronomique, secteurs qui demeureront inconstructibles, ainsi que la possibilité d'étendre et de créer des sièges d'exploitations agricoles sous forme de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)
- en permettant le développement d'activités complémentaires et en favorisant la reconversion du patrimoine bâti dans une logique de valorisation et de tourisme vert.

Il convient aussi de renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du centre village en favorisant la diversité du commerce de proximité et l'implantation d'entreprises artisanales.

La commune souhaite aussi, par une politique d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement, favoriser les activités culturelles, économiques et événementielles permettant une diversification des activités touristiques, et donc des emplois, indépendantes de la saison estivale.

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



1.2.2 - Comment favoriser une diversification et un meilleur équilibre de l'habitat et de la population ?

Ramatuelle souffre d'un manque de diversité de l'habitat (une majorité de résidences secondaires, prépondérance du logement individuel sous forme de lotissement ou de mitage). Or la demande est pressante dans un contexte immobilier difficile, demande émanant d'actifs ramatuellois ou en provenance du Golfe de St-Tropez, alors que l'offre (maisons individuelles essentiellement, immobilier et foncier aux coûts extrêmement élevés) ne correspond pas aujourd'hui à ces besoins actuels et futurs.

Ainsi, la commune se doit d'organiser une production et une répartition de logements plus équitable et plus adaptée à la demande (accueil des plus démunis, vieillissement de la population, garder les catégories sociales dites « intermédiaires », logement des saisonniers...) et ne remettant pas en cause la qualité du cadre de vie, à l'image du projet communal de l'éco quartier des Combes Jauffret en cours de réalisation.

La réponse apportée est multiforme et réaliste, satisfaisant aux objectifs de gestion économe du foncier et de solidarité sociale à travers l'habitat et le logement. Cette politique de l'habitat s'appuie sur :

- un développement de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées permettant, selon les secteurs, de promouvoir la variété des formes urbaines (maisons de ville, immeubles collectifs, villas dont la demande reste forte...)
- une diversification de l'offre en logements :
 - o *maintien dans le PLU RÉVISÉ du secteur à projet du quartier des Combes Jauffret qui permet la création de 106 logements permanents dont 40 logements locatifs sociaux, 33 logement en accession aidée et 33 logements en accession à prix maîtrisé*
 - o *création d'un secteur dédié aux travailleurs saisonniers. (secteur UCs du PLU révisé).*

1.2.3 - Comment renforcer la centralité et optimiser les équipements ?

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

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

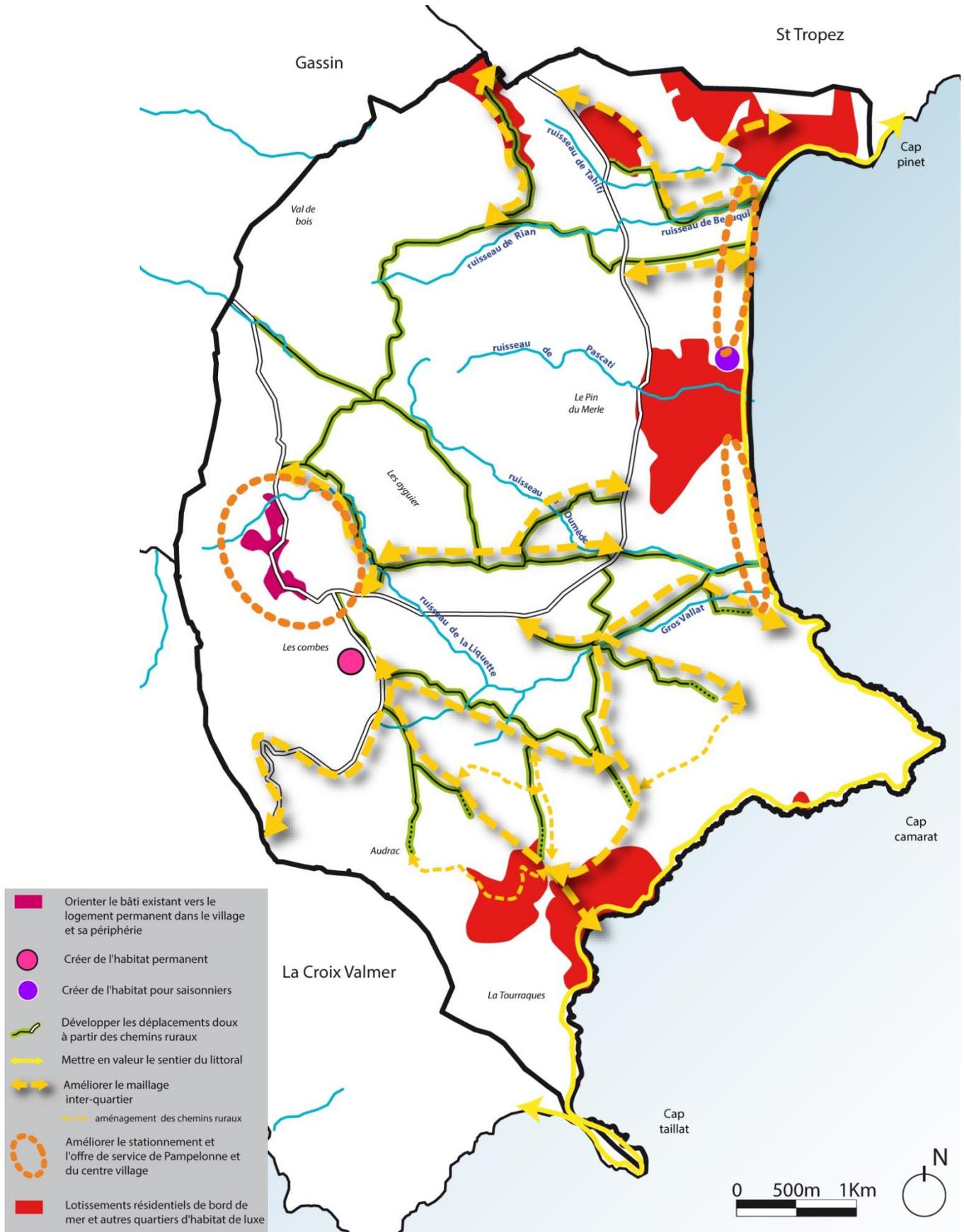
Il s'agit de conforter le centre actuel en confirmant son caractère de pôle d'équipements publics et services marchands : il doit rester le lieu de rencontre et d'identité de la commune et participer à l'équilibre de la vie quotidienne avec :

- la possibilité de concentrer au village les fonctions urbaines (services, économie, artisanat, habitat), possibilité plus large que pour toutes les autres zones urbaines,
- l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement,
- l'amélioration de la qualité urbaine des espaces publics
- un projet d'équipement au cœur du village avec la création d'un pôle de santé.

Le réseau de voirie est à l'image du territoire communal : rural et de bonne qualité. Le choix est fait de conserver ce caractère en veillant à la bonne adaptation du gabarit des voies à la circulation, à leur sécurisation. Par ailleurs, de nombreux chemins ruraux ont disparu au fil du temps faute d'utilisation et d'entretien. La commune souhaite leur remise en service afin d'une part d'améliorer le maillage de la partie Sud de la commune et d'autre part retrouver une partie de sa mémoire rurale et agricole (emplacements réservés).

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

Orientation du PADD : Favoriser la mixité sociale et urbaine



1.2.4 - Comment conserver un environnement de qualité pour tous ?

La commune présente un paysage associant espaces naturels terrestres et littoraux et espaces agricoles. L'ensemble forme un environnement et un cadre de vie de qualité, atout majeur à préserver au moment où des pressions et des nuisances diverses menacent directement la qualité de ce patrimoine :

- sur fréquentation estivale de certains espaces littoraux
- impact paysager des constructions sur les collines littorales
- développement de friches agricoles et d'activités diverses le long des routes
- urbanisation diffuse du territoire agricole (habitat et activités non agricole) et en lisière des massifs boisés périphériques
- risque de rupture de continuité des massifs boisés par des zones potentiellement constructibles

Le présent P.L.U. engage une politique environnementale reposant sur :

- le maintien des zones patrimoniales, des noyaux de biodiversité où en raison de la qualité des sites, de la richesse du milieu, du paysage, constructions nouvelles et activités non compatibles avec la qualité des lieux sont prohibées.
- le maintien de corridors écologiques entre les espaces bâtis et le long des cours d'eau par des mesures réglementaires adaptées (zone naturelle, E.B.C., article 11 et 13...)
- le maintien de la prédominance végétale et de la couverture arborée dans les zones urbanisées proches du rivage en évitant leur densification et en protégeant le couvert végétal et les lignes de crêtes
- le maintien des paysages ruraux traditionnels, notamment les paysages viticoles emblématiques perceptibles depuis les principaux axes de circulation
- le maintien de l'agriculture comme activité économique et instrument majeur d'entretien de l'espace (occupation et entretien des espaces) : confortation et extension de la zone agricole (zone A et Ai)
- la complémentarité entre agriculture et gestion des espaces naturels : les activités agro-sylvo-pastorales sont admises en zone naturelle.

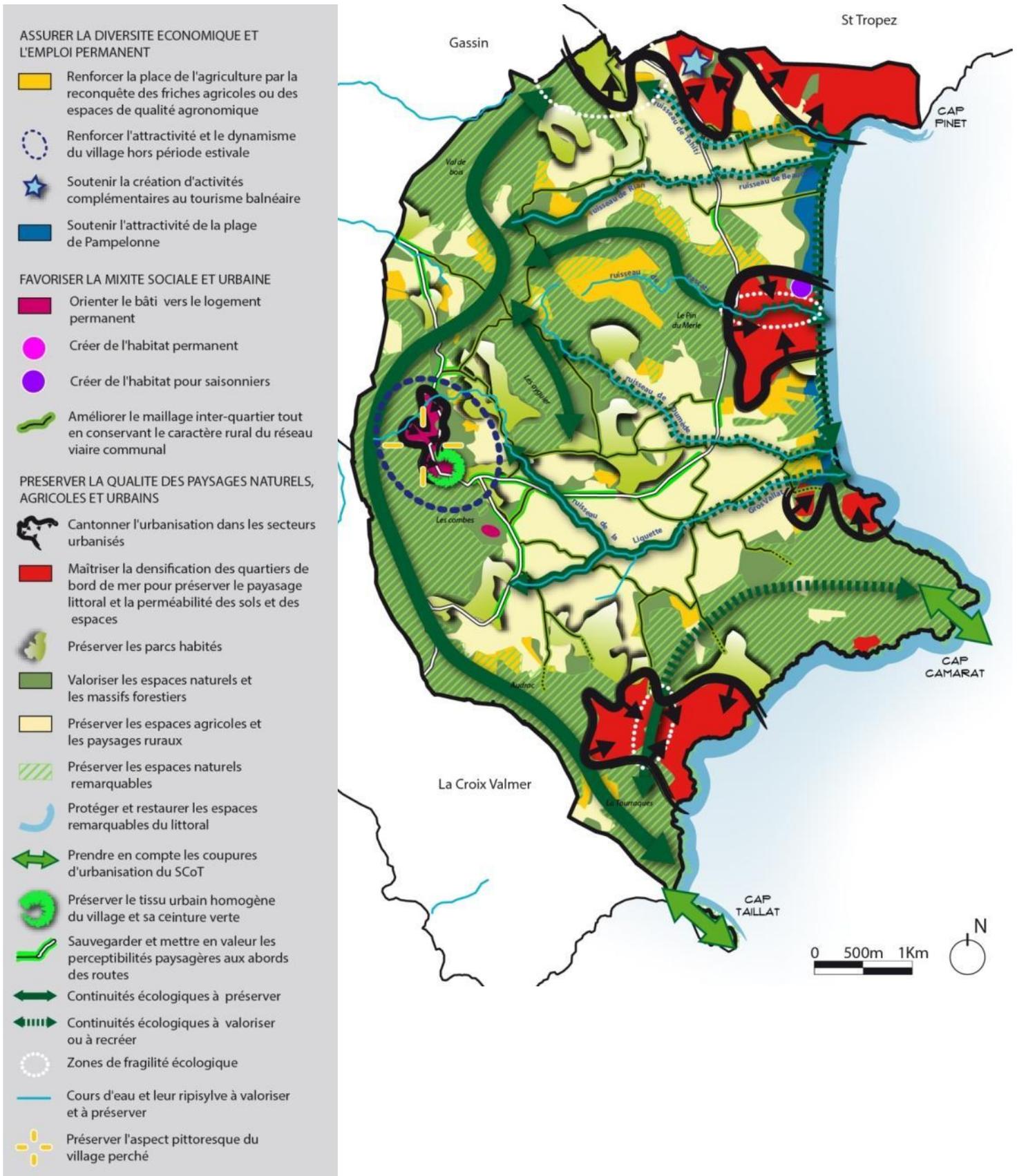
La commune souhaite ainsi préserver ses paysages remarquables en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection du paysage.

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

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

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

1.3 Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD



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

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

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

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

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

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

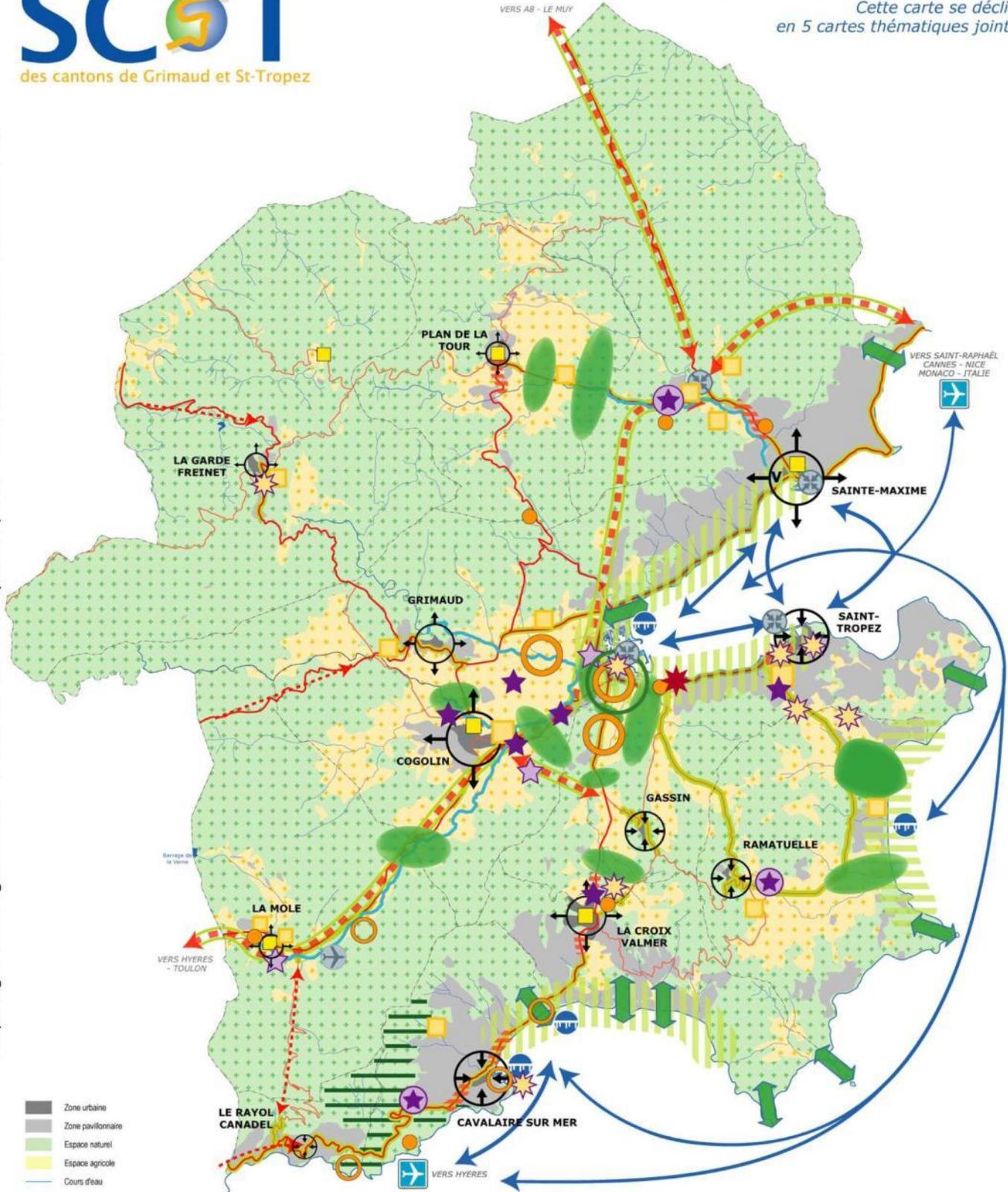
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé, par délibération du comité syndical, le 12 juillet 2006, c'est-à-dire avant l'adoption de la loi Grenelle II du 10 juillet 2010. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT des Cantons de Grimaud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

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

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

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

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



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

ESPACES NATURELS

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

Application de la loi littoral

Secteurs ou zones au sein desquels les communes doivent délimiter, dans leur PLU, des coupures d'urbanisations

ECONOMIE

- Zone d'Activités à requalifier
- Extension de Zone d'Activités
- Création de Zone d'Activités
- Espaces de développement (activités / habitat / équipement)
- La DCN

HABITAT

- Renouveau urbain
- Développement en continuité du bâti existant
- Espace de projet d'habitat
- Projet de renouvellement urbain

TRANSPORTS

- Amélioration de la desserte du golfe
- Entrée secondaire du territoire à valoriser
- Projet de contournement
- Aménagement des entrées de ville
- Pôle d'échanges à créer
- Ponton maritime à conforter ou à créer
- Hélicoptère à conforter ou à créer
- Aérodrome
- Liaison maritime à valoriser

EQUIPEMENTS

- Equipement à valoriser
- Equipement à créer
- Aire d'accueil des gens du voyage

0 5 km

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

2.2.1- Le Documents d'Orientations Générales (DOG)

2.2.1.1 Justificatif des objectifs généraux

Objectifs du SCoT	Orientations du SCoT des Cantons de Grimaud et de St-Tropez	Orientation du PADD de Ramatuelle
REGULER LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE	<p>Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace :</p>	<p>Poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages et pour une modération de la consommation de l'espace</p>
	<p>- transformer les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux</p>	<p><i>Les zones NB du POS ont été supprimées en 2006 conformément aux orientations du SCoT et il n'existe plus, depuis de zone d'urbanisation diffuse</i></p>
	<p>- favoriser les formes d'habitat dit "groupé" ou inspiré des hameaux traditionnels</p>	<p>Favoriser un habitat plus structuré et moins consommateur d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter le Règlement pour favoriser l'offre de logement pour actifs permanents ou saisonniers sous forme de logements collectifs et de hameaux intégrés à l'environnement (secteurs UAh, UCs, Nhs1...)
	<p>- favoriser les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme</p> <p>- proposer des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restaurer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir recours au droit de préemption urbain pour l'orientation du bâti existant au village et dans ses extensions vers l'habitat permanent et prioritairement • Cantonner l'urbanisation dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers des formes urbaines diversifiées compatibles avec le maintien du caractère du «parc habité» (secteur de Pampelonne et des Caps) • Maîtriser la densification des zones urbaines à sensibilité paysagère en y préservant le couvert arboré, la perméabilité des sols et une proportion d'espaces non artificialisés pour la faune et la flore

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

2.2.1.2 Justificatif des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs chiffrés de production de logements du SCoT

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

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

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

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

Objectifs chiffrés du PADD

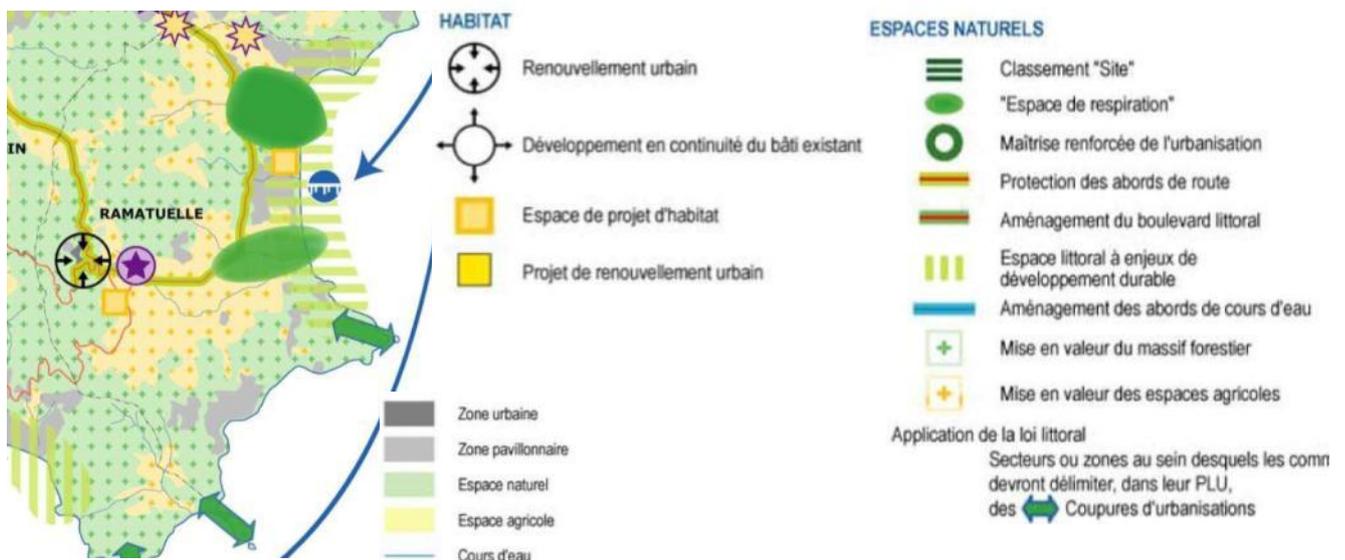
Sur la décennie 1999-2015, le rythme moyen de la construction de logements sur la commune de Ramatuelle avoisinait les 0,8% par an. La commune répondait déjà ainsi, dans le cadre du PLU 2006, aux objectifs du SCoT concernant la croissance annuelle du parc de logement. Cependant, l'objectif d'une résidence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

Le PLU révisé a intégré les objectifs du SCoT. En effet, d'après la capacité d'accueil du PLU révisé (cf. infra, Capacité d'accueil), il pourrait être produit entre 2015 et 2030, dans les zones constructibles, environ 388 logements dont environ 117 seraient destinés au logement des actifs saisonniers. Cela représente un rythme de construction moyen de 0,9% par an entre 2015 et 2030 et répondrait donc à la limite de croissance du parc de logements de moins 1% du SCoT.

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

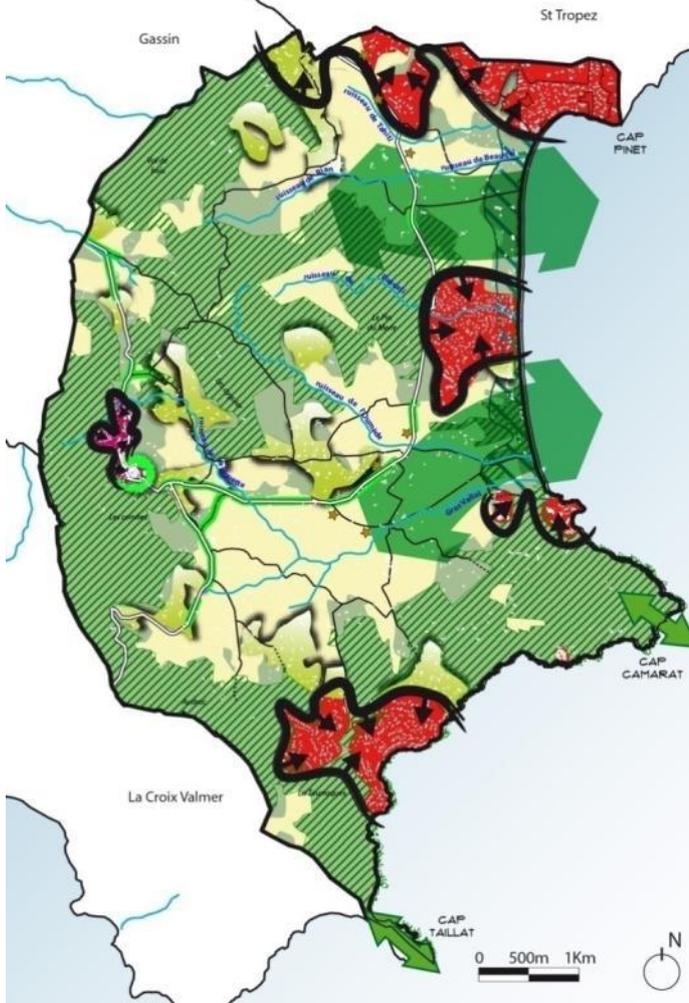
1.2.2- Les documents graphiques

Les orientations du SCoT



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

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



-  Cantonner l'urbanisation dans les secteurs urbanisés
-  Orienter le bâti existant vers le logement permanent
-  Maîtriser la densification des zones littorales pour préserver le paysage littoral et la perméabilité des sols et des espaces
-  Maintenir des espaces de respiration
-  Prendre en compte les coupures d'urbanisation du SCoT
-  Préserver les parcs habités intégrés au paysage naturel
-  Valoriser les espaces naturels et les massifs forestiers
-  Valoriser les paysages ruraux et les espaces agricoles
-  Préserver les espaces naturels remarquables
-  Protéger les espaces remarquables du littoral
-  Préserver la ceinture verte autour du village
-  Sauvegarder et mettre en valeur les paysages viticoles aux abords des routes
-  Stopper l'usage de dépôts

CHAPITRE 2 – Les choix retenus pour établir le règlement

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces économiques, naturels et agricoles...
- l'obligation de prendre également en compte les normes et documents hiérarchiquement supérieurs publiés après l'approbation du PLU en 2006 tel que :
 - la loi du 16 juillet 2006, loi portant engagement national pour le logement,
 - la loi du 12 juillet 2010, loi portant engagement national pour l'environnement dite loi grenelle 2,
 - la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
 - la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,
 - le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006,
 - le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique arrêté par le président du Conseil régional le 8 juillet 2013 et par le préfet de région le 12 juillet 2013,
 - le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675,
- la prise en compte des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.

I – La prise en compte des évolutions réglementaires

1.1– Remplacement du coefficient d'occupation des sols par des prescriptions sur le gabarit des constructions et les règles relatives aux espaces libres

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Le diagnostic du territoire (cf. supra, partie I) confirme la pertinence des objectifs définis par le conseil municipal dans sa décision de réviser le plan local d'urbanisme. Il s'avère en effet indispensable de maîtriser la densité sur des secteurs à enjeux paysagers ou écologiques forts ou des secteurs contraints par des problématiques de ruissellement des eaux pluviales. Pour ce faire, le code de l'urbanisme propose d'autres règles, telles que celles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions. L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Car même si le PLU de 2006 a permis de maîtriser le mitage par un classement approprié, il ne comporte pas de mesures suffisantes pour maîtriser la minéralisation et l'artificialisation des piémonts et des collines littorales sous l'effet d'une densification excessive.

La présente révision du PLU prend en compte les exigences de la loi ALUR, en supprimant le minimum à la parcelle et le coefficient d'occupation des sols et en lui substituant de nouveaux outils réglementaires qui permettent d'encadrer la densité des quartiers à enjeux, c'est-à-dire les zones qui recouvrent les espaces proches du rivage et les collines boisées (zones UC et UP) : coefficient

d'emprise au sol, hauteur, coefficient dit de biotope, servitudes de préservation du couvert végétal et des paysages, préservation des ripisylves...

La révision du PLU intègre de ce fait au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de nouvelles orientations visant à contrôler la densité du bâti dans un but écologique, de préservation de l'aspect paysager et de préservation de la perméabilité du sol. L'enjeu en termes de densification ne se manifeste dans les faits que dans les zones urbaines constructibles restées les moins denses, c'est-à-dire les zones UC et UP où prédomine jusqu'à ce jour une apparence arborée. Il s'agit aussi des zones les plus attractives et dynamiques en termes de construction, où l'on constate une activité soutenue de rénovation, c'est-à-dire de remplacement d'une forme de bâti par une autre qui est le fait de populations disposant d'un niveau de pouvoir d'achat jusqu'à présent inédit. Depuis le 1^{er} janvier 2016, 34% des permis de construire sont déposés en zone UC et 23% en zone UP, soit 57% des projets sur ces deux zones représentant environ 8,5% du territoire communal et l'essentiel des zones urbaines qui en recouvrent elles-mêmes moins de 10%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

L'agriculture occupe près d'un tiers du territoire de Ramatuelle, elle est à la fois une ressource économique, paysagère et touristique. C'est un paysage ouvert à grande échelle ponctué d'éléments de bâti traditionnel avec leur végétation d'accompagnement. Néanmoins, cet espace est en mutation comme l'atteste la présence de parcelles agricoles en déprise proches du littoral ou en prolongement de secteurs déjà urbanisés. Les fragilisations sont le fait d'une urbanisation dispersée, de dépôts de matériaux et matériels divers, d'activités liées au tourisme.

Extrait du diagnostic paysager :

« La vaste plaine agricole descendant vers le linéaire sableux de Pampelonne constitue une originalité sur la Côte d'Azur par sa proximité et son contact direct avec la plage [...].

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

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

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

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

Le bassin littoral de Tahiti est une entité mixte urbanisée que l'on identifie mal, malgré des atouts paysagers réels, comme sa plaine agricole surplombant la basse plaine [...].

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

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

Ainsi la continuité paysagère de l'entité de la Rouillère entre les communes de Gassin et de Ramatuelle est déterminante pour la lecture du terroir de Ramatuelle, et la construction de son image dans le rapport au territoire communal, attaché à une exploitation agricole de qualité [...]. »

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

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

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

Ces règles sont également précisées par des orientations d'aménagement au sein de chaque STECAL afin, dans un cas, de répondre à l'obligation légale d'extension de l'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, et, dans les autres cas, pour limiter la consommation de terre arable par une réorganisation du bâti existant inspirée du principe de compacité et d'économie du sol des hameaux traditionnels.

Ainsi, les constructions dans les STECAL créés en zone agricole du PLU révisé sont encadrées par les principes suivants, qui constituent une base commune à toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Extension ou restructuration de l'urbanisation sous forme de hameau intégré à l'environnement,
- Capacité d'accueil limitée par une surface maximale d'emprise au sol adaptée à chaque secteur,
- Constructions constituées de volumes simples et de hauteurs maximales de 6 mètres pour les habitations et plus pour les bâtiments techniques,
- Proportions, aspect et teintes de façades tirés de l'architecture rurale traditionnelle – avec une palette chromatique d'enduits de façade annexée au règlement.

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

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

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

- les extensions ne doivent pas compromettre l'activité et les sols ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- l'extension est limitée à 30% de l'habitation existante dans la limite de 250m² maximum de Surface de Plancher, extensions comprises,
- l'extension ne doit pas engendrer la création de logements supplémentaires,
- l'extension n'est admise que pour les constructions justifiant d'une surface de plancher existante d'au moins 60m² à la date d'approbation du PLU, ceci afin d'éviter la transformation de cabanons ou autres annexes en logements,
- les extensions doivent respecter un volume simple
- la hauteur est limitée au R+1 pour une bonne insertion dans l'environnement,
- les annexes doivent s'implanter au maximum dans un rayon de 30m autour de l'habitation principale existante.

II– Les principes du zonage et du règlement

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

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

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

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

2.1– Le règlement graphique

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

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources, naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2.2– Le règlement écrit

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

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5m², le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage ou tout autre dépôt, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Le règlement des zones et ses 16 articles ne conditionnent pas à eux seuls la constructibilité d'un terrain, d'autres dispositions légales peuvent être directement opposées à une demande d'autorisation ou à une déclaration préalable. Notamment, les dispositions particulières au littoral incluses dans le code de l'urbanisme aux articles L121-1 et suivants. Celles-ci sont directement applicables "*à toute personne pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement*". Les pétitionnaires sont invités à se reporter au Rapport de présentation du présent plan local d'urbanisme, et à se renseigner en tant que de besoins auprès des services compétents.

Sont notamment opposables :

- Une extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ou villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L.121-8 du CU).
- L'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être limitée. Elle doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'urbanisme, selon des critères liés à la

configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-13 du CU).

- Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites (article L.121-16 du CU) ;

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

Les seize articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? la destination générale des sols (articles 1 et 2)
- Comment ? les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
 - les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 & 16)
 - superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5 : SUPPRIME)
 - les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
 - les règles qualitatives (articles 11 & 13)
 - les règles de stationnement (article 12)
 - les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)
- Combien ? les possibilités d'occupation du sol (article 14 : SUPPRIME)
 - le coefficient d'emprise au sol (article 9)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

- la destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

Sont interdits en toute zone :

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (à l'exception des campings aménagés existants dans le secteur Nc= Naturel à vocation de camping).
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle ou avec la préservation des aires de nature et de silence visées par le PADD, notamment les hélistations.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères :

- risques
- nuisances
- préservation du patrimoine

- urbanistiques

- ...

Pour tenir compte du caractère à la fois résidentiel et rural de certaines zones et de l'objectif de préservation des paysages du P.A.D.D , les piscines et abris de jardins sont autorisés et réglementés en zones UC, UP, A et N :

- Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. L'emprise au sol des piscines est limitée à 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m². Les annexes devront être à proximité immédiates de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
- Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² d'emprise au sol et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Pour y faciliter les arbitrages dans l'affectation de surfaces de constructions en rez-de-chaussée, compte tenu de l'enjeu paysager spécifique dans ces zones, il a en outre été prévu dans les zones UC et UP la possibilité d'abris à voitures d'une surface maximale de 60 m².

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

- Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 et 16)

Ces articles traitent de :

- l'organisation du maillage de voiries : l'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- des accès : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.
- la desserte en réseaux : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement à l'exception de la zone UP où l'assainissement individuel est admis. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire préférentiellement en souterrain.

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

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

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

- Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement). Pour des raisons de sécurité et de confort des personnes et en l'absence de

marges de recul indiquées aux documents graphiques, et à l'exception de la zone UA et UB, les bâtiments doivent s'implanter au moins à 10 mètres de l'axe des voies et à 25 mètres de l'axe de la RD 93 et RD 61.

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

Pour des raisons paysagères les reculs par rapport aux routes départementales 93 et 61, sont portés à 125 mètres pour la zone Agricole et à 150 m pour la zone Naturelle. Le principe de protection des abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93.

Le retrait de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses ou des masques bâtis qui dégradent ou occultent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.

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

- le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.
- le troisième régleme l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

- Dans certaines zones, l'emprise au sol est réglementée afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions (zones UB, UE et UEa). Dans les zones UC et UP l'organisation des volumes bâtis privilégie les rez-de-chaussée pour favoriser leur intégration à l'environnement en fonction de l'analyse paysagère spécifique réalisée (cf. supra).
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel ou excavé. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur, toujours pour favoriser l'intégration des constructions à leur environnement spécifique.

- Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historiques ou de quartiers plus récents.

- Généralement les toitures sont à deux pentes. Une zone de prescription de toitures concerne le village et ses extensions XIXe où sont interdites les toitures-terrasses. Les toitures à deux pentes accompagnent également les volumes simples, économes en emprise au sol et plutôt développées en hauteur des constructions rurales traditionnelles dans la zone agricole ou à son contact. A l'inverse, les toitures-terrasses sont plutôt encouragées pour leur discrétion dans les secteurs les plus sensibles en termes de paysage (zones UC et UP). Dans ces zones, les toitures terrasses sont désormais accessibles sous conditions.
- Pour les clôtures : les murs pleins sont autorisés en zones UA et UB et interdits en zones UC, UP, A et N. Les murs bahuts sont interdits dans les zones A et N. Dans ces dernières zones, les supports de portails doivent se limiter à de simples piliers. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages discrets, généralement de type "parc à mouton".

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage minimal de surface libre de toute construction, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle. Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Pour l'aménagement des abords : les prescriptions ont pour objectif de préserver l'aspect rural et traditionnel du paysage, à travers la plantation d'essences locales en harmonie avec l'environnement du quartier, tout en favorisant l'économie de l'eau qui devient une ressource rare, pourtant essentielle à l'équilibre de l'écosystème. Ainsi, les « *palmeraies* africaines » ou autres « *gazons anglais* » sont à proscrire.

- Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies.

Dans les zones UC et UP, les plus dynamiques, le nombre de places de stationnement exigées était avant la révision de 2 places par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher par logement. L'usage a montré qu'il est difficile de réaliser un tel nombre de places sans altérer le couvert naturel des terrains. Le règlement révisé réduit légèrement le nombre de places en n'exigeant plus que 3 places pour la première tranche entamée de 100 m² de plancher, 2 places pour la suivante et 1 par tranche supplémentaire entamée de 50 m². Les caractéristiques des places sont désormais précisées (2,50m x 6 m) et elles sont obligatoirement assorties, désormais, d'une aire de retournement suffisante. Sur les terrains les plus petits, des arbitrages devront être effectués en fonction de leur capacité d'accueil et des priorités accordées à telle ou telle fonction.

Les zones UA, UE, A et N disposent chacune d'une réglementation spécifique. Dans la zone UA qui comprend le village ancien, et ses extensions, les constructions à vocation d'habitat et d'activité (hors hôtellerie et débit de boisson) ne sont pas tenues de réaliser des places de stationnement. Cette exonération tient compte des caractéristiques de ces zones et de l'intérêt d'encourager la création de logements permanents ainsi que de l'installation de commerces de proximité ou d'artisanat confortant la fonction de centralité du chef-lieu.

Dans la plupart des zones, la capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être « conforme à la réglementation nationale en vigueur. »

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

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS).

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

Les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont à l'origine des nouvelles dispositions du règlement révisé.

Diversité économique et emploi permanent constituent le premier objectif du plan local d'urbanisme révisé. Cet objectif est en relation avec les autres, car, de longue date, le projet communal est de s'appuyer sur l'histoire et la vocation naturelles de Ramatuelle, de miser sur la qualité de vie, l'exceptionnelle qualité de paysages sur la Côte d'Azur, pour en faire la première ressource de l'économie locale.

3.1 Assurer la diversité économique et l'emploi permanent

3.1.1 La zone agricole

Au regard des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'agriculture est à considérer comme une composante fondamentale de l'économie locale. Elle génère des emplois permanents et qualifiés, un produit à haute valeur ajoutée en prise directe avec un marché majeur, et un paysage rural particulièrement rare sur le littoral et attractif en toutes saisons. Le règlement et le zonage du plan local d'urbanisme révisé sont conçus pour accompagner et soutenir les initiatives visant à améliorer le fonctionnement de l'activité agricole en l'adaptant aux modalités de la production et de la mise en marché de ce début de XXI^{ème} siècle. Il s'agit en effet aujourd'hui de plus en plus d'entourer le vin d'un ensemble de prestations complémentaires qui contribuent à sa notoriété, à son image de marque et facilitent la rencontre du produit avec le public. C'est ce qui motive la création, dans la zone agricole classique (A), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autour de quelques sièges d'exploitation où naissent des initiatives et des formes d'agriculture émergentes.

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

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la vocation de la zone sont seules autorisées en zone A. Y sont interdites toutes les activités non liées et nécessaires à l'exploitation agricole, telles que les activités commerciales. A ce sujet, le règlement mentionne expressément l'interdiction des « dépôts » ou « pépinières » qui ne sont que des surfaces commerciales à l'air libre consacrées à l'exposition-vente d'arbres ou plantes en pots ou en jauge non produits sur place, et de meubles ou accessoires divers de jardins. Ces activités qui ont tendance à se développer au bord des routes les plus fréquentées n'ont manifestement rien de commun avec une exploitation agricole. Elles constituent tout à la fois une concurrence déloyale pour l'accès au foncier agricole vis-à-vis des véritables agriculteurs, et une atteinte aux paysages incompatible avec les orientations du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale du canton de Ste-Maxime.

La zone A est divisée en différents secteurs :

- Zone A sans spécificité,
- Secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
- Secteur Ap : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de la Meissonnière dédié à la restauration d'un bâtiment patrimonial ;
- Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où la constructibilité peut intégrer des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Le secteur Ah comprend 5 sous-

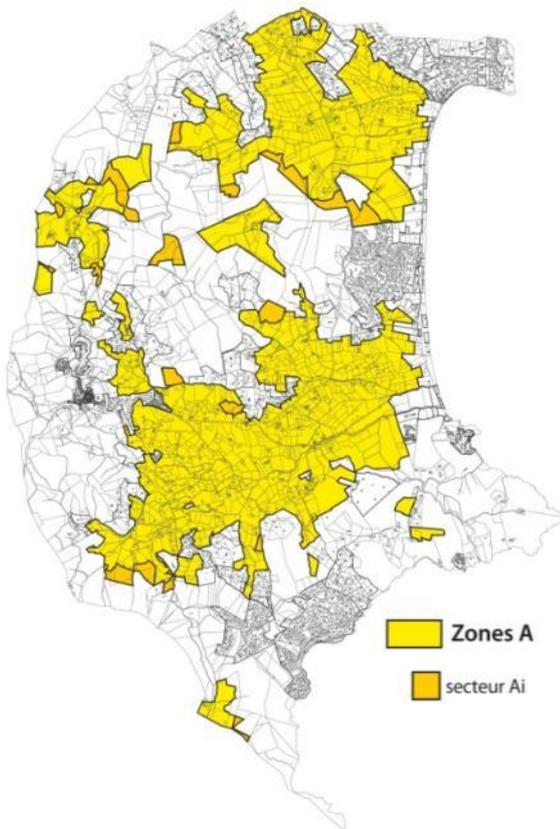
secteurs. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'aménagement de ces secteurs favorisent la restructuration du bâti existant sous la forme de hameaux de type provençal intégré à l'environnement, constitué ici d'un paysage agraire traditionnel. Ce secteur a pour finalité de rendre réalisables les initiatives d'exploitations agricoles qui, pour faciliter la mise en marché de leur production et consolider leur bilan économique, développent des prestations complémentaires de type œnotourisme, agrotourisme, séminaires, événements culturels, et diversifient leurs activités autour de l'activité agricole principale.

Dans le sous-secteur Ah1, qui ne comporte pas de bâti existant, le siège d'exploitation à créer correspond à une extension de l'urbanisation et doit prendre la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

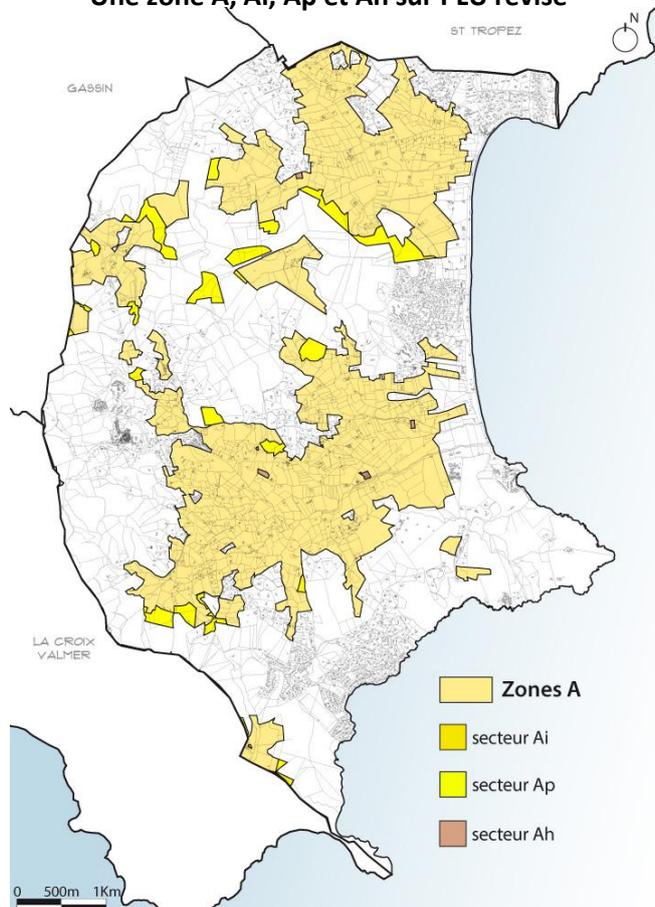
Par rapport au PLU de 2006, la zone agricole du plan local d'urbanisme révisé occupe une surface supérieure de près de **7 hectares**. Cette augmentation est liée, principalement, à la prise en compte des demandes de mise en culture portées par la Chambre d'Agriculture et certains particuliers. Le vaste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

PLU 2006 modifié		PLU RÉVISÉ		Évolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
A	1140,90	A	1135,69	+ 6,91
Ai	75,69	Ai	85,33	
		Ap	0,10	
		Ah	2,38	
			1 223,50	
Total zones agricoles			1216,6	

Une zone A et Ai sur le PLU 2006



Une zone A, Ai, Ap et Ah sur PLU révisé



Justification du zonage et caractère de la zone

La zone agricole recouvre les espaces présentant un potentiel agronomique. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune et des caps Taillat et Camarat.

Le PLU 2006 a fait le choix de conserver un espace agricole vaste et continu permettant d'affirmer une volonté communale d'ancrage de l'agriculture dans le territoire où l'espace agricole interstitiel lui-même joue un rôle économique et paysager (maîtrise de la densification du bâti, interface avec le littoral ou le site classé) non négligeable.

Deux nouveaux secteurs (Ah, Ap) ont été créés afin de répondre à des objectifs spécifiques au travers de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Le secteur Ap afin d'autoriser le changement de destination et la restauration d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial.
- Le secteur Ah afin d'autoriser la création ou le renforcement de siège d'exploitation agricole.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Par-delà les restrictions applicables de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, imposant une extension de l'urbanisation en continuité avec l'urbanisation existante ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, le classement en zone agricole interdit le développement d'une urbanisation diffuse dans la zone agricole. En effet, le règlement de la zone A ne permet aucune construction nouvelle à usage d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ai, même les constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation sont interdites. Ces dispositions répondent aux objectifs de renforcement de la place de l'agriculture et de préservation du paysage rural.

Par ailleurs, les mesures adoptées en faveur de l'activité économique et la création d'emplois dans la zone agricole ont pour objet de permettre, voire favoriser :

- La pluriactivité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme. Cela permet d'une part la diversification des emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné,
- Une gestion des constructions non agricoles, issues de l'ancienne zone nb ou antérieures au p.o.s., et désormais incluses dans la zone a, en permettant leur extension limitée à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m² et dans la limite d'une surface maximale de 250 m² de surface de plancher dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel,
- La rénovation de constructions non agricoles afin de remplacer des volumes bâtis à l'architecture médiocre par des volumes bâtis équivalents mais adoptant les caractéristiques de l'architecture rurale traditionnelle.
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural par application des dispositions de l'article l151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

Les articles 11 (aspects extérieurs) et 13 (espaces libres) définissent les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agricole.

Les constructions doivent respecter l'architecture rurale traditionnelle dans des volumes et des formes architecturales simples. Les constructions techniques, de par les matériaux employés, devant s'insérer au mieux dans l'environnement. La végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole devant faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural de même qu'une hauteur maximale de 6 mètres fixée à l'article 10, exception faite des bâtiments agricoles techniques nécessitant une hauteur différente. Dans la zone agricole, le règlement du plan local d'urbanisme vise à maintenir l'organisation des volumes bâtis traditionnels pour préserver la cohérence du paysage rural. Or, les bâtiments agricoles anciens sont non

seulement d'une simplicité qui les rend élégants, mais plutôt développés en hauteur pour tirer partie au maximum du travail de fondation effectué et épargner la terre arable.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation ne peuvent excéder 350 m² de Surface de plancher, tandis que la vente de produits de l'exploitant ne peut se faire qu'à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

Les règles d'urbanisme spécifiques au secteur Ap

Peuvent être autorisées dans le secteur Ap, correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées à caractère dérogatoire, le changement de destination des bâtiments agricoles à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales listées sur la fiche n°93 annexée au présent Règlement, de façon à en préserver le caractère patrimonial. Ainsi, les constructions d'habitation issues de changement de destination sont limitées à l'emprise au sol et la hauteur préconisées dans le schéma d'intention de la fiche n°93, c'est-à-dire l'emprise au sol existante et 6m maximum de hauteur.

Justification de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé

Contexte et choix de la délimitation :

Ce secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) n'a pas pour vocation de créer une emprise au sol supplémentaire mais uniquement de permettre la restauration d'un ensemble bâti patrimonial tel que prescrit dans la fiche de recommandation et de prescription n°93 annexée au règlement du PLU et qui prévoit notamment « *la suppression du hangar existant et la reconstruction du bâti dans l'emprise existante avec une restructuration des volumes en fonction de la façade (hauteur et alignement) de l'habitation existante* ». La création d'un STECAL est nécessaire car cette restructuration va engendrer une légère augmentation de la surface de plancher par la surélévation de la construction.

Le périmètre du STECAL est se restreint donc aux alentours immédiat du bâti à restructurer.



-  Périmètre du STECAL, secteur Ap (tampon 10m)
-  Emprise au sol possible du futur bâti

Sa dimension est limitée : avec une surface de **950 m²**, la taille du STECAL de la Meissonière est bien limité par rapport à :

- la surface de la zone Agricole du PLU : 0,01% de l'ensemble de la zone A

- la surface du territoire ramatuellois : 0,003% du territoire.

Sa capacité d'accueil limitée, l'emprise au sol est encadrée à la fois par le règlement de la zone Ap (250m² maximum) et par la fiche 93 de recommandations et de prescriptions annexée au PLU qui préconise la suppression du hangar et qui encadre strictement la reconstruction du bâti en limitant son emprise au sol à celle existante. Le projet de restauration réduit ainsi l'emprise au sol total de la construction.

Les règles d'urbanisme spécifiques au secteur Ah

Peuvent être autorisées dans le secteur Ah, correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées à caractère dérogoire, les constructions suivantes :

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

Selon le code de l'urbanisme, le règlement précise dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, "*les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*"

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

Ces secteurs doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent l'implantation du bâti, des accès et des espaces communs avec pour objectif d'éviter la concurrence de l'agriculture par des usages non agricoles pour la mise en valeur du foncier. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient en outre des haies isolant les espaces recevant du public et les parcelles à cultiver.

Il est rappelé que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettent de déroger aux règles du plan local d'urbanisme mais pas aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi « Littoral », qui imposent pour toute extension de l'urbanisation soit une continuité avec un village ou une agglomération existante, soit une forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Ainsi, sur les 5 secteurs Ah destinés à accueillir des constructions liées à l'activité agricole dans le cadre d'un projet d'ensemble, le secteur du Château de Pampelonne au Val de Rian est considéré comme une extension limitée de l'urbanisation et les constructions devront s'y organiser sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Les autres secteurs de projets agricoles ne peuvent pas être assimilés à des extensions de l'urbanisation étant donné le caractère déjà urbanisé des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent et la nature des projets, plutôt qualifiables de restructurations d'ensembles bâtis existants pour les faire évoluer vers la forme de hameaux traditionnels.

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

- Organiser et regrouper les constructions autour d'espaces communs,
- Aménager des haies arborées formant des interfaces suffisantes entre les champs cultivés aux alentours et les parties d'un siège d'exploitation susceptibles d'accueillir du public,
- Respecter l'architecture rurale traditionnelle avec des volumes et des formes simples,
- Insérer au mieux dans l'environnement les constructions techniques, de par les matériaux employés,

- Végétaliser les abords des dépôts liés à l'activité agricole pour faciliter leur insertion paysagère,
- Limiter à 6 mètres la hauteur maximale des constructions, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

Le secteur Ah (2,38 ha) :

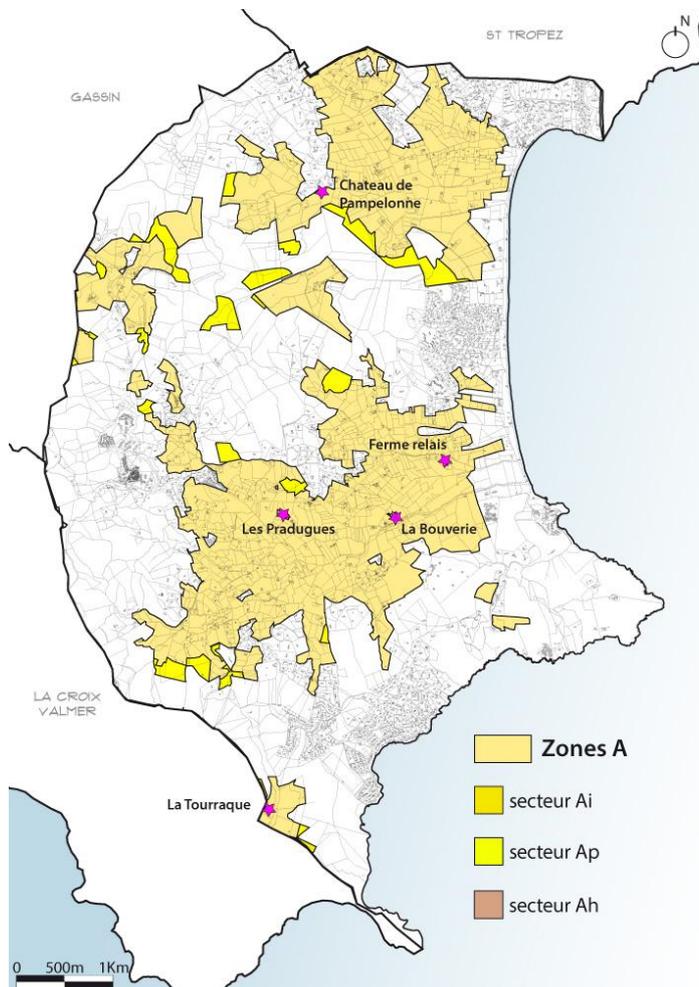
Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) est réparti entre cinq localisations géographiques distinctes, définies de manière exceptionnelle sur le territoire afin d'accompagner le développement de l'économie agricole à travers la création ou le renforcement de sièges d'exploitation.

L'objectif de pérenniser et conforter l'activité agricole sur le territoire Ramatuellois correspond à l'orientation n°1.1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans ces secteurs pourra être autorisée, à titre exceptionnel, la construction de sièges d'exploitation ainsi que des activités non indispensables à l'agriculture mais contribuant fortement à l'économie des domaines agricoles les plus dynamiques.

Les 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont les suivants :

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



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

Justification de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ah dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé (pour plus de précisions, cf. annexe n°11, «Justification de la délimitation des STECAL agricoles »)

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. Pour cela, la délimitation des STECAL a été précisément étudiée en prenant en compte les critères suivants :

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

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

Cependant, la capacité d'accueil de chaque STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol de 25% de la surface du STECAL qui est déjà limitée (5 000m² en moyenne).

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

Ah1- Le Château de Pampelonne

Contexte et choix de la délimitation :

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

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

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le Domaine de Château de Pampelonne peut être considéré comme un élément à caractère patrimonial du terroir ramatuellois. C'est un domaine familial qui existe depuis 1850 environ. Pour faire face à un problème de succession qui menace la pérennité du siège d'exploitation actuel et de la capacité de vinification du domaine, le projet consiste en la possibilité de créer un nouveau siège d'exploitation indispensable pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme.

Le domaine comprend aujourd'hui 50 ha de vignes composées d'une diversité de cépages : 30% Grenache ; 23% Cinsault ; 12% Syrah ; 10% Carignan ; 10% Uni Blanc ; 5% Mourvèdre ; 5% Rolles ; 5% Tibourenc. La production est d'environ 2 200 hl, vendue en bouteille ou en vrac par le groupement des « *Maîtres vignerons de la presqu'île de St Tropez.* »

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du Château de Pampelonne permettra l'implantation de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole comme :

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

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

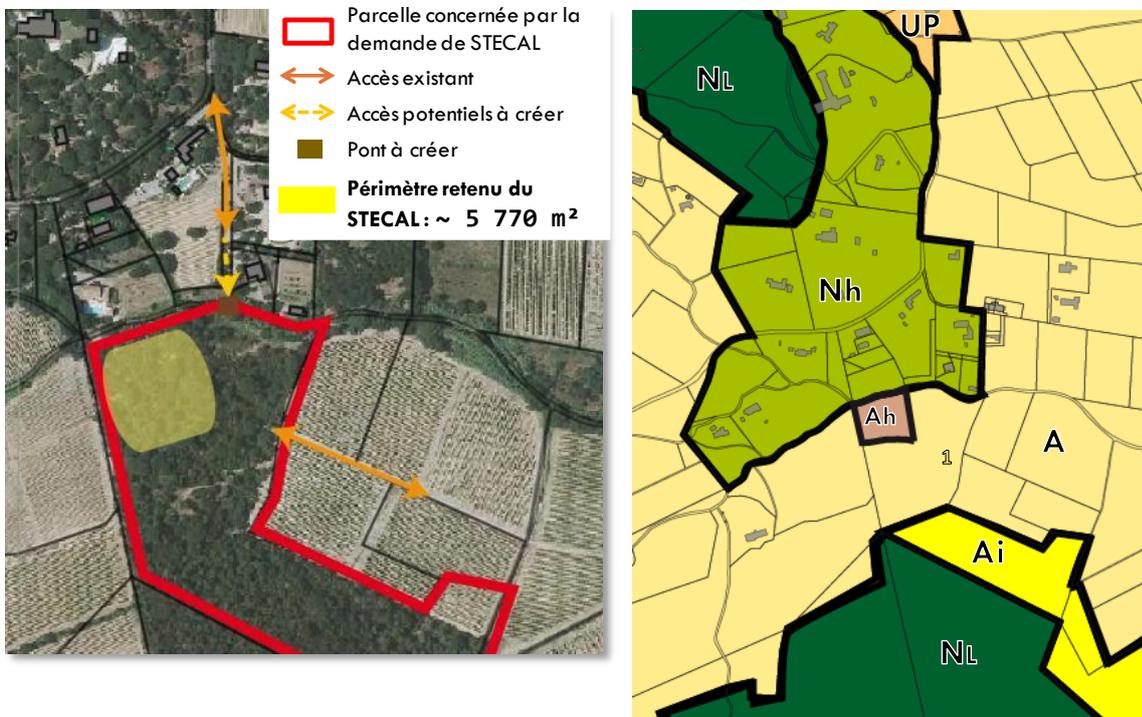
Ce projet agricole répond donc ainsi à deux des objectifs de la révision inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, renforcement de l'agriculture et diversification de l'économie.

Le projet s'inscrit tout à la fois dans le cadre de la définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans celle du hameau nouveau intégré à l'environnement. A caractère agricole, le projet est conforme à la tradition régionale.

Sa dimension est limitée et en cohérence avec celle du domaine agricole à exploiter : avec une surface de **5 770 m²**, la taille du STECAL de Pampelonne est bien en rapport avec :

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

Sa capacité d'accueil limitée, avec une emprise au sol d'environ 1200 m², est en relation avec les emprises bâties des hameaux anciens répertoriés dans le massif des Maures (cf. supra). Son implantation est parfaitement intégrée à l'environnement, sur le modèle des hameaux traditionnels. Les meilleures terres sont maintenues à l'état de culture, et le bâti regroupé sur les terres les sols les moins fertiles, incultes de longue date et occupés par un boisement. Des espaces communs relient les emprises à bâtir.



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

Contexte et choix de la délimitation :

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

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le projet de la commune est de structurer l'urbanisation existante pour lui conférer une forme de hameau, autour d'un espace commun, en y implantant 2 fermes avec hangars et logements. Le tout sera dédié à une exploitation en polyculture maraîchère, et ceci en agriculture « *biologique* » afin de répondre aux besoins importants de l'hôtellerie-restauration haut de gamme dans la commune et ses environs.

Le besoin en constructions lié à l'activité agricole du projet comprendrait :

- un hangar agricole pour :
 - o Entreposage tracteur, outils, atelier d'entretien ;
 - o Légumerie ;
 - o Chambre froide ;
 - o Stockage caquettes, sacs d'engrais, terreau, produits phytosanitaires ;
 - o Cave pour la conservation des pommes de terre, oignons, courges.
- 2 logements pour chacun des exploitants car la présence permanente sur place est indispensable pour ce type de culture.

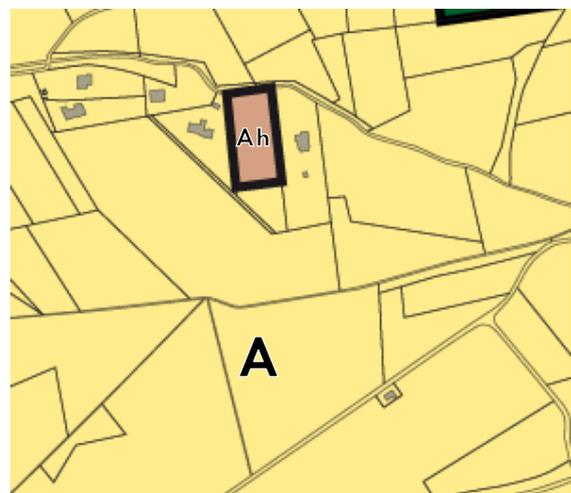
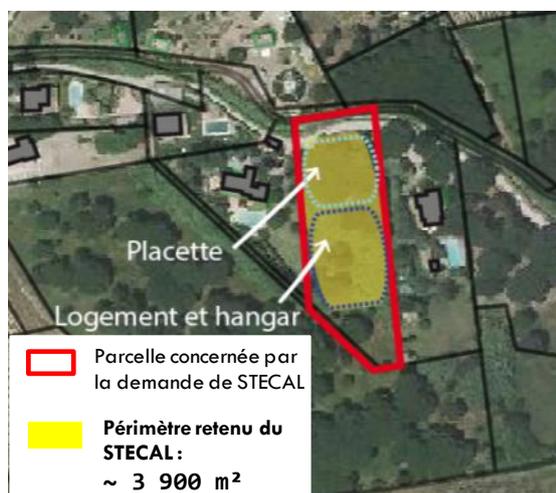
Ce projet agricole permettrait de répondre aux objectifs du PADD car il permet le développement de l'activité maraîchère en polyculture biologique représentant un riche potentiel d'emplois dans la commune, en circuit court de commercialisation.

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **3 900 m²**, la taille du STECAL de la ferme relais n°2 est limitée par rapport à :

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

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol maximale limitée à 900 m² dont 350 m² à vocation d'habitation, ce qui induit 77% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 3000 m².



Ah3- Domaine de la Bouverie

Contexte et choix de la délimitation :

Le STECAL est situé dans la plaine agricole, au lieu dit "La Grande Vigne", dans un secteur sans enjeu écologique et agricole particulier. Il est directement desservi par la route communale de Bonne Terrasse permettant un raccordement aisée aux différents réseaux. Le secteur comprend un ancien corps de ferme "la Bouverie", composé d'un ensemble de maisons organisées autour d'une cour commune et implanté au milieu de vignes de son domaine. L'implantation du STECAL s'est imposée facilement au contact de ce corps de ferme et au milieu de divers bâtiments annexes qui l'entourent, essentiellement sur des espaces non cultivés afin de ne pas concurrencer l'usage agricole des sols.

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

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

Il s'agit d'un projet agricole structuré, basé sur la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments existants, en polyactivité avec création de nouveaux bâtiments pour la vinification, le stockage du vin, sa commercialisation, et la possibilité d'accueillir des événements à caractère culturel valorisant les produits de l'exploitation. Ainsi, seul ce dernier n'est pas strictement nécessaire à l'activité agricole et nécessite la création d'un STECAL. Cela permettrait une activité complémentaire à l'exploitation qui resterait liée à l'exploitation car en relation directe avec le respect de la Terre et en lien avec l'accueil touristique assuré dans les bâtiments existants.

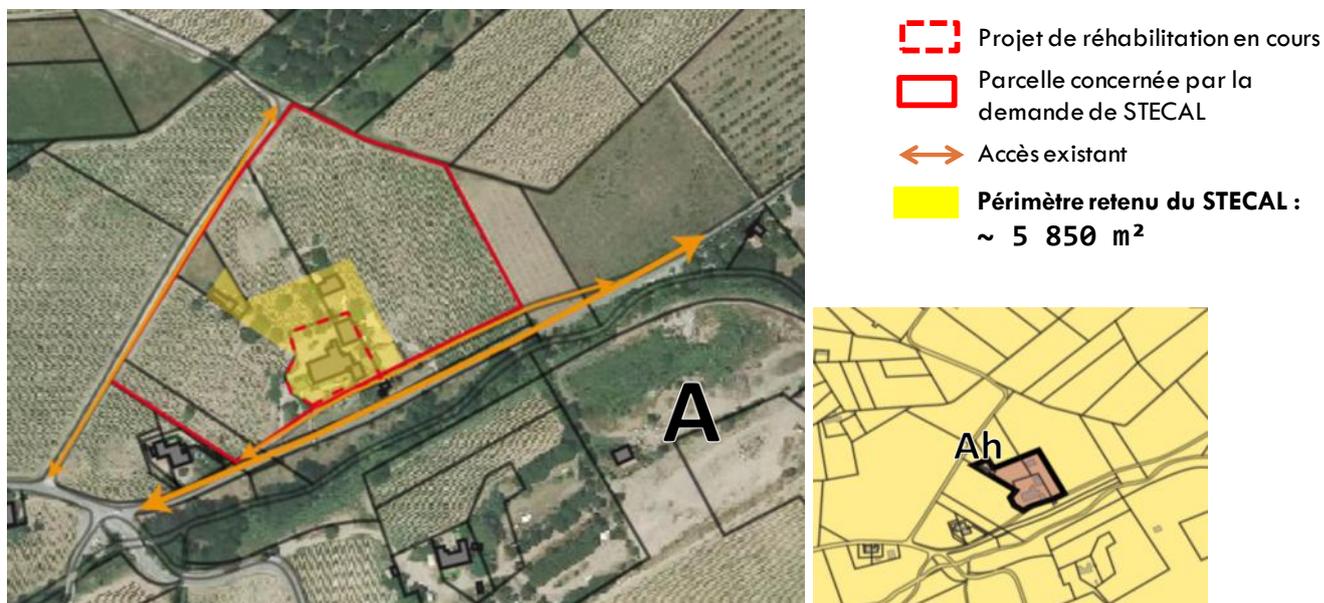
Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et développer le tourisme non saisonnier.

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **5 850 m²**, la taille du STECAL du domaine La Bouverie est bien limitée par rapport à :

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

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 1000 m² sans nouvelle construction dédiées à l'habitat, ce qui induit 83% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 4850m².



Ah4- Domaine les Praduges

Contexte et choix de la délimitation :

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

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

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

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

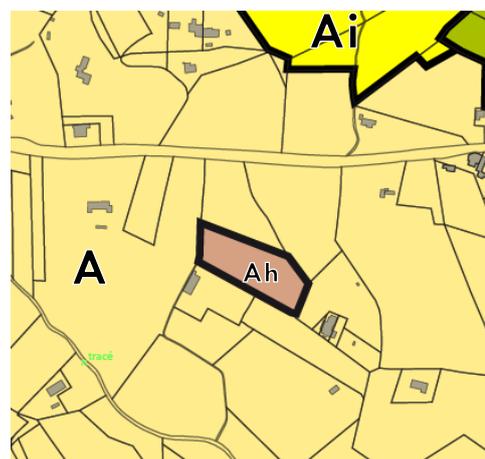
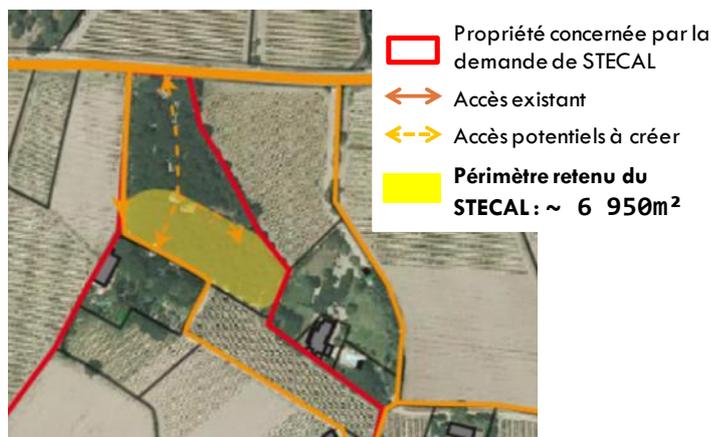
Ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD puisqu'il permet de pérenniser à long terme l'activité de cette exploitation agricole et de valoriser une agriculture de qualité (biologique).

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **6 950 m²**, la taille du STECAL du domaine Les Praduges est bien limitée par rapport à :

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

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 1200 m² dont 350 m² à vocation d'habitation, ce qui induit 83% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 5900 m².



Ah5- Domaine de la Tourraque

Contexte et choix de la délimitation :

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

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le domaine de la « *La Tourraque* » est exploité par un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun constitué de cinq exploitations familiales. Il exploite 36ha de vignes dont 35 ha en AOC, 2 ha d'oliviers et 50 ha de forêt. La production du domaine est certifiée « *Agriculture Biologique* » autant pour les vignes que pour les oliviers. La production actuelle de vin est de 100 000 cols mais cette production est appelée à progresser dans les prochaines années car elle a été récemment impactée par le passage en bio et par les dégâts de sangliers. Le domaine fournit du travail à environ 9 personnes, exploitants compris : le G.A.E.C. regroupe 5 exploitants et emploie 3 salariés à temps plein et des saisonniers

Ce domaine familial représente une entreprise agricole ancienne qui se développe intelligemment avec une pratique culturale respectueuse des paysages – notamment en ce qui concerne l'intégration au relief des surfaces cultivées - et de la biodiversité. L'activité agricole est complétée par une activité d'œnotourisme mariant vente de vins, et repas à la propriété et visites du domaine (400 personnes par an environ). Globalement, le GAEC de par ses activités met en valeur son environnement en maintenant un paysage rural authentique, conjuguant forêts et terres cultivées. Le GAEC participe également à l'entretien du site classé puisque la dune de la Baie de Briande, par exemple, a été réhabilitée en 1990 à son initiative.

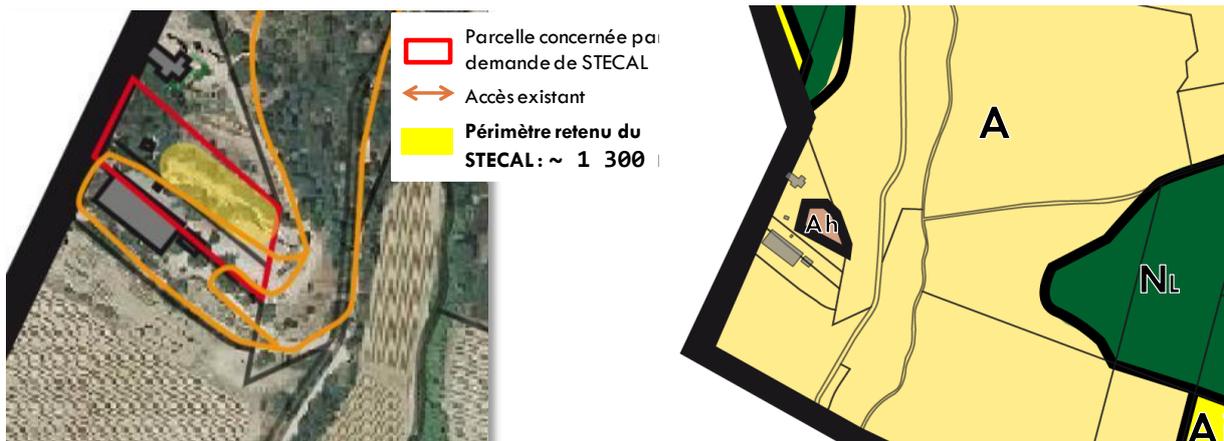
Le projet ici est de créer 2 logements pour 2 des exploitants du groupement. Ces logements feront partie du hameau constitué des deux caves de vinification, garages et hangar de stockage, de l'habitation existante et des autres bâtiments situés sur la commune voisine de La Croix-Valmer. Ils permettront, en logeant tous les acteurs de l'exploitation, de consolider l'exploitation de façon durable en accompagnant son évolution. Ainsi, ce projet entre clairement dans les objectifs du PADD.

Un projet agricole au caractère exceptionnel :

Un secteur de taille limitée : avec une surface de **1 300 m²**, la taille du STECAL du domaine La Tourraque est bien limitée par rapport à :

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

Une capacité d'accueil limitée : une emprise au sol limitée à 350 m², ce qui induit 73% de la surface du STECAL au profit d'espaces libres et perméables soit environ 950 m².



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

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

La capacité des STECAL est également limitée car le règlement de la zone Ah encadre précisément les surfaces d'emprises au sol maximum, avec un coefficient moyen d'emprise au sol d'environ 20% du périmètre du STECAL.

3.1.2 Les zones à usage d'activités

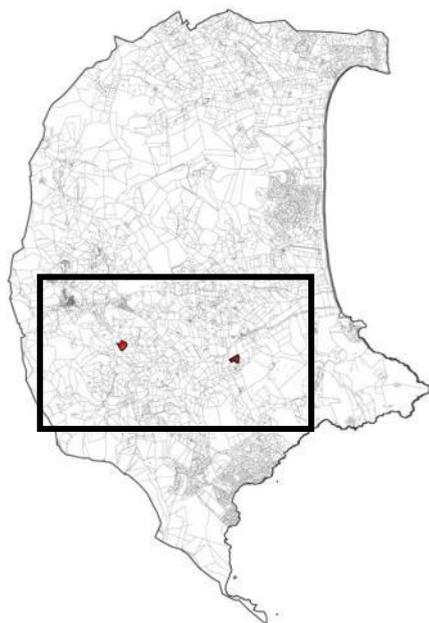
► La zone UE (2,16 ha) :

Justification du zonage et caractère de la zone

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

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

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



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



Le secteur UEa (0,98 ha):

C'est un secteur principalement réservé aux activités commerciales.

Situé au quartier des Tournels, à proximité immédiate d'un important centre d'hébergement de plein air et du carrefour des chemins des Tournels et de Bonne Terrasse desservant des quartiers d'habitat (l'Escalet et Bonne Terrasse). Ce secteur est déjà occupé par un petit supermarché.

Le secteur UEv (1,18 ha) :

Il permet les projets de développement de la cave coopérative liés à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux.

La cave coopérative, située non loin du village et du quartier du Colombier, est idéalement placée sur les axes de communication :

- sur la RD 93 faisant la liaison entre St-Tropez et la Croix-Valmer
- à proximité de l'embranchement permettant de gagner la façade littorale Sud de l'Escalet

Le P.O.S. de 1987 intégrait le secteur de la cave coopérative à la zone agricole (NC). La nouvelle législation demande de classer en zone agricole (A), les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La cave coopérative en tant qu'instrument de valorisation de la production viticole peut trouver sa place en zone agricole (A), zone dont l'objectif premier est de préserver le potentiel agricole des terres en interdisant toute activité non agricole. Néanmoins, ce classement serait en contradiction avec l'article L311.1 du code rural (1 alinéa) : " *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...]*".

Par ailleurs, ce classement rendrait difficiles les projets de développement de la cave coopérative non nécessaires à la production de vin mais permettant d'en améliorer les débouchés. La création d'un secteur UEv dédié à la cave coopérative et à ses activités annexes permet de conforter l'agriculture, objectif énoncé par le P.A.D.D. tout en prévenant le risque de dérive vers une zone d'activités banales, peu structurée et disqualifiant le paysage.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités où se côtoient les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services. C'est aussi une réponse à l'objectif de mixité des fonctions urbaines et économiques du PLU.

Seul l'habitat lié à l'activité des établissements implantés dans la zone est autorisé dans la limite d'une surface de plancher de 120 m² pour le sous-secteur UEa et 200m² pour le secteur UEv.

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

À l'instar des zones urbaines résidentielles, sont rappelés les principes généraux relatifs aux accès et voiries, l'obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Dans cette zone où l'effet vitrine importe, les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques sont de 5 mètres de l'axe des voies et de 10 mètres de l'axe de la RD 93 et RD 61.

Les bâtiments admis dans la zone doivent respecter une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

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

Cette réglementation est fonction de la typologie du bâti déjà existant et des demandes locales en matière d'activités. Elle limite l'implantation de trop grand volume tout en maintenant quelques espaces libres. Espaces libres devant être traités et plantés.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti. Les dispositions portent plus particulièrement sur les toitures (toitures-terrasses), les façades, les clôtures.

3.1.3 Une zone à urbaniser unique et à vocation économique

Le Code de l'urbanisme distingue deux catégories de zone AU selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le P.L.U a adopté un seul type de zone d'urbanisation future : les zones d'urbanisation futures strictes.

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

PLU 2006 modifié		PLU RÉVISÉ		Évolution
AUT	11,88	AUT	11,88	
AUP	8,39			
Total zones d'urbanisation future	20,3		11,88	- 8,39 ha

La zone AU du PLU

(zone d'urbanisation future)



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

Les zones AUP du précédent PLU autorisaient des constructions à caractère démontable ou réversible matérialisant les emplacements concernés par le projet du schéma d'aménagement de Pampelonne dans la bande littorale des 100m, dans l'attente de son approbation. Le PLU révisé supprime ces zones AUP et AUPr. Elles sont remplacées par le secteur Np de la zone naturelle (secteur de la zone Naturelle spécifique à la plage de « Pampelonne ») correspondant au strictement au périmètre du Schéma d'aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675 et dont l'occupation du sol ne peut être réalisée que dans le cadre de ce Schéma d'aménagement. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé est annexé au plan local d'urbanisme. En cas de contradiction, ses dispositions prévalent sur toute disposition du plan local d'urbanisme.

Justification du zonage et caractère de la zone

► **La zone AUT (11,88 ha, moins de 0,3% du territoire communal) :** zone à vocation principale d'activités touristiques, culturelles, de loisirs et de services.

Située au quartier les Moulins – Saint-Amé, il s'agit de l'unique zone du territoire communal où le plan local d'urbanisme révisé permet d'envisager une opération nouvelle de développement économique avec l'accueil d'équipements culturels, de loisirs, de services et d'hébergement touristique, en relation avec les besoins et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Sous l'influence de l'agglomération tropézienne, peu perçue depuis la route départementale ou la mer et dans le prolongement des quartiers urbanisés de la Garbine et des Moulins, la zone est constituée de terrains en friche composant autrefois le parc du petit « Château de St-Amé, autrefois résidence de loisir typique du tourisme des débuts du XXe siècle et recensé par le plan local d'urbanisme comme un élément du patrimoine architectural de la commune. L'ancien parc du manoir comporte diverses constructions anciennes ou plus récentes, dépendances, volière,

mini zoo, serre art-déco, maison abritant un forage, ancien décor de cinéma, réservoir d'eau ouvragé, fausses cascades et autres décors en béton du début du XXème siècle. De surcroît, cette zone ne présente pas de difficultés insurmontables de raccordement à la route départementale n°93 par un chemin rural existant, à recalibrer, ou aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone).

Du fait de ses caractéristiques géographiques et fonctionnelles, le diagnostic et le P.A.D.D. ont reconnu ce secteur comme pouvant être le support d'activités culturelles, économiques et événementielles favorisant la diversification de l'économie. Pourraient ainsi y être accueillies des activités tertiaires peu dépendantes de la saison estivale touristique estivale, principalement à caractère culturel, de loisirs, soins à la personne et remise en forme, voire services divers. Ces activités pourraient favoriser un meilleur étalement dans l'année de la fréquentation des hébergements existants et induire la création d'emplois permanents. Elles pourraient toutefois s'accompagner des hébergements touristiques indispensables à l'accueil d'une clientèle suffisante pour un fonctionnement à l'année.

L'extension de l'urbanisation y prendra la forme d'un ou plusieurs hameaux intégrés à l'environnement. Le périmètre de la zone AUT a en effet été ramené à une forme carrée régulière précisément pour permettre une réflexion paysagère affinée, de façon à intégrer au mieux dans un espace suffisamment large une opération cohérente, fonctionnelle, si besoin concrétisée par plusieurs hameaux en relation les uns avec les autres mais indépendants et dédiés à différentes fonctions.

La capacité des voies et réseaux restant insuffisante, toute construction nouvelle ou tout bâtiment nouveau sont interdits dans cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

3.1.4 Les activités en zone naturelle (N).

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone naturelle (N) est maintenue et agrandie en mer. Elle englobe des espaces non urbanisés dont le potentiel agronomique ne justifie pas une intégration dans la zone agricole. Il s'agit donc pour l'essentiel de reliefs rocheux plus ou moins escarpés, boisés, et au sol squelettique. La zone N recouvre aussi la plage et l'immédiate arrière-plage. La plage et son cordon dunaire autrefois exploités comme une carrière de sable sont désormais reconnus comme formant un espace naturel et remarquable du littoral qui a, par définition, vocation à être intégré dans la zone N. L'arrière-plage dans sa moitié Sud a longtemps été exploitée par l'agriculture, parcourue par les troupeaux d'ovins, produisant le fourrage indispensable à la traction animale, avant d'être orientée vers la viticulture, jusqu'au tournant de la qualité qui a conduit à ne pas retenir ces terrains trop humides pour délimiter l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée « Côtes de Provence ». Abandonnés par la viticulture depuis la fin du XXème siècle, ces prairies d'autrefois sont aujourd'hui colonisées par le pin Pignon qui s'y développe rapidement. L'Atlas des zones humides du département du Var a recensé une partie de l'arrière-plage. Conformément au fonctionnement usuel d'une plaine maritime sableuse, le cordon dunaire y retient régulièrement les eaux de pluie sous l'effet du vent d'Est et de la houle qui, naturellement, referment les exutoires. C'est pourquoi la moitié Sud de l'arrière-plage est incluse dans la zone naturelle N, et pour sa partie la plus humide en secteur NL.

Le règlement de la zone N permet d'y accueillir un certain nombre d'activités économiques indépendantes du tourisme et de la saison estivale. Il s'agit des activités agricoles, forestières ou pastorales, dont les constructions à caractère technique et à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation peuvent, sous certaines conditions, être autorisées en zone N. Il n'est pas inutile d'observer ici que les activités traditionnelles en milieu forestier sont reconnues pour le concours qu'elles apportent au maintien durable du couvert forestier, et à la biodiversité, si elles sont pratiquées de manière appropriée – par exemple en maintenant des espaces ouverts et des effets de lisières indispensables aux besoins d'espèces vivant entre deux milieux. Le plan local d'urbanisme

révisé n'interdit pas de pratiquer une agriculture adaptée au potentiel agronomique des sols dans le secteur NL.

Par ailleurs, il n'est pas étonnant que le plan local d'urbanisme d'une commune touristique permette d'accueillir des activités économiques en zone naturelle, tant est fort le besoin des humains de se ressourcer au contact de la nature. C'est d'ailleurs précisément le fondement de la pratique du camping, dont les aménagements et installations pour l'essentiel réversibles se situent précisément, en zone naturelle (N), dans les secteurs Nc et Nhs.

Si le camping constitue une activité tout à la fois touristique et dépendante de la saison estivale, le plan local d'urbanisme révisé facilite néanmoins un meilleur étalement de la période d'exploitation de l'hôtellerie de plein air durant l'année, avec la création du secteur Ncs. Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet en effet d'autoriser dans la zone N la réalisation de logements utiles à l'exploitation, ainsi que d'installations aqua-ludiques couvertes et de différents bâtiments regroupés autour de cette attraction favorisant l'activité en dehors de la saison la plus chaude, et donc une évolution susceptible de créer des emplois plus pérennes (quartier des Tournels).

Avec le même objectif d'adaptabilité de l'économie, un sous-secteur Nhs, « *secteur de taille et de capacité limitées* » spécifique aux hôtels existants, est également créé dans la zone N. Ce sous-secteur correspond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – « *assurer la diversité économique et l'emploi permanent* ». Le PLU de 2006 autorisait une extension de 30% pour les constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés. Avec les dernières évolutions législatives, seules les constructions d'habitation peuvent désormais bénéficier d'une extension mesurée en zone naturelle N. La création d'un Secteur dérogatoire de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est donc nécessaire pour le maintien de la possibilité d'extension limitée de 30% des hôtels existants. Ainsi, dans le but d'un maintien voire d'un renforcement de l'activité hôtelière, un sous-secteur Nhs spécifique (« *STECAL hôtelier* ») est créé afin de maintenir la règle du précédent PLU. Ce sous-secteur permet d'autoriser la restauration, la reconstruction et l'extension, y compris sous la forme de volumes séparés, des constructions à usage hôtelier, existant antérieurement à la date d'approbation du PLU, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la surface de plancher existante de plus de 30%. Cette disposition répond à l'objectif du P.A.D.D. de rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie, en permettant à celle-ci de mieux amortir, par une capacité d'accueil adaptée, les frais inhérents à une plus longue ouverture durant toute l'année.

Le règlement de la zone N permet d'autoriser dans le secteur NL divers aménagements légers 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 sentiers 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 la fréquentation du public. Il est permis d'espérer qu'un tourisme doux, plus en relation avec l'environnement humain et naturel de la commune, encourage indirectement une certaine diversification des activités dans la commune en relation avec cette chalandise nouvelle (notamment dans les branches d'activités existantes de l'artisanat et de l'agriculture).

C'est une démarche comparable que le plan local d'urbanisme intègre en faveur de l'économie balnéaire. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne permet de concilier une activité économique avec la protection d'un espace naturel remarquable du littoral dans la mesure où cette économie concourt à satisfaire la vocation primordiale de toute plage naturelle définie par le code de l'environnement : l'usage libre et gratuit par le public. Le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et la zone Np du plan local d'urbanisme révisé ont pour objectifs de restituer à la plage, son cordon dunaire, ses abords immédiats, ses parcs de stationnement, ses bâtiments d'exploitation, une ambiance naturelle plus authentique.

Le plan local d'urbanisme doit ainsi permettre de rendre du même coup la plage plus agréable à fréquenter en dehors de l'été – dans des conditions plus respectueuses de son environnement naturel. Plus globalement, le plan local d'urbanisme permet d'accompagner l'essor de pratiques telles que la randonnée pédestre, équestre, ou le vélo. Ce sont là les ingrédients du développement, en dehors de la saison estivale, d'un tourisme plus doux dans le prolongement des objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3.2 Favoriser la mixité sociale et urbaine

Les zones urbaines du PLU de 2006 sont maintenues dans le P.L.U révisé. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés, où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Les zones urbaines totalisent 340,77 hectares soit 9,6% du territoire communal.

PLU 2006 modifié		PLU révisé		Évolution
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	
UA	18,04	UA	22,31	
UB	12,93	UB	13,05	
UC	167,62	UC	162,42	
UCs	3,06	UCs	2,71	
UD	5,04	UE	2,16	
UP	133,05	UP	138,15	
Total zones urbaines	339,7	340,77	+ 1,03ha	

3.2.1. Les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat

► La zone UA (22,31 ha) :

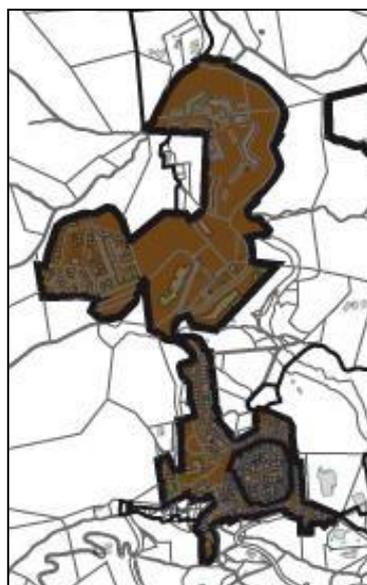
Justification du zonage et caractère de la zone

A caractère central d'habitat, de services et d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations, la zone UA recouvre le village et ses extensions, les hameaux de Bonne Terrasse, du Merlier - quartiers déjà anciennement bâtis, le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret, ainsi que le quartier du Colombier

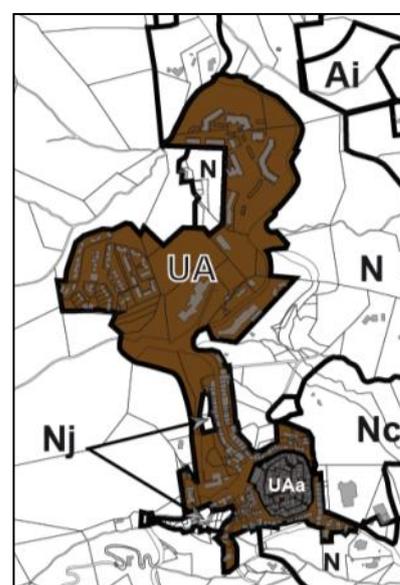
La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :

- o Un secteur UAa : recouvre la partie du village ancien, autrefois entourée de remparts et où la configuration des rues ne permet pas le passage des automobiles.
- o Un secteur UAc correspondant au quartier mixte d'habitat et d'activités du Colombier.
- o Un secteur UAh : hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret.
- o Un secteur UAm : correspondant à la copropriété du « Village du Merlier ».

Sur le PLU 2006
Secteur Village



Sur le PLU révisé
Secteur Village



Le P.L.U de 2006, dans un souci de cohérence et de rationalisation du noyau urbain central, classe en zone UA l'ensemble du village et ses extensions (Roques de Castellans et Roche des Fées) et les zones denses du Merlier et de Bonne-Terrasse. Cela permet de maintenir et d'affirmer la fonction de centralité du village en autorisant des projets mixtes (habitat et activités) tout en préservant les caractéristiques du bâti.

Dans le plan local d'urbanisme révisé, la zone UA du secteur du village a été légèrement agrandie côté Ouest afin d'être conforme à l'occupation réelle du sol, d'y intégrer le boulevard du 8 mai 1945 et le parking qui le longe, et d'y favoriser la réalisation d'une opération publique d'aménagement correspondant à la création d'une maison médicale (cabinet de médecin et son logement attaché, infirmerie, autres professions médicales, pharmacie). Cette réalisation communale répondra au besoin de renforcement des services médicaux au village tout en confortant le rôle de chef-lieu et de polarisation de la vie sociale que celui-ci doit assurer pour le reste du territoire communal. Les secteurs de jardins potagers sont maintenus en secteur Nj, naturel à vocation de jardins. La zone UA Deux autres nouveaux secteurs sont créés, le secteur UAm correspondant au hameau du Merlier et le secteur UAc correspondant au quartier du Colombier. Le secteur UAh, correspondant au hameau des Combes Jauffret, est maintenu.

Le secteur UAa (0,86 ha) :

Le village ancien est identifiable par un tissu dense et resserré, une continuité des constructions en alignement des voies souvent étroites et parfois plus larges et rectilignes. Les îlots sont de petite taille avec un bâti occupant la majeure partie d'un parcellaire peu large. Ce tissu ayant peu évolué lors de la période récente et il convient de préserver les subdivisions entre le noyau médiéval et les extensions du XIX^e siècle.

Le secteur UAa recouvre la partie historique du Village, noyau central construit en ordre continu où des conditions particulières d'accès et d'aspect extérieur sont imposées. Les toits-terrasses y sont interdits.

Le secteur UAh (2,1 ha) :

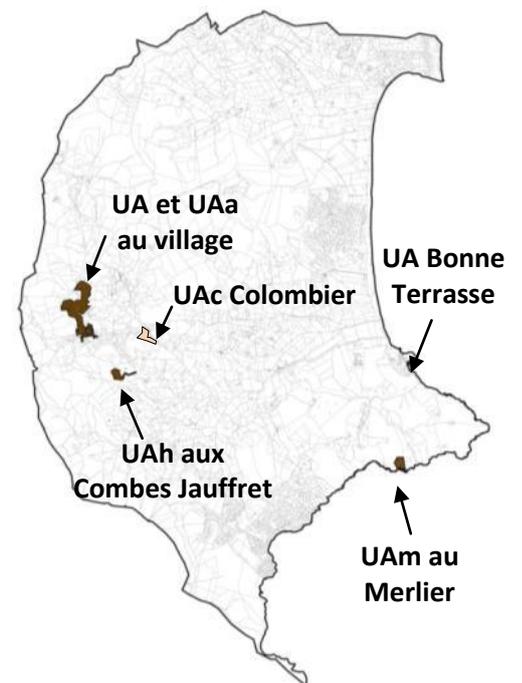
Ce secteur correspond au hameau des Combes Jauffret et permet l'extension de l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. L'ensemble de logements permanents sous forme de hameau nouveau du quartier des Combes-Jauffret a été déclaré d'utilité publique. Le secteur UAh n'est que la traduction de la déclaration du projet déclaré d'utilité publique. Ce secteur a été créé par la modification n°1 du PLU de 2006 approuvée le 30 janvier 2014.

Le secteur UAc (2,88 ha) :

Ce secteur correspond à la zone mixte du Colombier regroupant du logement et des activités artisanales, commerciales ou de bureaux. Située en contrebas du village, cette zone était classée en UD sur le précédent PLU. Le secteur UAc (c = Colombier) a été créé afin d'être en cohérence avec l'évolution de ce hameau devenu un véritable quartier mixte, habité tout au long de l'année et dont les services et commerces complètent ceux du village - par exemple le petit libre-service ou le traiteur. Le périmètre de ce secteur reste inchangé.

Le secteur UAm (1,94 ha) :

Ce secteur correspond au hameau du Merlier classé en UB sur le P.O.S. de 2011. Le secteur UAm (*m* pour *Merlier*) a été créé afin de distinguer le hameau du Merlier du village ancien où des règles particulières, en rapport notamment avec le caractère architectural du centre



historique, sont imposées, comme l'interdiction des toitures-terrasses. A l'inverse, un label réservé à l'architecture contemporaine remarquable a précisément été attribué par le ministère en charge de la Culture au hameau du Merlier pour son architecture qui conjugue des techniques de construction très modernes et une adaptation au climat inspirée de l'architecture traditionnelle en Afrique du Nord – dont les toitures terrasses sont une composante notable (cf. ci-après). A l'instar du village ancien, le Merlier réserve au piéton l'essentiel de ses espaces communs, et procure à ses habitants des lieux de rencontre propices à l'épanouissement du lien social, tel la placette ornée d'une fontaine aménagée au centre du hameau.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le règlement a été défini de façon à répondre aux objectifs du P.A.D.D. concernant :

- la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines afin de conserver la silhouette et l'enveloppe existante du centre village, élément patrimonial important repéré au P.A.D.D.
- la diversification des logements pour mieux accueillir les nouveaux habitants et les familles
- le maintien de la diversité des fonctions et des usages en renforçant notamment l'activité commerciale et artisanale et la qualité de l'environnement urbain

D'une manière générale, la zone UA présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces, équipements publics et hôteliers). Sont exclues les occupations du sol et constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit en particulier celles destinées à une activité d'entreposage, de dépôt ou d'hébergement de plein air. Ainsi, les constructions à usage d'habitation et les commerces et autres activités participants à l'attractivité d'un centre urbain sont favorisés. Le changement de destination des activités du centre-ville et du secteur du Colombier est interdit afin de maintenir un centre village dynamique et attractif tout au long de l'année. Les accès (article 3 du règlement) ne sont pas réglementés en secteur UA, compte tenu de la morphologie historique de cette zone.

Les constructions ou reconstructions sont maintenues dans les volumétries existantes (article 6 à 10) avec un principe de continuité du bâti et d'alignement sur rue des constructions permettant de conserver le cadre bâti.

La hauteur maximale autorisée est de 9 m sauf dans le secteur du Colombier (7m) et dans la zone *non altius tollendi* qui limite la hauteur des constructions à 6 m pour les secteurs des Roques de Castellas, des villas de la Roche des Fées, des cabanons de pêcheurs de Bonne-Terrasse et des villas du Merlier, et qui maintient la hauteur actuelle au faîtage pour les constructions situées dans le village en contrebas de la porte Sarrazine – élément historique dont le point de vue remarquable sur la plaine et le cap Camarat doit être préservé au bénéfice des nombreux visiteurs qui l'empruntent.

La zone UA n'interdit pas les toitures-terrasses dans les secteurs UAc et UAm du Merlier et du Colombier, réalisations typiques du XX^{ème} siècle, qui en comportent déjà. Au titre de sa composition architecturale inspirée d'une kasbah marocaine, le « *Village du Merlier* » conçu par Jean-Louis Véret de l'Atelier de Montrouge est labellisé « *Patrimoine architectural du 20^{ème} siècle* ». Le Colombier compte une œuvre de l'architecte Rudy Ricciotti, également pourvue d'une toiture-terrasse.

La préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village et de ses extensions passe aussi par la prescription de règles qualitatives. L'article 11, précis et détaillé, impose le respect de l'architecture villageoise (matériaux, toiture, couleurs, éléments en saillie, traitement des devantures, des clôtures...).

Une palette est définie afin de respecter les coloris traditionnels du village. Cette palette a été considérablement enrichie avec le concours de l'architecte du patrimoine désigné par le Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du département du Var. Celui-ci a réalisé une étude poussée sur les coloris originels du *vieux village* (cf. *infra, Annexes, Etude chromatique*). La palette distingue désormais nettement trois parties du territoire communal où les couleurs sont adaptées aux objectifs du plan local d'urbanisme (le village ; les zones agricole et naturelle ; la zone agglomérée). Elle fait partie intégrante du règlement du plan local d'urbanisme révisé.

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

Une servitude d'alignement commerciale dans le village ancien et ses extensions (zone UA stricte et secteur UAa de protection du centre historique) ainsi que dans le secteur UAc (hameau du Colombier) a été mise en place dans le plan local d'urbanisme révisé avec l'objectif de maintenir une activité économique dans ces secteurs tout au long de l'année. Pour cela, est interdite toute transformation de surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectifs.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UA à l'exception des secteurs UAh et UAc. En secteur UAh elle correspond, avec le plafond de hauteur, à l'objectif d'intégration à l'environnement et d'économie de l'espace, à travers la réalisation d'un maximum de surface de logement sur un minimum d'emprise au sol, et l'insertion sous l'emprise bâtie des surfaces dédiées au stationnement. Dans le secteur UAc, la limite de 50% d'emprise au sol et la hauteur maximale du PLU de 2006 sont conservées afin de maintenir l'intégration dans le paysage et l'organisation fonctionnelle d'un ensemble bâti déjà dense, et de ne pas augmenter le besoin de surface de stationnement.

L'ensemble des autres règles de la zone garantit le maintien de la morphologie du bâti et son intégration dans le paysage.

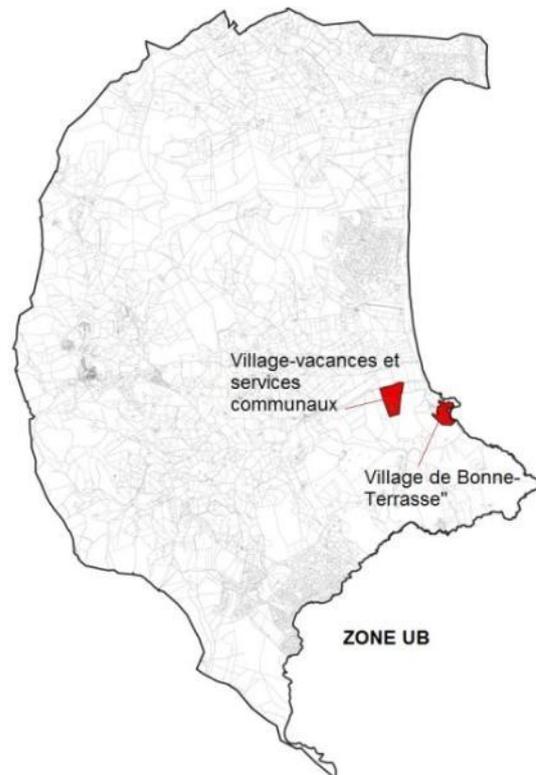
► La zone UB (13,05ha) :

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UB est une zone résidentielle mixte d'habitat, de services et d'activités touristiques et de loisirs. Elle recouvre un secteur urbanisé composé d'un village de vacances de 800 lits, avec ses équipements de loisirs, piscine, salle de spectacle, centre de plongée, etc. ; le Centre Technique Municipal ; les locaux et installations du service municipal « *Enfance-jeunesse* », dont un « *Accueil de Loisirs Sans Hébergement* » pouvant recevoir une centaine d'enfants ; une crèche municipale d'une capacité actuelle de trente enfants. La zone UB recouvre par ailleurs l'essentiel du quartier urbanisé voisin de Bonne Terrasse, composé d'une copropriété de quelques dizaines de villas, une piscine et des garages collectifs, quelques villas indépendantes, un restaurant renommé. .

L'importance du bâti déjà réalisé et la structure foncière existante bloquent toute urbanisation nouvelle.

La limite de la zone UB de Bonne Terrasse a été rectifiée de façon à y inclure une petite parcelle contiguë faisant partie du même ensemble et dont les caractéristiques ne justifiaient pas une protection particulière.



Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB

Les dispositions du PLU révisé confortent la structure du bâti existant et la mixité de la zone qui comprend du logement principal ou secondaire, des services et équipements publics, des commerces, de l'hébergement et des services touristiques.

La hauteur de 6 m et l'emprise au sol limitée à 40% du terrain, traduisent d'une part les formes urbaines existantes et d'autre part la volonté de maîtriser la densification de l'urbanisation dans cet espace proche du rivage, en maintenant une certaine proportion d'espaces libres favorisant l'intégration du bâti à l'environnement.

PLU 2006



PLU révisé



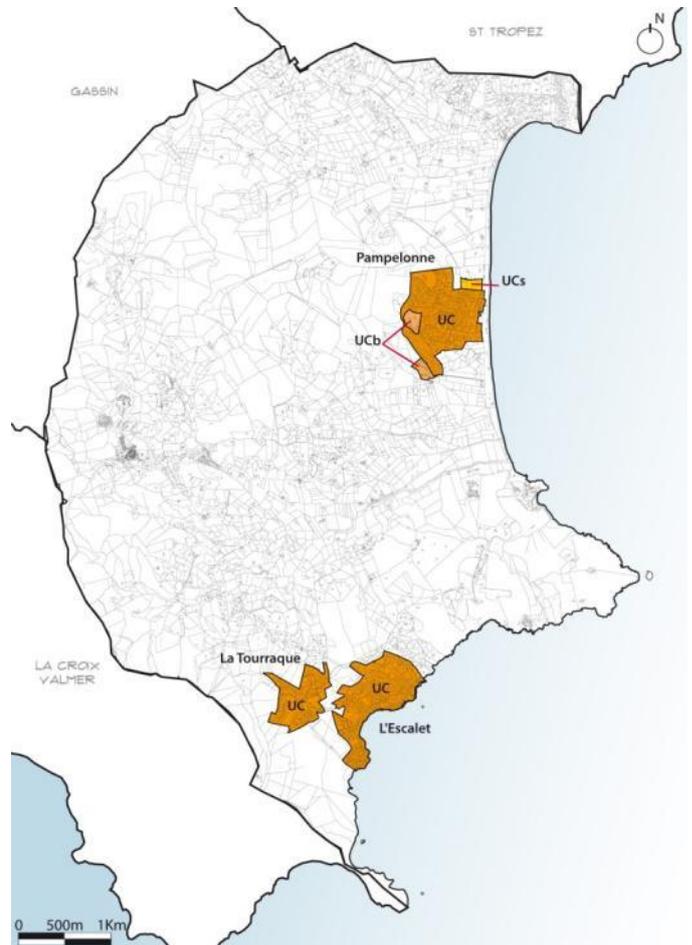
Côté Nord, la zone UB est ceinturée par la zone naturelle protégée N qui sépare la zone constructible du trait de côte et ménage ainsi un écran de verdure entre le relief de Bonne-Terrasse et la plage de Pampelonne. Côté Sud, la zone naturelle interdit toute extension de l'urbanisation en direction du cap Camarat, élément emblématique du site classé des Trois Caps.

La zone UC (162,42 ha) :

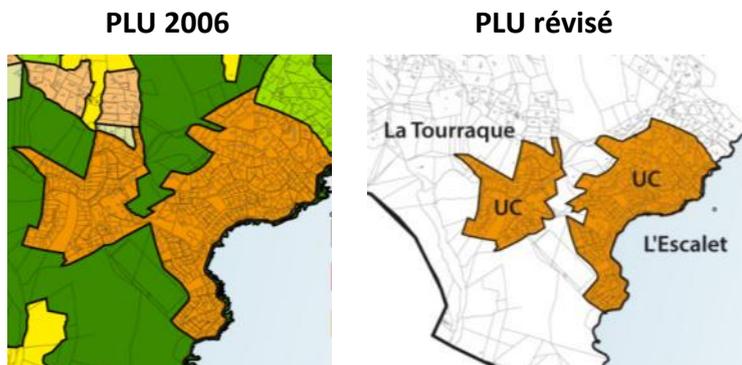
Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UC correspond à celle du PLU de 2006. Elle recouvre des quartiers urbanisés dans la première moitié du XXe siècle, proches du rivage (arrière-plage de Pampelonne, quartiers de l'Escalet et de la Tourraque).

Cette urbanisation se présente aujourd'hui sous une forme agglomérée, regroupant des lotissements et des groupes d'habitations édifiés en ordre discontinu, essentiellement en maisons individuelles, mais denses, avec des terrains avoisinant 1500 m² et une ambiance urbaine marquée par les voiries, réseaux divers et clôtures peu discrètes. Ces quartiers, principalement voués à la résidence secondaire ont pu autrefois accueillir quelques rares activités et services. Ces derniers, à l'exception d'une agence immobilière, ont disparu au fil d'une résidentialisation accrue. L'espace résiduel y est peu important et la desserte satisfaisante. L'impact paysager du bâti, face à la mer ou aux autres espaces naturels du territoire communal, constitue l'enjeu essentiel de ces quartiers. Une démarche de mixité sociale ou urbaine a été inscrite dans le plan local d'urbanisme en 2006 avec la création du secteur UCs destiné au logement des salariés saisonniers.



Le périmètre général de cette a très peu évolué depuis le précédent PLU. Seules quelques parcelles entre les quartiers de la Touraque et l'Escalet ont été reclassées en zone naturelle stricte dans le but de préserver le corridor écologique fragilisé de ce secteur.



Un nouveau secteur UCb a été intégré dans la zone UC de Pampelonne. Il correspond à des copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière. La zone comporte toujours un secteur UCs destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau.

La commune entend conserver à ces quartiers un aspect végétal prédominant. Le plan local d'urbanisme révisé permet d'y maîtriser la densification du bâti qui doit demeurer discret dans le grand paysage, vu de la mer comme des autres parties naturelles du site inscrit ou classé.

Dans cette zone proche du rivage et sensible en termes de paysage, les bâtiments peuvent compenser leur consommation d'espace par des performances énergétiques et environnementales renforcées. La réalisation de bâtiment à énergie positive y est ainsi encouragée à travers certaines bonifications d'emprise au sol ou de hauteurs (cf. infra, « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* »).

Le secteur UCs (2,71 ha) :

Localisé en arrière de la plage de Pampelonne, entre un lotissement et un camping, le PLU de 2006 a destiné ce secteur à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. La délimitation de cette zone dans le PLU de 2006 a été réalisée de manière à en exclure le cordon dunaire identifié comme un espace naturel remarquable du littoral. Un emplacement réservé a d'ailleurs été mis en place (ER n°3 du PLU de 2006) afin de reconstituer le cordon dunaire. Une faible altitude, la colline de Salagru qui le masque depuis la route départementale n°98, des confronts urbanisés à l'Ouest, au Sud et au Nord constituent des conditions géographiques très favorables à l'intégration de ce petit secteur dans le grand paysage. Sa localisation est en outre motivée par des préoccupations d'ordres social et environnemental. A moins de quinze minutes de marche, en effet, les salariés logés dans le secteur UCs pourront trouver sur la plage de Pampelonne et à ses abords de multiples entreprises employant essentiellement des salariés saisonniers – soit une occasion d'éviter les transports motorisés dangereux, polluants et onéreux. La zone UCs ne peut accueillir qu'une forme d'habitat léger, démontable et de faible hauteur, facilement intégrable dans le paysage.

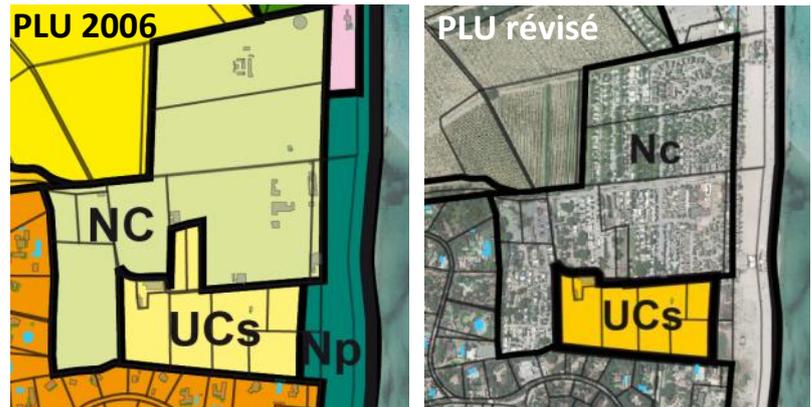
Extrait du projet d'aménagement de la Plage de Pampelonne sur le secteur UCs

***Légende :**

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

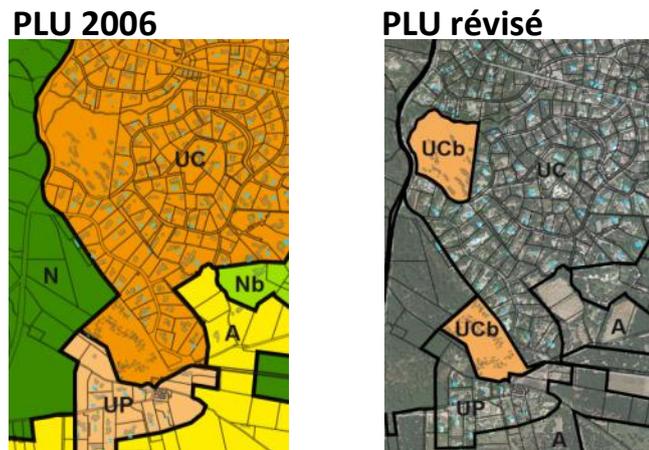


Le PLU révisé maintient la plus grande partie du périmètre de ce secteur UCs. Il lui est seulement retiré une étroite bande de terrain enserrée dans la zone Nc occupée par un camping et mal connectée au reste du secteur.



Le secteur UCb (6,62 ha) :

La zone UC comprend un nouveau secteur UCb spécifique aux copropriétés des « Résidences de Pampelonne » et aux « Bastidons de Pampelonne ». Ces deux ensembles de villas ou bastidons accolés présentent en effet une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière.



Anciennement en zone UC, la création de du secteur UCb a uniquement pour but d'adapter la réglementation de la zone UC à ces quartiers, chacun composé de lots de copropriété sur une seule unité foncière. Le périmètre global de la zone UC ne change donc pas. La délimitation de ce secteur est calquée sur le périmètre des deux copropriétés dont l'objectif est de conserver la composition d'ensemble tout en ouvrant la possibilité d'évolutions limitées.

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle de la zone tout en autorisant les équipements publics, les services et commerces. Elles permettent de répondre à deux des objectifs du P.A.D.D :

- la conservation dans les lotissements littoraux, de la prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions,
- l'apport d'une mixité sociale et urbaine par le logement qui trouve sa traduction par l'instauration d'un emplacement réservé pour du logement pour actifs saisonniers.

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

- L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol qui n'existait pas dans la zone, de 20 % avec un maximum de 450 m² par unité foncière, et un taux d'espaces verts fixé au minimum à 60%, permettent de privilégier les constructions en rez-de-chaussée tout en mieux maîtrisant les caractéristiques du paysage littoral boisé de la commune,
- la hauteur maximale est de 3,5 m pour au moins 90% et 6m pour au plus 10% de l'emprise aux sols de la construction principale (cf. chapitre suivant 3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers UC et UP).

En secteur UCs (2,71 ha) : Pour répondre à l'objectif du P.A.D.D. de favoriser le logement pour actifs saisonniers et éviter les « détournements » de vocation tout en tenant compte des caractéristiques de ce type de logement et l'environnement de ce secteur (en arrière de la plage de Pampelonne) :

- les constructions nouvelles doivent être démontables
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée
- la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres
- le CES est limité à 6% de la superficie du terrain constructible

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

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

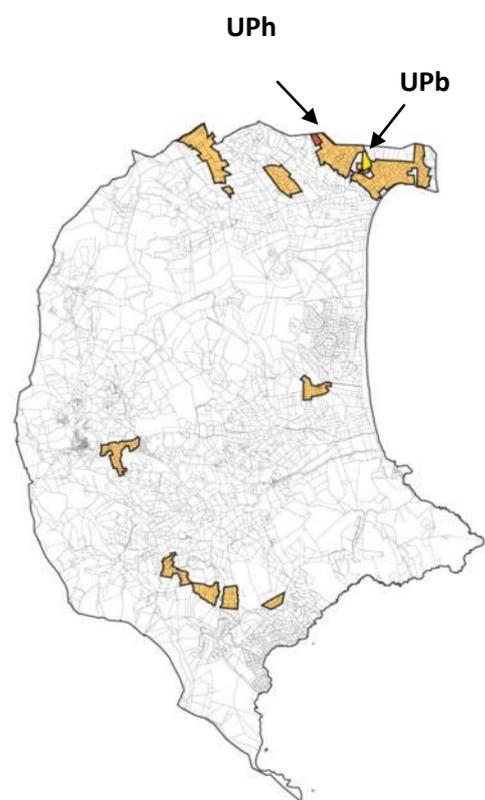
► **La zone UP (138,12ha) :**

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone UP comprend certaines anciennes zones NB du P.O.S., qui, par leur degré d'urbanisation, leur degré d'équipement suffisant (assainissement public, notamment), ont été reclassées, par le PLU de 2006, en zone urbaine « UP » dite « urbaine paysagère » où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal. Cette zone correspond aux quartiers du Pinet, des Moulins et lotissements éponymes, Les Baraques, des Marres, Roumégou, Jas d'Alexis et une partie du quartier aggloméré de l'Escalet. Orientée préférentiellement vers l'habitat, elle peut accueillir des activités hôtelières.

Dans cette zone le bâti, individuel sur de grandes parcelles, est le plus souvent en situation de piémont. Son adaptation au relief (les microreliefs sont préservés par la conservation des boisements) et la bonne qualité du couvert végétal favorisent son insertion dans le grand paysage.

Dans le plan local d'urbanisme révisé, cette zone est maintenue tout en faisant l'objet de légers ajustements afin de tenir compte de la réelle occupation du sol.



Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UP

Le règlement permet de répondre à un des objectifs du P.A.D.D sur la conservation, en dehors des quelques noyaux urbains denses faisant figure d'exceptions et de repères, d'une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions.

Plusieurs articles permettent de maîtriser la densification du bâti et l'impact global de la construction dans le paysage afin de préserver un aspect général de parc habité :

- les constructions sont à édifier à 8 mètres au moins des limites séparatives
- la hauteur maximale est de 3,5 m pour au moins 90% et 6m pour au plus 10% de l'emprise aux sols de la construction principale (cf. chapitre suivant 3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers UC et UP).
- l'article 13 impose un taux des espaces verts minimal de 70%, afin de conserver les caractéristiques du paysage littoral boisé de la commune.

Le PLU révisé instaure en outre une servitude *non altius tollendi* et crée deux nouveaux secteurs dans cette zone urbaine : UPh et UPb.

La servitude *non altius tollendi* a été établie sur la base d'une étude paysagère effectuée depuis la mer, mais aussi en fonction des perceptibilités fortes depuis la route départementale n°93, dite « *Route des plages* », principal axe de circulation dans le site inscrit de la Presqu'île de St-Tropez. Elle limite les hauteurs de constructions à 3,50 mètres, ce qui permet de garantir au mieux leur intégration au paysage, qu'il s'agisse des vues depuis la mer ou la plage dans le Nord de la baie de Pampelonne, ou de la partie du quartier aggloméré de l'Escalet qui a débordé au-delà de la route des crêtes, vers le Nord, en covisibilité avec le village, le site classé des « *Trois Caps* » et la plaine agricole qui constitue l'environnement des caps Taillat et Camarat.

Les deux secteurs UPb et UPh correspondent à des critères d'organisation de l'urbanisation suffisamment distincts du reste de la zone pour être précisés par des dispositions spécifiques, toujours suivant la logique commune à l'ensemble de la zone UP de préservation d'un paysage essentiellement végétal.

Le secteur UPb (2,63 ha) :

Ce nouveau secteur UPb correspond à la spécificité de la copropriété de la « *Résidence des Jardins du Pinet* », résultant d'un permis de construire unique, qu'il s'agit de ne pas figer tout en préservant sa forte originalité en termes de formes urbaines et de structure foncière. Le PLU révisé s'adapte à la spécificité de la forme urbaine et de l'organisation foncière en autorisant dans ce secteur les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot. La hauteur est maintenue à 6m pour être en cohérence avec les formes urbaines existantes dans la copropriété qui est toute en R+1.

Aussi la délimitation de ce secteur est calquée sur le périmètre de la copropriété et le périmètre global de la zone UP ne change pas.



Le secteur UPh (1,43 ha) :

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

Le nouveau secteur UPh est créé afin d'organiser l'urbanisation sur cette partie de la zone UP qui peut être considérée en discontinuité de l'urbanisation existante, bien que faisant partie de l'enveloppe globale de la zone UP. Ce secteur, de par son étendue, représente en effet par lui-même un compartiment de paysage suffisamment étendu pour être considéré comme détaché de tout tissu bâti aggloméré, et ne pouvant accueillir une extension de l'urbanisation que dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. L'organisation de l'urbanisation se traduit par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec l'obligation de réaliser un

projet sous la forme du hameau nouveau intégré à l'environnement. Les Orientations définies ont pour objet de favoriser, en bordure de la route très touristique qui relie le centre de St-Tropez au Nord de la plage de Pampelonne, une forme de hameau dont l'architecture, les espaces communs et l'aménagement des abords doivent être organisés de telle sorte qu'ils rappellent la composition des hameaux traditionnels en termes de simplicité de la volumétrie, d'adaptation au climat, de maintien d'une trame viaire et d'éléments préexistants en relation avec le paysage rural qui constitue l'environnement immédiat du hameau. La délimitation du secteur correspond à la partie de la zone UP qui peut être considérée en discontinuité de l'urbanisation sans qu'il y ait modification du périmètre originel de la zone.

3.2.2. L'habitat pour salariés saisonniers en zone naturelle N

La zone naturelle N du plan local d'urbanisme révisé contribue elle aussi à favoriser la mixité sociale sur le territoire de la commune.

A cet effet, un sous-secteur Nhs1 à statut dérogatoire est créé sur un terrain précédemment occupé par un ancien hôtel et une résidence secondaire. Le règlement du plan local d'urbanisme révisé permet d'y autoriser les extensions limitées du bâti existant, à condition qu'il s'agisse de réaliser des logements pour actifs saisonniers respectant les normes en vigueur pour ce type d'habitat. Ces dispositions apportent ainsi une réponse, susceptible de s'appuyer sur un investissement privé, à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, « Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques (actifs, saisonniers) ».

Outre le fait que les terrains englobés dans ce secteur sont déjà pour une large part artificialisés, leur localisation présente l'intérêt de se trouver dans le Sud de la commune, non loin de l'un des principaux employeurs de main d'œuvre saisonnière (le seul palace de Ramatuelle, au quartier de la Quessine). Cette proximité permet ainsi de réduire les déplacements motorisés dangereux, polluants et onéreux. Il est même envisageable dans ces conditions qu'une navette collective spécifique soit dédiée par l'employeur aux trajets domicile – travail de ses salariés.

3.3 Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains

3.3.1 Les paysages naturels à préserver

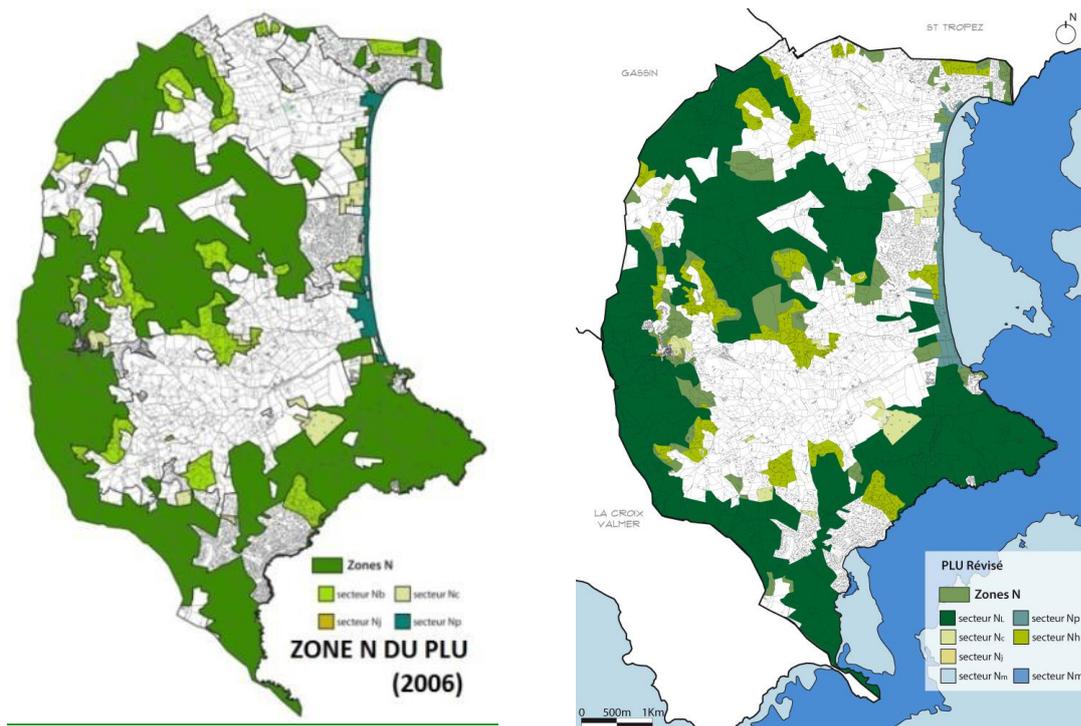
Dans le P.L.U. de 2006, les zones naturelles sont inscrites en N. Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

PLU 2006 modifié		PLU RÉVISÉ		Évolution	
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha		
Nb	211,68	Nh	230,06		
N	1669,38	N	247,18		
		NL	1 386,75		
Np	38,78	Np	56,34		
Nc	59,89	Nc	59,71		
Nj	0,70	Nj	0,83		
Total zones naturelles	1 980,40		1 980,87		0,47 ha

La zone naturelle représente dans le plan local d'urbanisme environ 1 980 ha, soit 55,7% du territoire communal. Globalement, la zone naturelle N du projet de révision du PLU est semblable à celle du précédent PLU et sa surface reste globalement stable.

Les principaux changements concernent :

- L'ajustement du secteur Np afin qu'il corresponde strictement au projet du Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne ;
- la création de 2 nouveaux sous-secteurs :
 - le sous-secteur NL spécifique aux zones naturelles comprenant des Espaces Naturels Remarquables au titre de la Loi Littoral
 - le sous-secteur Nm pour les zones maritimes, lui-même indicé Nm1 pour les zones maritimes remarquables comprenant principalement l'herbier de Posidonies.



La zone N comporte désormais 6 secteurs terrestres et 2 maritimes. Ce découpage de la zone Naturelle du PLU en 6 secteurs permet d'obtenir un zonage plus en relation avec l'occupation réelle de l'espace, associé à un règlement en cohérence avec les différents enjeux de ces secteurs à préserver. Ainsi, la création d'une zone NL permet de mieux protéger les espaces naturels remarquables par un règlement strictement adapté aux enjeux paysagers et environnementaux de tels espaces, ce que le PLU ne prenait pas en compte.

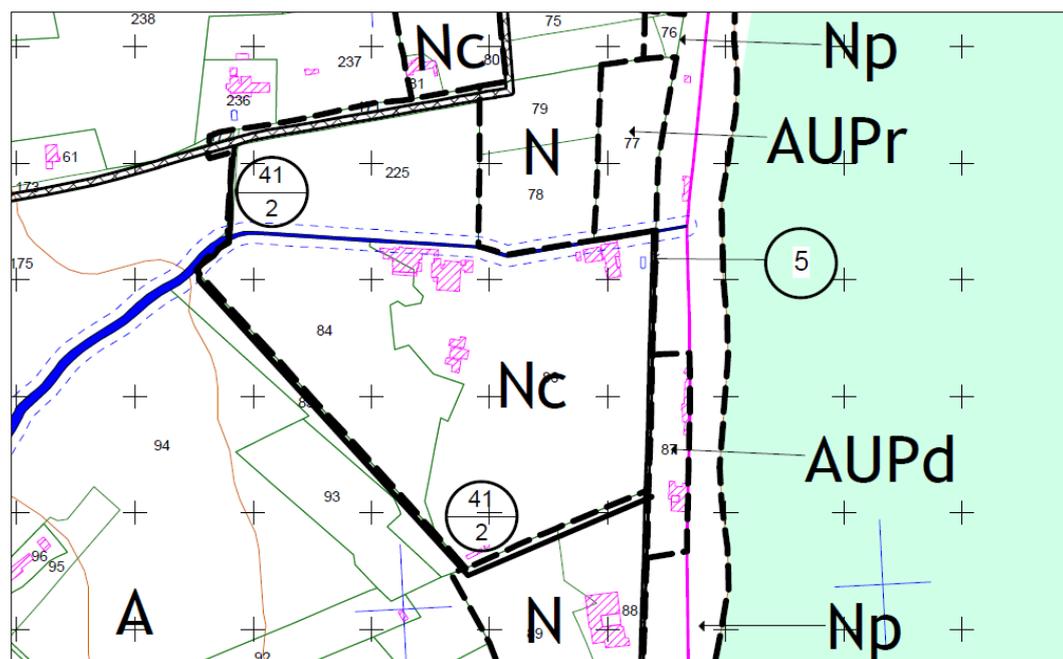
L'ajustement du secteur Np au Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne

Le plan local d'urbanisme de 2006 prévoyait dans le secteur de la plage de Pampelonne :

- Un secteur Np (38,75 ha), « correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne où seuls sont autorisés les travaux et ouvrages justifiés pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation, la gestion ou la restauration du milieu naturel, conformément aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme. »
- Une zone à urbaniser (AUP, 8,4 ha), « anciennement située en zone Hors P.O.S, cette zone, centrée sur les établissements de plage existants, est localisée dans le site de Pampelonne. (...) essentiellement dans la bande littorale des 100 m où les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques

exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.146-4-III). Seule pourra donc être autorisée l'implantation de bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public de plage. Cette zone comporte deux secteurs : AUPd et AUPr

- **Le secteur AUPd (3,3 ha) :** Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère démontable. Est à considérer comme "démontable" toute construction qui, en dehors de la période d'exploitation, peut restituer son emplacement à l'état naturel.
- **Le secteur AUPr (5,09 ha) :** Secteur où ne seront autorisées que des constructions à caractère réversible. Est à considérer comme "réversible" toute construction qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantit la restitution à terme des lieux dans leur état naturel. »



Extrait du zonage du PLU de 2006

Le plan local d'urbanisme révisé supprime la zone à urbaniser et ajuste la zone Np aux limites du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. Le règlement de la zone autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le SAPP, selon que leur implantation soit dans les secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4, ou encore en dehors de ces secteurs.

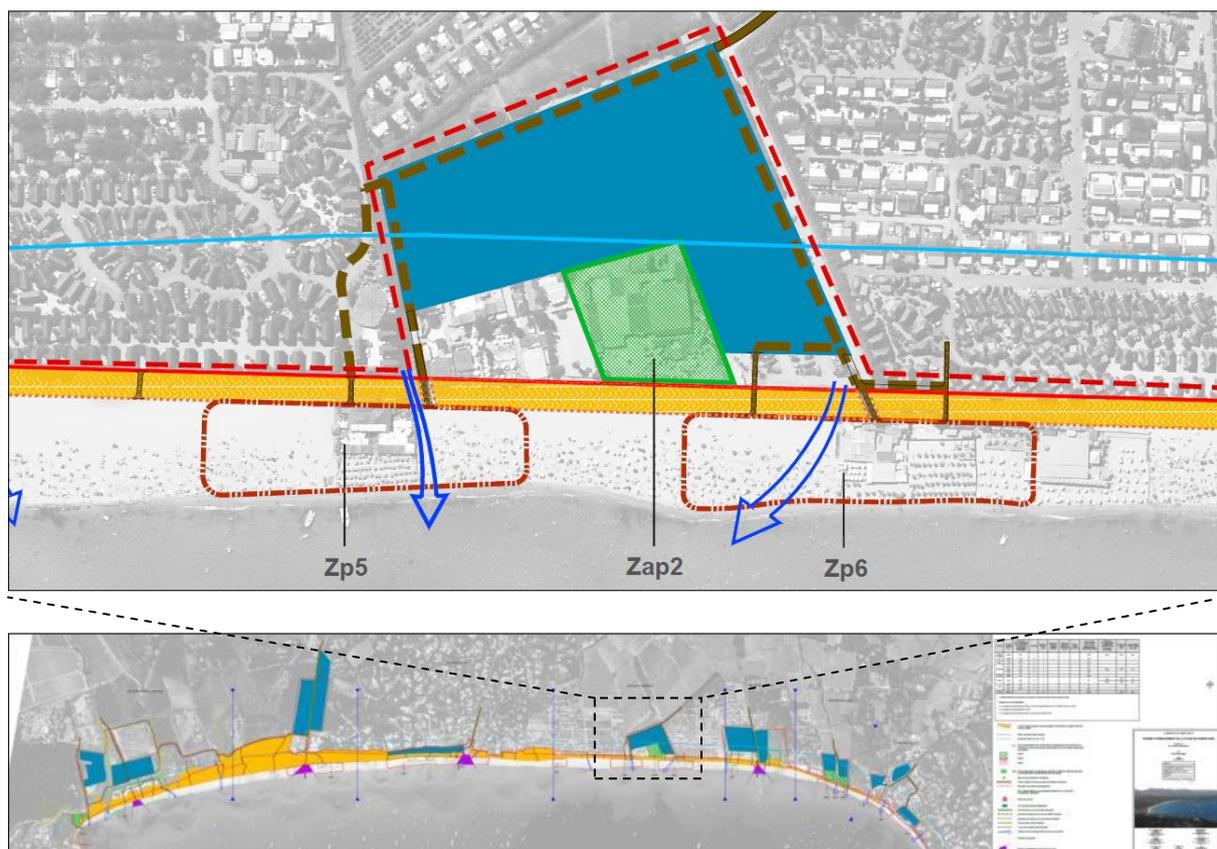
Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP), approuvé le 15 décembre 2015 par décret n°2015-1675, définit des « zones d'implantation des équipements et constructions à reconstruire » :

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

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

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

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



Extrait du SAPP

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

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est annexé au plan local d'urbanisme, qui est lui-même révisé, pour cette partie du territoire communal, en fonction du schéma. En cas de contradiction, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et ses dispositions priment sur les documents graphiques comme sur les règles écrites du plan local d'urbanisme.

- L'intégration du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne au document graphique du plan local d'urbanisme révisé

Le plan local d'urbanisme révisé supprime la zone à urbaniser et ajuste la zone Np aux limites du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. Le règlement de la zone autorise des constructions et installations conformément aux dispositions prévues par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. Il convient de se reporter au Schéma, annexé au plan local d'urbanisme, pour prendre connaissance des secteurs Zp 1 à 10 ou Zap 1 à 4 qu'il délimite.



La zone Np du PLU RÉVISÉ

- L'intégration du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et de ses objectifs au règlement du plan local d'urbanisme.

Le règlement du PLU intègre au règlement de la zone Naturelle Np la possibilité d'autoriser « *les constructions, installations et aménagements nouveaux respectant les prescriptions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.* » Le règlement de la zone Np prévoit de plus qu' « *en dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet.* ». La reconstruction d'un bâtiment à l'identique suite à un sinistre peut également être autorisée à certaines conditions, si le projet ne s'accompagne pas d'un changement de vocation et s'intègre dans l'environnement naturel et urbain.

Ces dispositions ont pour objectif de favoriser une mutation qualitative des espaces proches de la plage où ont été construits, avant la promulgation de la loi « *Littoral* » en 1986, des bâtiments disgracieux, sans aucune recherche d'intégration à l'environnement, et parfois sans même un permis de construire.

Justification du zonage et caractère de la zone

La zone N recouvre des espaces aux caractéristiques et aux enjeux différenciés :

- **la plage de Pampelonne.** Une des vitrines emblématiques de la presqu'île de St-Tropez, réputée pour son sable fin et la beauté de ses milieux naturels (milieu dunaire et marin) mais fortement fréquentée et à la valorisation économique intense.
Il convient de rappeler que le classement en « *espace naturel remarquable* » du site de Pampelonne au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme notifié par l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 20 janvier 2000 implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L.121-28 du code de l'urbanisme.
- **les caps Taillat et Camarat.** Le caractère remarquable de ces massifs forestiers littoraux est reconnu par des inventaires et protections réglementaires (une ZNIEFF, une proposition de Site d'Importance Communautaire et un site classé) ;
- **les espaces forestiers** (les collines des Patapans, des Ayguiers, de Paillas en arrière-plan du village, les contreforts du plateau Pascati, ...) prolongements du massif forestier des Maures, de grandes superficies et encore intacts, présentant une grande diversité de groupements végétaux caractéristiques de la Provence siliceuse, sont tout à la fois des éléments importants de la qualité du grand paysage et garants indispensables d'une biodiversité certaine ;
- **des boisements plus ponctuels** organisent la perception des volumes et rythment le paysage en mettant en valeur ou en masquant les lieux : boisement littoral du cap Pinet, à l'intérieur des zones d'habitat du Pinet et de la Capilla, boisement de la Garbine entre les quartiers urbanisés de St-Amé et de la Messardière (sur le territoire de St-Tropez) ; boisement formant écran entre la RD 93 et le quartier aggloméré de Salagrue, au centre de la baie de Pampelonne ; ceinture verte séparant le quartier urbanisé de Bonne-Terrasse et la plage de Pampelonne, au Nord, ou le site classé du cap Camarat, au Sud.

La zone naturelle constitue une zone de préservation des ressources et espaces naturels de la commune. Elle répond à plusieurs objectifs du PLU :

- préserver de vastes espaces naturels et les paysages ruraux auxquels ils contribuent ;
- encadrer certains aménagements intégrés à l'environnement et nécessaires à l'accueil des activités de loisirs qui peuvent s'exercer dans les espaces naturels ;
- permettre les activités agricoles et sylvo-pastorales
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie).

Le secteur Nh (230,06) :

Ce secteur le plus souvent au contact de la plaine agricole ou de massifs forestiers est affecté par le mitage résultant de l'application du plan d'occupation des sols mais le bâti y est peu perceptible dans le paysage grâce à la préservation du couvert végétal autour des constructions.

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

Ainsi, dans la zone Nh, les constructions nouvelles sont interdites et seules sont autorisées des extensions mesurées de constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 30% de la surface du bâti existant disposant d'une surface de plancher d'au moins 60m² et dans la limite d'une surface maximale de 250 m² de Surface de Plancher et dès lors que ça ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel. La hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée (3,5m) afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

Le secteur Nh est amené à assumer une fonction importante en ménageant des espaces de transition entre des zones urbaines (UC, UP) et des espaces naturels ou agricoles particulièrement sensibles (ZNIEFF des « collines de Ramatuelle » au quartier des Marres, vignoble du Val de Rian ; baie, plage et arrière-plage de Pampelonne au quartier du Pinet et au Sud de la colline de Salagrue ; site classé du cap Camarat).

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

Ce sous-secteur correspond à l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – « *assurer la diversité économique et l'emploi permanent* » (cf. supra). Le PLU de 2006 autorisait une extension de 30% pour les constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés. Avec les nouvelles lois ALUR et LAAF seules les constructions d'habitation peuvent bénéficier d'une extension mesurée. La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est donc nécessaire pour le maintien de la possibilité d'extension de 30% des hôtels existants.

Ainsi, dans le but d'un maintien voire d'un renforcement de l'activité hôtelière, un sous-secteur Nhs spécifique pour les STECAL hôteliers est créé afin de maintenir la règle du précédent PLU. Ce sous-secteur permet d'autoriser la restauration, la reconstruction et l'extension, y compris sous la forme de volumes séparés des constructions à usage hôtelier, existant antérieurement à la date d'approbation du PLU, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la surface de plancher existante de plus de 30%. Cette disposition répond à l'objectif du P.A.D.D. de rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie, en permettant à celle-ci de mieux amortir, par une capacité d'accueil adaptée, les frais inhérents à une plus longue ouverture durant toute l'année.

Le sous-secteur Nhs comprend lui-même un sous-secteur Nhs1 pour le STECAL dit « *de la Ferme d'Hermès* », dans lequel seules sont autorisées les extensions à vocation d'habitation pour actifs saisonniers. Cette disposition s'inscrit dans le cadre de l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Favoriser la mixité sociale et urbaine* ».

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

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

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

- 1-les Moulins : ~ 7 200 m²
- 2-les Bouis : ~ 7 150 m²
- 3-les Sellettes : ~ 6 830 m²
- 4-la Bastide de Ramatuelle : ~ 6 700 m²
- 5-la Vigne de Ramatuelle : ~ 7 385 m²
- 6-la ferme d'Hermès : ~ 7 500 m²

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

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



Le secteur Nj (0,83 ha) :

Ce secteur est composé de jardins potagers situés dans et en périphérie du village ancien. Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abris de jardin dans la limite de 6 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Le secteur Nc (59,71 ha) :

C'est un secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air et d'équipements publics, qui correspond pour l'essentiel à des campings commerciaux autorisés de longue date. Il permet l'organisation de l'accueil du public (hébergement et stationnement) sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel et rural mais limitrophes de sites sensibles (littoral ou bordures du site classé). Ce secteur se situe en arrière de la plage de Pampelonne, aux quartiers des Tournels, du Jas d'Alexis, de Roumegou et de la Rouillère.

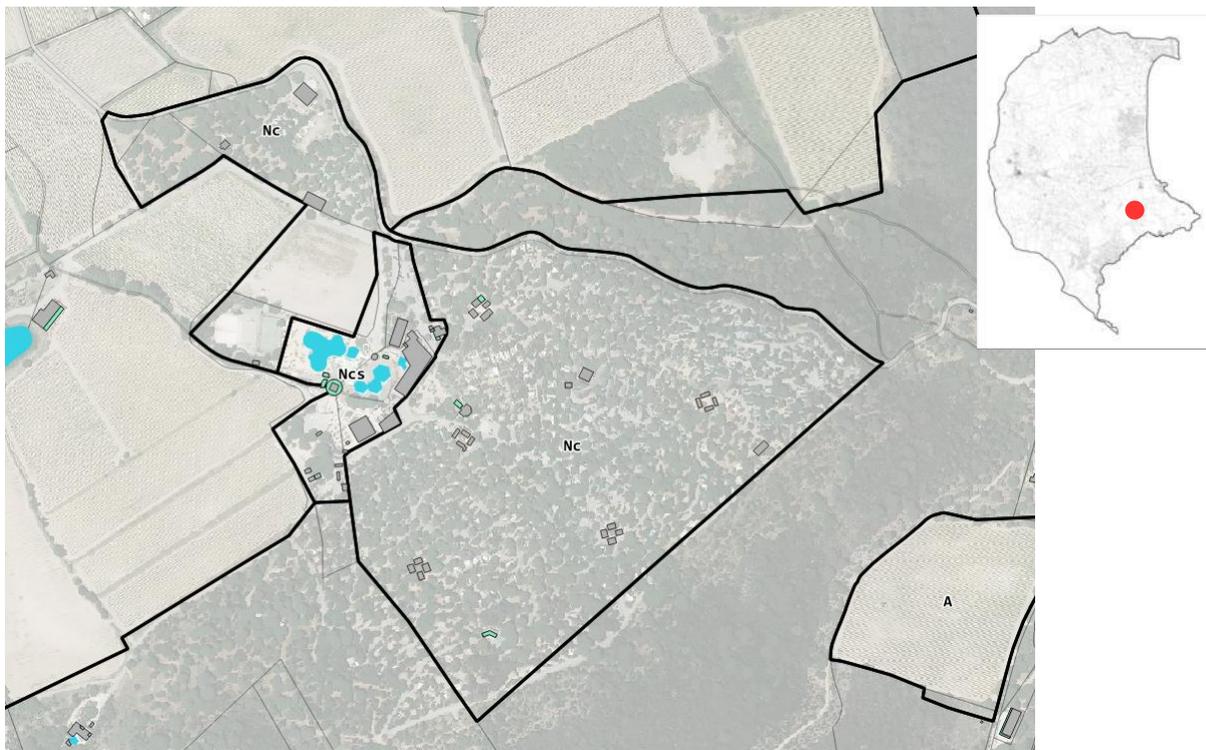
Les activités et éventuelles constructions autorisées ne doivent donc porter qu'une atteinte mesurée à la qualité du paysage alentour.

En outre, les autorisations délivrées dans ce secteur doivent respecter les dispositions de l'article L. 121-9 et L121-18 du code de l'urbanisme stipulant que : « *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.*

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

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

Afin de permettre une restructuration et une meilleure intégration paysagère des aires de stationnement ainsi que des bâtiments de réception et de loisirs, du camping des Tournels, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée est créé dans ce secteur (Ncs) et circonscrit au périmètre accueillant déjà des constructions. La surface du sous-secteur Ncs (2,4 ha), est limitée au regard de la surface totale du secteur Nc (4% sur les 60ha environ), mais également au regard de la surface de la zone N (0,12%), et bien plus encore au regard de la superficie du territoire communal (0,07%). La capacité d'accueil du STECAL est également limitée puisque seule peut y être autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : 30% maximum de l'emprise au sol existante.



Justification de la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ncs dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire

La délimitation du secteur Ncs se limite à un espace circonscrit autour des bâtiments et équipements de loisirs du camping, déjà existants et perceptibles depuis le village. Le stationnement des nombreux véhicules de la clientèle de ce camping de 975 emplacements représente en lui-même un enjeu spécifique d'intégration au paysage. L'occasion d'une restructuration et d'un complément des équipements et services existants pourra être saisie, grâce à la mise en place dans le plan local d'urbanisme révisé d'orientations d'aménagement et de programmation plus large que le STECAL, englobant ce dernier mais aussi le terrain dédié au stationnement, pour améliorer sensiblement l'intégration de l'ensemble dans le grand paysage perçu depuis le village avec, en fond, le site classé du cap Camarat.

Le secteur N (247,18 ha) :

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

Le secteur Nl (1 386,75 ha) :

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

Le secteur Nm :

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

Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

Le secteur N (247,18 ha) :

En terme réglementaire, la zone N est par principe inconstructible. Il en résulte une occupation des sols limitée :

- aux travaux et ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel
- aux installations, ouvrages d'infrastructures et équipements publics à la condition qu'ils soient intégrés à l'environnement
- aux activités agricoles et constructions nécessaires à ces activités à l'exclusion de construction à usage d'habitation.

La hauteur des constructions ou installations possibles est de 3,50 m, l'emprise au sol n'est en général pas réglementée afin de favoriser un bâti de plain-pied s'intégrant au mieux dans le couvert végétal.

Une des orientations du P.A.D.D. est de préserver la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle s'est traduite par des dispositions qualitatives réglementées à l'article 11 avec notamment :

- Des terrains laissés à l'état naturel en dehors de l'emprise des bâtiments et des surfaces artificialisées autorisées en application des dispositions de l'article N2.
- Des constructions aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- Les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'un soin particulier.
- Pour les parcs de stationnement ouverts au public :
 - Le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site
 - Les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.

Les bâtiments à caractère patrimonial

Dans la zone naturelle existent des bâtiments à caractère patrimonial. Il s'agit de bâtiments anciens, emblématiques de l'architecture vernaculaire dont ils constituent des expressions particulièrement abouties et pittoresques. Ces éléments du paysage agraire ont été répertoriés par un architecte du patrimoine dans la perspective d'assurer leur sauvegarde. Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du plan local d'urbanisme révisé. Le Règlement de la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme révisé prévoit à leur égard deux dispositions liées et complémentaires :

- La possibilité d'autoriser leur changement de destination, pour la création de logement ou d'activité, de façon à rendre à ces bâtiments une utilité économique qui permette d'en retirer une recette susceptible d'en financer la restauration et l'entretien ;
- L'obligation en contrepartie d'en pérenniser l'aspect originel, en respectant pour tous travaux affectant l'enveloppe bâtie une fiche prescriptive annexée au Règlement du plan local d'urbanisme. Ces dispositions concourent à préserver la qualité de paysages aujourd'hui naturels en apparence mais autrefois exploités dans le cadre d'une économie rurale alors quasi autarcique.

Le secteur Nc (59,71 ha) :

Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir y sont autorisées sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, de même que les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant lesdites installations.

Les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant : ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel.

Le sous-secteur Ncs vise à regrouper les constructions et installations liées directement au fonctionnement du camping des Tournels, en s'inspirant du principe du hameau intégré à l'environnement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour ce secteur ont précisément pour objectif de garantir une intégration optimale de ces constructions et installations dans le paysage rural alentours, et plus largement dans le grand paysage tel qu'il est perçu depuis le village ancien notamment et comprend le site classé du cap Camarat sur lequel se détache le camping : préservation des arbres existants, conservation de la trame viaire agricole et création de haies à la façon des haies typiques du paysage agraire, végétalisation des aires de stationnement, etc.

Le secteur Nh (230,06 ha) :

La nécessité d'une gestion et d'une consolidation des activités existantes notamment touristiques a conduit à la mise en place d'un zonage souple mais ne portant pas atteinte aux sites naturels et aux paysages. Dans tous les cas, la constructibilité est circonscrite à l'aménagement des bâtiments existants ou à leur extension limitée, et le Règlement prescrit l'intégration du bâti au paysage et à l'environnement d'une façon générale.

En secteur Nh sont autorisés sous conditions inscrites dans le règlement :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes et leur démolition-reconstruction si la construction existante dispose d'une surface de plancher d'au moins 60m² avec un maximum de 250m² de surface de plancher extension comprise,
- la rénovation ou le changement de destination des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dans le sous-secteur Nhs, sont uniquement autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans le sous-secteur Nhs1 : outre la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes sont autorisées les extensions limitées pour la création d'habitations de logements spécifiques destinés aux actifs saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement. En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence. Dans le sous-secteur Nhs1, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le secteur Nj (0,83 ha) :

Le secteur des jardins Nj a pour objectif de préserver autour du village ancien la ceinture des jardins potagers qui l'entourait traditionnellement et continue de conférer à ce paysage rural son ambiance authentique. Dans ce secteur, seule est autorisée la construction d'abris de jardin. L'aménagement d'aires de stationnement, qui ferait perdre aux jardins leur aspect traditionnel, y est interdit.

Le secteur Nl (1 386,75ha) :

Sont autorisés les aménagements légers autorisés dans les espaces naturels remarquables du littoral tels qu'ils sont désignés dans le code de l'urbanisme, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements 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. Il existe de

multiples exemples dans la commune d'espaces naturels remarquables où quelques aménagements sont indispensables pour canaliser des visiteurs parfois très nombreux, et leur permettre de profiter pleinement de leur visite pour mieux connaître, apprécier et respecter la nature.

Le secteur Nm1 :

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

Il est difficile de réglementer cette zone en allant au-delà de l'arrêté de 1988 car pour éviter la détérioration de l'Herbier de Posidonies, la seule interdiction de toute occupation du sol n'est pas suffisante. En effet, d'après les différents diagnostics réalisés dans le cadre du site Natura 2000 de la Corniche Varoise (*cf. partie 1 sur le diagnostic territorial p : ...*), le mouillage des bateaux est tout à la fois une cause importante de dégradation de l'herbier, et une source majeure d'activité économique pour la région, en particulier dans la baie de Pampelonne fortement touristique. Le Document d'objectifs du site Natura 2000 prévoit ainsi de concilier mouillages et préservation du paysage sous-marin en organisant dans ce secteur un mouillage écologique non dégradant sur ancrages et bouées pérennes, et en interdisant le mouillage sur ancre. Le périmètre réglementé correspondra à la zone Nm1.

Ainsi, le règlement interdit dans un premier temps toute occupation du sol dans la zone Nm1, même temporaire, à l'exception toutefois des occupations nécessaires à la gestion de cet espace naturel remarquable du littoral, et des émissaires des stations d'épuration autorisées ou surverses de postes de relevage existantes à la date d'approbation de la révision du PLU. Il interdit également les fouilles, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, poses de corps mort.

3.3.2 Les paysages agricoles à préserver

De par son ampleur, la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme de Ramatuelle contribue par sa seule existence, pour une très large mesure, à conférer au territoire de la commune son caractère particulier. L'association d'un terroir dynamique, essentiellement occupé par le vignoble, et des vastes espaces forestiers, vierges de toute construction, qui en sont l'écrin, fait de ce territoire un authentique paysage rural, exceptionnel sur la Côte d'Azur.

Les dispositions générales visant à préserver la qualité des paysages agricoles

Le plan local d'urbanisme révisé prend en compte l'enjeu paysager que représente la zone agricole à travers un faisceau de dispositions du règlement, particulièrement de ses articles 11 et 13 relatifs à l'apparence des bâtiments et au traitement des espaces libres. Un soin particulier est requis en ce qui concerne le respect des caractéristiques des habitations et bâtiments agricoles traditionnels, en termes de simplicité des volumes, proportions, finition des façades, etc. Les bâtiments réalisés en zone agricole ne doivent pas la banaliser en ressemblant à des villas, quand bien même ils seraient à vocation d'habitat. Les exemples de sièges d'exploitation anciens, leur logique architecturale, ont une rationalité dont peuvent s'inspirer les créations contemporaines (économie de la terre arable, utilisation du sable local - la palette chromatique s'en inspire - pour les façades, caractère protecteur des enduits sur lesquels glisse la pluie, proportion des ouvertures, couleurs des menuiseries, etc.). Des bâtiments réhabilités, agrandis, voire neufs doivent pouvoir figurer sur une photographie du paysage agricole de la commune sans le desservir. Dans cet esprit, les travaux de rénovation (démolition et reconstruction intégrales) de constructions non agricoles existant dans la zone

agricole peuvent être autorisés, car à l'occasion de tels travaux des bâtiments disgracieux et mal intégrés peuvent être remplacés par des réalisations conformes au niveau de qualité architecturale désormais prescrit par le plan local d'urbanisme, et le paysage agraire en être ainsi amélioré.

Le mitage des constructions de la fin du XXème siècle a été stoppé par le plan local d'urbanisme de 2006, qui a intégré en zone agricole, inconstructible, la partie des zones d'habitat diffus non absorbée par la zone naturelle protégée. Toutefois, d'autres formes de mitage et de dégradation du paysage agraire se sont depuis manifestées avec l'apparition de dépôts, commerces de bords de route. De telles activités concurrencent les agriculteurs pour l'accès à la terre arable qu'elles contribuent à enchérir. Mais de surcroît ces activités, qui affectionnent exclusivement les abords des routes et démontrent par là même leur caractère commercial et non agricole, dégradent les perspectives sur le paysage du site inscrit ou classé, et constituent ainsi une forme de mitage que le plan local d'urbanisme doit contrecarrer. Le règlement est explicite en ce qui concerne les activités faussement agricoles de type « *jardinerie* », commerces de végétaux et objets de décoration pour jardins, qu'il interdit dans la zone agricole.

Hautes clôtures et haies ont peu à peu occulté des perspectives autrefois remarquables sur le vignoble. Une attention toute particulière est apportée dans le plan local d'urbanisme révisé au traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé. Dans ce sens, les prescriptions de l'article 11 relatives aux clôtures ont pour objet de réduire autant que possible le cloisonnement du paysage. Par exemple, le Règlement prescrit une simplicité des portails, réduits à l'essentiel, sur le modèle des dispositifs à deux simples piliers qui caractérisent les bastides. et préconise des clôtures le plus perméables possible aux regards de façon à ménager les vues sur le vignoble et le paysage rural dans sa globalité depuis les principales routes touristiques.

Les secteurs de perceptibilités paysagères

La route départementale n°93, dite « *Route des plages* », traverse toute la commune entre St-Tropez et La Croix-Valmer. Elle constitue le principal axe de circulation touristique de la presqu'île de St-Tropez. C'est en l'empruntant que les visiteurs de ce pôle mondial de tourisme s'en font une image. C'est pourquoi, sur la base d'une étude paysagère spécifique, le règlement de la zone agricole comporte une protection particulière des perspectives sur le vignoble qui s'offrent depuis cet axe stratégique. Dans ces « *secteurs de perceptibilités paysagères* » figurés au document graphique la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m, et les clôtures sont composées de mailles larges ajourées de couleur gris pâle. Cette discrétion des dispositifs n'interdit pas de se clore si cela est ressenti comme indispensable, mais permet de préserver un attrait touristique et une image de marque dont bénéficient la population et les entreprises de la commune – et en premier lieu, les exploitants agricoles, le vin constituant un produit de plus en plus culturel qui se vend pour une part non négligeable à travers une image de marque.

Les bâtiments à caractère patrimonial

Dans la zone agricole existent des bâtiments à caractère patrimonial. Il s'agit de bâtiments anciens, emblématiques de l'architecture vernaculaire dont ils constituent des expressions particulièrement abouties et pittoresques. Ces éléments du paysage agraire ont été répertoriés par une architecte du patrimoine dans la perspective d'assurer leur sauvegarde. Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du plan local d'urbanisme révisé. Le Règlement de la zone agricole (A) du plan local d'urbanisme révisé prévoit à leur égard deux dispositions liées et complémentaires :

- La possibilité d'autoriser leur changement de destination, pour la création de logement ou d'activité, de façon à rendre à ces bâtiments une utilité économique qui permette d'en retirer une recette susceptible d'en financer la restauration et l'entretien ;
- L'obligation en contrepartie d'en pérenniser l'aspect originel, en respectant pour tous travaux affectant l'enveloppe bâtie une fiche prescriptive annexée au Règlement du plan local d'urbanisme. Ces dispositions concourent à préserver la qualité des paysages agricoles.

Pour accompagner les créations ou restructurations de sièges d'exploitation dans les Secteurs de Tailles et de Capacité Limitées, les dispositions édictées par le règlement sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui visent elles aussi à préserver la qualité des paysages agricoles.

Au-delà des règles de gabarit définies par le Règlement écrit (emprise au sol, hauteur,...), les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent ainsi de préciser ces prescriptions pour conférer aux projets une forme urbaine inspirée de la notion de hameau traditionnel provençal et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère des projets. Qu'il s'agisse de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ou de la restructuration d'une urbanisation préexistante, ces Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent pour chaque secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, des modalités d'organisation du bâti, selon le modèle du hameau traditionnel, en veillant notamment à ce que l'aménagement des abords des constructions favorise leur intégration dans le paysage alentour.

Sur cette base sont esquissées sur des schémas de principe des modalités d'aménagement adaptées aux caractéristiques spécifiques de chacun des secteurs :

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

Le secteur Ai (85,33 ha) :

C'est un secteur d'extension agricole en milieu naturel. Il concerne des espaces naturels inclus dans la zone agricole en raison de la qualité agronomique de leur sol mais constituant des espaces à forte valeur paysagère du fait de leur position de piémont et qui précédemment ont pu être intégrés dans les espaces boisés classés. Seules y sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone. Ce zonage permet de créer une interface avec le littoral ou le site classé tout en préservant la qualité paysagère des lieux, à laquelle participe pleinement la vigne lorsque les terrassements préalables à son installation conservent une dimension raisonnable et sont bien intégrés au paysage environnant.

3.3.3 Les zones urbaines à enjeux paysagers (UC et UP)

Toutes les zones urbaines font l'objet de règles visant à en garantir la meilleure intégration possible dans le paysage de la commune, entièrement inscrite à l'inventaire national des sites pittoresques. Cependant, ces règles sont modulées en fonction des caractéristiques des différents quartiers de la commune. C'est ainsi que l'enjeu paysager est considéré plus prégnant dans les zones UC et UP, qui font de ce fait l'objet de dispositions spécifiques destinées à y assurer durablement la prédominance du végétal sur le minéral. Les premières conséquences de la densification liée à la suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi se sont rapidement manifestées dans ces zones à partir de 2014. Le libre fonctionnement du marché aboutit à un enchérissement des terrains, acquis par des propriétaires aux moyens démesurés et capables de financer des constructions hors de proportion avec le tissu urbain existant. A la suite de la loi ALUR et de la suppression du coefficient d'occupation des sols, les demandes de permis de construire ont très vite porté sur des projets pouvant multiplier par six ou sept l'emprise au sol existant sur un terrain, pour la création d'un seul logement, en l'occurrence une résidence secondaire. Les constatations effectuées sur le terrain ont ainsi permis d'établir qu'une densification insuffisamment maîtrisée aboutirait à la minéralisation des zones UC et UP qui sont jusqu'à présent restées les moins denses des zones urbaines de la commune, et qui focalisent l'intérêt des investisseurs (cf. supra, Partie I, Diagnostic : « *Les premières conséquences de la densification* »). Pour conduire sa réflexion, la commune s'est alors donnée comme objectif de

maintenir le paysage actuel et si possible améliorer l'intégration au paysage des constructions dans les deux zones urbaines les plus sensibles et les plus dynamiques (UC et UP), tout en ménageant les conditions d'une densification acceptable au vu de l'Orientation n°3 fixée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette orientation pouvait en effet être considérée prioritaire sur une densification de ces zones qui ne saurait produire du logement accessible aux revenus « *normaux* », et dont les effets négatifs iraient à l'encontre des intérêts de l'économie basée sur la qualité de paysage – qu'il s'agisse d'agriculture, de tourisme, ou même de bâtiment et travaux publics et d'immobilier.

Les zones UC et UP ont été globalement considérées comme des zones à enjeux paysagers forts. Ces zones s'étagent en effet sur des reliefs, et leur position dans le grand paysage en est de ce fait « *éminente* ». Elles sont perçues fortement, non seulement depuis la mer, mais aussi depuis les autres parties naturelles ou agricoles du site inscrit ou classé. Or, dans ces espaces naturels terrestres ou marins, le projet du plan local d'urbanisme révisé est de préserver une ambiance rurale qui serait évidemment gâchée si, à l'horizon se développait une minéralisation des collines et se multipliaient des constructions surdimensionnées, mal intégrées au paysage. C'est en définitive l'intérêt paysager de l'ensemble du territoire communal qui dépend d'une bonne gestion de l'urbanisation des zones UC et UP qui sont en covisibilité avec la plupart des sites les plus emblématiques de Ramatuelle.

Pour concilier les tendances du marché immobilier et l'orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui est de « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* », il a été nécessaire de :

1. Déterminer les périmètres de sensibilité paysagère plus particulièrement forte à l'intérieur des zones urbaines UC et UP ;
2. Définir précisément les mètres carrés constructibles au plan local d'urbanisme actuel ;
3. Choisir entre une ventilation de ces mètres carrés :
 - a. En rez-de-chaussée et à l'étage,
 - ou
 - b. Avec étage partiel en dehors des secteurs à fort impact paysager.

L'hypothèse d'une ventilation égale entre rez-de-chaussée et étage n'a pas été retenue, car la limitation stricte du coefficient d'emprise au sol au rez-de-chaussée induirait la réalisation systématique d'étages, en contradiction avec l'objectif d'intégration. En effet, La tendance maximaliste des projets permet de prévoir que les pétitionnaires exigeraient le plus souvent de réaliser le maximum mathématiquement possible de mètres carrés, sans tenir compte véritablement des contraintes paysagères.

Le choix d'une règle alternative de hauteur par secteur plus ou moins sensible a été fait.

- Dans toute la zone, les toitures-terrasses couvrant le rez-de-chaussée seront désormais accessibles, donc utilisables comme espace de vie en plein air. Ces toitures terrasses pourront elles-mêmes être abritées par des sur-toitures minces, conçues pour être quasi invisibles en vue frontale.
- Dans le secteur de sensibilité paysagère particulièrement forte, il ne sera pas autorisé d'étage – la hauteur maximale des constructions étant alors de 3,50 mètres.
- En dehors du secteur de sensibilité paysagère un étage partiel pourra être autorisé, la hauteur maximale étant alors de 6 mètres sur 10 % de l'emprise au sol. Cette surface close et couverte à l'étage facilitera l'usage de la toiture-terrasse.
- Le règlement prévoit qu'une bonification des hauteurs et des emprises au sol pourra être accordée en cas de bâtiment à énergie positive.

L'ensemble de ces dispositions privilégie les toitures terrasses dans des zones où elles existent quasiment depuis toujours. Ces dispositions ont en effet pour objectif de réduire l'impact des constructions en vue frontale. Les étages partiels devront être orientés et conçus dans le respect de cet objectif tendant à optimiser l'intégration des bâtiments dans le paysage. Les espaces utilisables limite l'impact des volumes bâtis dans le paysage des zones UC et UP, qui reste sensibles en général.

Ce choix en définitive retenu se traduit dans le règlement par l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions, l'article 10 relatif aux hauteurs, l'article 13 relatif aux espaces boisés existants - Espaces libres et plantations, ainsi qu'à l'article 4 pour ce qu'il porte sur la perméabilité des sols. Le choix des coefficients d'emprise au sol en zones UC et UP découle des résultats de l'étude de capacité de densification du tissu urbain existant (cf. Partie I - Diagnostic, supra : « Premières conséquences de la densification. »)

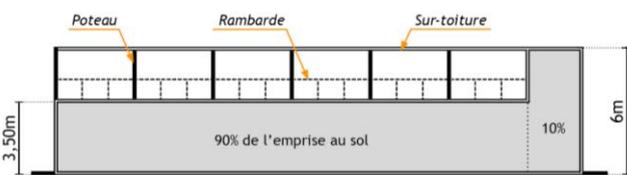
Maîtrise de la densification et gabarits : schémas de principe des hauteurs et emprises au sol en zones UC et UP

1- CAS POUR LES BÂTIMENTS " CLASSIQUE "

1.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

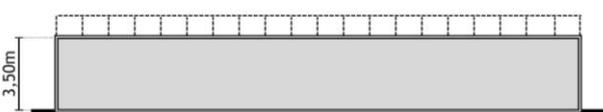


Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

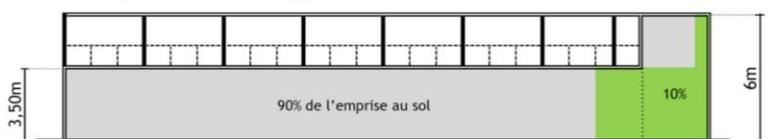
1.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N°3 ET 4



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture

2.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

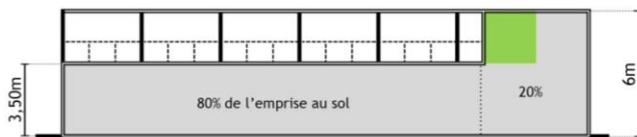
A- Soit une emprise au sol maximale, pour la construction, de 24% en zone UC et 17% en zone UP



Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

B- Soit une hauteur de 6m sur 20% de l'emprise au sol

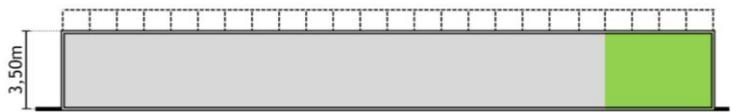


Bonification BEPOS de la hauteur

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

2.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N°3 ET 4

La construction principale peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 24% en zone UC et 17% en zone UP



Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture

La zone UC :

La zone UC recouvre des parties proches du rivage qui, historiquement, n'étaient pas habitées et où l'on ne trouve pas de référence architecturale pouvant se rattacher à une tradition provençale. Ces espaces ont été colonisés par de grands lotissements de villas individuelles autorisés et construits durant les deux après-guerres (années 1920 et 1950). La zone concerne les lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, secteurs dont la capacité résiduelle arrive pratiquement à terme, mais

où le rythme des démolitions-reconstructions est soutenu. Cette reconstruction de la zone agglomérée la plus ancienne représente l'essentiel du dynamisme urbain dans la commune et donc un des principaux enjeux pour le règlement du plan local d'urbanisme, qui est de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages sensibles :

- le quartier en amphithéâtre de l'Escalet, dont la scène est la baie de Bonporteau, qui baigne le site classé des « *Trois Caps* » ;
- la colline de Salagru, qui domine au centre l'espace naturel remarquable de la plage de Pampelonne.

UC9 :

Il n'existait pas au plan local d'urbanisme actuel de règle limitant l'emprise au sol en zone UC, si ce n'est pour les annexes. Mais un plafond d'emprise de 15 % était prescrit par le plan d'occupation des sols jusqu'en 2006. A la différence du coefficient d'occupation des sols, l'emprise au sol inclut l'épaisseur des murs (+ 20 %), les terrasses couvertes, les garages.

Dans le cadre de la présente révision, l'objectif a été de privilégier la discrétion des volumes bâtis à travers des réalisations nouvelles essentiellement en rez-de-chaussée. Il convenait donc de veiller à ce que l'emprise au sol réalisable soit suffisante pour allouer une surface à toutes les fonctions d'une villa du début du XXI^{ème} siècle. En passant de 12% de coefficient d'occupation des sols à 20% d'emprise au sol pour la construction principale, l'évolution de la constructibilité représente une augmentation limitée par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur de 1986 à 2006.. Avec un maximum d'emprise au sol fixé à 450 m² – contre 500 m² de coefficient d'occupation des sols au maximum pour le plan local d'urbanisme de 2006, la dimension maximale des constructions principales est globalement maîtrisée. S'y ajoute l'emprise au sol peu significative des annexes qui existent déjà sur la plupart des terrains, piscine, pool-house, local technique, abri de jardin. L'abri pour voitures est un fait nouveau. Il a été jugé tout à la fois utile pour les voitures et une alternative commode pour diminuer éventuellement l'emprise au sol de la construction principale, discret pour le paysage (un toit et des poteaux quasi invisibles en vue frontale), et susceptible de faciliter l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'abri, constitué de simples toits sur poteaux, permet d'éviter la rosée, le gel, la surchauffe des véhicules en été et d'entrer ou sortir d'un véhicule à l'abri de la pluie.

L'augmentation limitée de l'emprise au sol totale donne lieu à des mesures de compensation dans d'autres articles du règlement, qui touchent à la hauteur des constructions, la gestion des eaux pluviales, au paysage arboré et à la biodiversité (cf. infra).

UC10

Pour les hauteurs maximales, une étude a permis de conclure que les étages, quelle que soit la position du bâti sur le haut ou le bas des versants de collines, ont un impact significatif sur le paysage de cette zone entièrement située dans l'espace proche du rivage.

La révision réduit donc la possibilité de réaliser des hauteurs de 6,50 mètres à 10% seulement de l'emprise de la construction principale. En outre, cette possibilité est modulée.

L'étude paysagère a également permis de déterminer depuis la mer un secteur de sensibilité paysagère plus particulièrement forte, le plus souvent en position de crête où des constructions à étage risquent d'altérer la ligne d'horizon. Dans ces secteurs de sensibilité plus forte, la révision fait passer la hauteur de 6,00 mètres au plan local d'urbanisme actuel à 3,50 mètres au plan local d'urbanisme révisé pour la totalité de l'emprise au sol.

Toutefois, les dispositions réduisant les avantages liés à la construction d'un étage sont atténuées par des opportunités nouvelles. Le plan local d'urbanisme révisé ouvre ainsi différentes possibilités d'utiliser les toitures terrasses qui désormais peuvent être accessibles.

Une sur-toiture à 6,00 mètres de hauteur peut être autorisée sur les toitures-terrasses à condition qu'il soit démontré dans le volet paysager du dossier de demande de permis de construire une

parfaite intégration dans le paysage. Une simple sur-toiture posée sur poteaux et sans cloisonnement périphérique peut en effet être très peu visible en vue frontale. Une telle forme architecturale tient compte de la tradition déjà ancienne des toitures-terrasses dans le quartier. En les rendant accessibles pour celles qui se trouvent à la hauteur d'un sommet de rez-de-chaussée (article 11), la révision se propose de mieux adapter le bâti au climat méditerranéen par la création possible d'une surface à vivre en plein air, où profiter de vues panoramiques tout en conservant une discrétion du bâti à ce niveau, avec des meubles pouvant rendre le séjour très confortable – les nuits de canicule par exemple.

Par ailleurs, la révision autorise un niveau de sous-sol de 3,00 mètres sous la totalité de l'emprise au sol de la construction principale, et des « cours anglaises » pour l'éclairer et le ventiler efficacement. Les aménagements situés en-dessous du niveau du sol n'ont en effet pas d'impact sur le paysage et sont donc compatibles avec les objectifs poursuivis par la révision à cet égard. Par contre, le sous-sol est limité à l'emprise au sol de la construction principale, en cohérence avec l'objectif de préservation du couvert arboré et de la capacité de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

UC13

Une autre des mesures réglementaires prises est l'instauration d'un taux d'espaces libres de toute construction de 60% minimum.

Une protection du couvert arboré dans les espaces littoraux habités au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est mise en place à l'article UC 13. Cette protection ne constitue pas une interdiction absolue de couper des arbres. Elle circonscrit les abattages au cadre des déclarations préalables de travaux ou permis de construire accordés ces procédures garantissant que le maintien des arbres existants sera privilégié. Par contre l'abattage d'arbre pour simple convenance – s'améliorer une vue sur la mer - ne sera pas possible. Voir la mer, c'est être vu depuis la mer. Une vue absolument dégagée de tout voile végétal signifie qu'une façade sera vue sans aucune intégration dans un environnement végétal, ce qui va à l'encontre des objectifs du plan local d'urbanisme.

Des espaces verts interstitiels sont par ailleurs protégés par des espaces boisés classés. Il s'agit le plus souvent des espaces verts figurant dans les dossiers annexés aux arrêtés portant autorisation de lotissements anciens.

ZONE UC			ZONE UC		
PLAN LOCAL D'URBANISME 2006			PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE		
Terrain	1500	Exemple	Terrain	1500	Exemple
Construct principale			Construct principale		
Emprise au sol		300	Emprise au sol	20%	300
Bonus	0%	300	Bonus	20%	360
Plancher	12%	180	Plancher estimé		216
Annexes			Annexes		
Bassin piscine	4%	60	Bassin piscine	4%	60
Plage piscine		60	Plage piscine	100%	60
			Plage imperméable	40%	24
Pool-house	20	20	Pool-house	20	20
Abri jardin	12	12	Abri jardin	12	12
Abri voitures		0	Abri voitures	60	60
Annexes totales		152	Annexes totales		212
EMPRISE TOTALE		452	EMPRISE TOTALE		572
Stationnement	6 places de 12,5 m2	75	Stationnement	5 places de 12,5 m2	63
Allées	2,5 m x 20 m	50	Allées	2,5 m x 20 m	50
Total véhicules		125	Total véhicules		233
Total artificialisé		697	Total artificialisé		805
			Coeff. d'ESPACE NATUREL	60%	900
			TERRAIN MANQUANT		-95
TOTAL IMPERMEABILISATION		577	TOTAL IMPERMEABILISATION		649
			TOTAL IMPERMEABILISATION après rectific.		554

Les tableaux comparatifs des règles de la zone UC avant et après la révision permettent de constater, pour une surface moyenne de terrain de 1500 m² dans cette zone, une partie des effets à attendre de la révision sur l'évolution de l'occupation des sols dans la zone : une augmentation limitée de l'emprise au sol liée à la priorité accordée au niveau de constructions en rez-de-chaussée ; un meilleur contrôle de l'imperméabilisation des sols.

La proportion minimale de terrain libre et laissé à l'état naturel imposera dans certains cas de procéder à des arbitrages parmi les différentes fonctions intégrées au programme de construction. Ces arbitrages conduiront à un ajustement du poids du bâti, en particulier de son emprise au sol, tenant compte de son impact direct et indirect sur le terrain à aménager. L'attention portée aux volets « paysager » et « aménagement des abords » des dossiers de permis de construire n'en acquerra, enfin, que plus d'importance.

Ces tableaux par contre ne font pas apparaître deux éléments nouveaux du règlement :

- Le sous-sol qui peut désormais être autorisé sous 100 % de l'emprise au sol de la construction principale ;
- La surface de plancher qui peut être créée à l'étage seulement en dehors du secteur de forte sensibilité paysagère.

Ces dispositions ont un impact direct nul ou positif sur le paysage ou sur l'aménagement de surface des terrains. Par contre, la question de la valorisation des déblais de terrassement se posera. Les matériaux issus du sol, le plus souvent squelettique au sens pédologique dans cette zone, mais aussi du sous-sol, pourront selon toute logique être dirigés vers une filière de valorisation. Pour partie, il est plausible que cette filière soit celle de la construction dans le cadre d'une économie circulaire.

La zone UP :

La zone UP est à fort caractère résidentiel (habitat individuel). Les terrains situés aux quartiers du Pinet (lotissement de La Capilla, copropriété de Cap Tahiti), des Moulins, de Val de Pons, Le Jas d'Alexis et Les Marres sont en moyenne plus grands que dans la zone UC. Leur ambiance est moins structurée par des voiries et réseaux divers qui dans ces quartiers sont restés plus discrets. Cette zone « Urbaine Paysagère » constitue elle aussi une zone agglomérée, dont la densité a justifié un assainissement collectif mais qui se présente sous la forme d'un parc habité. Son aspect naturel lui a été conféré par la taille minimale de 3000 m² pour les terrains constructibles, en vigueur jusqu'en 2014, et par la rareté des lotissements (quartiers de La Capilla et des Moulins). Cette zone est déjà bâtie et le couvert végétal (pins parasols) très présent y forme une canopée sous laquelle disparaissent les constructions.

Les règles du plan local d'urbanisme ont pour objectif d'en préserver l'ambiance naturelle et bien intégrée au paysage rural environnant : la plaine agricole (les Moulins, Saint-André, le Colombier), les massifs boisés (Val de Pons, Val de Rian), ou même le littoral (quartier du Pinet). - est La plupart des terrains situés en zone UP sont perceptibles depuis les principales routes touristiques (les Marres, les Moulins, le haut du quartier de la Quessine, visibles depuis la RD 93 dite « Route des Plages », secteur Val de Pons le long de la route qui conduit à la plage de l'Escalet), dans un paysage d'ensemble de qualité constitué essentiellement de vignobles et de boisements naturels. Depuis le village, le secteur UP situé sur le haut du quartier de la Quessine est également très perceptible et fait corps avec le site classé « des Trois Caps » dont il est limitrophe.

La zone UP est un espace aggloméré, intermédiaire entre les zones centrales d'habitat dense et l'espace naturel et rural où l'urbanisation encore autorisée se limite à la démolition –reconstruction ou à la légère extension de bâtiments existants. Dans les quartiers de la zone UP, le règlement préserve une prédominance marquée du couvert arboré, des coulées vertes et la discrétion des aménagements artificiels – clôtures, espaces artificialisés aux abords des constructions.

UP9

Suivant les objectifs définis par le conseil municipal, la révision maîtrise la densification du bâti dans le paysage de parc habité qui doit demeurer. L'emprise au sol maximale y est de 14 % et 450 m² (au lieu de 15 % et 500 m² de surface de plancher actuellement).

UP10

Pour les hauteurs maximales, une étude du paysage vu de la mer a permis de conclure que les étages, quelle que soit la position du bâti sur le haut ou le bas des versants de collines, ont un impact significatif sur le paysage de cette zone soit située dans l'espace proche du rivage, soit en relation directe avec des perspectives remarquables (cf. supra, Diagnostic).

La révision encadre donc la possibilité de réaliser des hauteurs de 6,00 mètres et la réduit à un maximum de 10% seulement de l'emprise de la construction principale (30% en cas de bâtiment à énergie positive). En outre, cette possibilité est modulée.

L'étude paysagère a également permis de déterminer depuis la mer un secteur de sensibilité paysagère plus particulièrement forte, le plus souvent en position de crête où des constructions à étage risquent d'altérer la ligne d'horizon. Dans ces secteurs de sensibilité forte, la révision fait passer la hauteur de 6,00 mètres au plan local d'urbanisme actuel à 3,50 mètres au plan local d'urbanisme révisé pour la totalité de l'emprise au sol. Toutefois, une sur-toiture à 6,00 mètres de hauteur peut être autorisée sur les toitures-terrasses à condition qu'il soit démontré dans le volet paysager du dossier de demande de permis de construire une parfaite intégration dans le paysage. Une simple sur-toiture posée sur poteaux et sans cloisonnement périphérique peut en effet être très peu visible en vue frontale. Une telle forme architecturale tient compte de la tradition déjà ancienne des toitures-terrasses dans le quartier. En les rendant accessibles pour celles qui se trouvent à la hauteur d'un sommet de rez-de-chaussée (article UP 11), la révision se propose de mieux adapter le bâti au climat méditerranéen par la création possible d'une surface à vivre en plein air où des meubles peuvent rendre le séjour très confortable – les nuits de canicule par exemple.

Par ailleurs, la révision autorise un niveau de sous-sol de 3,00 mètres sous la totalité de l'emprise au sol de la construction principale, et des « *cours anglaises* » pour l'éclairer et le ventiler efficacement. Les aménagements situés en-dessous du niveau du sol n'ont en effet pas d'impact sur le paysage et sont donc compatibles avec les objectifs poursuivis par la révision à cet égard. Par contre, le sous-sol est limité à l'emprise au sol de la construction principale, en cohérence avec l'objectif de préservation du couvert arboré et de la capacité de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

UP13

Une autre des mesures réglementaires prises dans le cadre de la révision est l'instauration d'un taux d'espaces libres de toute construction de 70% minimum.

ZONE UP			ZONE UP		
PLAN LOCAL D'URBANISME 2006			PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE		
Terrain	3000	Exemple	Terrain	3000	Exemple
Construct principale			Construct principale		
Emprise au sol	15%	450	Emprise au sol	14%	420
Bonus	0%	450	Bonus	20%	504
Plancher	8%	360	Plancher estimé		400
Annexes			Annexes		
Bassin piscine	4%	100	Bassin piscine	4%	100
Plage piscine	100,00%	100	Plage piscine	100%	100
			Plage imperméable	40%	40
Pool-house	20	20	Pool-house	20	20
Abri jardin	12	12	Abri jardin	12	12
Abri voitures		0	Abri voitures	60	60
Annexes totales		232	Annexes totales		292
EMPRISE TOTALE		682	EMPRISE TOTALE		796
Stationnement	10 places de 12,5 m2	125	Stationnement	9 places de 12,5 m2	113
Allées	2,5 m x 40 m	100	Allées	2,5 m x 40 m	100
Total véhicules		225	Total véhicules		213
Total artificialisé		907	Total artificialisé		1009
			Coeff.d'ESPACE NATUREL	70%	2100
			TERRAIN MANQUANT		-109
TOTAL IMPERMEABILISATION		907	TOTAL IMPERMEABILISATION		736
			TOTAL IMPERMEABILISATION après rectific.		628

Les tableaux comparatifs des règles de la zone UC avant et après la révision permettent de constater, pour une surface moyenne de terrain de 3000 m2 dans cette zone, une partie des effets à attendre de la révision sur l'évolution de l'occupation des sols dans la zone : une augmentation limitée de l'emprise au sol liée à la priorité accordée au niveau de constructions en rez-de-chaussée ; un meilleur contrôle de l'imperméabilisation des sols.

La proportion minimale de terrain libre et laissé à l'état naturel imposera dans certains cas de procéder à des arbitrages entre les différentes fonctions intégrées au programme de construction. Ces arbitrages conduiront à un ajustement du poids du bâti, en particulier de son emprise au sol, tenant compte de son impact direct et indirect sur le terrain à aménager. L'attention portée aux volets « paysager » et « aménagement des abords » des dossiers de permis de construire n'en acquerra, enfin, que plus d'importance.

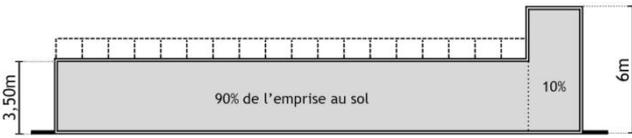
Ces tableaux par contre ne font pas apparaître deux éléments nouveaux du règlement :

- Le sous-sol qui peut désormais être autorisé sous 100 % de l'emprise au sol de la construction principale (cf. supra);
- La surface de plancher qui peut être créée à l'étage seulement dans certaines conditions (cf. supra).

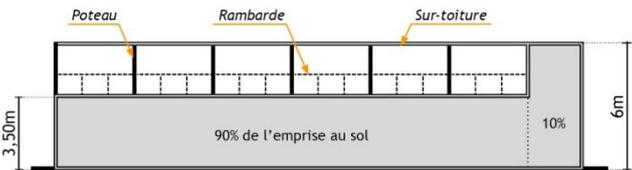
Ces dispositions ont un impact direct nul ou positif sur le paysage ou sur l'aménagement de surface des terrains. Par contre, la question de la valorisation des déblais de terrassement se posera. Les matériaux issus du sol, le plus souvent squelettique au sens pédologique dans cette zone, mais aussi du sous-sol, pourront selon toute logique être dirigés vers une filière de valorisation. Pour une bonne part, il est plausible que cette filière soit celle de la construction dans le cadre d'une économie circulaire.

1- CAS POUR LES BÂTIMENTS " CLASSIQUE "

1.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

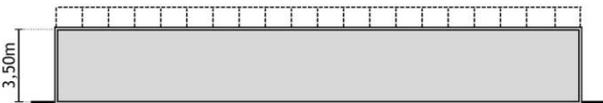


Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

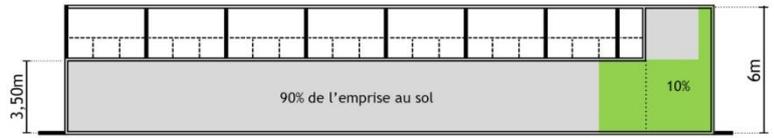
1.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N° 3 ET 4



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture

2.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

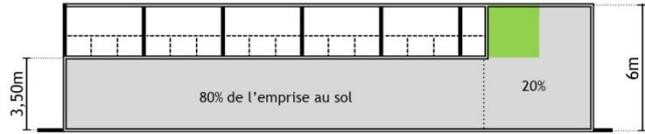
A- Soit une emprise au sol maximale, pour la construction, de 24% en zone UC et 17% en zone UP



Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

B- Soit une hauteur de 6m sur 20% de l'emprise au sol



Bonification BEPOS de la hauteur

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse et sur-toiture

2.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N° 3 ET 4

La construction principale peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 24% en zone UC et 17% en zone UP



Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec une toiture-terrasse sans sur-toiture

Dans les zones UC et UP, qui constituent une zone agglomérée, une protection d'ensembles boisés par des « espaces boisés classés », qualification qui peut s'appliquer en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme (zones U), est par ailleurs instaurée. Il s'agit le plus souvent d'espaces communs de lotissements qui, à l'origine, étaient des espaces verts inconstructibles mais que la loi ALUR a eu l'intention de rendre constructibles pour des raisons d'intérêt général, en ville, lorsque ces espaces interstitiels peuvent contribuer à la réponse au manque de logements accessibles au plus grand nombre. Ce n'est évidemment pas un scénario envisageable dans les résidences de standing de la Côte d'Azur. Il s'agit aussi de ripisylves ou espaces naturels qui longent les ruisseaux et contribuent non seulement au caractère arboré du paysage urbain, mais aussi à la perméabilité de l'agglomération pour la faune et la flore sauvages. Les articles UC4 et UP4 instaurent par ailleurs des dispositions visant à maîtriser l'imperméabilisation des sols par l'organisation d'une proportion minimale de sols laissés à l'état naturel (60 % en zone UC, 70% en zone UP), et une perméabilité maximale des surfaces aménagées (60 % pour les plages de piscines, 100 % pour les allées, aires de stationnement ou de retournement sauf contrainte technique dûment démontrée).

3.4. Tableaux comparatifs synthétiques des caractéristiques des zones PLU 2006 et PLU révisé

Les zones urbaines (U)

PLU 2006						PLU RÉVISÉ			
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Emprise au sol	Hauteur des constr.	Surface de plancher
UAa			9 m			UAa	-	9 m	-
						UAh	5800m ²	+ 0,50 à + 1,50 m pour adaptation au relief	-
						UAm	-	6 m	-
UD		0,50	7 m		120 m ² de SHON max	UAc	0,50	7 m	-
UA			9 m et 6 m en zone non altius tollendi	0,30		UA		9 m et 6, 4 m ou faitage en zones non altius tollendi	-
UB		0,40	6 m	0,30		UB	0,40	6 m	-
UC	3 000m ²	0,15	6 m	0,12	SHOB limitée à 130% de SHON et dans un max de 500 m ²	UC	0,20 Avec maximum de 450 m ² (+20% en cas de bâtiment à énergie positive)	Servitude paysagère 3,50 m Hors servitude 6,50 m sur 10% de l'emprise au sol (30% en cas de bâtiment à énergie positive)	-
UCs			3,50 m	0,08	-	UCs	0,06	3,50 m	-
UDa		0,20	5 m		120 m ² de SHON max	UEa	0,20	5 m	120 m ² max de Surface de Plancher
UDv			Au max celle de la cave coopérative		120 m ² de SHON max	UEv	-	Au max celle de la cave coopérative	200 m ² max de Surface de Plancher
UP	3 000 m ²	0,15	6 m	0,08	SHOB limitée à 150% de SHON et dans un max de 500 m ²	UP	0,14 Avec maximum de 450 m ² (+20% en cas de bâtiment à énergie positive)	Servitude paysagère 3,50 m Hors servitude 6,50 m sur 10% de l'emprise au sol (30% en cas de bâtiment à énergie positive)	-

Les zones à urbaniser (AU)

PLU 2006						PLU RÉVISÉ					
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	Surface de plancher
AUT	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU					AUT	Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU				

La zone agricole (A)

- Si chefs lieu d'exploitations

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

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

PLU 2006						PLU RÉVISÉ				
zone	Superf. min. de terrain	Emprise au sol	Hauteur des constr.	COS	SHOB/ SHON	zone	Emprise au sol	Hauteur des constr.	Surface de plancher	
A	5 000m ²		6 m	200 m ² de SHON extension comprise et sans que le rapport de la SHOB à la SHON n'excède 130 %		A		6 m	250 m ² max de Surface de Plancher extension comprise	

Les zones naturelles (N)

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

IV– Les prescriptions complémentaires au zonage et du règlement

4.1 - Les espaces boisés classés

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, et même d'arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel classement.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel.

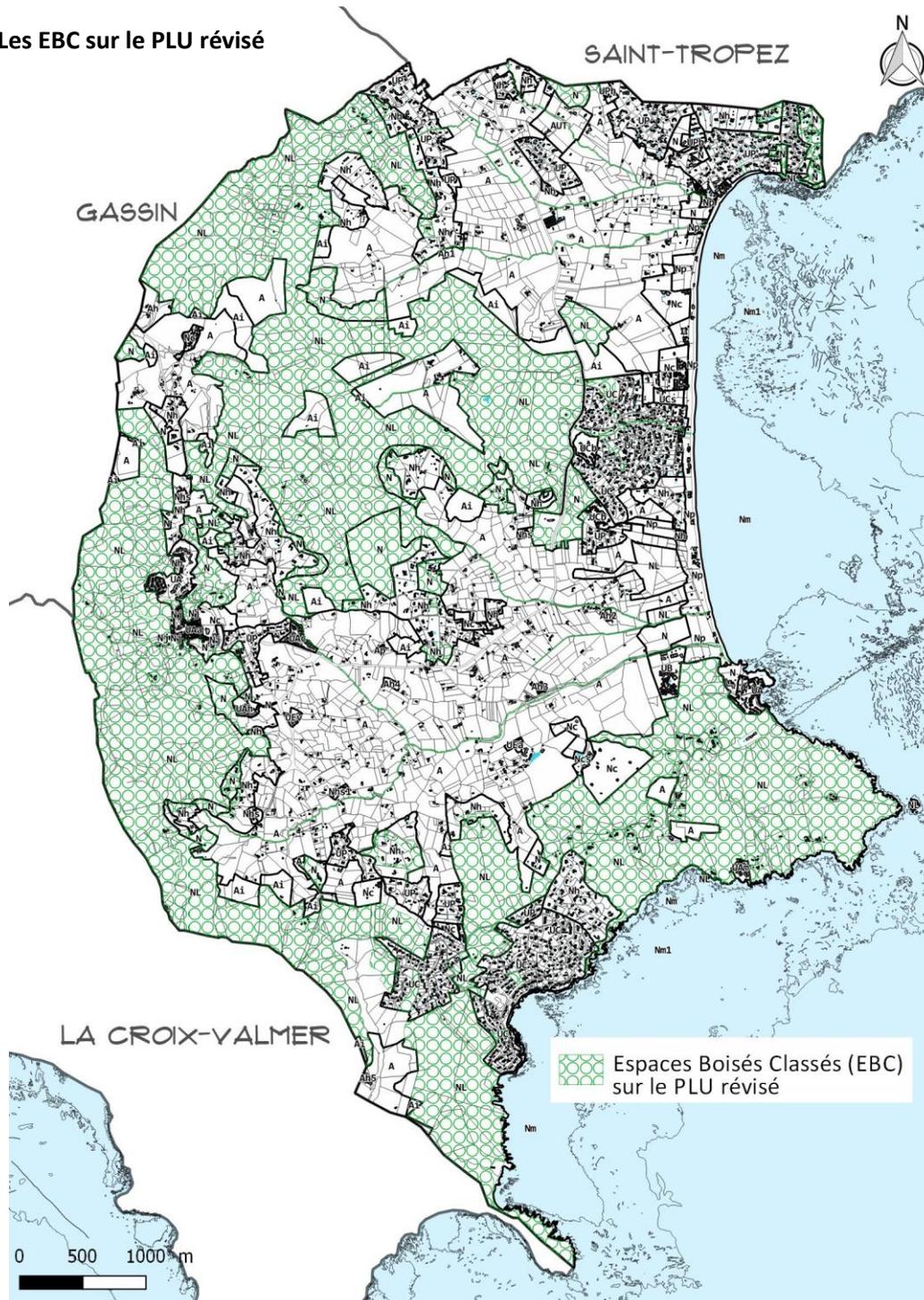
Les espaces boisés classés du P.L.U concernent :

- Les grands ensembles boisés de la zone naturelle protégée (N et N_L) dont la valeur biologique et paysagère est reconnue pour partie par des Z.N.I.E.F.F. Par ailleurs, l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme relatif à la protection des espaces remarquables du littoral impose le classement en E.B.C. (au titre de l'article L113-1 du CU) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.
- Les boisements interstitiels dans les zones urbaines ou la plaine agricole, tout particulièrement les sommets de certaines collines ou le long de vallons fortement perçus depuis les principaux axes de communication ou depuis des secteurs très fréquentés et emblématiques du littoral. On trouve notamment :
 - le socle paysager du village en réponse à l'objectif du P.A.D.D. de protection des abords du village perché ayant conservé son aspect pittoresque originel sur son socle de verdure
 - la colline de Salagrue à l'intérieur du lotissement de Pampelonne obéit au même principe de protection que le socle villageois : c'est une butte végétalisée contribuant à la perception d'ensemble du territoire et une partie sommitale mettant en valeur cet espace proche du rivage encore fortement boisé à l'intérieur d'une zone bâtie
 - le long de la RD 93, entre la voie et les lotissements du quartier de Salagrue, des haies naturelles formant un écran végétal entre cet axe principal de découverte du site inscrit et les lotissements de ce secteur de Pampelonne, renforçant ainsi l'impression d'un territoire rural très peu bâti
 - le long de la RD 93 au Nord du lotissement de Pampelonne, ce secteur fait écho au précédent tout en rythmant le paysage agricole de la plaine.
 - Des parties de piémont et/ou au contact de la plaine agricole où les boisements en formant un écrin végétalisé autour du bâti favorise son intégration paysagère tout en compartimentant des séquences paysagères et en donnant une impression d'intimité des lieux : quartiers du Pinet, des Sellettes, de la Meissonière, du Val de Pons
 - Des vallons littoraux ou des rideaux d'arbres en front de mer contribuant de façon significative à la qualité de paysage de parties sensibles du site inscrit : abords du cap du Pinet, extrémité Nord de la plage de Pampelonne, rivage dans la baie de l'Escalet aux abords du site classé du cap Camarat.
- Les espaces boisés existants à protéger, à restaurer ou à créer afin de reconstituer une trame verte et bleue cohérente à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Il s'agit plus précisément de préserver et/ou restaurer les corridors écologiques présents sur le territoire

communal, identifiés par les naturalistes de l'agence Biotope (cf. évaluation environnementale, volet faune/flore). Trois nouveaux secteurs d'EBC ont été créés par rapport au PLU de 2006, dans le but de préserver la trame verte et bleue :

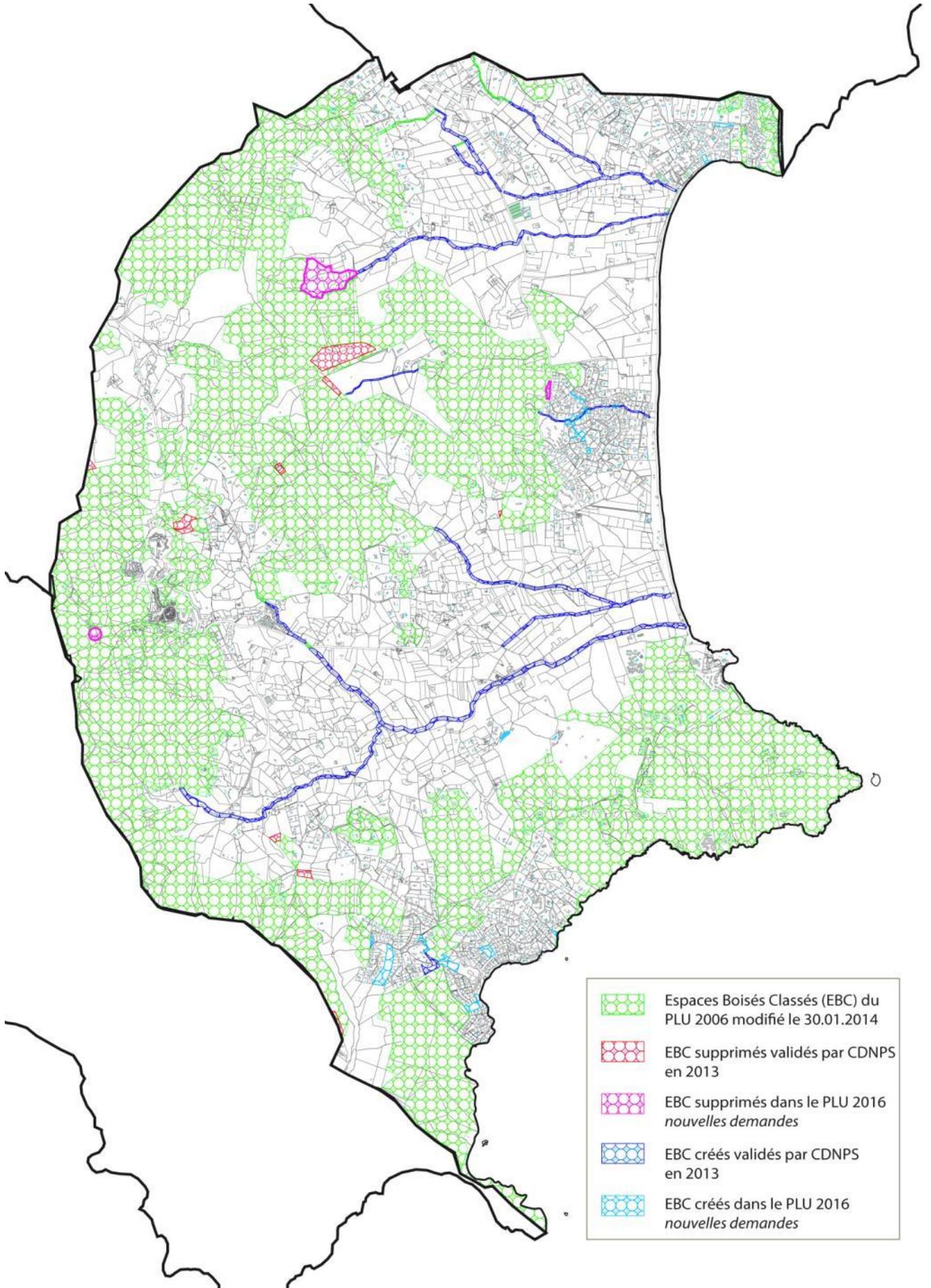
- le cordon boisé entre le lotissement de l'Escalet afin de maintenir les flux écologiques entre les massifs à l'Ouest et le Cap Camarat. Ce boisement a été identifié comme fragile par les naturalistes compte tenu de sa proximité avec les zones d'habitation et il convient donc protéger les boisements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

Les EBC sur le PLU révisé



Les évolutions des EBC entre le PLU de 2006 et le PLU RÉVISÉ

Auteur : PUC

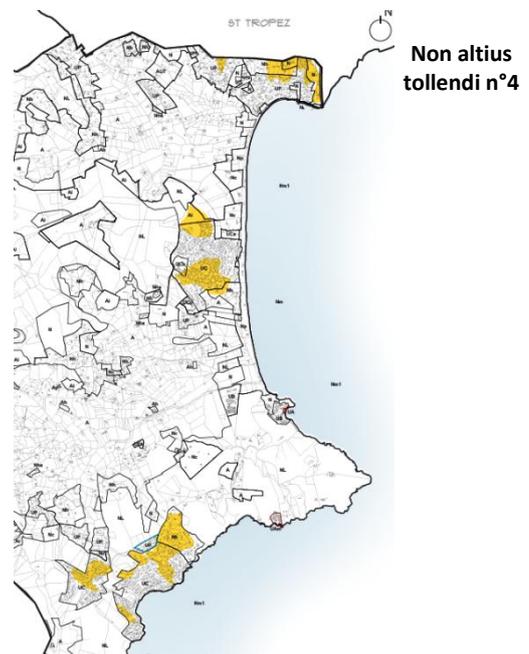
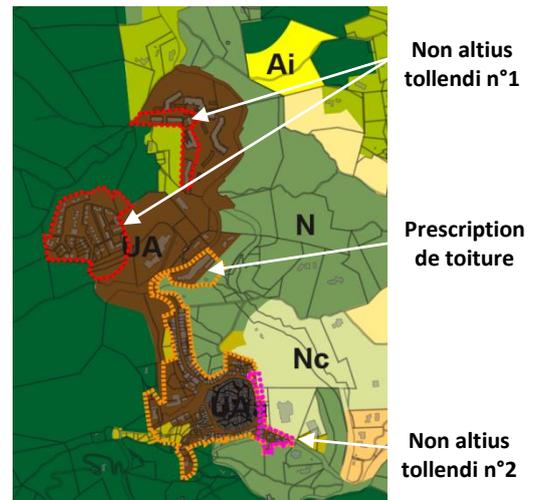


4.2 - Les protections du patrimoine architectural et paysager

Les périmètres spéciaux de prescriptions :

Le PLU révisé maintient les périmètres spéciaux de prescription mis en place dans le précédent PLU, qui correspondent à l'Orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, « Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains », et dans ce cadre, aux orientations secondaires : « Préserver l'aspect pittoresque du village et valoriser son patrimoine bâti historique » et plus généralement sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt architectural. Peuvent ainsi être distingués :

- Un plan de prescriptions de toiture concernant le village ancien et ses extensions où les toitures en terrasse sont interdites. Il demande qu'une attention particulière soit apportée à la conception des couvertures des constructions afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et au bâti traditionnel. Les toitures-terrasses y sont interdites.
- Quatre zones non altius tollendi :
 - une première limitant la hauteur des constructions à 6 m du secteur des Roques de Castellans, des villas de la Roche des Fées, du village de pêcheur de Bonne Terrasse et du Merlier ;
 - une seconde en contrebas de la porte Sarrazine, et qui maintient la hauteur actuelle des constructions existantes afin de préserver la vue sur le panorama depuis la porte et depuis le belvédère de la RD61 ;
 - Une troisième pour le secteur des Hauts de Quessine en covisibilité avec le village, limitant la hauteur des nouvelles constructions au rez-de-chaussée ;



Ces mesures participent d'une part à la conservation des paysages (limitation de l'impact du bâti autour du noyau villageois) mais aussi à la préservation du patrimoine d'intérêt architectural plus contemporain (ensemble du Merlier).

- Une quatrième zone non altius tollendi pour prendre en compte les sensibilités paysagères étudiées dans le diagnostic. Cette zone non altius tollendi limite la hauteur des constructions au rez-de-chaussée sauf si une étude d'insertion paysagère justifie d'une absence d'impact sur le paysage.

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

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

Prescriptions de protection du patrimoine

Élément du patrimoine bâti :

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

Inventaire du patrimoine architectural intra-muros

Le PLU révisé complète l'inventaire du patrimoine bâti par un inventaire du patrimoine architectural intra-muros du village établi, pour le besoin de la révision et sur demande de la commune, par le service Patrimoine de la communauté de communes. Cet inventaire identifie chaque élément architectural présentant un intérêt patrimonial : essentiellement des portes et des fenêtres, mais aussi des millésimes, un essentage, etc. Le Règlement écrit impose la préservation des éléments intégrés en annexe : tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine bâti inventorié sont :

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

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

Le PLU révisé complète l'inventaire du patrimoine bâti par le bâti agricole remarquable (annexe 7 du règlement écrit). Le bâti agricole patrimonial ainsi identifié peut bénéficier d'un changement de destination sous condition.

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

- Des fiches patrimoniales descriptives comprenant les préconisations de mise en valeur et/ou de préservation sont établies pour chaque bâtiment et ses abords et annexées au règlement écrit.
- Des prescriptions générales qualitatives communes à tous les bâtiments identifiés.
- À condition de respecter les prescriptions énoncées par leurs fiches architecturales et paysagères et de ne pas porter atteinte à l'économie agricole, des travaux ayant pour objet le changement de destination de ces bâtiments peuvent être autorisés.
- Dans un cas, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées permet d'autoriser la réorganisation d'une surface de plancher à l'étage, indispensable au rétablissement d'une volumétrie harmonieuse au bénéfice d'un intérêt patrimonial d'ensemble.

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

L'étude du couvert arboré (*cf. supra, Partie I, Diagnostic*) permet de délimiter un périmètre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs principalement d'ordre écologique mais également culturel.

Les dispositions concernant les éléments du patrimoine paysager inventorié:

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

- La couverture arborée identifiée doit être conservée, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimens. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.
- A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été préalablement obtenus. Cette disposition permet d'abattre des arbres seulement dans le cas où l'instruction d'une déclaration ou d'une demande de permis de construire a permis de vérifier, au préalable, que l'abattage ne peut être évité car le projet est convenablement intégré et son implantation judicieusement déterminée en préservant au mieux le patrimoine paysager.

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

Une étude de l'Agence Kargo Sud réalisée en avril 2011 les perspectives remarquables, a également identifié depuis les principales routes touristiques (départementales 93 dite « *Route des Plages* » et 61) :

- le paysage viticole avec ses vignes qui font partie intégrante de l'identité rurale de Ramatuelle qu'il convient de sauvegarder,
- d'autres éléments de paysage à mettre en valeur et à préserver.

Les articles 6, 11 et 13 du règlement écrit sont ainsi été complétés par des dispositions visant spécifiquement des secteurs délimités par le document graphique en raison des perceptibilités paysagères qu'ils offrent aux abords des routes.

Le principe de protection des secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93.

Le retrait des constructions de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales au titre de l'article 6 correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.

De même l'article 11, dans les secteurs de perceptibilités paysagères, prévient la formation d'écrans opaques qui cloisonneraient le paysage. Un tel cloisonnement serait certes en contradiction avec l'histoire de ce paysage provençal où le cloisonnement est lié à des circonstances géographiques particulières, le vent aux abords immédiats de la plage de Pampelonne. D'autre part, un tel cloisonnement priverait la commune de l'un de ses attraits majeurs au regard de ses visiteurs, son vignoble, et ceci d'autant plus en dehors de l'été. C'est ainsi que la hauteur des clôtures et des haies

est aux abords des routes départementales limitée à 1,20 m, et que la règle privilégie les mailles larges ajourées de couleur gris pâle sur un fond de vignoble généralement assez clair, faute d'ombre.

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

- Des marges de recul des constructions compatibles avec les espaces et éléments et cônes de vue à protéger, identifiés sur le zonage réglementaire ;
- Des prescriptions réglementaires sur les clôtures et les portails (article 11 du règlement) afin d'éviter tout cloisonnement du paysage par des effets de masque et de préserver des perspectives sur des éléments emblématiques du paysage de la commune ;
- Des prescriptions sur les abords des constructions (article 13 du règlement) afin d'éviter une densification excessive autour des bâtiments et d'en conserver l'écrin qui leur confère un sens par référence au paysage rural traditionnel.

La mise en place d'une palette chromatique des couleurs

Dans le but de renforcer l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et/ou paysager et de respecter les teintes traditionnelles de l'architecture provençale, des palettes chromatiques de couleurs à respecter pour les teintes des façades ont été étudiées et sont intégrées au règlement écrit du PLU en annexe deux palettes de couleurs à respecter pour le centre ancien ainsi que pour le reste du territoire (Règlement - annexe n°6). Le rendu sur papier des palettes chromatiques annexées au règlement écrit souffre toutefois des défauts de lisibilité à la plus ou moins grande fidélité des encres et du travail des imprimantes. Il est d'autant plus important d'en développer expressément la logique (Annexe 2 du présent Rapport de présentation).

La commune a plus particulièrement sollicité le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Var pour l'élaboration d'une charte chromatique spécifique au centre ancien. Il en est ressorti que les teintes traditionnelles du village, dont on retrouve encore des traces, ont tendance à se perdre au fil des ravalements modernes, sans nuance et à base de produits industrialisés tendant à la monochromie. Pour la palette du village, il s'agit donc de préserver la gradation qui distinguait traditionnellement les différentes facettes du bourg en les adaptant aux caractéristiques et aux usages du lieu. D'une façon générale, Ramatuelle est un village d'enduits, qui protégeaient les habitations des entrées humides auxquelles le village très exposé au vent d'Est était confronté. La teinte grise dorée des façades extérieures au village, dont celles qui en constituaient autrefois les remparts, résulte de la couleur des matériaux pris sur le site lui-même (sable, pierre) puis grisés et foncés sous l'effet des embruns. A l'intérieur des rues les façades, exposées au regard des passants et des chalands, étaient plus soignées, avec une application régulière de teintes pastel. A l'intérieur des remparts, les ruelles peu accessibles à la lumière et relativement sombres étaient égayées par une recherche de couleurs plus vives, à base d'ocres, rouges, jaunes, ... C'est ce que traduisent les trois secteurs délimités par la palette pour le village ancien. Un raisonnement analogue convient pour le reste de la zone UA et pour la zone UB, où notamment les façades extérieures des hameaux empruntent leurs couleurs aux matériaux du site, ce qui doit favoriser l'intégration de ces formes d'urbanisations encore assez denses à leur environnement urbanisé ou naturel.

Pour toutes les zones à l'exception de la zone UA et de l'ensemble de la zone UB, il est distingué deux sous-ensembles de paysages.

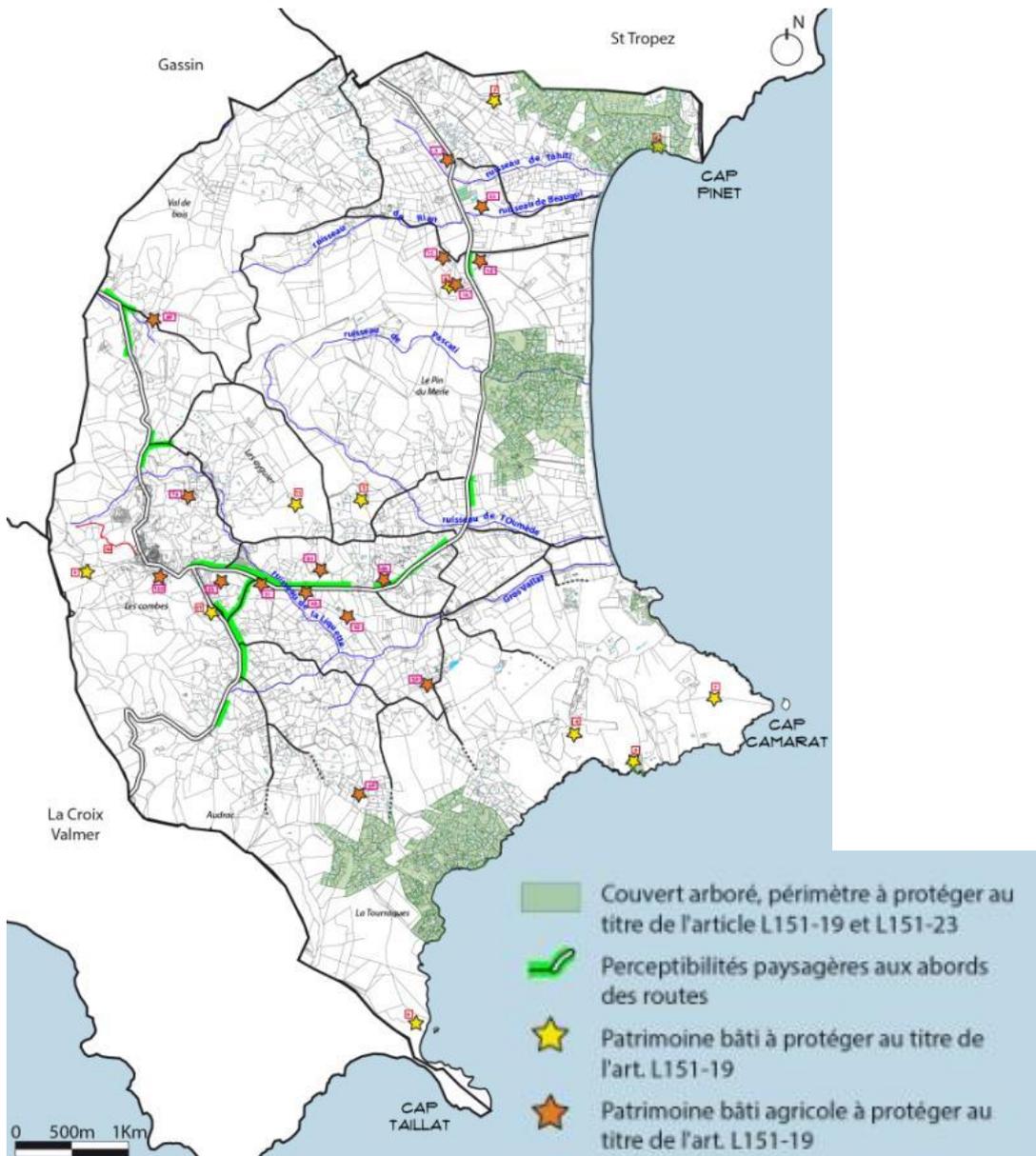
D'une part, le sous-ensemble à caractère agricole. Il s'agit d'espaces où le bâti présente un caractère patrimonial, soit en lui-même, soit par sa relation avec le paysage agricole environnant. Un objectif de discrétion s'appliquera, mais il sera complété d'une nécessaire harmonie avec les tonalités du bâti agricole traditionnel. Le plus souvent, ces tonalités traditionnelles sont celles du sol ou de la roche locale.



D'autre part, le sous-ensemble constitué des secteurs sans enjeu patrimonial, lotissements et zones urbaines littorales, bâti dispersé en forêt dans les années précédant la loi « Littoral ». Seront privilégiées les couleurs permettant de rendre le plus discret possible ce bâti dont la visibilité ne peut qu'aggraver l'impact du mitage, et donc dégrader l'aspect général du grand paysage, essentiellement verdoyant. Il s'agira de couleurs en harmonie avec celle de la roche lorsqu'elle est apparente, ou de couleurs sombres.

Inventaire du patrimoine bâti et paysager reporté sur le PLU

Auteur : PUC (Carte non réglementaire)



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

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

Le PLU révisé prend en compte les continuités écologiques et la biodiversité par un ensemble de dispositions réglementaires qui sont :

- Le classement en zone naturelle stricte (NL), où toutes constructions et/ou aménagements sont interdits, des cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire de la commune. Pour identifier ces milieux, plusieurs études ont été utilisées :
 - o les parties naturelles du site Classé "Les trois Caps méridionaux",
 - o le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE),
 - o les espaces naturels sensibles,
 - o les milieux humides de l'inventaire départemental,
 - o L'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme, qui a donné lieu à des ajustements.
- Les extensions des espaces boisés classés sur les ripisylves et sur les espaces verts des lotissements dominant les baies de l'Escalet et de Pampelonne pour préserver et restaurer les corridors écologiques du territoire (*cf. chapitre précédent sur les EBC*) ;
- Plus spécifiquement à la jonction des aires naturelles des caps Taillat et Camarat, l'extension des espaces boisés classés et le reclassement en zone naturelle protégée d'un ensemble de parcelles précédemment situées en zone urbaine pour conforter la continuité écologique entre les caps Camarat et Taillat aux abords du col de l'Escalet, palliant ainsi une faiblesse repérée dans l'évaluation environnementale ;
- Dans l'article 13 du règlement des zones UC et UP à enjeux pour l'environnement et le paysage, un coefficient d'emprise au sol maximal et d'un coefficient minimal d'espaces non seulement libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, mais de plus recevant un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant, afin de préserver la perméabilité des sols et de ménager des espaces accueillants pour la petite faune et la flore sauvages ;
- Dans l'article 11 du règlement des zones agricoles et naturelles, une disposition concernant la perméabilité des clôtures situées au-delà de 50 m autour des constructions. La même disposition est instaurée pour la zone UP en raison de la dimension potentiellement plus importante des unités foncières dans cette zone urbaine mais à caractère paysager affirmé. L'enfermement d'importantes surfaces d'espaces naturels à l'intérieur de clôtures infranchissables porte une grave atteinte à l'existence même des espèces animales qui ont besoin d'un espace vital pour se nourrir, s'abriter, et se reproduire en évitant les problèmes de dégénérescence liés à l'appauvrissement de la diversité génétique. De telles clôtures imperméables concentrent par ailleurs les espèces sauvages sur le terroir cultivé au détriment des récoltes. La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable. Le but est de cantonner les clôtures aux espaces artificialisés par le débroussaillage légal autour des constructions (50 mètres), et au-delà de concilier la signalisation des limites de propriété avec le passage de la faune sauvage ;
- Dans les articles 13 du règlement, une marge de recul à partir de l'axe des différents cours d'eau ou ruisseaux temporaires afin que les constructions et les clôtures ne constituent pas d'obstacles au passage de la faune sauvage et que la ripisylve soit préservée (trame verte) ;
- Dans l'article 13 du règlement, une protection des arbres de haute tige, importants pour certaines espèces, en imposant leur remplacement s'il y a abattage et en obligeant le maintien ou la plantation d'un arbre par tranche de 200m² de terrain libre de toute construction dans les zones urbaines à enjeux UC et UP ;

- Une protection du couvert végétal au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver la prédominance végétale des quartiers littoraux participant à la transparence écologique des zones urbaines. Le périmètre à protéger défini dans l'étude du couvert végétal participe à la création d'un corridor écologique en « *pas japonais* ». Au-delà d'une simple image de qualité paysagère que recherche la commune, l'ensemble du couvert végétal forme des espaces naturels relais avec une potentialité d'accueil d'espèces, certes plus faible que pour les corridors linéaires mais tout de même susceptible de jouer un rôle pour la survie de certaines espèces qui les utilisent pour leur déplacement, voire leur séjour. Conjuguée aux prescriptions énoncées par les articles 13 des zones UC et UP, en termes de maintien d'une proportion minimale d'espace dans un état autant que possible naturel, la préservation d'un couvert arboré dans ces zones agglomérées peut ainsi fournir un habitat accueillant aux moineaux, hirondelles, mésanges, rouges-gorges, fauvettes, reptiles, amphibiens et autres petits animaux dont les populations sont en forte régression dans la région en raison notamment du recul des habitats adaptés à leurs besoins.

4.4- La prise en compte des risques

Risque inondation

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

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

Les ruisseaux temporaires sont désormais mieux pris en compte dans leur fonction de collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps mais susceptibles de véhiculer de très importantes quantités d'eau en cas d'épisode orageux violent. Le climat méditerranéen accentué par le changement climatique conduit à considérer que le débit des ruisseaux temporaires peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords, ce que traduisent les dispositions réglementaires nouvelles. La prudence conduit également à proscrire dans le règlement l'obstruction des fossés afin de prévenir des dommages plus ou moins importants aux constructions et installations.

Toujours pour éviter d'aggraver les conséquences d'inondations par débordements, le règlement du plan local d'urbanisme révisé stipule qu'au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette disposition vise en particulier les A et N qui recouvrent l'arrière-plage de Pampelonne où la très faible déclivité du relief favorise les débordements de cours d'eau.

Le risque d'inondation par ruissellement est quant à lui également mieux pris en compte par le plan local d'urbanisme révisé. La mise en place d'une superficie minimale d'espaces libres de toute construction renforce la réponse réglementaire à la problématique de l'imperméabilisation des sols aggravant les ruissellements, sources d'inondation.

Le plan local d'urbanisme révisé apporte une réponse spécifique au risque d'inondation par aggravation des volumes d'eau de ruissellement dans les zones UC et UP densément bâties avec des déclivités importantes. En effet, dans ces conditions géographiques, la prolifération des surfaces

imperméabilisées met progressivement en péril nombre de propriétés privées, ainsi que les ouvrages collectifs ou publics situés à l'aval. Il a donc été estimé nécessaire dans ces zones de :

- prescrire à l'occasion des délivrances de permis de construire la réalisation de dispositifs de rétention ralentissant l'écoulement des eaux de pluie et calibrés conformément aux normes établies par les services spécialisés de l'Etat ;
- limiter les surfaces imperméables pour favoriser au maximum l'infiltration dans le sous-sol d'eaux pluviales qui profitent ainsi à la végétation environnante ;
- limiter la concentration des eaux pluviales, et prescrire que dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols donnera lieu à la rétention des rejets et à l'écrêtement des débits de fuite dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des Règles générales établies par la *Mission Inter-Services de L'eau et de la nature* de la préfecture du Var.

En ce qui concerne le risque de submersion marine, il se présente sur la partie du territoire dont l'altitude est la plus faible, soit la plaine alluviale qui occupe l'espace situé entre la plage de Pampelonne et les premières collines. Les autres parties du rivage correspondent à des côtes rocheuses induisant des reliefs prononcés au contact du trait de côte, à l'abri de ce risque. Pour l'arrière-plage de Pampelonne, les terrains situés en-dessous de la cote 2,40m NGF sont inclus dans les zones agricole ou naturelle protégées du plan local d'urbanisme, et pour les plus proches du rivage dans le périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme. Ces terrains sont inconstructibles au titre des dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral, et du règlement du plan local d'urbanisme.

A titre dérogatoire, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne approuvé par décret du 15 décembre 2015 organise la reconstruction d'une partie des bâtiments d'exploitation du service public de plage, qui par définition se doivent d'être sur la plage ou à ses abords immédiats. Les modalités de leur reconstruction ont été définies par des spécialistes de la dynamique sédimentaire et ont intégré la problématique du risque de submersion lié au changement climatique :

- Reconstitution et mise en protection du cordon dunaire visant à conforter la stabilité de la plage, augmenter son altitude NGF et renforcer ainsi sa résistance à la houle ;
- Recul des bâtiments soit sur le haut de la plage au contact du pied de dune, voire à l'arrière de la dune, à l'abri du choc des vagues ou de la houle de façon à réduire le risque de destruction des ouvrages et du milieu qui les accueille ;
- Constructions élevées sur pilotis évitant les fondations linéaires et leur effet de point dur sur le sable ;
- Caractère entièrement démontable pour les bâtiments situés sur la plage, et réversible sur le domaine public communal situé à l'arrière de la dune, permettant ainsi au bâti de s'adapter à l'évolution des lieux, et si nécessaire de disparaître soit durant la saison des tempêtes et fortes houles, soit au terme d'un contrat d'occupation dont la durée est compatible avec le rythme d'évolution du climat.

En complément du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, le plan local d'urbanisme révisé classe dans un secteur naturel protégé (Nm1) la partie immergée de la plage qui tout à la fois comporte un herbier de posidonie et accueille des dizaines d'unités de plaisance en liaison avec l'économie balnéaire existant sur la plage et dont le schéma de cohérence territoriale en vigueur, ainsi que le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, prescrivent le maintien. Les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme prévoient dans ce secteur, outre une protection stricte, des possibilités d'aménagements visant à encadrer les usages, ce qui par exemple pourrait être le cas d'une zone de mouillages et d'équipements légers. L'intégrité de l'herbier de posidonie et sa fonction d'atténuateur de houle et du risque de submersion pourront ainsi être assurées en induisant une pratique durable de la plaisance dans ce secteur.

Le plan local d'urbanisme concilie ainsi le maintien d'une activité économique primordiale pour la commune et sa région avec son indispensable adaptation au changement climatique et aux risques qui l'accompagnent.

Risque feu de forêt

Les dispositions réglementaires de l'article 3 concernant les emprises de voie d'un minimum de 4 m et les aménagements pour les véhicules de secours obligatoires pour les voies en impasse sont maintenues afin de faciliter l'évolution des services de lutte contre les incendies de forêt.

Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue par le projet dans les secteurs boisés. Le secteur Nh est adapté, sur les piémonts du Sud de la commune aux alentours du site classé des Trois Caps, pour tenir compte de l'existence d'habitations en forêt et y permettre la création de piscines - conçues comme des accessoires facilitant l'approvisionnement des camions de lutte.

4.5 - Les outils fonciers

Le PLU met en place les outils permettant, à terme, la réalisation des différents projets.

Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le plan local d'urbanisme révisé.

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

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

Le PLU définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Plusieurs emplacements réservés relèvent de l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel paysager et architectural affiché dans le PADD. Il s'agit de ménager des continuités écologiques (Er n°18 et 19) au bénéfice des circulations d'animaux sauvages, du tracé de l'aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau, des sites de reconstitution du cordon dunaire (ER n°3 et 5) et d'un emplacement pour la création d'un espace vert dans le village (ER n°4). A cela s'ajoutent les emplacements réservés prévus par le schéma d'aménagement de Pampelonne : création de parkings publics permettant de mieux organiser l'accès à la plage de Pampelonne limitant ainsi l'impact visuel et environnemental du stationnement anarchique notamment à proximité de la mer. Plusieurs emplacements réservés répondent également aux objectifs du PADD de développer les déplacements doux par l'aménagement de cheminement piéton (ER n°44 à 48) ou de piste cyclable (ER n°49)

Les modalités d'aménagement des voies sont en cohérence avec le projet de conserver à la commune le caractère rural de ses paysages. En effet, le diagnostic paysager relevait la bonne intégration dans le paysage des voies principales et chemins communaux, bonne intégration qu'il convient de maintenir dans le PLU tout en améliorant la sécurité, le confort de circulation et l'insertion de la voirie dans le paysage.

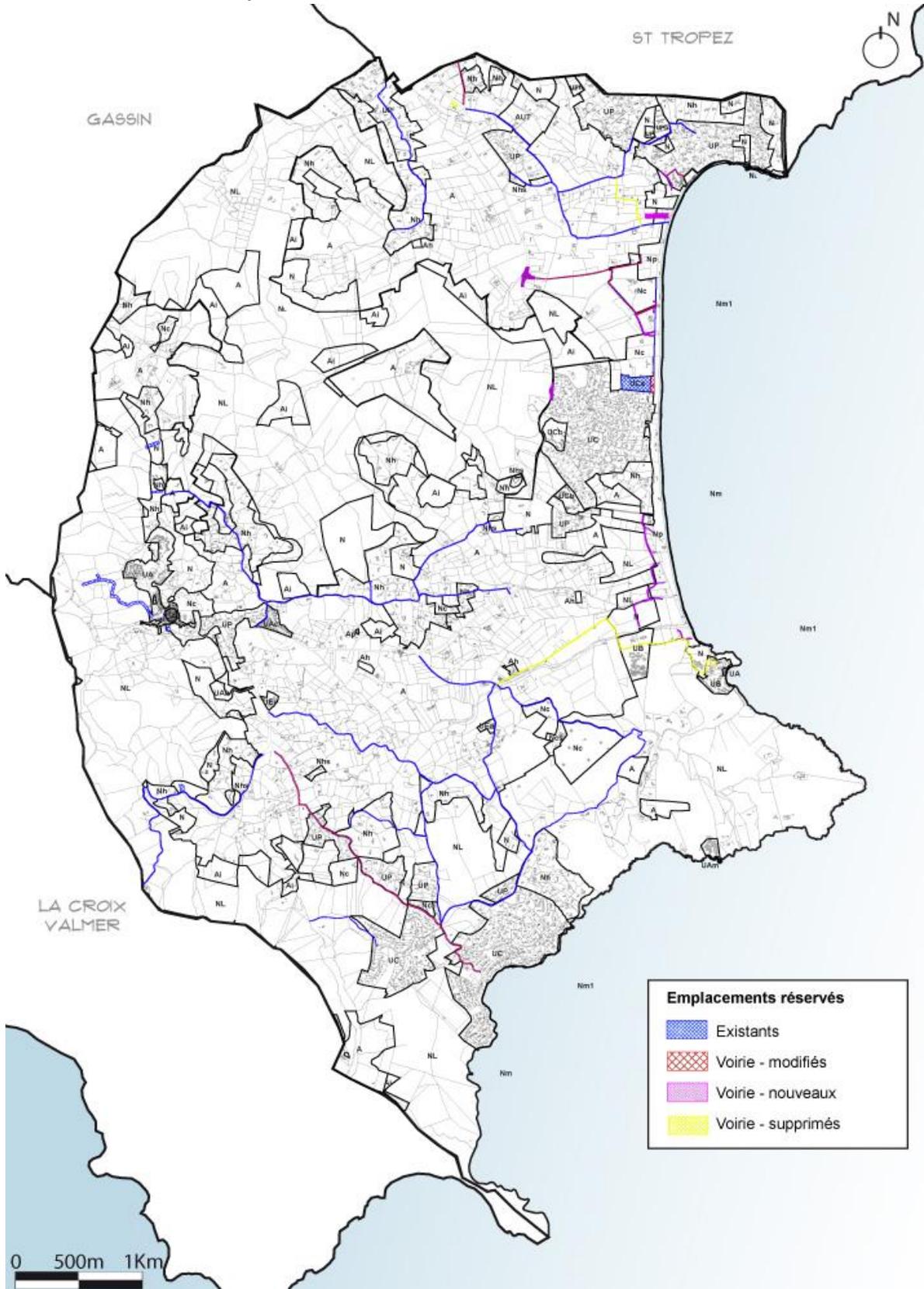
Pour les emplacements réservés concernant les voies et chemins, dans la majorité des cas il s'agit d'un simple élargissement de chemins existants, à effectuer dans des proportions raisonnables et en particulier respectant les caractéristiques rurales des chemins – les largeurs indiquées n'étant que des largeurs maximales permettant d'organiser de part et d'autre de la chaussée les refuges de croisement, talus et fossés simples ou doubles, et les plantations le cas échéant.

Les emplacements réservés au logement

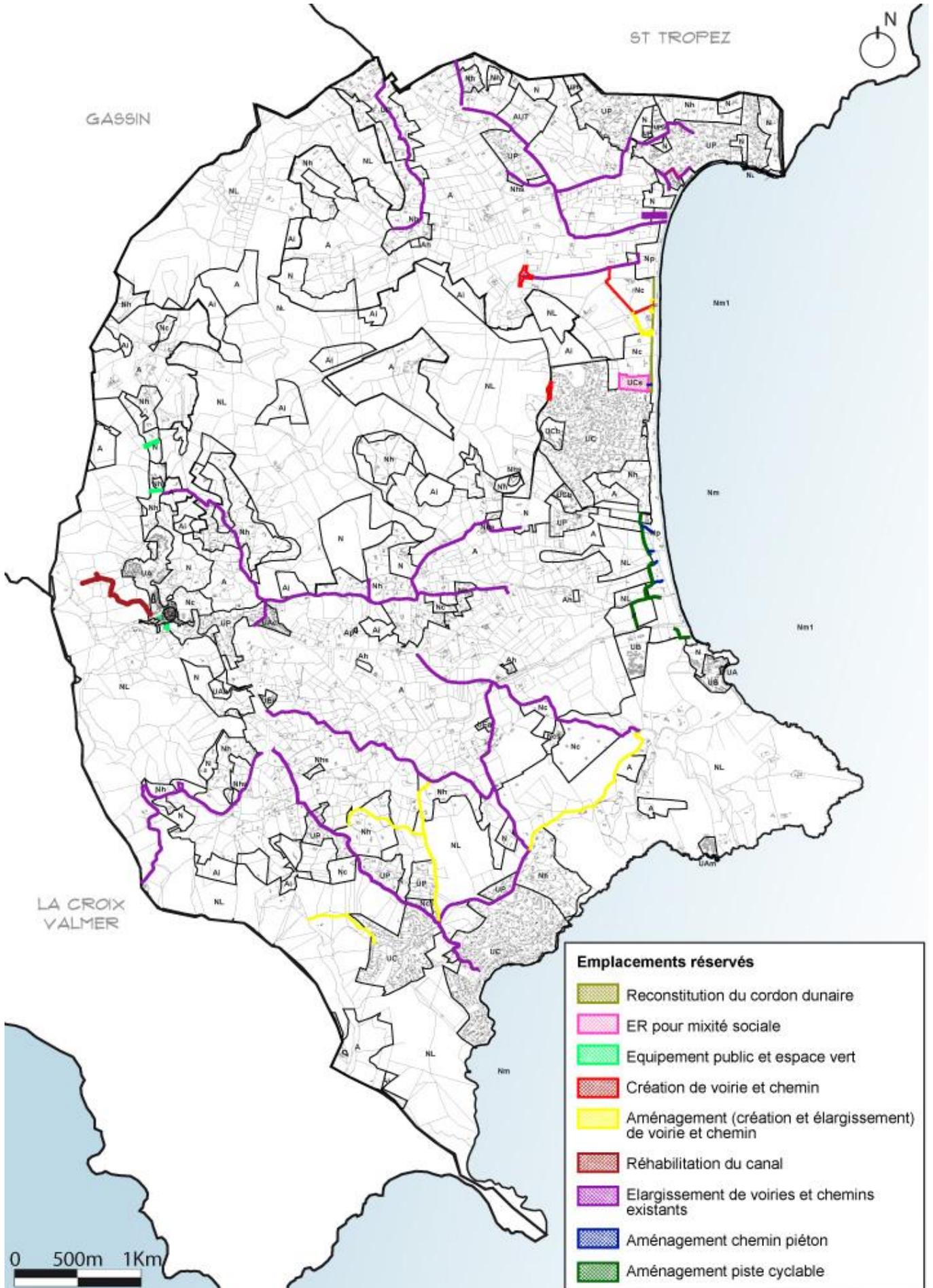
La loi solidarité et renouvellement urbain donne également la possibilité de mettre en place dans les zones urbaines des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU définit la nature.

En cohérence avec les orientations du PADD relatives à l'amélioration de la qualité de l'économie touristique, un emplacement réservé est défini en vue de la réalisation de logements, sous forme de hameau (habitat démontable), à destination des actifs saisonniers, et d'équipements publics d'accompagnement et de gestion (zone UCs).

Les modifications des emplacements réservés sur le PLU révisé



Les emplacements réservés sur le PLU révisé par destination



4.6 - Les performances énergétiques et environnementales

En réponse à un enjeu identifié par la communauté scientifique nationale et internationale, le plan local d'urbanisme révisé comporte des dispositions permettant au territoire communal de contribuer à prévenir l'aggravation du changement climatique et de s'adapter à un environnement climatique d'ores et déjà modifié.

Ces dispositions sont focalisées sur les zones UC et UP. D'une part en effet ces zones sont les plus dynamiques en termes de rénovation du bâti existant. D'autre part, il n'existe pas de référence architecturale ancienne dans ces zones, proches du rivage, éloignées des remparts protecteurs du village et longtemps exposées aux invasions hostiles venues de la mer. Au contraire, ces zones traditionnellement inhabitées ont depuis le siècle dernier accueilli des formes architecturales résolument modernes, en rupture avec le modèle de la maison provençale typique et qui s'intégreront bientôt dans ce qui sera considéré comme un patrimoine bâti légué par le XXème siècle, à l'instar du hameau du Merlier ou du bâtiment qui abrite aujourd'hui le seul palace de la commune, au quartier de l'Escalet.

Dans ces zones UC et UP proches du rivage ou surplombant la plaine agricole, le parti pris du plan local d'urbanisme est la discrétion du bâti et un rôle prédominant attribué dans le paysage à la couverture arborée. C'est pourquoi celle-ci fait l'objet d'une protection particulière, tandis que les hauteurs sont limitées, avec un étage éventuellement possible sur 10% seulement de l'emprise au sol, et même un secteur de servitude *non altius tollendi* ne permettant de construire qu'en rez-de-chaussée.

Mais en contrepartie de ces contraintes les toitures-terrasses recouvrant les rez-de-chaussée sont rendues potentiellement accessibles. De surcroît, en dehors de la servitude *non altius tollendi*, elles peuvent être abritées par des surtoitures discrètes (articles UC et UP 11). Les toitures-terrasses accessibles éventuellement protégées par des sur-toitures ont pour objet l'adaptation au climat en abritant le bâtiment du réchauffement induit par l'exposition au soleil direct, et en offrant une surface à vivre en plein air, ombragée et naturellement aérée, diurne et nocturne. Ces possibilités d'éviter l'appel à la climatisation artificielle très énergivore, en renouvelant des pratiques courantes autour de la Méditerranée, restent compatibles avec l'intégration des volumes bâtis dans le paysage. L'espace à vivre au-dessus du rez-de-chaussée est pratiquement invisible en vue frontale. Les projets en contradiction avec ce principe de discrétion ne pourraient être autorisés.

Pour réduire l'appel à des sources d'énergie non renouvelables et encourager le recours à une architecture encore plus sobre, le plan local d'urbanisme révisé organise une bonification des volumes construits en cas de bâtiment à énergie positive.

Les articles 15 permettent ainsi d'autoriser, au choix, soit un surcroît d'emprise au sol, soit un surcroît d'étages sur rez-de-chaussée. Dans les secteurs *non altius tollendi*, seul est possible la bonification de l'emprise au sol.

En conditionnant la création de sur-toitures ou d'étages partiels, la révision encourage l'adaptation au changement climatique et plus globalement la transition énergétique devenue indispensable dans la zone qui accueille le plus de chantiers de rénovation.

En zone UC, la bonification éventuelle en cas de bâtiment à énergie positive se traduit ainsi pour un terrain de 1000 m2 :

Terrain	1000 m2	
ZONE UC	Règles	HORS zone non altius
coefficient d'emprise au sol	20%	200 m2
Hauteur & volume généré maxi (aérien)		
90%	3,5	630 m3
10%	6	120 m3
Total volume		750 m3
BONIFICATION OPTION HAUTEUR		
bâtiment à énergie positive		
coefficient d'emprise au sol	20%	200 m2
Hauteur & volume généré		
80%	3,5	560 m3
20%	6	240 m3
Total volume		800 m3
BONIFICATION EN VOLUME		6,7%

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL		
bâtiment à énergie positive		
coefficient d'emprise au sol	24%	240 m2
Hauteur & volume généré		
100%	3,5	840 m3
Total volume		840 m3
BONIFICATION EN VOLUME		12%

Dans le secteur *non altius tollendi* :

Terrain	1000 m2	
ZONE UC	Règles	Zone non altius
coefficient d'emprise au sol	20%	200 m2
Hauteur & volume généré		
100%	3,5	700 m3
Total volume		700 m3

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL		
bâtiment à énergie positive		
coefficient d'emprise au sol	24%	240 m2
Hauteur & volume généré		
100%	3,5	840 m3
Total volume		840 m3
BONIFICATION EN VOLUME		20,0%

En zone UP, la bonification éventuelle en cas de bâtiment à énergie positive se traduit ainsi pour un terrain de 3000 m² :

Terrain	3000 m ²	
ZONE UP	Règles	HORS zone non altius
coefficient d'emprise au sol	14%	420 m ²
Hauteur & volume généré maxi (aérien)		
	90%	3,5
	10%	6
Total volume		1575 m³

BONIFICATION OPTION HAUTEUR		
bâtiment à énergie positive		
coefficient d'emprise au sol	14%	420 m ²
Hauteur & volume généré		
	80%	3,5
	20%	6
Total volume		1680 m³
BONIFICATION EN VOLUME		6,7%

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL		
bâtiment à énergie positive		
coefficient d'emprise au sol	17%	504 m ²
Hauteur & volume généré		
	100%	3,5
Total volume		1764 m³
BONIFICATION EN VOLUME		12%

Dans le secteur *non altius tollendi* :

Terrain	3000 m ²	
ZONE UP	Règles	Zone non altius
coefficient d'emprise au sol	14%	420 m ²
Hauteur & volume généré		
	100%	3,5
Total volume		1470 m³

BONIFICATION OPTION EMPRISE AU SOL		
bâtiment à énergie positive		
coefficient d'emprise au sol	17%	504 m ²
Hauteur & volume généré		
	100%	3,5
Total volume		1764 m³
BONIFICATION EN VOLUME		20,0%

Les bonifications possibles sont inférieures ou égales à 20 % des gabarits autorisables pour les bâtiments moins performants. Ces gabarits ou volumes augmentés sont compensés, en termes d'impact sur le paysage ou le milieu naturel, par les dispositions protectrices nouvelles que le plan

local d'urbanisme révisé déploie en faveur du paysage, de la biodiversité (cf. ces thèmes par ailleurs).

Dans toutes les zones, et dans les secteurs UAc et UAh constitués d'immeubles récents intégrant déjà de tels dispositifs, les articles 11 du règlement permettent d'autoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords. Ces dispositions rendent possible la réalisation de bâtiments à énergie positive dans la mesure où ces derniers font l'objet d'une véritable démarche d'intégration au paysage urbain, agricole ou naturel qui constitue leur environnement.

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

I - Les cinq OAP agricoles

Le PLU comprend plusieurs orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) liés à l'activité agricole. La commune a choisi de définir ces Orientations d'Aménagements en raison des enjeux spécifiques de ces secteurs. Il s'agit ici de concilier la mise en œuvre de deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* » (Orientation n°1), et dans ce cadre « *Favoriser les extensions et créations de sièges d'exploitation* » ; et d'autre part « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains* » (Orientation n°3) dont dépend le succès de l'économie locale aussi bien que la qualité de vie de la population. Les STECALs permettent de déroger aux règles de la zone agricole (A) du PLU pour accompagner, dans la zone agricole, des initiatives innovantes en termes de mise en marché des productions et de polyactivité favorable à l'économie des exploitations. Mais la commune a souhaité canaliser les projets de telle sorte qu'ils adoptent les principes d'économie de l'espace et d'intégration à l'environnement des hameaux traditionnels. L'objectif, in fine, est de minimiser la consommation de terre arable, et de restructurer dans ce sens des espaces déjà urbanisés en zone agricole, ou de veiller, dans un des cas, à ce que le projet corresponde bien à un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Il s'agit par ailleurs de ménager des écrans végétaux suffisants et bien intégrés au paysage pour séparer les parties de sièges d'exploitation accueillant du public et celles où se pratiquent des opérations culturelles auxquelles le public ne doit pas être exposé - tels les traitements phytosanitaires.

Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL pourront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel.

A cette fin, des règles de hauteur, d'implantation permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont définies dans le Règlement du PLU. C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le Règlement exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes et des proportions ainsi qu'un aspect d'architecture rurale traditionnelle. Mais au-delà des règles générales du secteur Ah, l'établissement d'OAP permet de définir un principe d'aménagement précis et adapté à chaque STECAL agricole, et de garantir pour chacun d'eux la réalisation d'un hameau agricole traditionnel de la Provence.

Pour cela, les principes d'aménagement de chaque OAP précisent selon les secteurs :

- La localisation des espaces communs qui devront être, le plus souvent, perméables et paysagés ;
- Les accès, généralement soulignés par des alignements d'arbres en référence aux entrées des anciens hameaux agricoles marquant le paysage viticole horizontal par ces lignes verticales ;
- Les stationnements qui devront être perméables, paysagers et traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant et masquer ainsi les véhicules ;
- L'alignement du bâti autour des espaces communs ;
- L'implantation des constructions dans les secteurs à moindre enjeu en raison de la topographie, des accès, des nuisances, ... ;
- Les arbres, boisements, ripisylves, haies agricoles à préserver ou à planter pour intégrer le site au grand paysage ;
- Les distances de recul par rapport aux limites séparatives, voies, pour des raisons d'harmonie d'ensemble et d'utilisation économe du sol.

II. Les OAP du Camping des Tournels

Dans le panorama perçu depuis le village perché de Ramatuelle, le camping des « Tournels » se détache sur le fond du site classé dit « *des Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de Saint-Tropez, leur arrière-pays, le domaine public maritime* ». L'enjeu dans ce secteur est d'accompagner le projet de diversification de l'entreprise, qui vise à mieux étaler son activité durant l'année, pour le rendre compatible avec la préservation du paysage qui l'environne. Le choix retenu pour établir les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur correspond à deux orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « *Assurer la diversité économique et l'emploi permanent* » (Orientation n°1) et « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.* » In fine, l'objectif de ces OAP est de parvenir à une meilleure réponse au besoin identifié par le diagnostic en termes d'emploi permanent, tout en améliorant l'intégration à l'environnement du camping existant, aujourd'hui relativement impactant pour ce qui concerne sa partie basse où sont regroupés les bâtiments, installations et aires de stationnement. C'est pourquoi le Secteur de Taille et de Capacité Limitées et les OAP sont délimités en fonction de cette problématique.

Ainsi, les aménagements paysagés ont été plus particulièrement étudiés pour réduire l'impact actuel et futur sur le grand paysage et sur le paysage agricole proche, et notamment :

- la conservation autant que possible des arbres existants, particulièrement les essences locales préexistantes au camping et qui favorisent son intégration au paysage agricole traditionnel ;
- le confortement des haies traditionnelles existantes le long de l'aire de stationnement et de la piscine du camping pour créer un écran végétal permettant d'occulter ces équipements impactant aujourd'hui le panorama depuis le village. Le confortement de ces haies permet également de créer une interface arborée entre le camping qui accueille un nombreux public et l'espace viticole où se pratiquent les opérations de culture, en particulier les traitements phytosanitaires, dans le but de créer une séparation plus marquée entre ces deux espaces économiques aux contraintes divergentes ;
- la plantation du parking et son organisation parallèlement aux courbes de niveau dans le but de masquer les véhicules ainsi que son traitement naturel par un sol en terre stabilisée de façon à ce qu'il se fonde dans le paysage environnant ;
- la mise en valeur d'un alignement d'arbres à l'entrée du camping conférant un traitement paysagé plus qualitatif à cet espace d'accueil ;
- Un traitement approprié des éclairages afin de réduire le plus possible l'impact sur le paysage et la pollution du ciel nocturne.

De plus, les constructions devront présenter une simplicité de forme et de volume et se fondre ainsi dans le grand paysage.

L'autre enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est de veiller à ce que l'implantation du bâti soit organisée de façon à restructurer l'espace urbanisé préexistant. Il s'agira d'obtenir l'économie d'espace qui caractérise les hameaux traditionnels. Pour cela :

- les constructions devront être regroupées autour installations, équipements et constructions existant déjà à l'entrée du camping,
- le maillage viaire qui organisera les flux induits par l'espace d'accueil du camping et les accès devront être sécurisés, mais s'inspirer des revêtements et caractéristiques de la trame viaire agricole existante à conserver autant que possible,
- des espaces communs structureront le hameau ainsi formé et la circulation interne.

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



III. Les OAP du hameau nouveau intégré à l'environnement de La Garbine

Le secteur à OAP de La Garbine est situé à l'intérieur mais en limite de la zone urbaine (UP : à sensibilité Paysagère) existante au PLU de 2006, en-dehors des Espaces proches du rivage, en continuité de la plaine agricole mais en bordure de la route communale dite « *de Tahiti* » bordée de nombreux hôtels, sous l'influence de la proximité de St-Tropez. Les terrains en question constituent un compartiment de paysage suffisamment vaste pour être considéré comme non urbanisé ou tout au plus le support d'une urbanisation diffuse insusceptible d'être qualifiée d'agglomération. L'enjeu est ici d'encadrer le processus de densification induit par la loi ALUR. Il s'agit de restructurer l'urbanisation diffuse existante et d'organiser son remplacement par un hameau nouveau intégré à l'environnement qui devra s'inscrire, sans le dénaturer, dans le paysage alentour encore rural sur les côtés Sud, Ouest et Nord – l'Est.

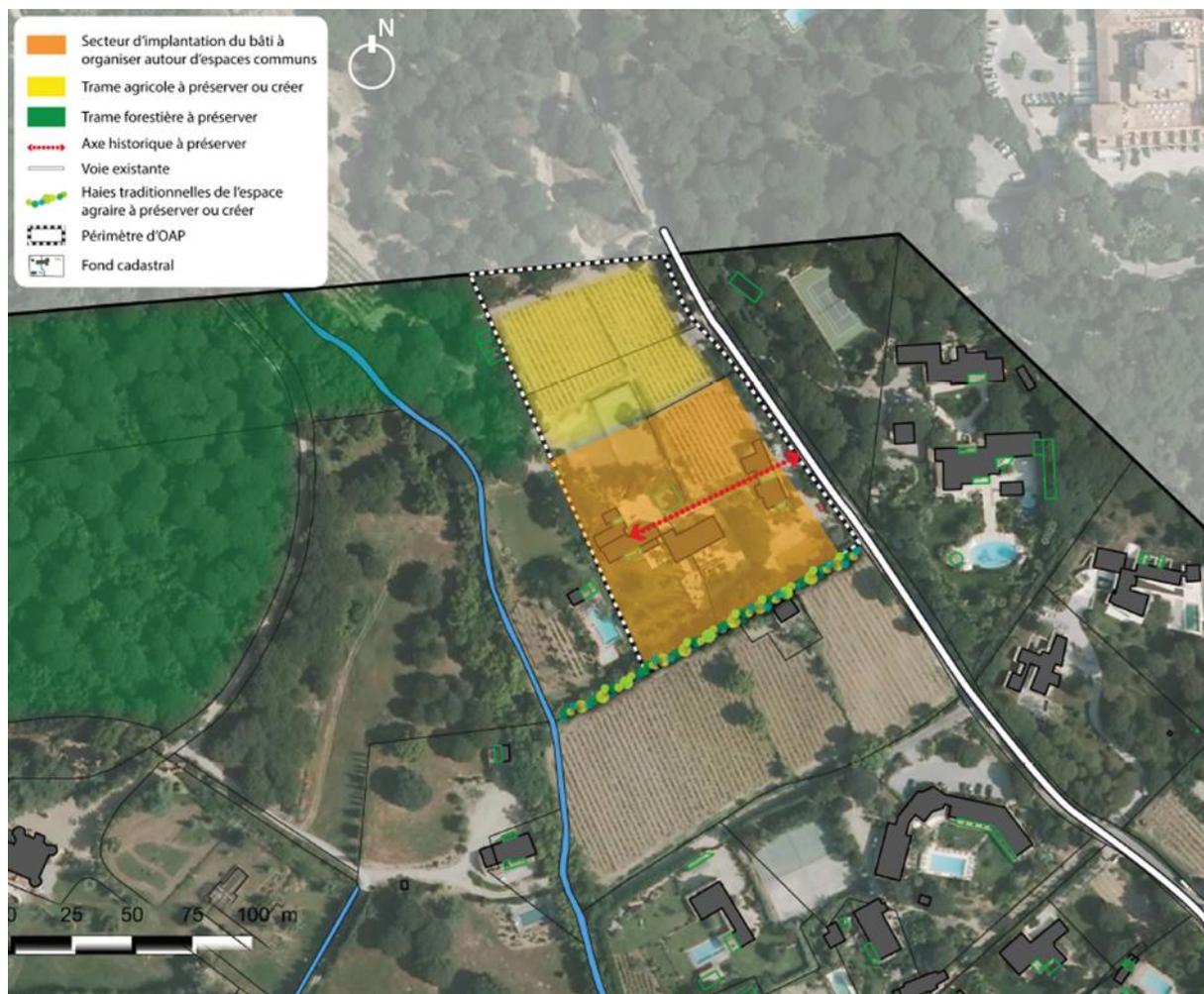
Pour ce faire, la commune a choisi d'établir des orientations d'aménagement et de programmation afin, précisément, de :

- composer un hameau nouveau intégré à l'environnement dont les constructions (5 à 6 volumes distincts maximum) devront s'organiser autour d'une place à caractère traditionnel (platanes, fontaines,...) et être regroupées en s'inspirant de l'architecture locale des corps de ferme ;
- intégrer le hameau dans le paysage alentour ;

- imposer une simplicité de formes et de volumes des constructions de façon à ce qu'elles se fondent dans le paysage ;
- éviter l'utilisation d'éléments architecturaux dénotant dans le paysage rural traditionnel comme les toitures inversées et les façades pignons ;
- préserver l'accès historique de la propriété, ancrant ainsi le projet dans l'histoire du territoire ;
- maintenir la parcelle viticole au Nord et le boisement au Sud de la propriété, pour ménager une transition entre le hameau et le paysage viticole.

Le choix d'établir les OAP de ce secteur de Tahiti est une traduction de l'Orientation n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui est de « *Préserver la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.* »

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP de La Garbine



CHAPITRE 4 : Évolution des surfaces du zonage

PLU 2006 modifié le 30-01-2014			PLU révisé			Evolution	
Zonage	Surface (ha)	Part du territoire (%)	Zonage	Surface (ha)	Part du territoire (%)	surface (ha)	%
UA	18,04	0,51%	UA	22,31	0,63%	1,03	0,30%
UB	12,93	0,36%	UB	13,05	0,37%		
UC	167,62	4,71%	UC	162,42	4,57%	-8,39	-41,39%
Ucs	3,06	0,09%	Ucs	2,71	0,08%		
UD	5,04	0,14%	UE	2,16	0,06%	6,91	0,57%
UP	133,05	3,74%	UP	138,12	3,88%		
Total zones urbaine	339,74	9,55%	Total zones urbaine	340,77	9,58%	1,03	0,30%
AUT	11,88	0,33%	AUT	11,88	0,33%	-8,39	-41,39%
AUP	8,39	0,24%					
Total zones d'urbanisation future	20,27	0,57%	Total zones d'urbanisation future	11,88	0,33%	-8,39	-41,39%
A	1 140,90	32,07%	A	1 135,69	31,93%	6,91	0,57%
Ai	75,69	2,13%	Ai	85,33	2,40%		
			Ap	0,10	0,00%	18,51	8,72%
			Ah	2,38	0,07%		
Total zones agricoles	1216,59	34,20%	Total zones agricoles	1 223,50	34,40%	6,91	0,57%
Nb	211,68	5,95%	Nh	230,06	6,47%	18,51	8,72%
Nj	0,70	0,02%	Nj	0,83	0,02%		
Zone naturelle habitée	212,38	5,97%	Zone naturelle habitée	230,89	6,49%	18,51	8,72%
Nc	59,89	1,68%	Nc	59,71	1,68%	-0,18	-0,30%
culturels et sportifs	59,89	1,68%	culturels et sportifs	59,71	1,68%		
N	1669,38	46,93%	N	247,18	6,95%	-17,86	-1,05%
Np	38,75	1,09%	Np	56,34	1,58%		
			NL	1386,75	38,99%	-17,86	-1,05%
Zone naturelle protégée	1 708,1	48,02%	Zone naturelle protégée	1 690,27	47,52%		
Total zones naturelles	1 980,40	55,68%	Total zones naturelles	1 980,87	55,69%	0,47	0,02%
Total des Zones	3 557		Total des Zones	3 557			
			Zone naturelle maritime				
			Nm	-		5,30	0,37%
			Nm1	-			
Surface des Espaces Boisés Classés	1 452,0		Surface des Espaces Boisés Classés	1 457,3		5,30	0,37%

Attention, les surfaces ci-contre sont des surfaces théoriques pouvant varier par rapport aux surfaces cadastrales

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

- une zone naturelle qui reste stable (0,67 ha).
- la superficie des zones agricoles, quant à elle, augmente légèrement de 6,71 ha soit une hausse de 0,55% en raison du reclassement en zone agricole de certaines friches et espaces naturels à valeur agronomique intéressante pour la remise en culture (37 ha gagnés sur les friches et autres espaces naturels). A contrario, quelques espaces agricoles ont été reclassés en zone naturelle et notamment les espaces compris dans la zone humide et considérés comme espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.

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

- une diminution de plus de 8 ha de la superficie globale des zones AU, soit une diminution de -41,4%. La réduction des zones AU résulte de la suppression de la zone AUP.
- les zones urbaines reste globalement stables, puisqu'elles augmentent très légèrement en superficie : 1 ha soit une légère hausse de 0,3% par rapport au PLU précédent. Cette augmentation est due à quelques ajustements de zonage par rapport à l'occupation réelle du sol. Aucune nouvelle zone urbaine n'est créée.

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

Évolution des surfaces E.B.C

E.B.C. supprimés : **18,9 ha**

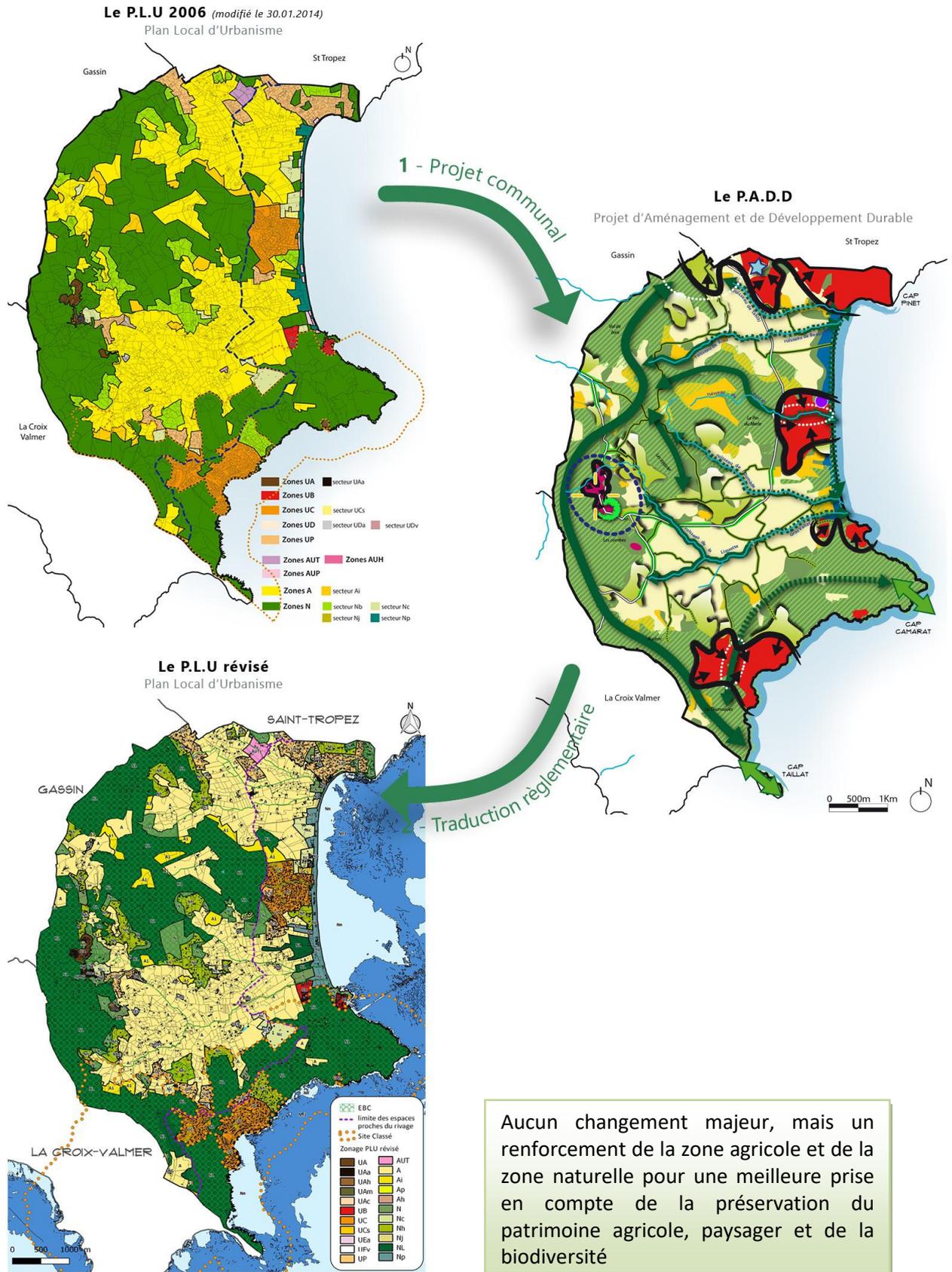
E.B.C. créés : **24,3 ha**

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

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

DU PLU de 2006 AU PLU révisé

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



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

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

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

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

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

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Améliorer la desserte de la plage de Pampelonne et du village ancien • Favoriser la desserte performante des communications numériques 	
<p>4) La sécurité et la salubrité publiques 5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les risques environnementaux pour un développement responsable : risque feux de forêt, aléa inondation et les nuisances sonores 	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet du PLU prévoit une bande de recul de 10m des constructions le long des cours d'eau ainsi la réglementation des clôtures • réglementation des surfaces non perméables par la mise en place d'une surface minimale des espaces libres de toute construction
<p>6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux : <ul style="list-style-type: none"> ○ préserver le paysage maritime en protégeant le milieu marin contre les rejets d'effluents polluants ○ Prendre en compte le Schéma d'Aménagement de Pampelonne de façon à reconstituer le cordon dunaire facteur de stabilité, écosystème riche en biodiversité et éléments esthétiques ○ Préserver le site classé "des trois Caps" • Préserver la biodiversité et la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques <ul style="list-style-type: none"> ○ en évitant la fragmentation des pôles de biodiversité ○ en renforçant la place de la nature dans les quartiers urbanisés ○ en protégeant les zones de fragilités écologiques • préserver les ripisylves et entretenir et restaurer les berges des cours d'eau • Conserver sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions : <ul style="list-style-type: none"> ○ en contenant la densification dans les zones urbaines proches du rivage ○ en préservant le couvert végétal et les lignes de crêtes des parcs habités et des quartiers littoraux ○ en protégeant les coulées vertes, même minimes, particulièrement le long des ravins • Encourager une agriculture de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> • La protection du milieu naturel et en particulier des continuités écologiques est une des raisons principales de la révision du PLU de 2006. Le PLU révisé RÉVISÉ a ainsi davantage protégé les espaces naturels et la biodiversité, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> • la création d'un secteur naturel strict protégeant les espaces naturels remarquables (NL) ; • la création d'EBC protégeant une trame verte et bleue (ripisylves, espaces verts dans les quartiers agglomérés issus notamment de lotissements) ; • Proportion d'espaces laissés à l'état naturel dans les zones UC et UP ; • Protection spécifique de la couverture arborée dans les quartiers agglomérés au titre de son intérêt paysager et écologique ; • Perméabilité des clôtures à la faune sauvage au-delà de 50 mètres des constructions à protéger.
<p>7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement démographique mesuré est le premier point qui garantit la maîtrise de la production de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. • Le deuxième point est lié à la possibilité de recourir à une architecture permettant l'utilisation de matériaux et les modes de conception durable. La commune s'est engagée avec des équipements publics bioclimatiques et durables respectueux de l'environnement

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

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

1.1 Les principes généraux de la loi "Littoral"

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

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

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

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

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

1.2 L'application de la loi Littoral sur la commune de Ramatuelle : la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale

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

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

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

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

- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces naturels remarquables.

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

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

1.2.1 La détermination des coupures d'urbanisation

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

Notion de coupure d'urbanisation :

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

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

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

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

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

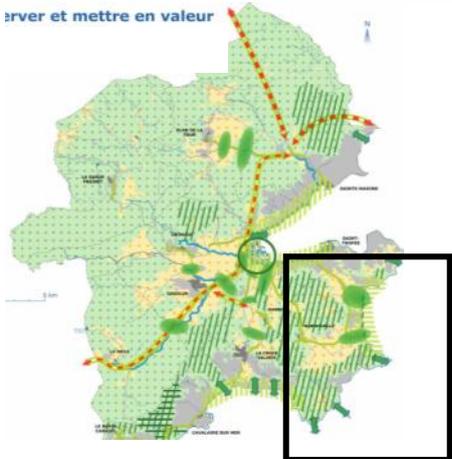
Deux coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral ont été définies par le SCoT sur le territoire de Ramatuelle sur deux sections du littoral : sur les Caps Taillat et Camarat.

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

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

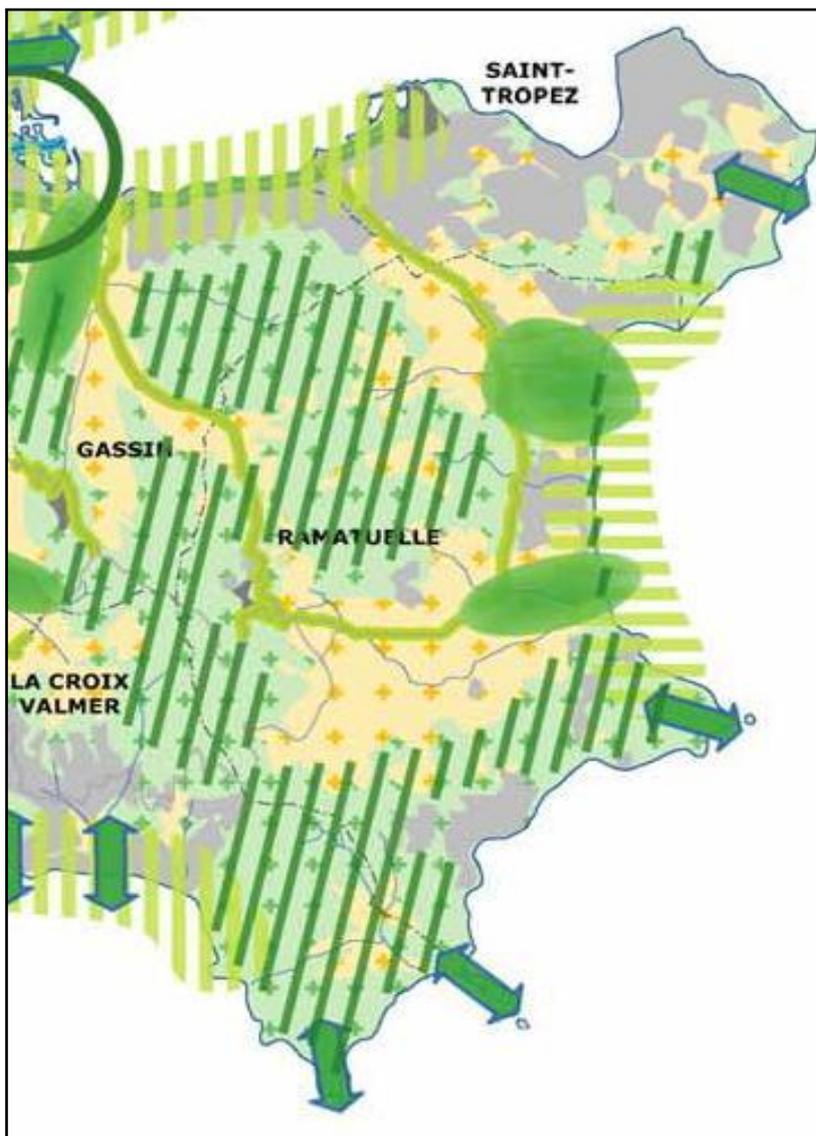


Préserver et mettre en valeur



Orientations du SCoT

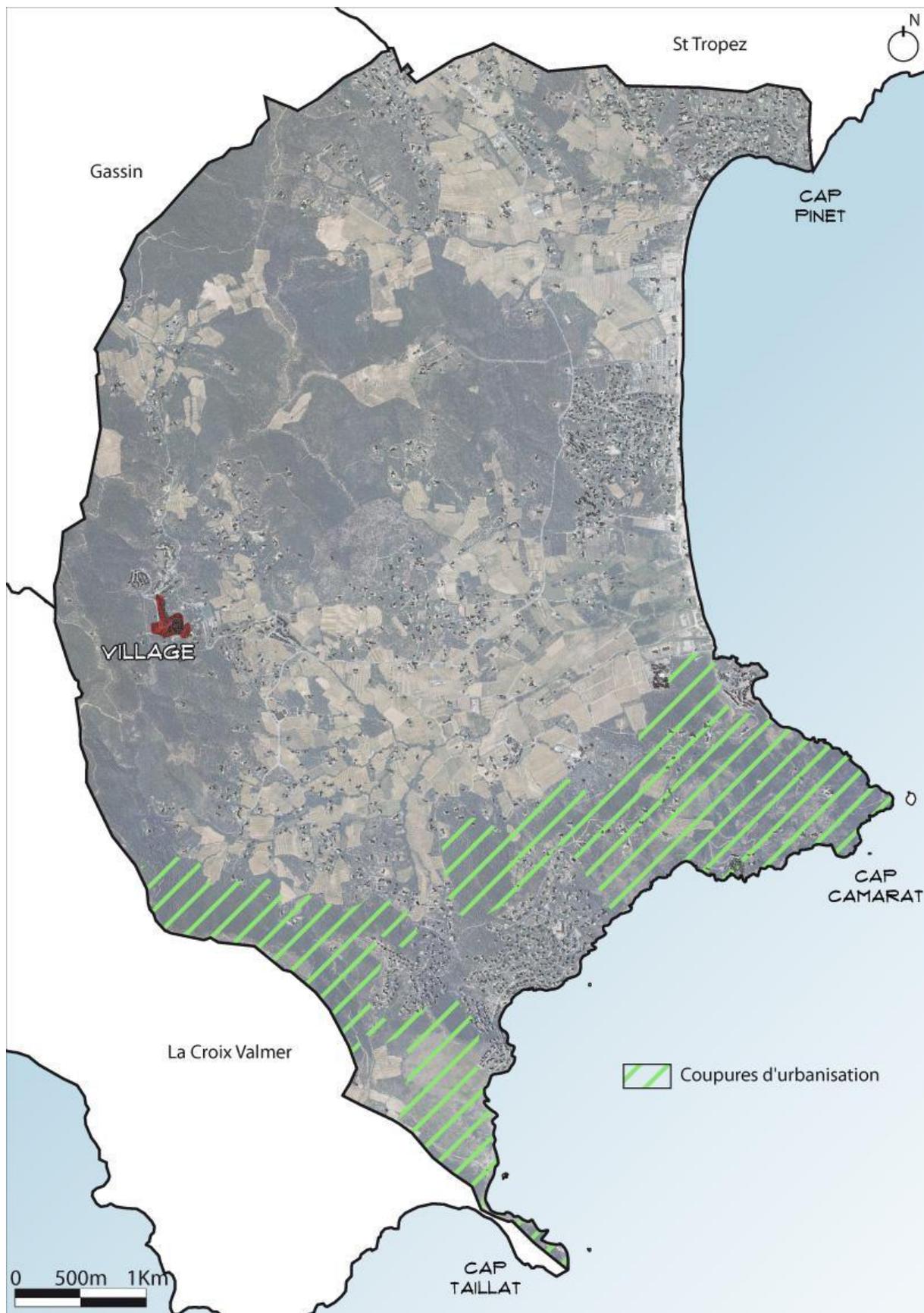
- Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Protection des abords de routes
- Aménagement du boulevard littoral
- Amélioration de la desserte du golfe
- Mise en valeur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



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

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

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



1.2.2 La détermination de la bande littorale des 100 m inconstructibles

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

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

Définition de la bande littorale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

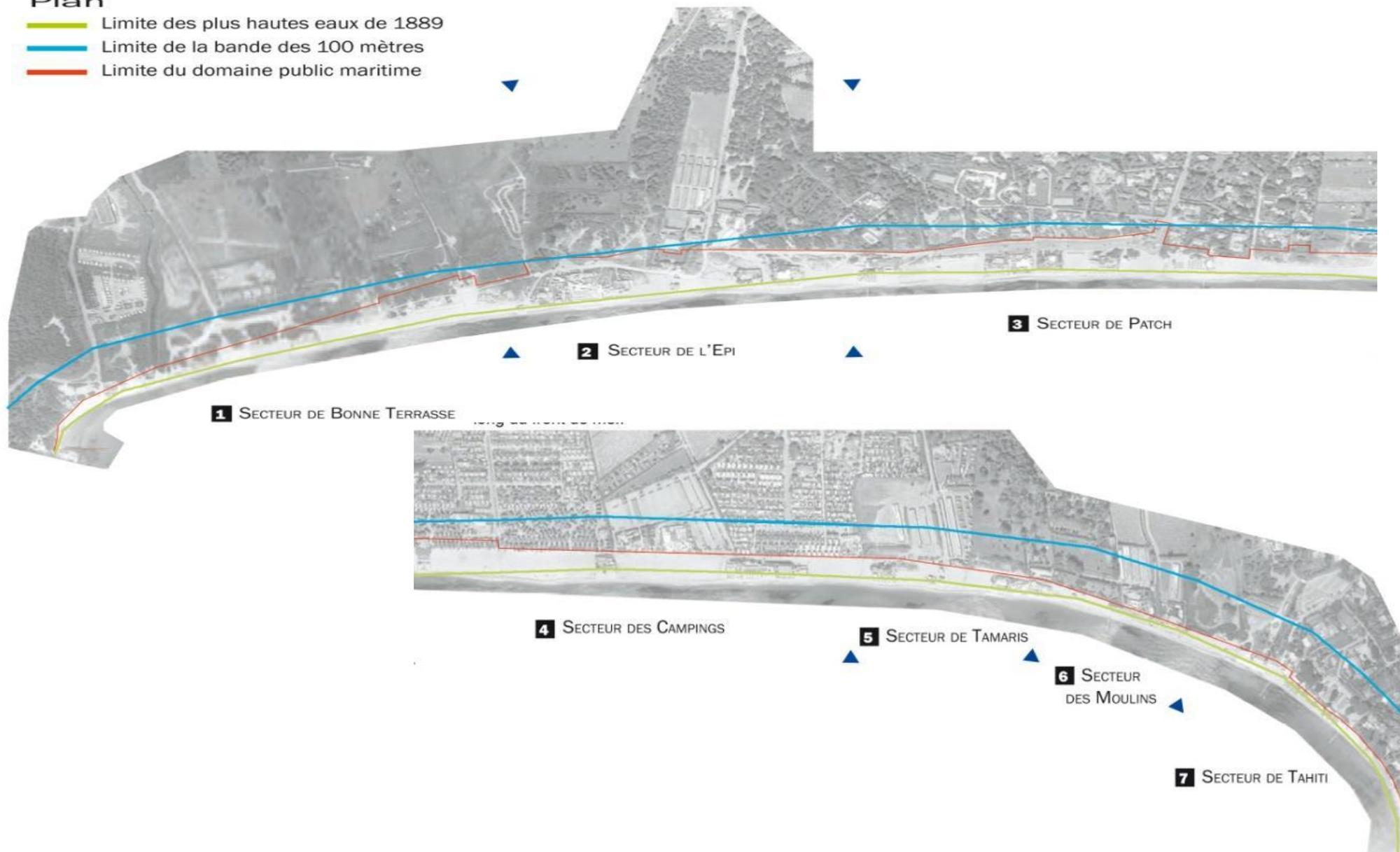
² Extrait du guide régional pour l'application de la loi littoral en Aquitaine

Plage de Pampelonne

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

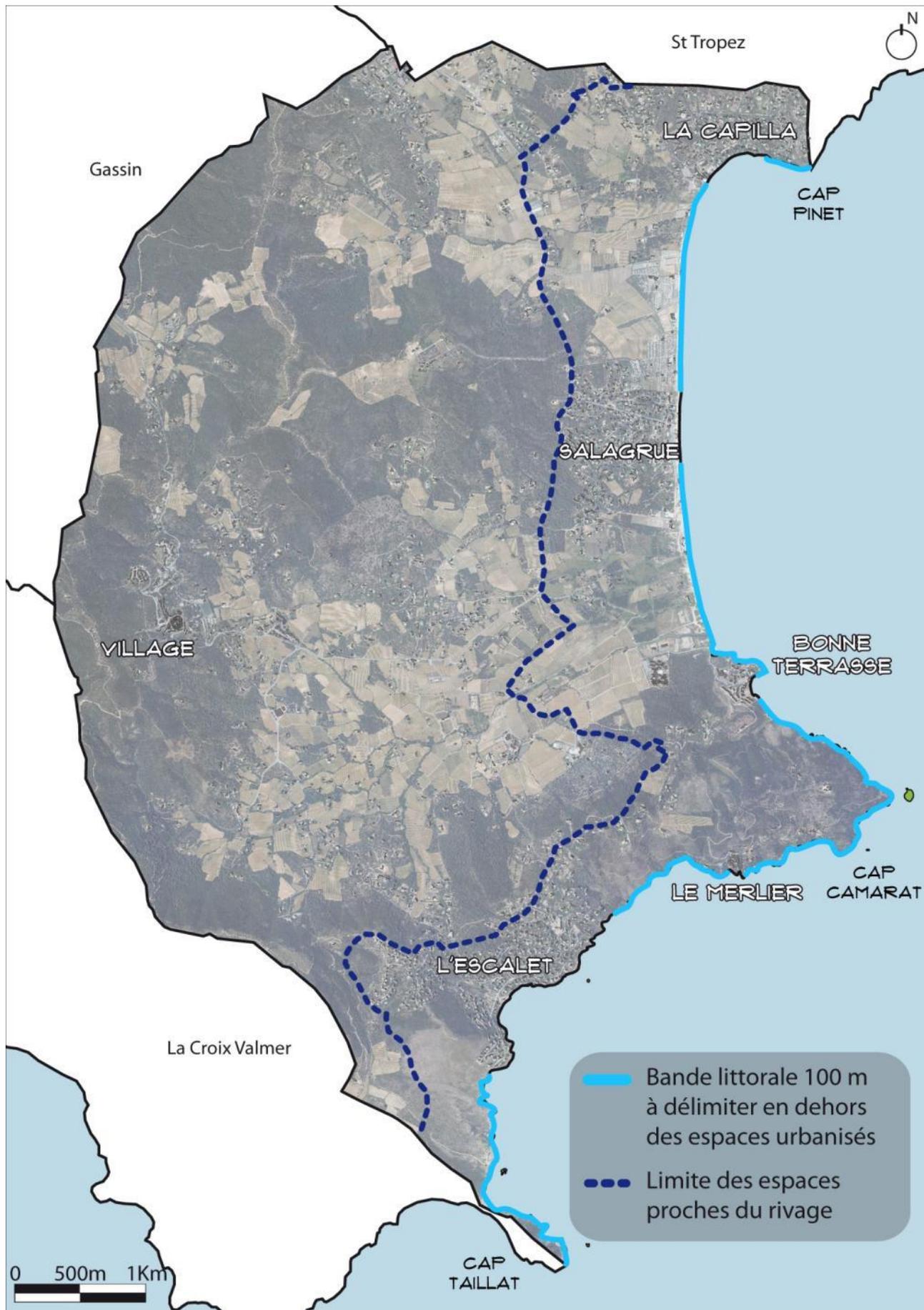
Plan

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



Traduction de la bande littorale de 100m hors espaces urbanisés

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



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

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

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

Notion d'espaces proches du rivage

L'identification des «espaces proches du rivage» n'est pas aisée. Si côté mer, ils commencent là où s'achève «la bande des 100 mètres», côté terre, leur limite est déterminée par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal, ainsi que par la visibilité de l'opération depuis le rivage et l'intérieur des terres. Il faut, en somme, que la proximité du rivage exerce une influence particulière sur l'évolution de ces espaces, et soit susceptible de l'exercer en l'absence de restrictions particulières.

La dernière jurisprudence solide en la matière est celle du Conseil d'État qui dans son arrêt du 3 mai 2004 « Mme Barrière » concluait « *que des terrains (...) situés dans le prolongement immédiat d'une zone entièrement urbanisée, qui les sépare du rivage de la mer, distant d'environ 800 mètres*, et interdit toute covisibilité entre ces terrains et la mer (...) ne peuvent être regardés comme constituant un espace proche du rivage au sens des dispositions (...) du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme* ».

Cette distance de 800 m, ainsi que d'autres distances également contenues dans des arrêts du Conseil d'État sont toujours inférieures à 2 000 m, ce qui correspond à une logique géographique.

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

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

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

Délimitation des Espaces Proches du Rivage sur la commune de Ramatuelle

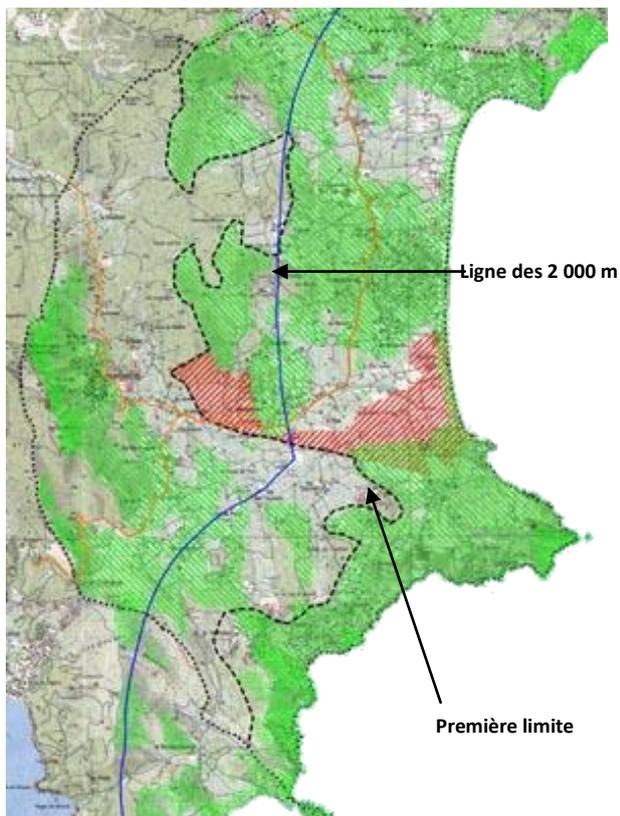
Ce raisonnement est adopté pour le plan local d'urbanisme de Ramatuelle. La limite constituée par l'axe structurant de la route départementale n°93, dite « route des plages », oscille entre 800 et 1200 m. Entre cette limite et la mer, à l'Est, l'évolution du territoire est anciennement influencée par la proximité du rivage : outre des caractéristiques pédologiques originales qui ont orienté l'agriculture, ont été créés là les premiers lotissements, entre 1921- quartier Charavel – et 1959 – quartier du Pinet. C'est d'abord entre la « route des plages » et la mer qu'ont été créés, au début des années 1960, les premiers grands campings commerciaux, au quartier de la Matarane. Le reste du territoire communal demeurant à l'écart de cette économie touristique. Au Sud, la ligne de crête assure la même fonction de « partage des eaux », les lotissements implantés depuis les années 1950, équipés de garages à bateaux, demeurant tournés vers la baie de l'Escalet.

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

- les espaces vus depuis le village perché, point de vue privilégié du territoire, en co-visibilité avec la mer,
- Les espaces vus depuis la mer,
- La ligne distante de 2 000 m du rivage (cf. article L.121-6 du CU: minimum exigé d'une route de transit) qui fixe la limite de la notion de proximité,
- Les espaces vécus localement (proximité ressentie par les habitants et usagers).

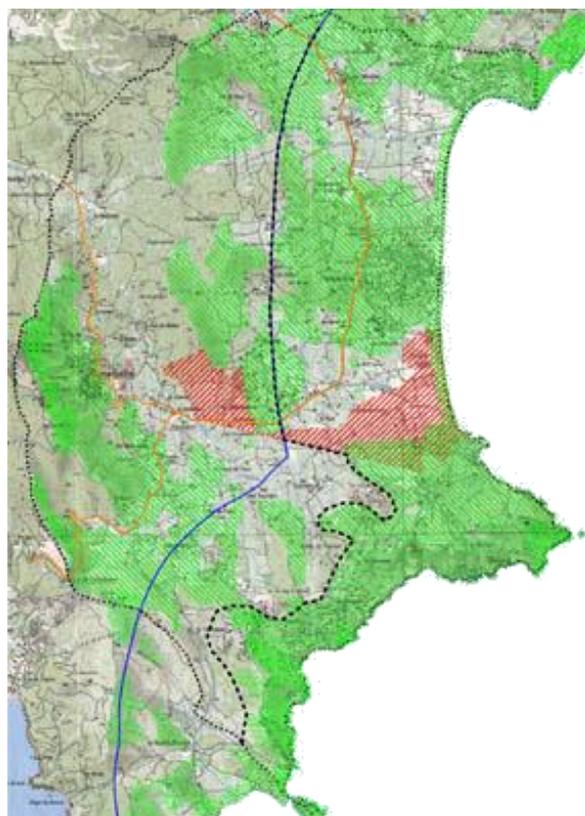
La commune présente une cartographie, en plusieurs étapes, résultant d'une combinaison de simulation informatisée de l'espace, sur une représentation en volume du territoire (cf. *Diagnostic*) :

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



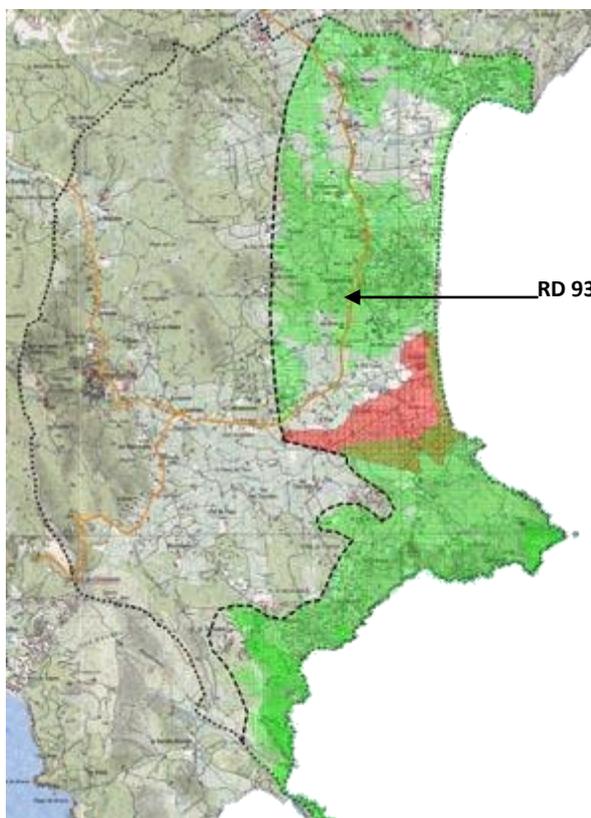
Cinquième étape

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



Sixième étape

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



Septième étape

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

La limite des Espaces Proches du Rivage

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



Notion d'extension de l'urbanisation

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

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

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

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

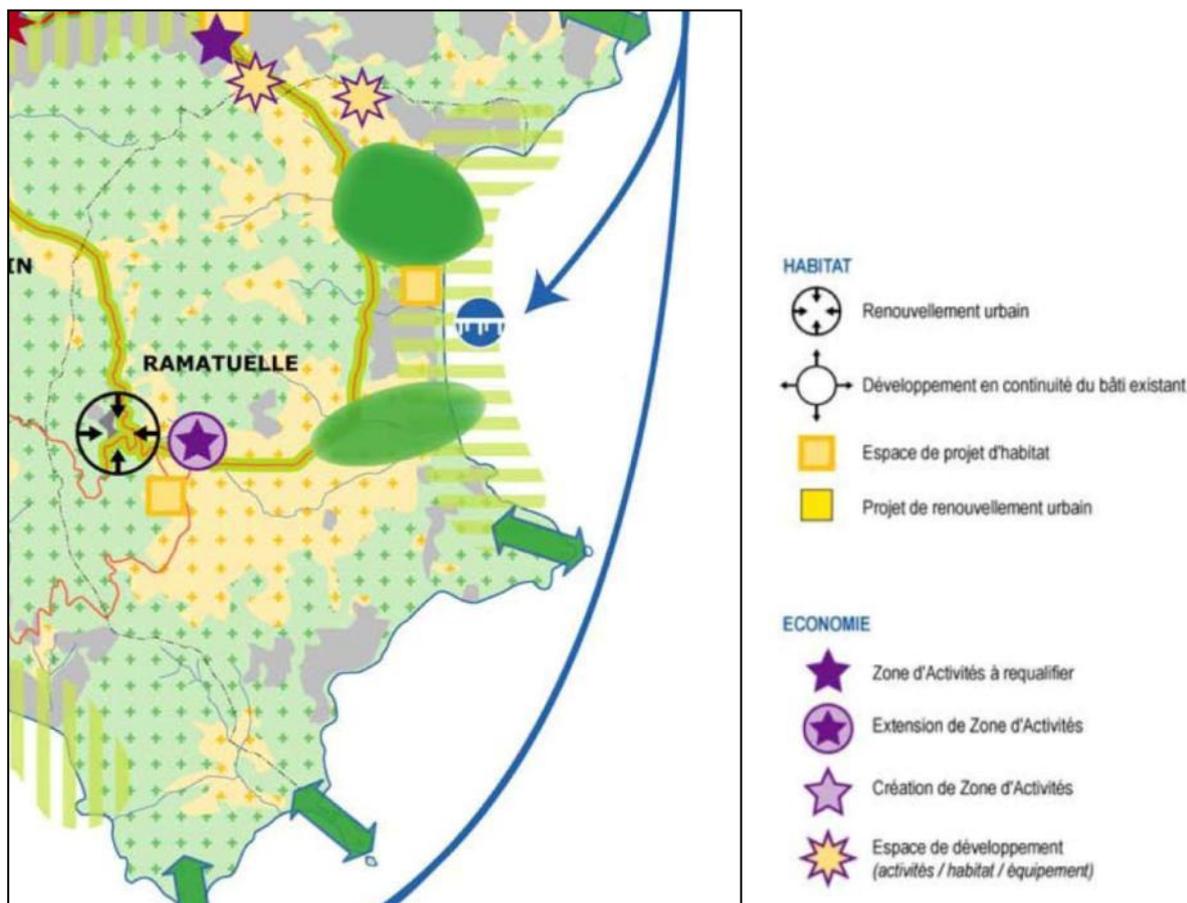
1 extension limitée de l'urbanisation compatible avec le secteur défini par le SCoT : la zone UCs du PLU 2006 maintenue.

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

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

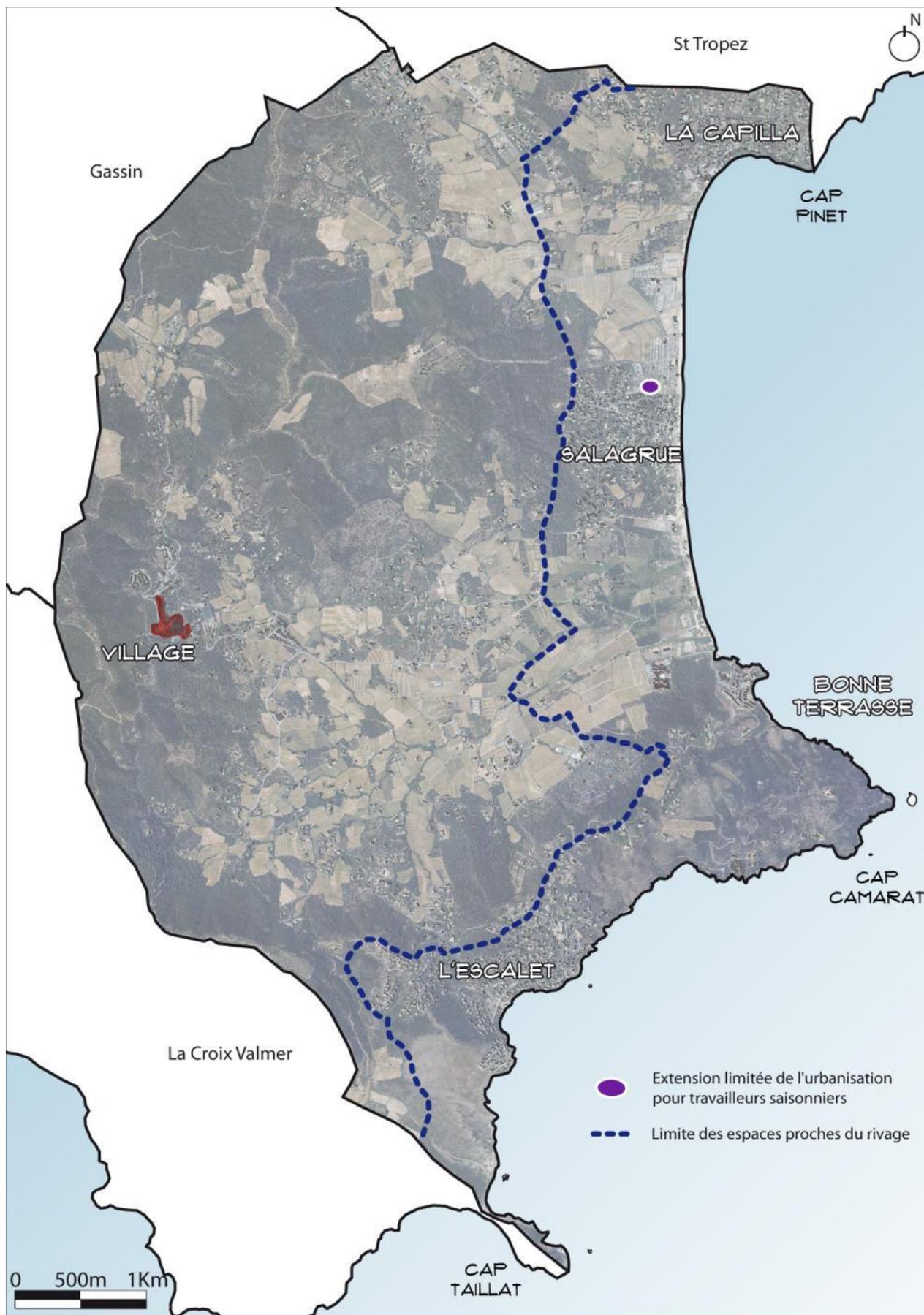
Cette extension de l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez approuvé le 12 juillet 2006. Ainsi, il n'est pas nécessaire de justifier cette extension ni de la motiver dans le PLU au regard des articles L. 121-1 à L. 121-50 du CU (cf. carte ci-après).

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



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

Source : orthophoto 2008, Auteur : PUC



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

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

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

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

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

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

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

Dans une commune touristique telle que Ramatuelle, les modalités du développement urbain sont un peu différentes de celles des régions ordinaires. Le développement de zones d'habitat agglomérées mais périphériques et constituant des quartiers de densité moindre par rapport à des « quartiers centraux » s'effectue en effet en fonction de facteurs de polarisation de l'urbanisation spécifiques. Ici, le phénomène de polarisation est le fait de résidents secondaires. Ces résidents ne recherchent pas une relation avec un centre-ville ou un bourg, mais avec la mer. La densification s'effectue donc par rapport à la mer, et plus particulièrement avec la plage, qui dans ce cas de figure constitue le « centre ». C'est cette polarisation qui structure l'agglomération, et c'est d'ailleurs cette polarisation que la loi « Littoral » a eu le projet de maîtriser pour éviter une ossification des espaces proches du rivage. Il n'en demeure pas moins que l'agglomération à Ramatuelle est historiquement constituée des quartiers du Pinet, de Salagru, Bonne-Terrasse et l'Escalet, tous grosso modo focalisés autour d'une plage plus ou moins importante (cf. le Diagnostic plus haut et la définition des espaces proches du rivage dans ce chapitre).

D'après la jurisprudence du Conseil d'État du 3 avril 2014 de Bonifacio, **un hameau nouveau intégré à l'environnement** est "*une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales*". Mais chacun s'accorde à reconnaître que la **notion de hameau** varie selon les traditions régionales et qu'il n'est pas possible d'en donner une définition nationale. En Provence, le hameau est très dense et se développe à partir d'un noyau central. Cet embryon est évidemment en relation avec l'économie dominante. Dans ses premiers temps, un hameau est monofonctionnel et le

produit d'une simple économie agraire. Il est constitué d'un corps de ferme agrandi au fil des générations. Mais on peut imaginer par exemple qu'une auberge ou autre bâti utile au voyageur, en situation de col, de croisement, près d'un pont ou à la lisière de milieux différents et favorables au commerce pourrait s'être développé sous forme de hameau puis de village – ce qui est l'histoire des origines de bien des villes.

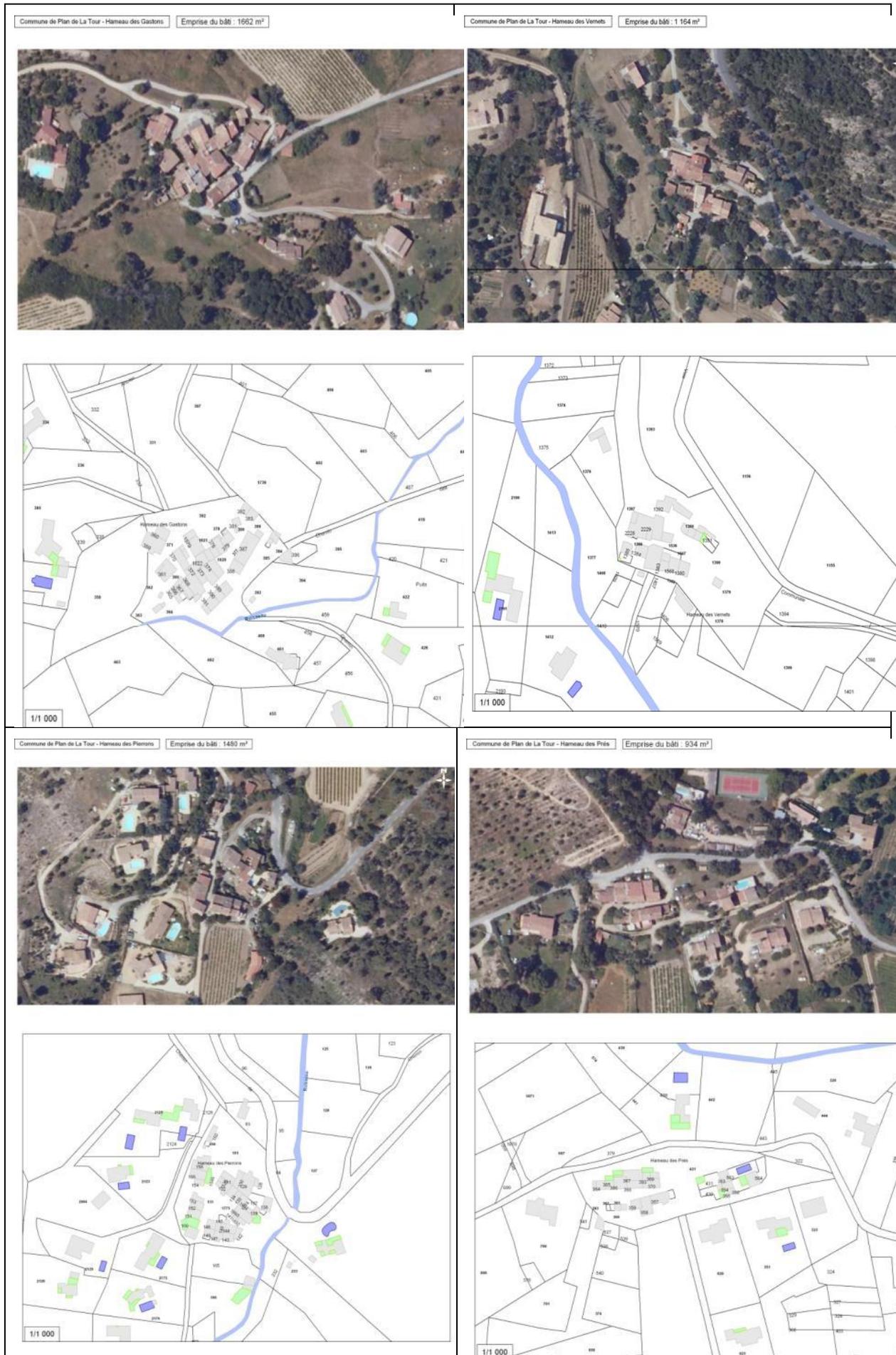
Dans les Maures, en général, le hameau reste essentiellement un produit agro-forestier. Il commence sous la forme d'un simple corps de ferme bâti sur un emplacement judicieux. Obligatoirement, un lieu où la ressource en eau est suffisante. En principe un lieu favorablement orienté pour ce qui est du soleil et du vent, et une surface de terrain ponctuellement peu fertile, non cultivée et plutôt abandonnée aux arbres. C'est l'« *intégration à l'environnement* ». La ferme grossit et s'étend au fil des générations qui y restent pour profiter des équipements dont une communauté peut se doter : puits, fours, aires de battage des céréales, et autres avantages accessibles grâce à la mutualisation. L'extension s'effectue en évitant autant que possible les volumes séparés pour limiter le nombre de murs nouveaux à réaliser et limiter la consommation de terre arable. En hauteur, la même logique d'économie du sol et des moyens conduit à valoriser au mieux l'emprise au sol et les fondations. Les rez-de-chaussée sont rares. En revanche, les deuxièmes, voire troisièmes niveaux sont courants. La mutualisation est d'autant plus facile lorsque l'on est plus ou moins parents – d'où souvent les noms de familles donnés aux hameaux. D'autres familles peuvent être tentées de profiter de ces ressources de la géographie si elle est généreuse, et d'une mutualisation dynamique. Dans les conditions les plus favorables, le hameau s'étend au fil des générations et dépasse le cercle familial. Il peut ainsi devenir un village. A l'inverse, lorsque la géographie est moins favorable, un hameau peut périr et disparaître. Certains hameaux sont créés à peu de distance les uns des autres. C'est le cas des trois hameaux qui ont fini par se réunir pour former le village actuel du Plan-de-la-Tour.).

Ce processus de développement d'une composition bâtie, qui s'apparente à celui de tout organisme vivant, permet de relativiser la pertinence de définitions du « *hameau* » qui resteraient quantitatives, précises et figées dans le temps. Il n'est par exemple pas possible d'oublier qu'un hameau traditionnel peut tout aussi bien constituer le siège d'une simple exploitation agricole – comme c'est encore le cas du siège du domaine de St-Maur à Cogolin, ou s'accroître jusqu'à atteindre la dimension d'un quasi-village – à l'exemple du hameau de Vallauray au Plan-de-la-Tour.

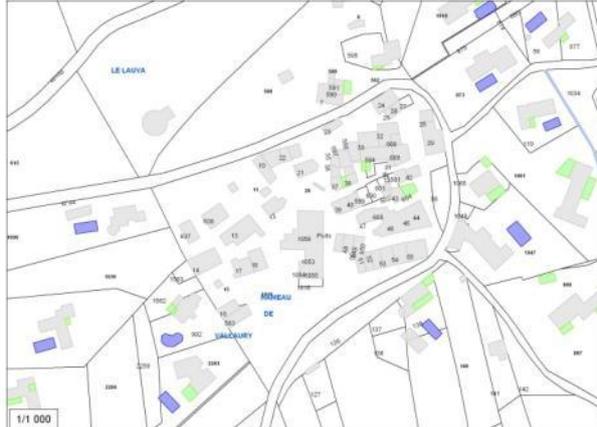
Un recensement de quelques exemples de hameaux historiques pris dans la région illustre ce qui précède.

Avec des emprises au sol allant de 934 m² à 3720 m², l'on peut ainsi estimer que la surface de plancher de ces hameaux se situe dans une fourchette comprise entre 2000 et 12 000 m² pour des bâtiments de deux étages sur rez-de-chaussée – gabarit usuel des hameaux traditionnels dans la région. Il faut bien entendu intégrer à cette fourchette des états de développement qui ont précédé ou qui suivront ces exemples enregistrés à un instant donné. Quant aux équipements communs, l'on peut imaginer que, de nos jours, les jeux pour enfants, piscines, salles de vie auront tendance à remplacer, le puits, le cloaque ou le four à pain dans les opérations collectives.

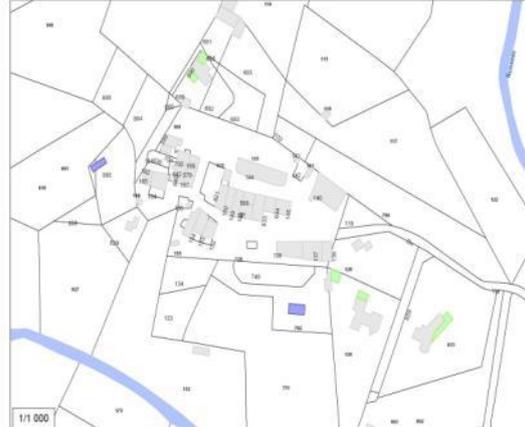
Le principe de volumes bâtis regroupés et solidaires suivant une logique d'économie du sol et de mutualisation des moyens, et d'une dimension globale inférieure à celle du chef-lieu de commune, paraît constituer dans la région une définition pertinente du concept de hameau. Quelle que soit la destination de ces nouveaux espaces urbanisés, l'important est que leur conception sous forme de hameaux correspond en tous points à l'objectif visé par la loi « *Littoral* » : proscrire le gaspillage par l'urbanisation diffuse d'espaces et de paysages littoraux qui par définition sont rares, et aussi éviter la dépense des crédits publics nécessaires à la création d'équipements éparpillés.



Commune de Plan de La Tour - Hameau de Valaury Emprise du bâti : 3 720 m²



Commune de Gramaud - Hameau de Val de Gilly Emprise du bâti : 1 704 m²





Lorgues, St-Jaume



Emprises au sol

Plan-de-la-Tour :

- Les Prés, 934 m²
- Les Vernets, 1164 m²
- Les Gastons, 1662 m²
- Les Pierrons, 1480 m²
- Valaury, 3720 m²

Grimaud

- Val de Gilly, 1704 m²

Lorgues

- St-Jaume, 2765 m²

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

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

- Dans la zone d'urbanisation future (zone AUT) : une extension à vocation d'accueil d'équipements culturels, de services, de loisirs et d'hébergement touristique, déjà présente dans le PLU de 2006 et maintenue,
- Dans la zone agricole (secteur Ah1) : une extension liées à l'activité agricole ;
- Dans la zone urbaine (secteur UPh) : une extension à vocation d'habitation ;
- Dans la zone naturelle (secteur Nhs1) : une extension à vocation de logement pour salariés saisonniers.

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

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

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUT est soumise à une modification du PLU qui précisera les conditions de constructibilité sous la forme d'un ou plusieurs hameaux tenant compte de l'étendue et de la configuration du terrain.

Extension du Quartier St-Amé

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

Extension dans la zone agricole

Le PLU révisé prévoit un secteur Ah1 d'extension de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage.

Le secteur se trouve dans la plaine agricole du Val de Rian en quasi continuité du quartier aggloméré des Marres. Situé en zone agricole, ce secteur est destiné à accueillir dans le cadre d'un projet d'ensemble des constructions sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Par ailleurs, compte tenu de sa localisation en zone Agricole, ce secteur fait l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettant, à titre exceptionnel dans la zone A, d'autoriser des constructions seulement liées à l'activité agricole mais en cohérence avec la création du siège d'exploitation d'un domaine prestigieux.

Extension dans la zone urbaine

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

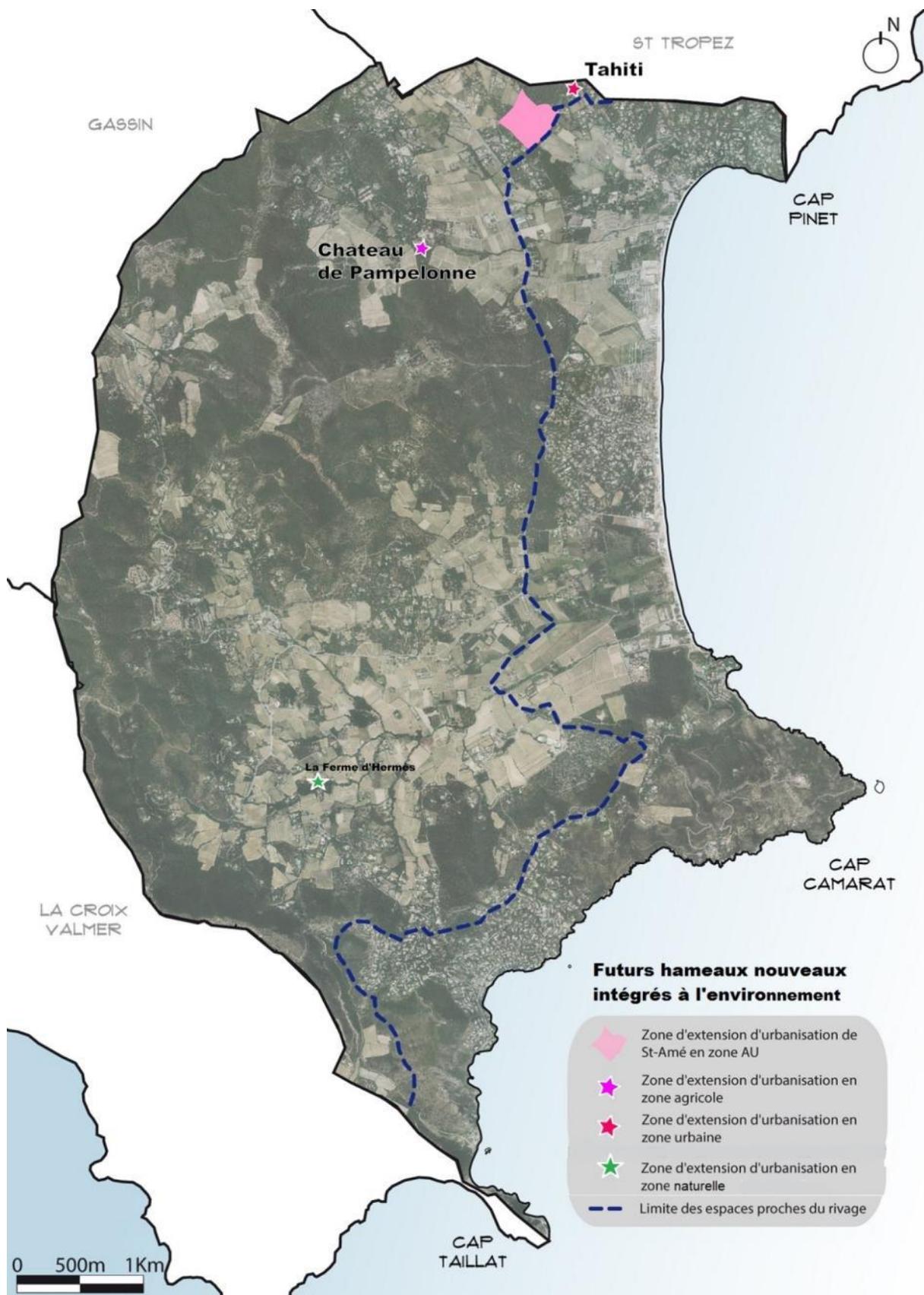
De la même manière que l'extension en zone agricole, la construction sous forme de hameau est encadrée à la fois par le règlement et par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques à ce secteur.

Extension dans la zone naturelle

Ce secteur comporte déjà deux volumes bâtis relativement importants, dont l'un autrefois à usage hôtelier. L'extension du bâti doit permettre de transformer cette urbanisation diffuse en hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les extensions de l'urbanisation sous la forme du hameau nouveau intégré à l'environnement en dehors des espaces proches du rivage

Source : orthophoto 2011, Auteur : PUC



Justification des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et modalités de leur création

Afin de respecter la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère, des Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent certaines des extensions de l'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement : le secteur Ah1 du Château de Pampelonne en zone agricole et le secteur UPh de la Garbine en zone urbaine. Ces orientations précisent par un schéma d'aménagement, l'organisation du hameau, la localisation des espaces communs, l'implantation des constructions ainsi que les plantations, arbres d'alignement et trames viaires à conserver ou à réaliser. De telles orientations favoriseront l'intégration des projets à l'environnement et justifieront la forme de hameau en cohérence avec le concept de hameau tiré de la tradition régionale telle qu'elle est rappelée dans le présent Rapport de présentation (cf. supra).

Dans tous les cas, les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement seront définis comme **un groupement de bâtiments** liés à l'activité agricole existante pour la zone Ah, à vocation d'habitation pour la zone UPh, ou de logement pour salariés saisonniers dans le secteur Nhs1. Quelle que soit sa destination, le hameau devra former un **ensemble bâti cohérent regroupé autour d'espaces communs afin de réduire l'impact des emprises bâties sur le sol et de favoriser leur intégration dans leur environnement, et de conférer ainsi à ces secteurs urbanisés l'aspect des hameaux traditionnels.**

Le hameau pourra être composé des éléments suivants :

- plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des espaces extérieurs de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certaines activités utiles et nécessaires à l'exploitation (zone de compostage, aire de traitement des eaux usées pour lavage et remplissage des tracteurs...) ;
- de surfaces de stationnements ;
- d'un ou de plusieurs accès aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- *de bâtiments destinés au logement des exploitants et des salariés ;*
- parfois une place à caractère plus urbain (ombragée par des arbres, agrémentée d'une fontaine, ou d'autres équipements communs).

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

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

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

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

1.2.5 La détermination et la délimitation des Espaces Remarquables

Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont à

protéger au titre de l'article L.121-23 du C.U. Le PLU doit prendre en compte la délimitation des espaces remarquables et leur affecter un zonage spécifique dont le règlement devra prendre en compte les dispositions de l'article R.121-5 du C.U.

Notion d'Espaces Remarquables

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

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

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

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

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

3° Les îlots inhabités ;

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

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

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

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

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

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

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

Détermination et délimitation des Espaces Naturels Remarquables de Ramatuelle

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

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

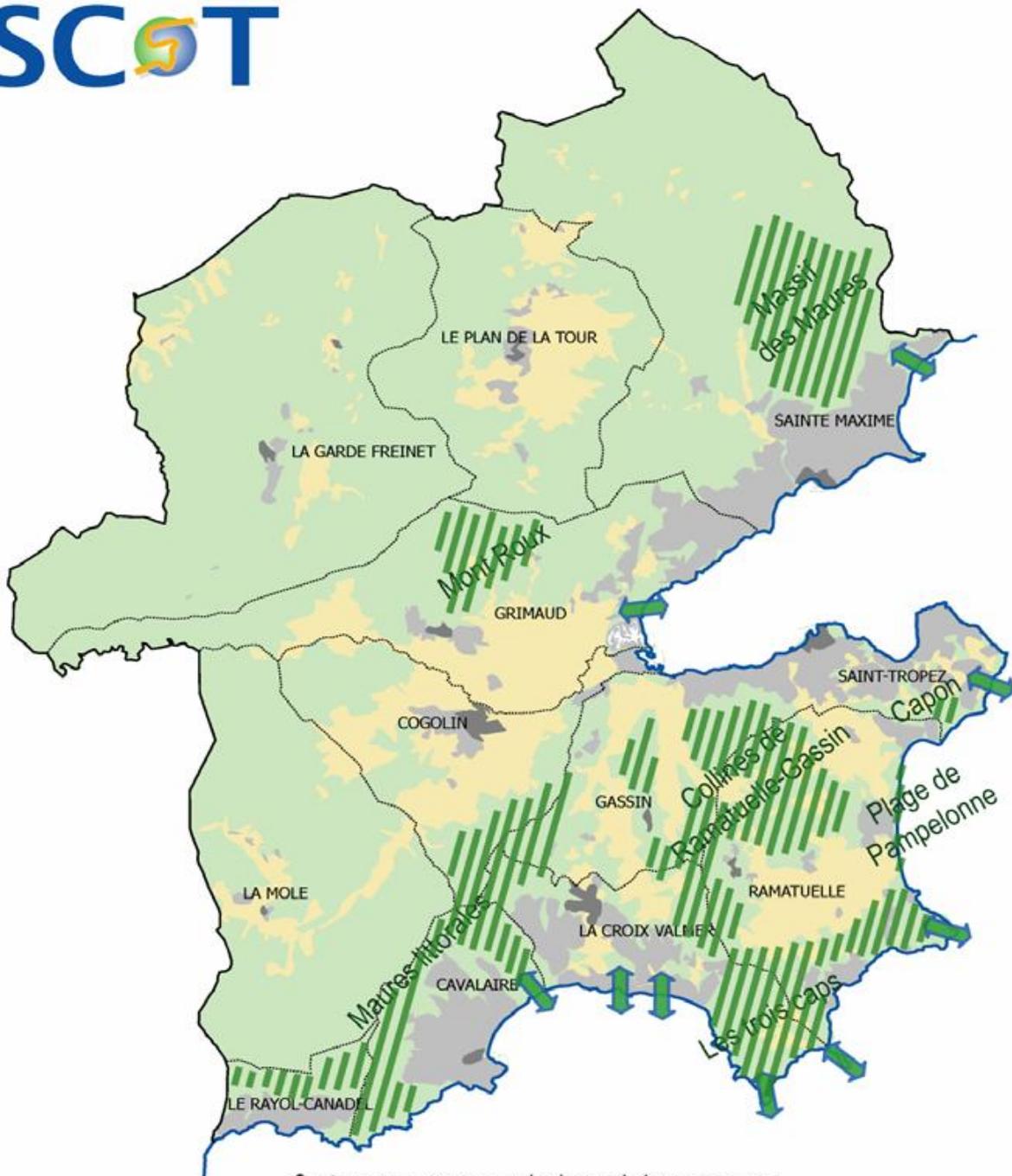
Dans ses orientations, le SCoT de Grimaud et de Saint-Tropez liste et localise approximativement, en tenant compte des inventaires Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Natura 2000, ainsi que du site inscrit de la presqu'île de St-Tropez, les principaux secteurs ou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

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

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

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

SCoT



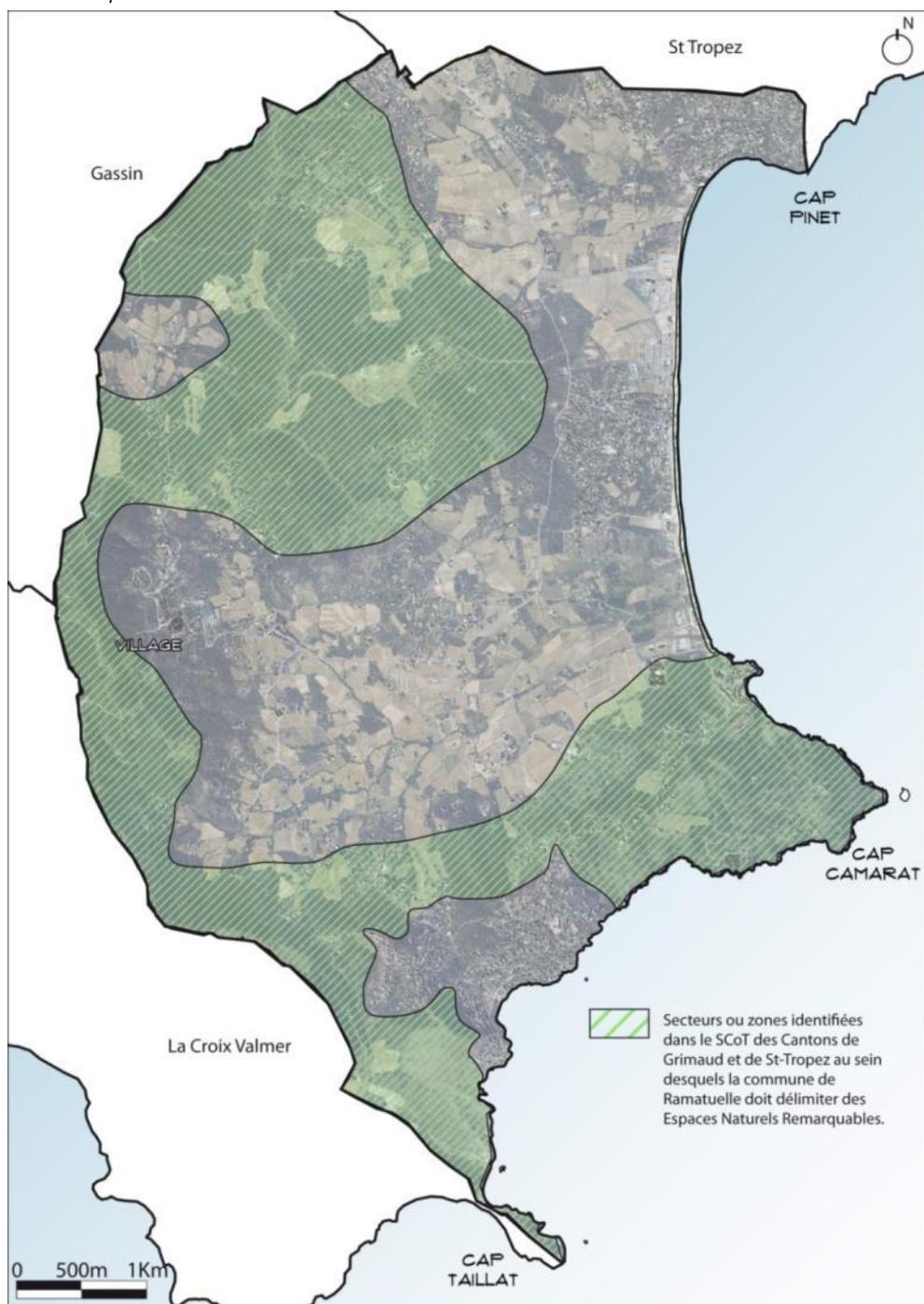
Secteurs ou zones au sein desquels les communes
devront délimiter, dans leur PLU,
des  Espaces naturels remarquables et des  Coupures d'urbanisation littorales

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

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

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

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



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

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

Le travail d'inventaire dans les secteurs identifiés du SCoT

1^{ère} étape :

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

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



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

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

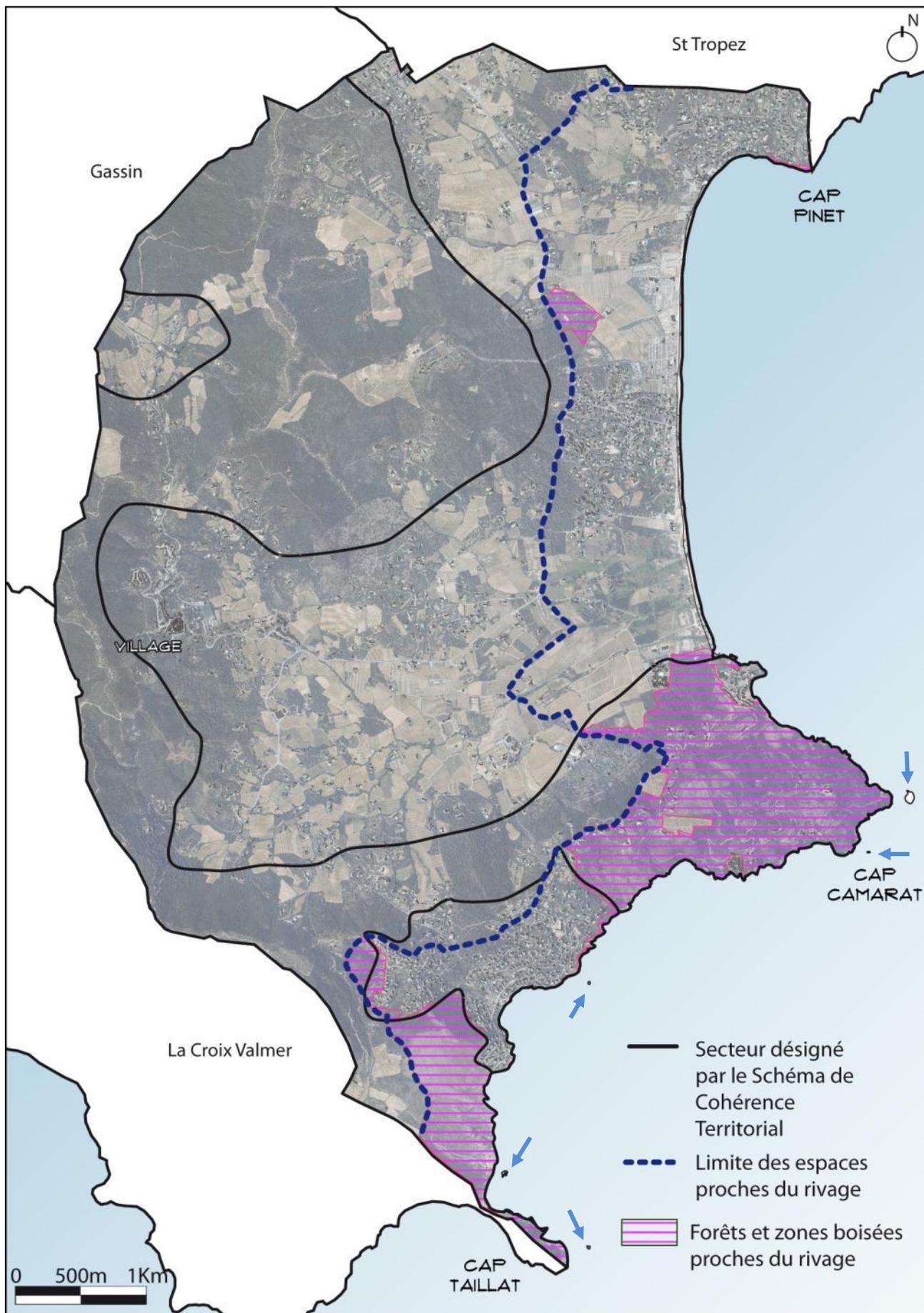
- **Les forêts et zones boisées proches du rivage**

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

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

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

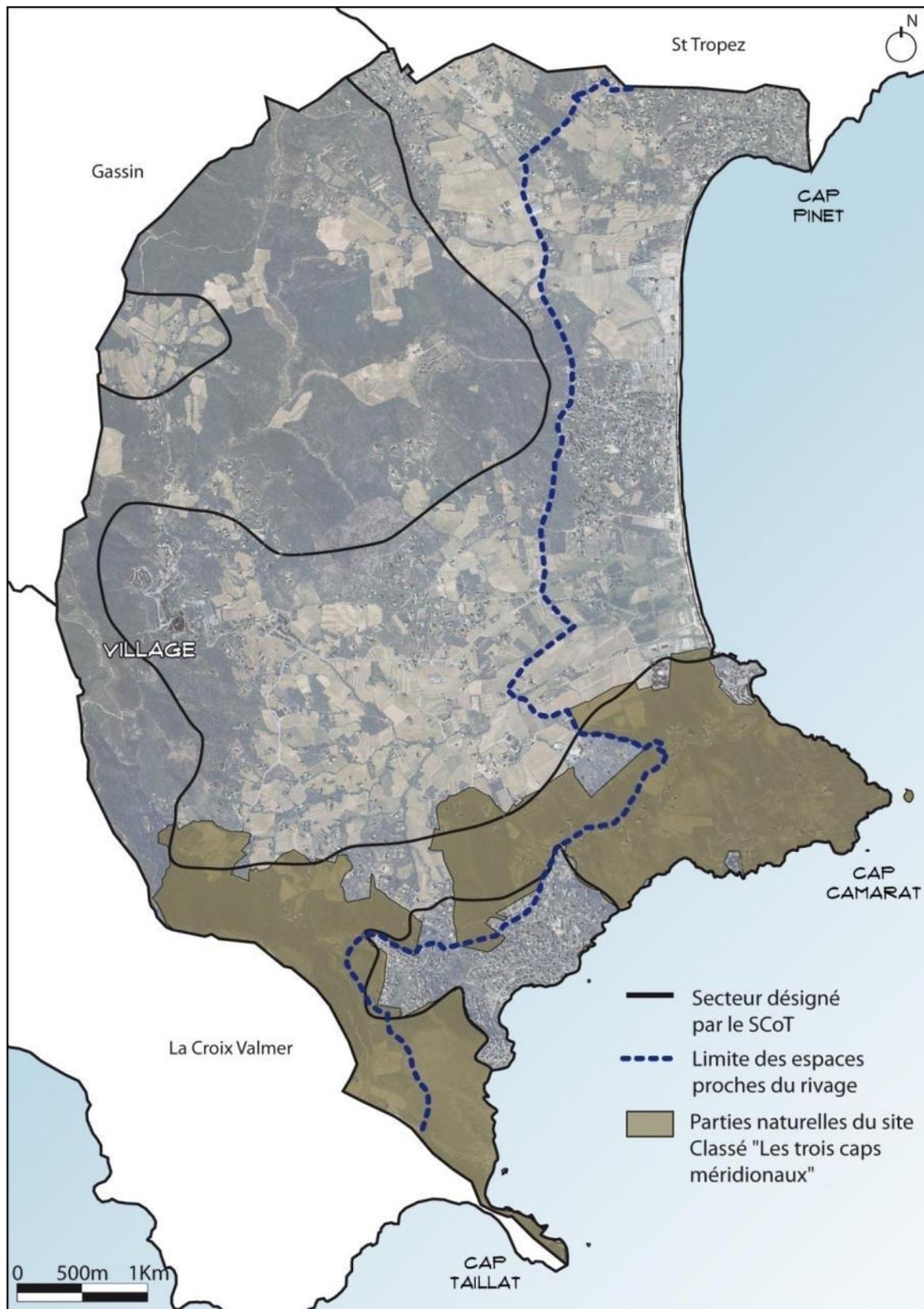
Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



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

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

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



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

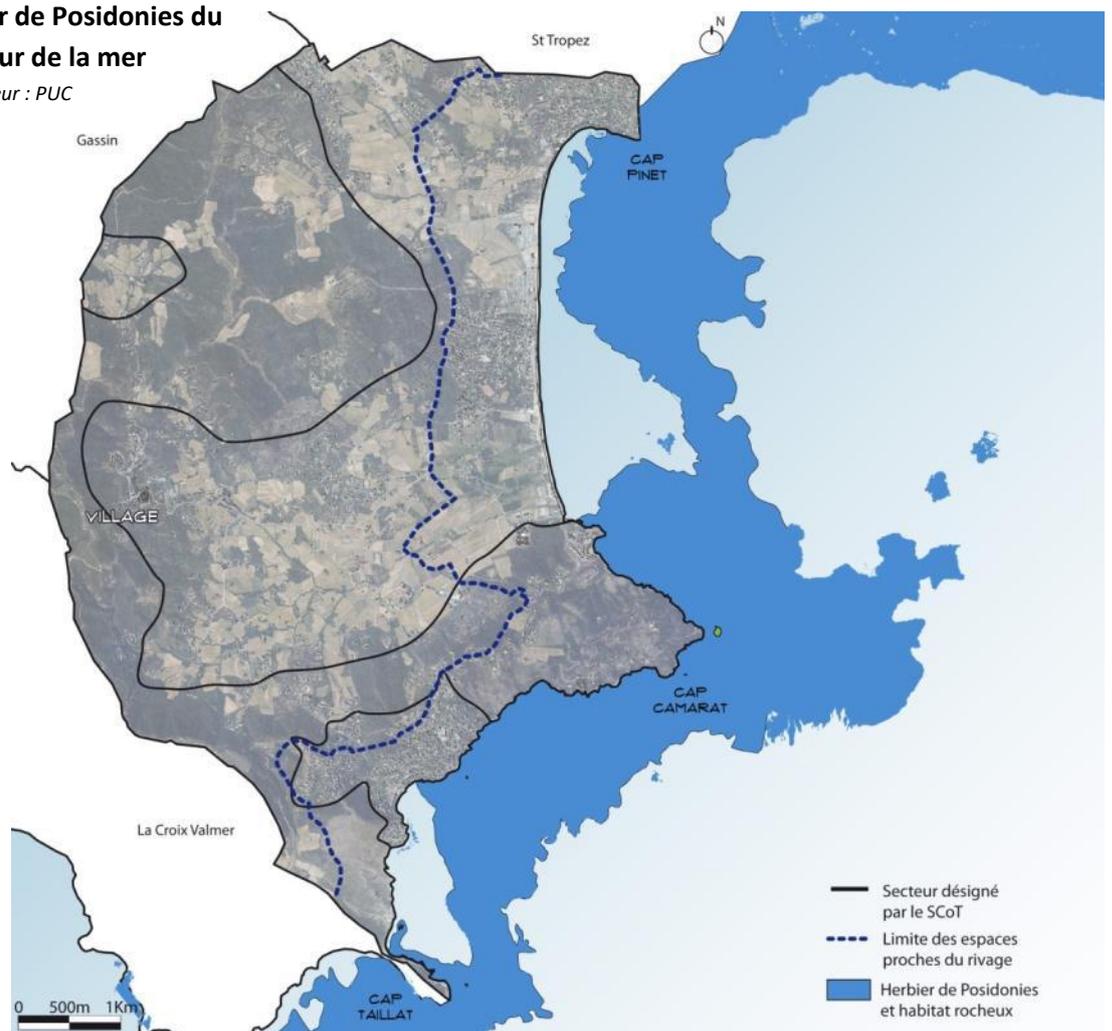
Pour inventorier ces milieux, le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) a été utilisé. En effet, en 2009, dans le cadre de sa compétence relative aux Espaces Naturels Sensibles, le Conseil Général du Var a mené une étude sur les zones naturelles. Cette étude a permis d'aboutir à une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

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

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

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

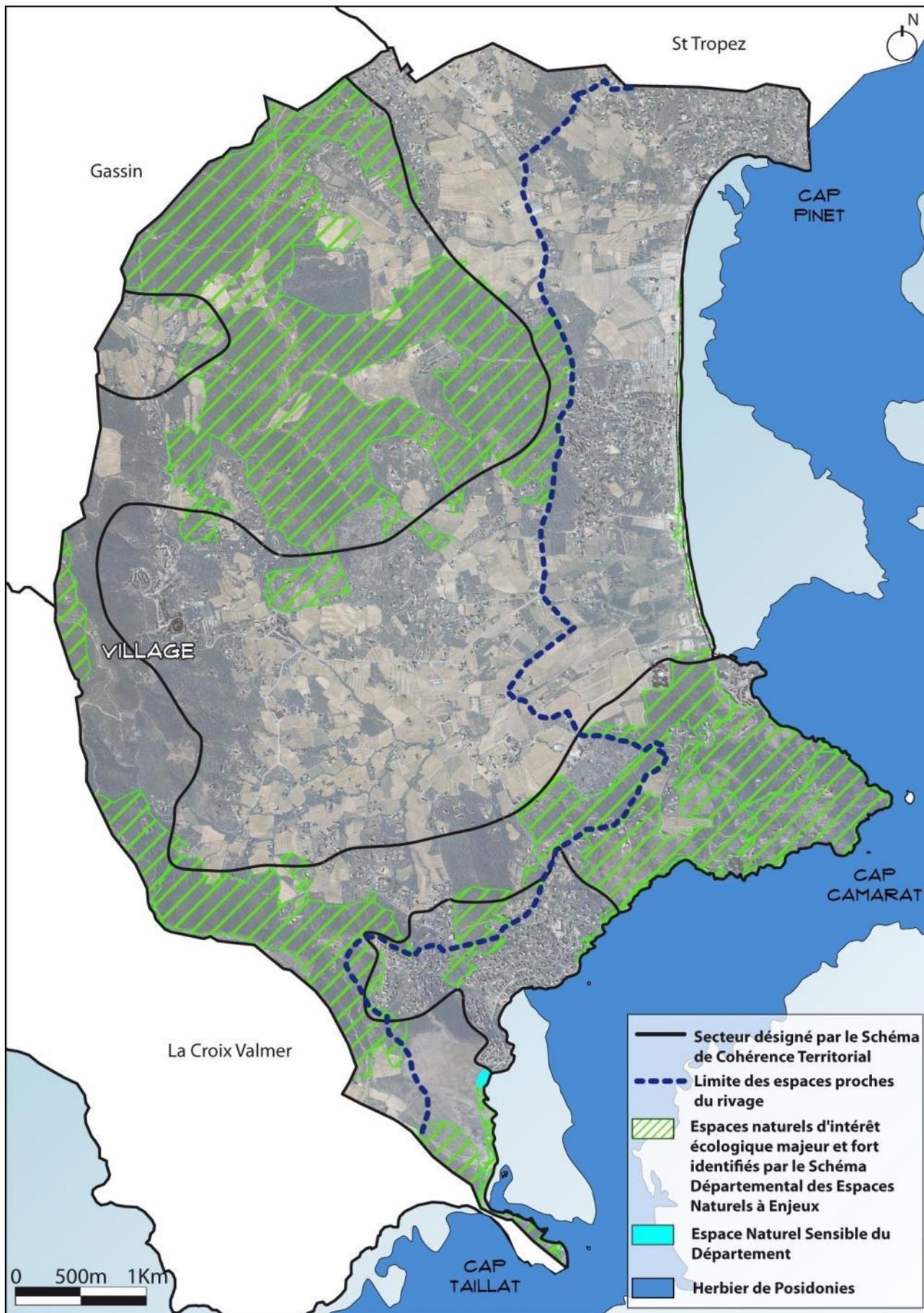
Source : Observatoire Marin - Auteur : PUC



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

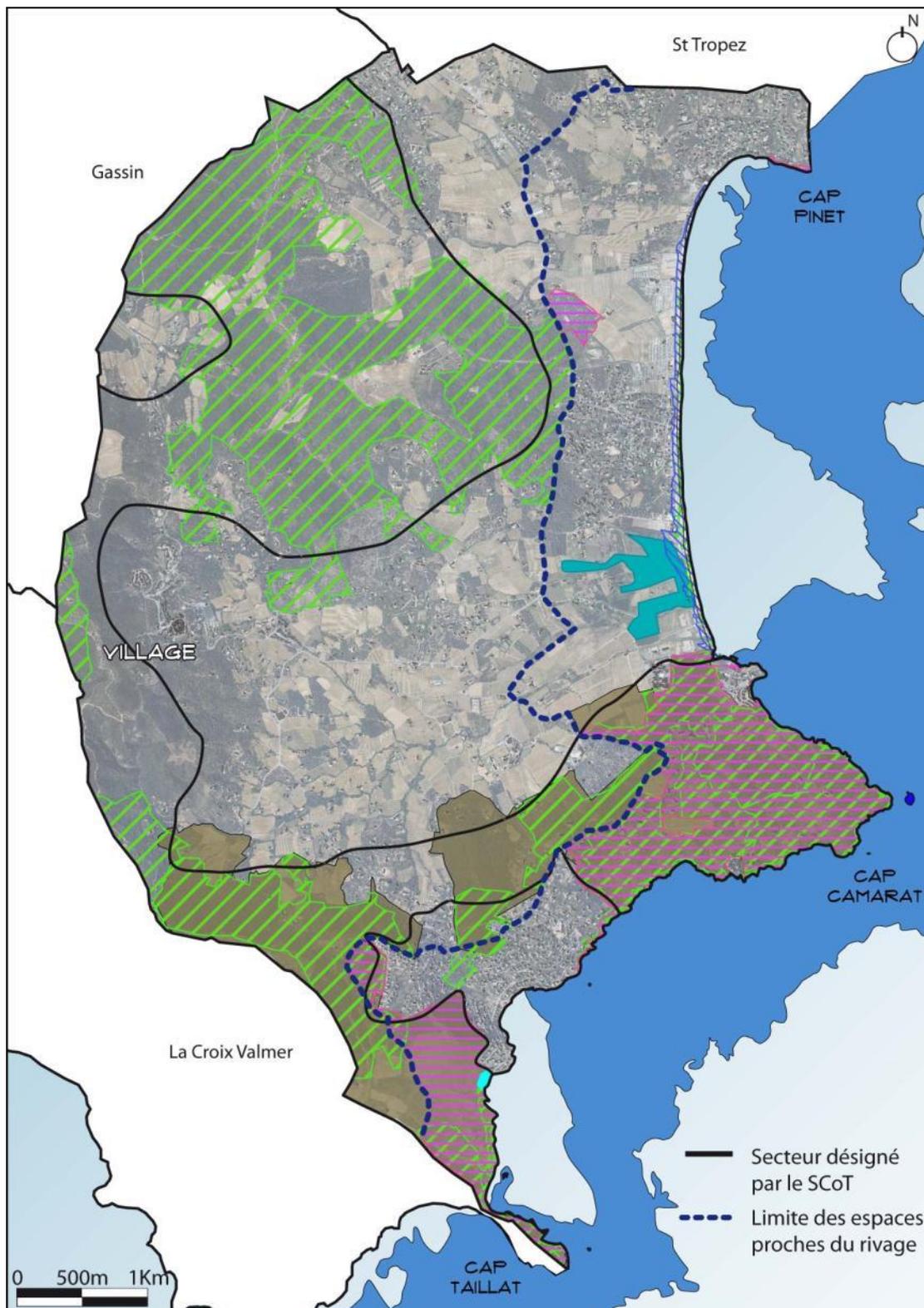
Les milieux abritant les concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales dans les secteurs désignés par le Schéma de Cohérence Territorial

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



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

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



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

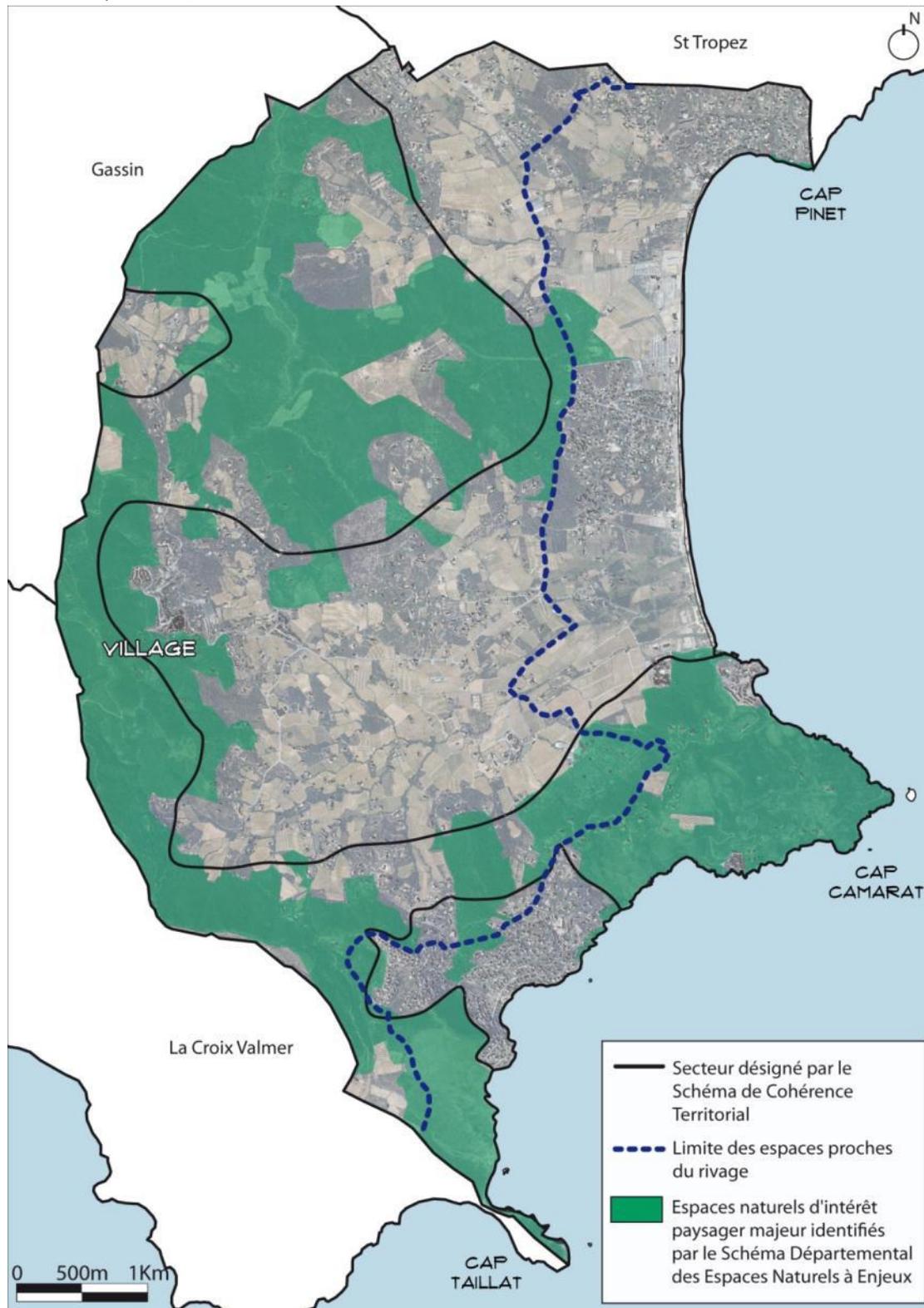
- | | | |
|--|--|--|
|  Espace Naturel Remarquable de la plage de Pampelonne et son cordon dunaire |  Ilots inhabités | Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales |
|  Forêts et zones boisées proches du rivage |  Parties naturelles du site Classé "Les trois caps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

2^{ème} étape : Afin de compléter l'inventaire, il est également nécessaire de prendre en compte les espaces « Paysagers » remarquables.

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

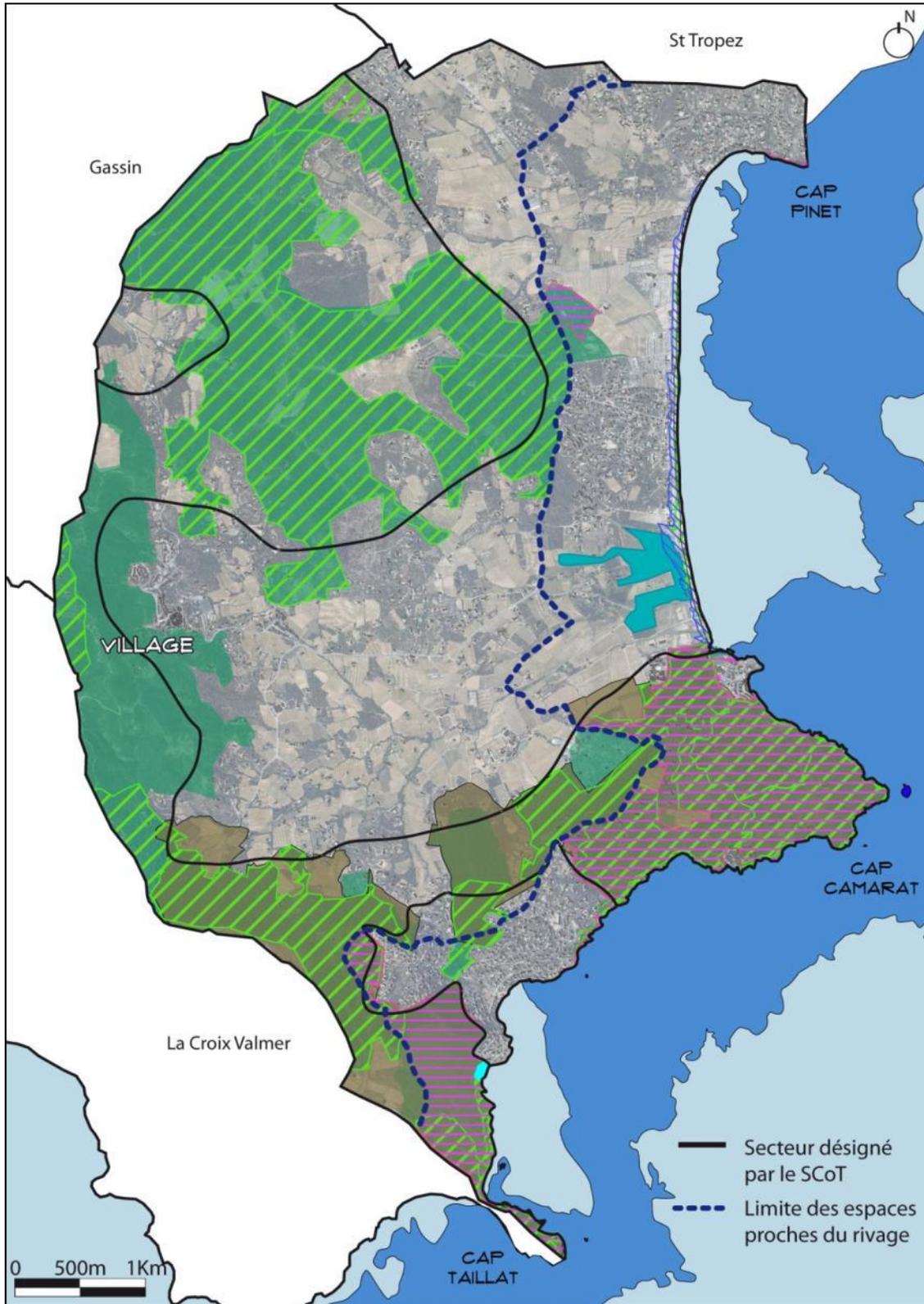
Les Espaces Naturels d'intérêt paysager du SDENE sur le territoire de Ramatuelle dans les secteurs identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial

Source : orthophoto 2008, SDENE - Auteur : PUC



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

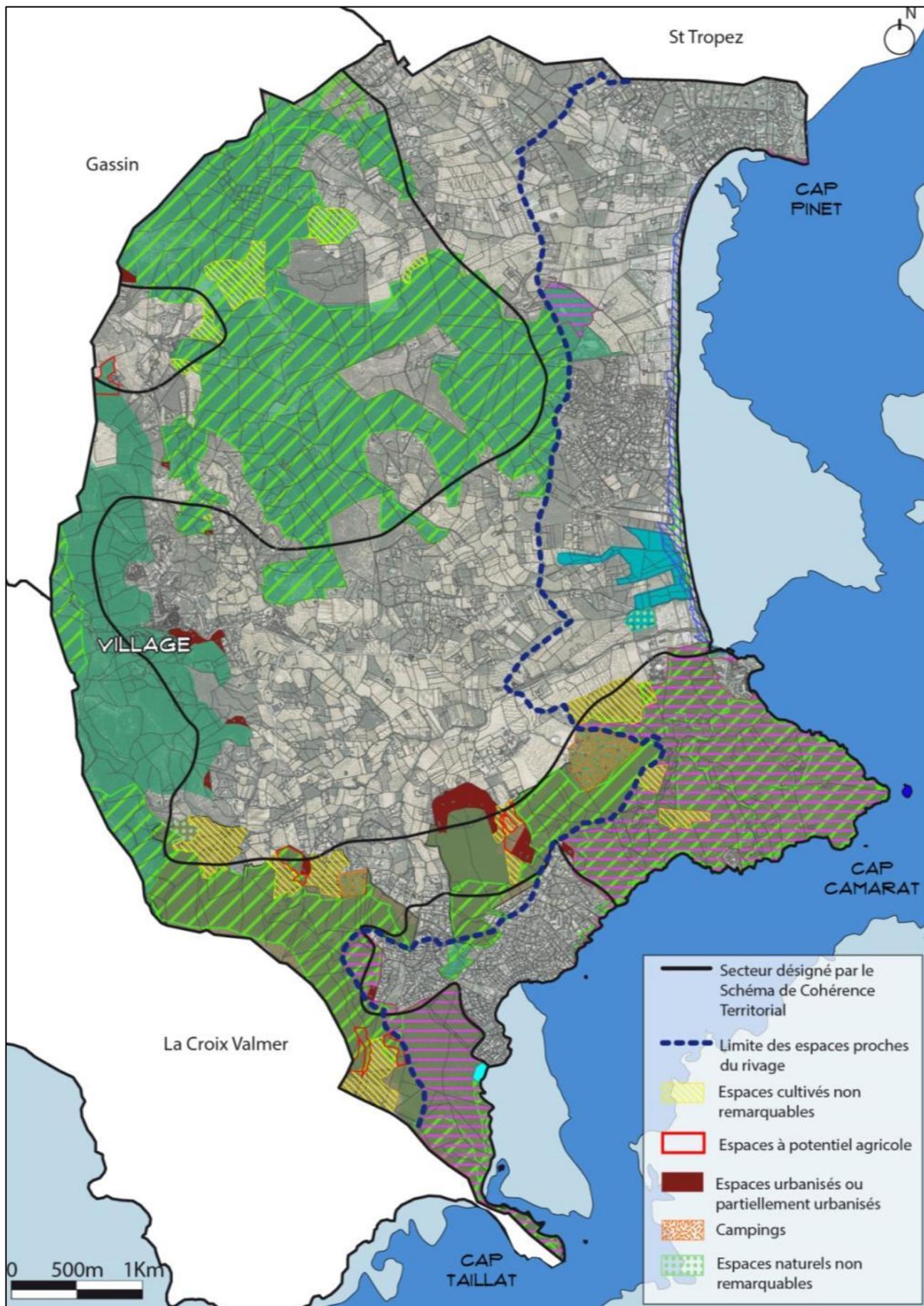
Dans cette dernière catégorie, un espace compris dans le périmètre de la zone humide inventoriée par le département a été exclu. En effet, cet espace a été drainé pour la culture de la vigne et ne peut donc plus être considéré comme "zone humide" (cf. photo ci-contre).

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



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

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



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

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

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC

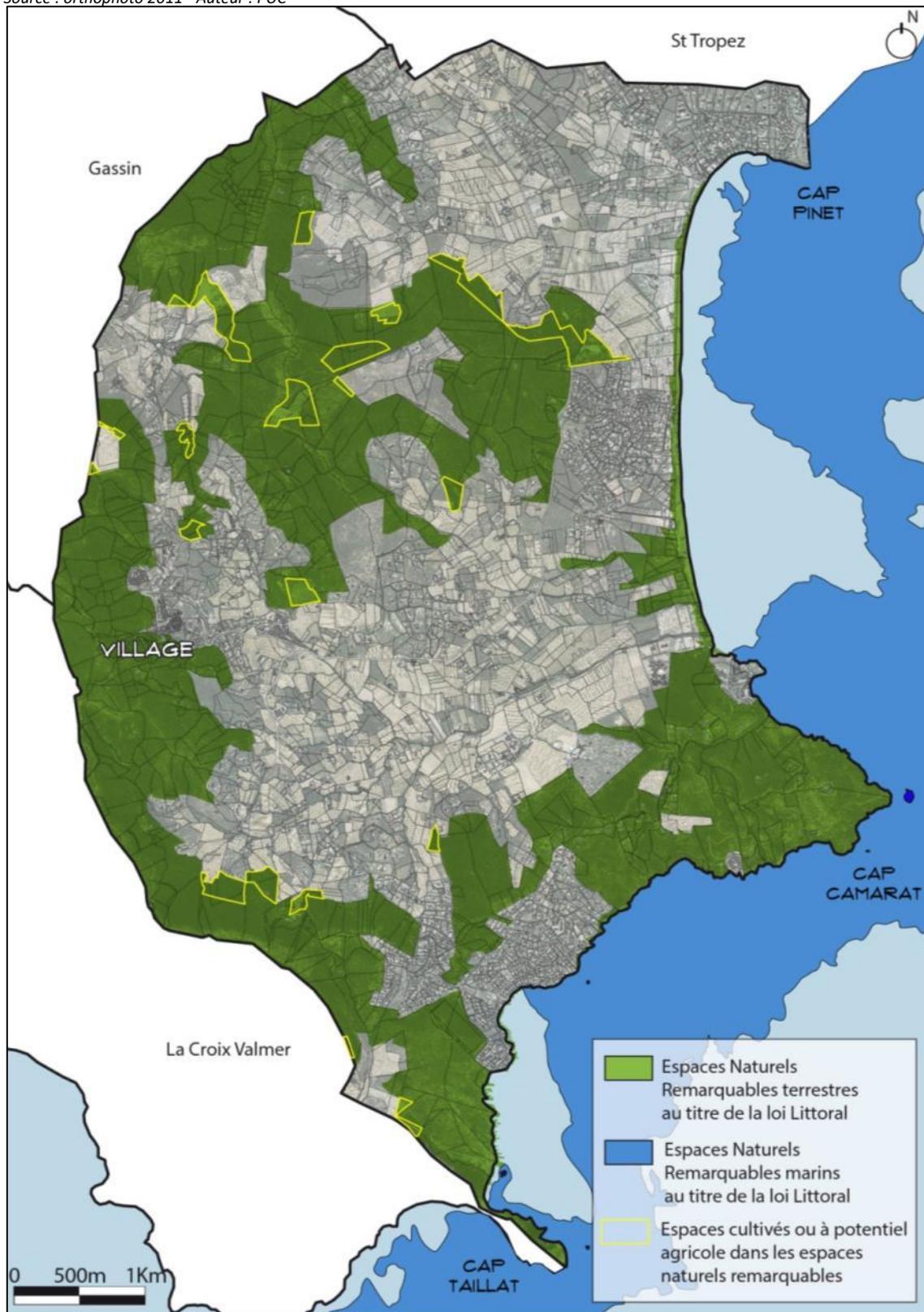


Sur le territoire de Ramatuelle, les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral comprennent trois types d'espaces :

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

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

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC

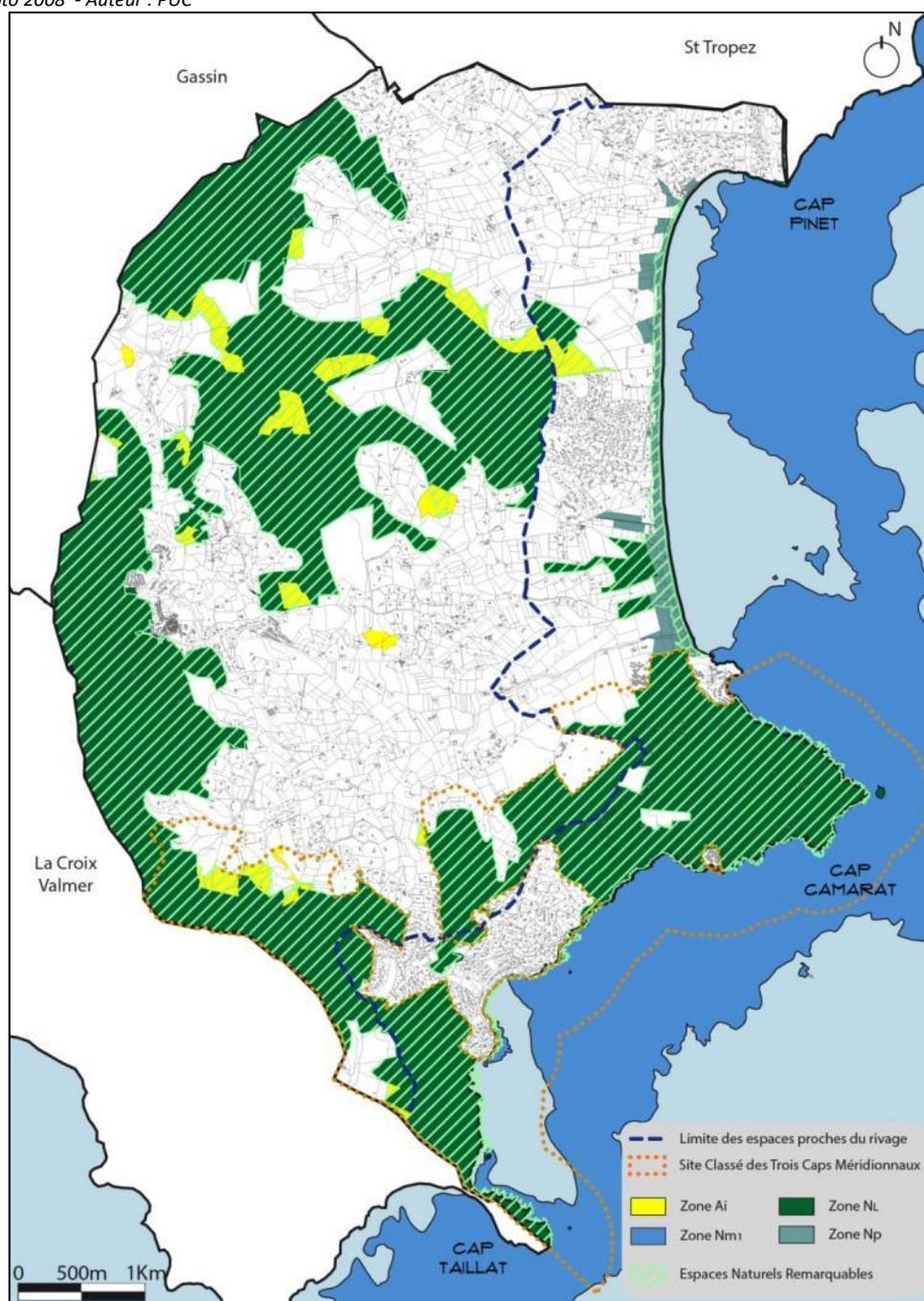


Ces différents espaces appartenant aux espaces naturels remarquables feront l'objet, dans le PLU révisé, de zonages spécifiques (carte ci-après) :

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

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

Source : orthophoto 2008 - Auteur : PUC



1.2.6 Les ensembles boisés significatifs

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

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

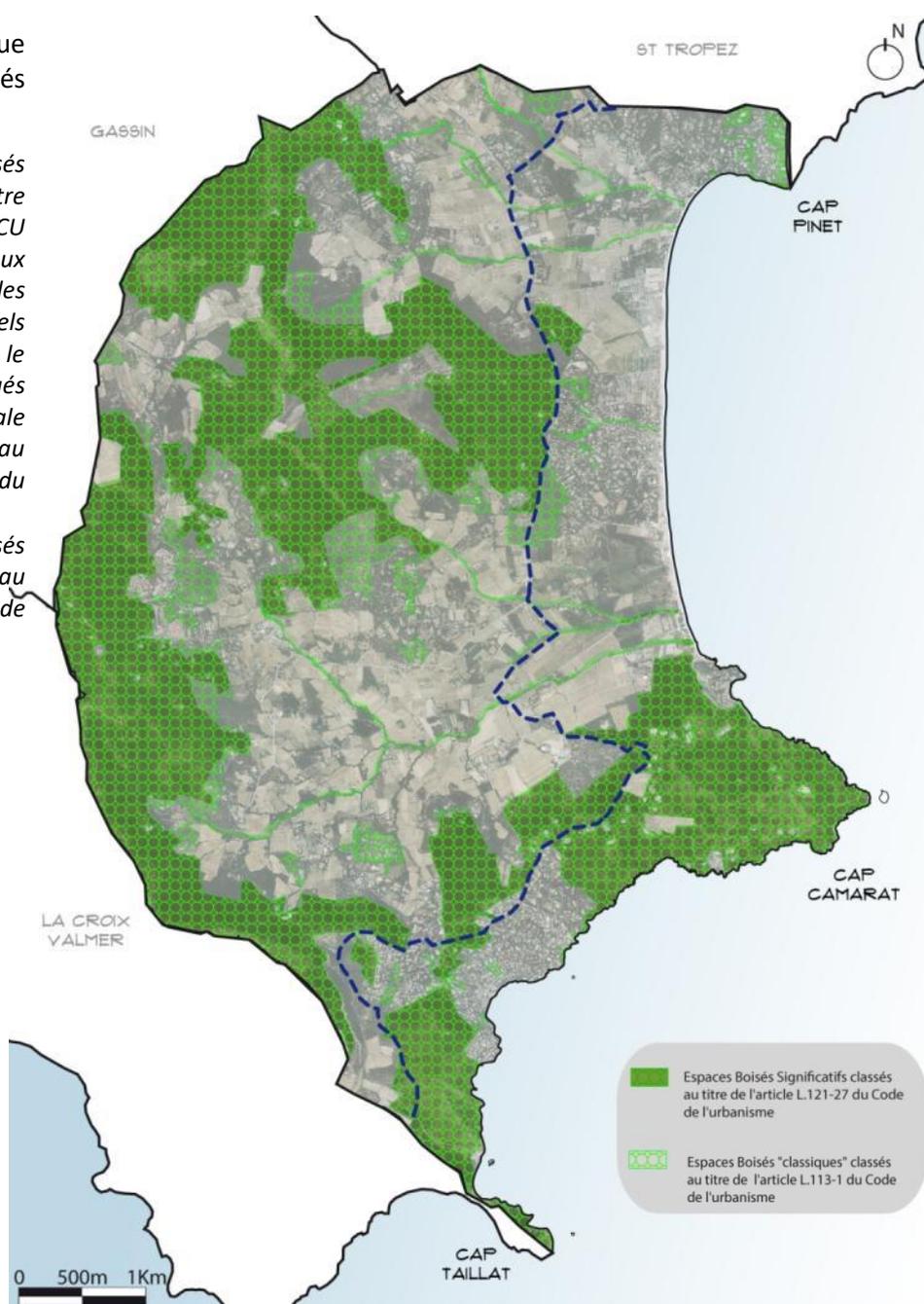
En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés "classiques".

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

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

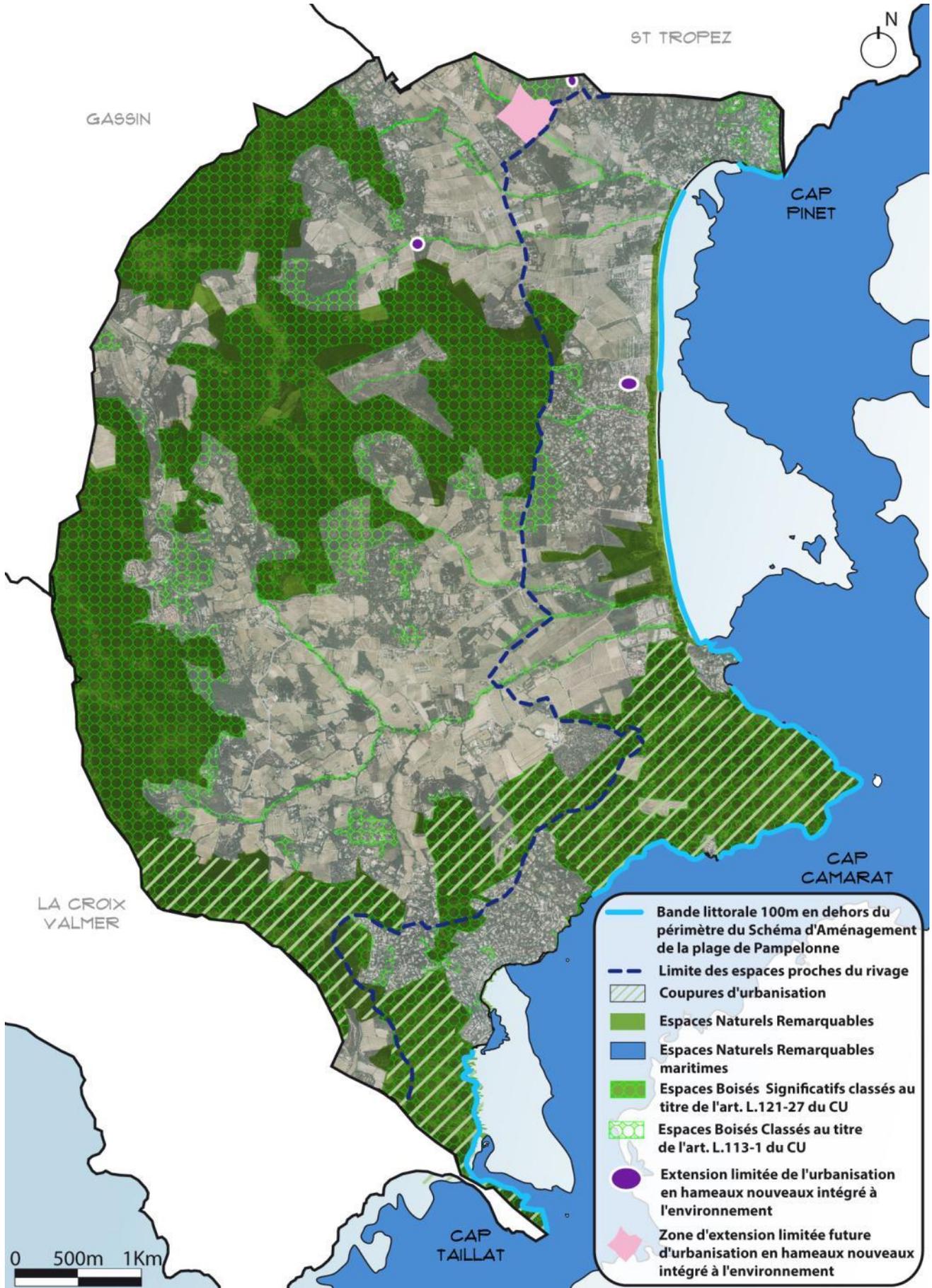
Ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune

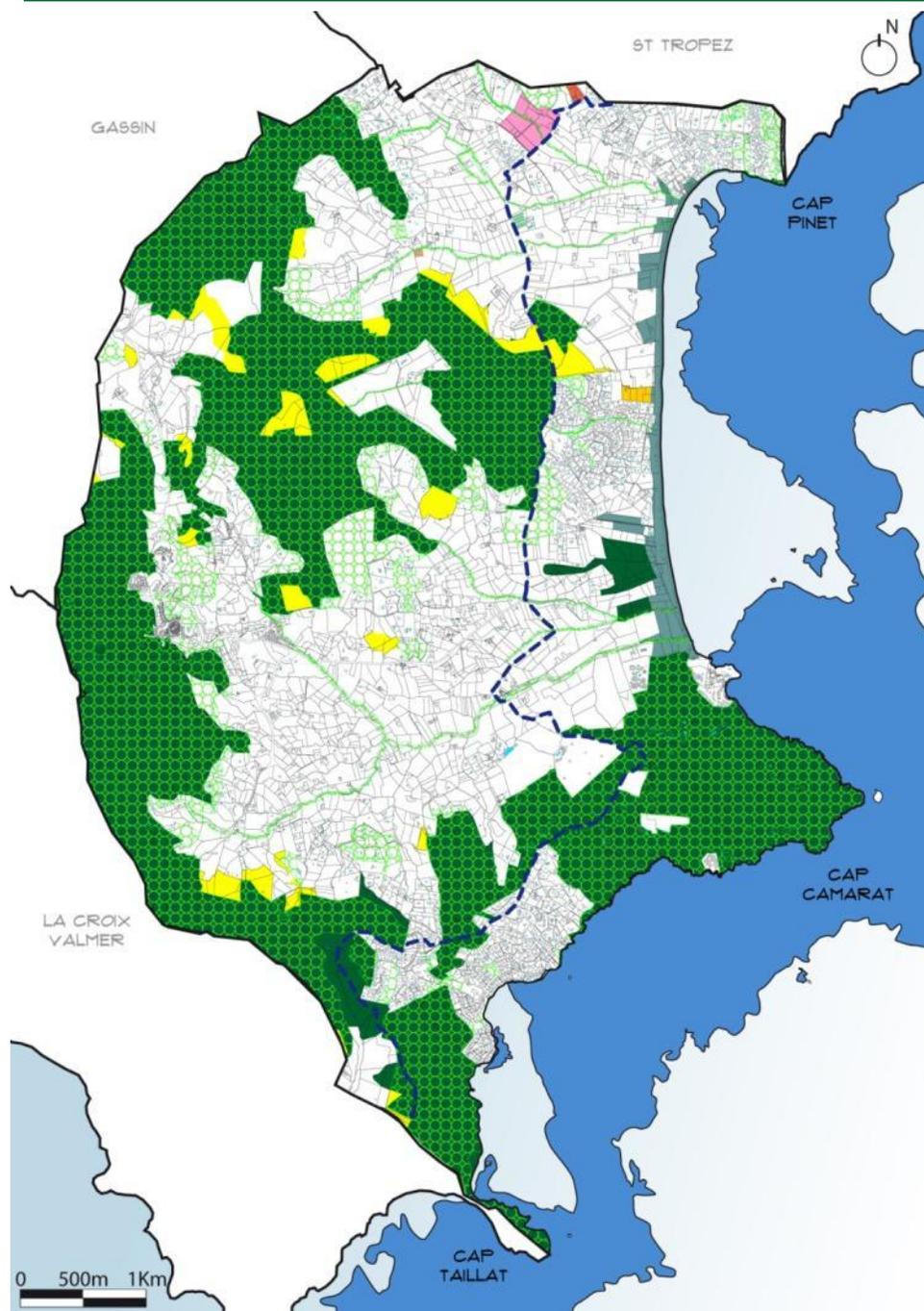
Source : orthophoto 2011
Auteur : PUC



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

Source : orthophoto 2011 - Auteur : PUC





Traduction réglementaire sur le PLU révisé

Source : cadastre 2011 - Auteur : PUC

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

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

3.1- La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du canton de Ste-Maxime

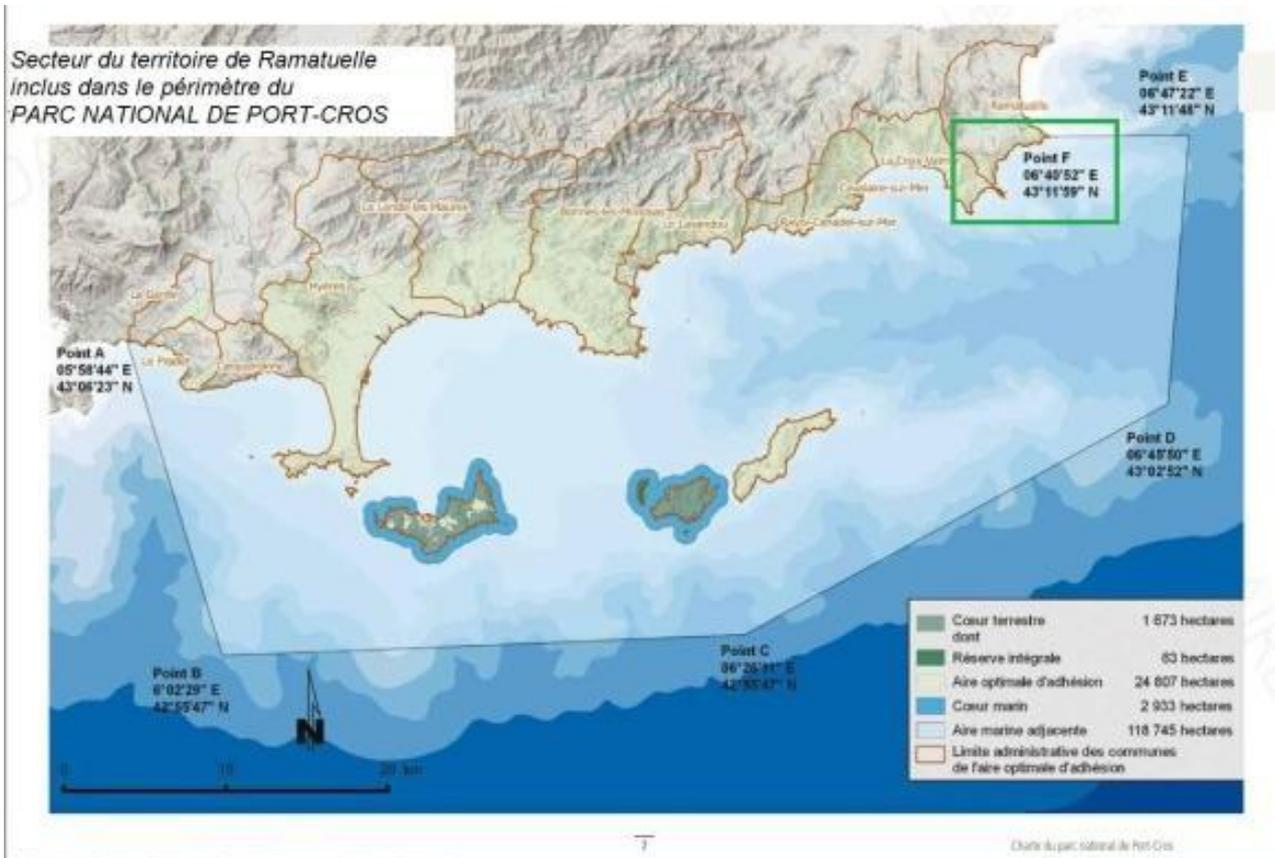
En l'absence de Plan de Déplacement Urbain, de Programme Local de l'Habitat, ou de dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports approuvé, la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est justifiée au regard des dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du canton de Ste-Maxime conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCoT	ORIENTATIONS DU PADD	TRANSPOSITION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
<p>Préserver et mettre en valeur l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et valoriser le paysage rural • Préserver les grands ensembles boisés • Maintenir et préserver les corridors écologiques entre les espaces bâtis • Protéger les sites littoraux • Préserver la richesse des écosystèmes du littoral 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de zones strictes agricoles et naturelles y compris marines où les aménagements et constructions sont soit interdits soit encadrés strictement (secteurs Ai, NL, Nm1), • Création d'espaces boisés classés le long des cours d'eau et leur ripisylve afin de protéger la trame verte et bleue, • Interdiction des pépinières à vocation commerciale et des dépôts de toute nature en zone agricole et naturelle • Protection des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier conformément à l'article L151-19 et L151-23 • Mise en place de prescriptions paysagères en matière de clôture, d'utilisation d'essences locales et de matériaux de construction • Classement en EBC des arbres qui concourent à la formation du paysage à protéger • Mise en place de mesures réglementaires visant à préserver la perception paysagère environnante
<p>Renforcer et diversifier le tissu économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la place de l'agriculture • Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice d'activités indépendantes du tourisme • Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice d'activités indépendantes de la saison estivale 	<ul style="list-style-type: none"> • Introduction de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées nécessaires à la création ou au renforcement de sièges d'exploitations agricoles. • Assouplissement des règles pour les activités en centre village en ce qui concerne notamment l'obligation de stationnement, • Disposition réglementaire assurant le maintien de la destination des locaux à usage d'activité en rez-de-chaussée dans la zone centrale d'habitat (UA).
<p>Renforcer les activités de loisirs par la création d'un casino à Ramatuelle, accompagné d'un théâtre, d'un auditorium, d'une salle de gala et d'un parc botanique dans le quartier Saint-Amé</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la zone d'urbanisation future (AUt) du quartier St Amé pour diversifier l'activité économique locale hors activités saisonnières, en compatibilité avec le SCoT.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCoT	ORIENTATIONS DU PADD	TRANSPOSITION DANS LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
Réguler la pression démographique	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'urbanisation au sein des parties déjà actuellement urbanisées • Diversifier l'offre résidentielle • Favoriser l'habitat permanent et notamment le logement social 	<ul style="list-style-type: none"> • Limites des zones constructibles inchangées (U) • Zone UAh du hameau des Combes Jauffret à vocation d'habitat permanent mixte (logements sociaux en location ou accession aidée et à prix maîtrisés), • Secteurs UCs et Nhs à vocation d'habitat pour les actifs saisonniers.
Développer les transports	Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés sur des axes secondaires pour leur aménagement et leur adaptation au trafic • Emplacements réservés pour la création de ronds-points sur la voirie départementale. Dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne relatives aux aménagements nécessaires pour le développement des transports collectifs terrestres et maritimes
Mieux équiper le territoire		
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	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les corridors écologiques entre les espaces bâtis • Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux • Préserver la richesse des écosystèmes du littoral 	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone naturelle (NL) ou agricole (A) des caps Camarat et Taillat et de l'arrière-plage de Pampelonne, • Espaces boisés classés sur les ripisylves pour maintenir les liaisons entre grands réservoirs de biodiversité (forêts, littoral) et prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel, • Identification et localisation des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier dans les zones urbaines littorales (article L151-23 du code de l'urbanisme), • Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope) • Annexion du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne qui organise la mise en valeur et la protection de la plage
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	Sauvegarde et mise en valeur des paysages aux abords des routes	<ul style="list-style-type: none"> • Création de cônes de visibilité le long des routes départementales • Recul des constructions par rapport aux routes départementales, • Dispositions relatives aux effets de masque le long des routes départementales (haies, clôtures, ...) • Interdiction des pépinières à vocation commerciale et des dépôts de toute nature en zone agricole et naturelle, qui ont tendance à coloniser les abords des axes principaux de circulation

3.2- La compatibilité avec la charte du Parc National de Port-Cros

Par délibération du 19 mai 2016, le conseil municipal a décidé l'adhésion de la commune à la Charte du Parc National de Port-Cros. Le 1^{er} juillet 2016, un arrêté du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a consacré le nouveau périmètre du parc national de Port-Cros, y intégrant la commune de Ramatuelle pour 446 hectares, soit environ 10 % de son territoire.



Le plan local d'urbanisme révisé est en cohérence avec les « ambitions » qui structurent le contenu de la Charte du Parc National de Port-Cros à laquelle la commune a adhéré.

Orientations de la Charte en matière d'urbanisme	Libellé	Prise en compte dans le règlement du plan local d'urbanisme révisé
Ambition 1	Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager littoral, maritime et insulaire du parc national	<ul style="list-style-type: none"> ● Classement en zone naturelle (NL) ou agricole (A) des caps Camarat et Taillat et maintien entre eux d'un corridor écologique, ● Espaces boisés classés sur les forêts proches du littoral, les ripisylves et prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel, ● Identification et localisation des éléments du patrimoine culturel à préserver : phare de Camarat, village du Merlier, Château Volterra, caserne des douanes du cap Taillat (article L151-19 du code de l'urbanisme), ● Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)

Ambition 2	Préserver la biodiversité et les fonctions des milieux naturels terrestres et marins	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Classement en zone naturelle (NL) des caps Camarat et Taillat et maintien entre eux d'un corridor écologique,</i> ● <i>Classement en zone naturelle (Nm et Nm1) des espaces maritimes situés dans le périmètre du parc avec des dispositions protectrices permettant d'assurer en tant que de besoin la gestion des écosystèmes (Nm1),</i>
Ambition 3	Soutenir un développement local durable, valorisant les potentialités du territoire et respectant ses capacités	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Classement en zone naturelle (NL) ou agricole (A) des caps Camarat et Taillat</i> ● <i>Disposition limitant les hauteurs des murs de soutènement en zone N</i> ● <i>Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées accompagnant l'évolution d'une exploitation agricole à la production certifiée « Agriculture Biologique »</i> ● <i>Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)</i> ● <i>Mesures réglementaires favorisant dans les zones urbaines la prise en compte par le bâti du changement climatique (solutions architecturales bioclimatiques, bonification pour bâtiment à énergie positive)</i>
Ambition 4	Promouvoir un aménagement durable et une mobilité apaisée	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Mesures réglementaires assurant l'intégration au paysage des zones urbaines littorales perçues depuis la mer ou la terre (hauteurs limitées des constructions, coefficients d'emprise au sol et de biotope)</i> ● <i>Mesures réglementaires favorisant dans les zones urbaines la prise en compte par le bâti du changement climatique (solutions architecturales bioclimatiques, bonification pour bâtiment à énergie positive)</i> ● <i>Classement en zone naturelle (NL) des caps Camarat et Taillat avec des dispositions permettant d'organiser des déplacements doux au sein de ces espaces naturels (cheminements piétonniers, cyclables et équestres)</i>

3.3- La compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Après avoir été adopté en séance plénière du Conseil Régional le 17 octobre 2014, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de ce schéma est de préserver des « *continuités écologiques* » sous la forme d'une « *Trame Verte et Bleue* » qui permette aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions de l'environnement à court terme (sociales et économiques) et à plus long terme (changement climatique). La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) pour éviter les phénomènes de dégénérescence génétique, voire de régression des populations sauvages faute de possibilité de se reproduire.

Concernant le littoral, le diagnostic du Schéma Régional de Cohérence Ecologique établit qu'en dehors des territoires tels que la Camargue et les massifs des Maures, de l'Esterel et des Calanques, la pression urbaine est telle que les espaces à caractère naturel sont souvent peu étendus et enclavés. Les petits massifs péri-littoraux (Collines toulonnaises, Chaînes de l'Estaque, de l'Etoile et du Garlaban, etc.) jouent dans ce contexte un rôle de ceinture verte dans l'ouest de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

En ce qui concerne le territoire de Ramatuelle, les dispositions du plan local d'urbanisme visent à :

- *préserv*er de grands réservoirs de biodiversité que sont les forêts, le cordon dunaire de la plage de Pampelonne et les espaces marins ;
- *préserv*er des corridors écologiques entre toutes les parties du territoire communal assurant la fonction de réservoirs de biodiversité, y compris les caps et la frange maritime, d'une part, et d'autre part les espaces de qualité similaire existants sur les territoires des communes voisines et constituant des éléments de ce qui est désigné dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme « massif des Maures » ;
- *ménager* dans les zones urbaines une certaine perméabilité à la faune et à la flore sauvage, au moyen notamment de coefficients de biotope, afin de conserver dans ces zones des espaces utilisables par certaines espèces.

Orientations stratégiques du SRCE	Libellé	Prise en compte dans le règlement du plan local d'urbanisme révisé
Orientation stratégique 1	Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Etendue des zones constructibles inchangée (U)</i> • <i>Classement en zone naturelle (NL) des grands réservoirs de biodiversité et création d'espaces boisés classés sur les ripisylves pour préserver leur fonction de corridors écologiques</i> • <i>Prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel, le long des ripisylves ou à plus de 50 mètres des constructions à protéger</i>
Orientation stratégique 2	Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Classement en zone naturelle (NL) des grands réservoirs de biodiversité avec des dispositions permettant d'y organiser les déplacements selon des modes durables (cheminements piétonniers, cyclables et équestres)</i> • <i>Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées soutenant l'évolution d'une exploitation agricole à la production certifiée « Agriculture Biologique »</i> • <i>Annexion du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne au plan local d'urbanisme et intégration de ses dispositions prescrivant des usages durables de l'espace naturel remarquable de la plage de Pampelonne et de son cordon dunaire (reconstitution par des techniques douces et mise en défens de la dune ; interdiction de matériaux lourds du type béton et des fondations linéaires sur la plage, etc.)</i>
Orientation stratégique 3	Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Prescriptions en matière de perméabilité des clôtures à la faune sauvage en milieu naturel, le long des ripisylves ou à plus de 50 mètres des constructions à protéger</i>
Orientation stratégique 4	Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Classement en zone naturelle (NL) des grands réservoirs de biodiversité et création d'espaces boisés classés sur les ripisylves pour préserver leur fonction de corridors écologiques entre le rivage et l'arrière-pays</i> • <i>Mesures réglementaires assurant la perméabilité des zones urbaines littorales à la faune et à la flore sauvages (coefficients d'emprise au sol et de biotope)</i> • <i>Classement en zone naturelle (Nm et Nm1) des espaces maritimes avec des dispositions protectrices permettant d'assurer en tant que de besoin la gestion des écosystèmes (Nm1),</i>