
Partie III

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

Sommaire

Préambule	376
CHAPITRE 1- Incidences prévisibles des projets	377
I- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation	377
1.2.1- La zone UA du village	377
1.2.2- La zone UAc du Colombier	378
1.2.3- La zone UB de Bonne Terrasse	378
1.2.4- La zone UP au Nord	378
1.2.5- La zone UP dite des "Hauts de Quessine"	379
II- Incidences des zones à urbaniser	380
III- Incidences d'un ajustement du secteur Nc	381
IV- Incidences spécifiques au secteur Np : la plage de Pampelonne	382
CHAPITRE 2- Incidences générales	383
I- Incidences sur l'environnement naturel	383
1.1- Une protection des grands ensembles boisés et des sites naturels - Trame Verte et Bleue	383
1.2 – Une préservation des espaces littoraux	387
1.2.1 - La plage de Pampelonne : espace remarquable au sens de la loi littoral	387
1.2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, site Natura 2000 et coupure d'urbanisation	389
1.3- L'impact du PLU révisé sur les zones naturelles, agricoles et forestières	391
1.4- La diversité biologique, la faune et la flore	393
1.4- La diversité biologique, la faune et la flore	393
1.5- Les eaux souterraines et eaux de surface	395
II- Incidences sur le patrimoine paysager et architectural	396
2.1 – Le paysage	396
2.2 – Le patrimoine architectural et urbain	397
III- Incidences sur le paysage et l'activité agricole : l'enjeu de l'agriculture	399
3.1 – Le paysage agricole	399
3.2 – L'activité agricole : une agriculture renforcée	402
IV- Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique	405
4.1- Le logement et la population : capacités d'accueil du PLU 2006 au PLU révisé	406
4.1.1 – Capacité résiduelle du PLU 2006 modifié le 30-01-2014	406
4.1.2 – Capacité d'accueil du PLU révisé	406
4.2 – La mixité des fonctions et des activités	409
V- Incidences sur la santé humaine et le cadre de vie	410
5.1- Les nuisances sonores et la qualité de l'air	410
5.2- Le critère énergie	412
5.3- Les déchets	412
5.4- L'eau et l'assainissement	413
5.5- Les déplacements	414

VI- Incidences sur les risques	416
6.1- Le risque incendie de forêt	416
6.2- Le risque inondation.....	419
6.3- Le risque sismique	420
6.4- Le risque mouvement de terrain et l'aléa retrait-gonflement des argiles	420

Chapitre 3- Incidences sur les sites Natura 2000	421
---	------------

Préambule

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

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

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

Les incidences environnementales du P.L.U ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic, en relation avec le contenu de la révision et les caractéristiques du territoire.

Seront traitées successivement :

Chapitre 1- Les incidences prévisibles des projets

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

Chapitre 2 - Les incidences générales du PLU

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

Chapitre 3- Les incidences sur les sites Natura 2000

CHAPITRE 1- Incidences prévisibles des projets

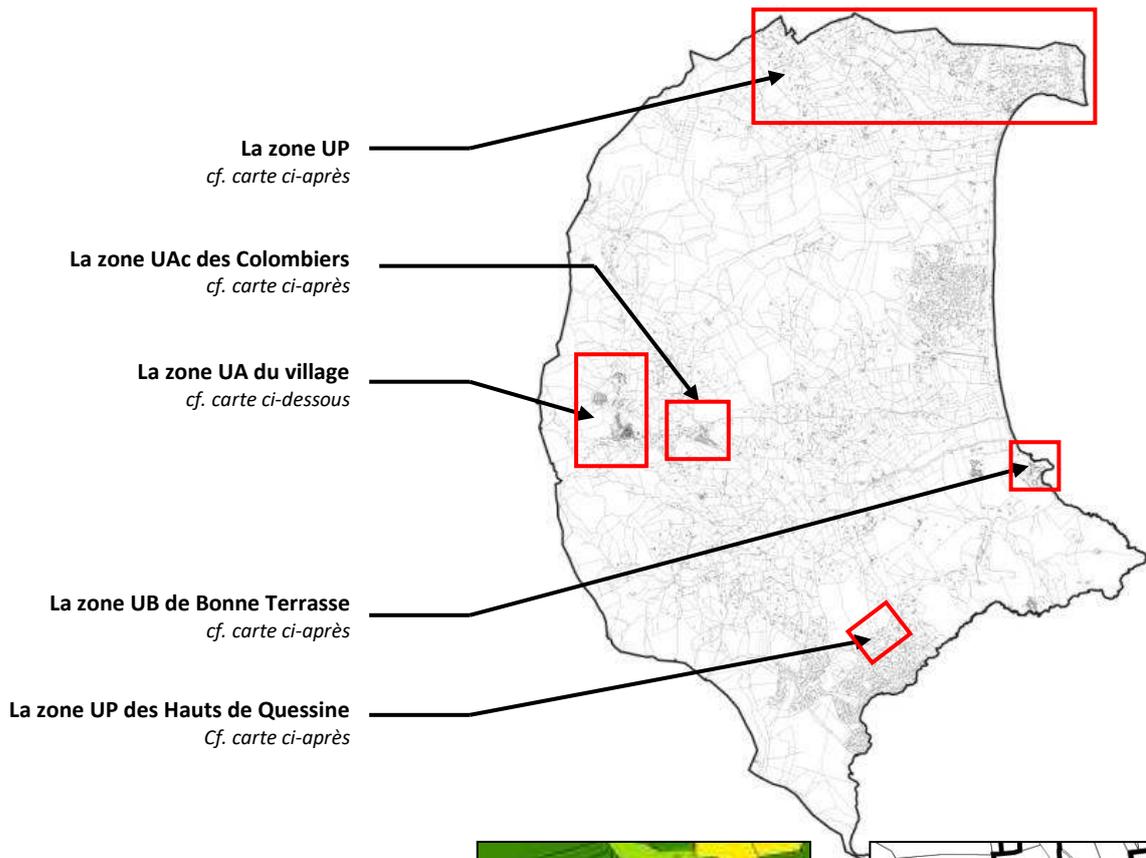
I- Incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

Une extension limitée de l'urbanisation

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

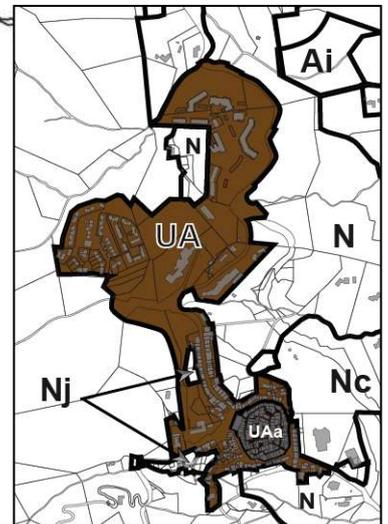
La révision du PLU n'entraîne que quelques légères modifications de la zone urbaine qui ne sont que des adaptations des périmètres de zonage à l'échelle de la parcelle et qui n'ont pas d'incidences majeures sur la vocation générale des différentes zones.

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



1.2.1- La zone UA du village

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

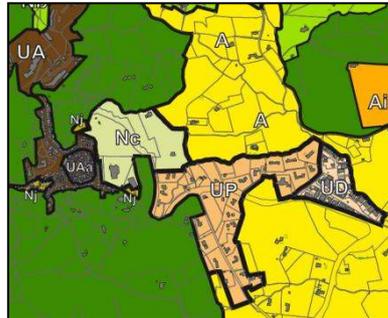


La parcelle à l'Est du lotissement de Castellias est également intégrée à la zone UA. Ce reclassement de la zone N vers la zone UA permet de rétablir la situation existante dans le plan d'occupation des sols de 2001.

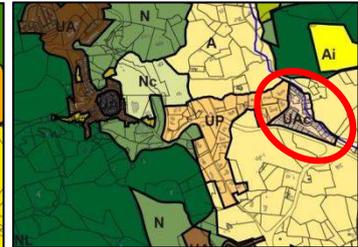
Ces modifications mineures ne modifient en rien la vocation générale de la zone UA et n'induisent pas d'incidences sur le milieu naturel et humain existant.

1.2.2- La zone UAc du Colombier

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



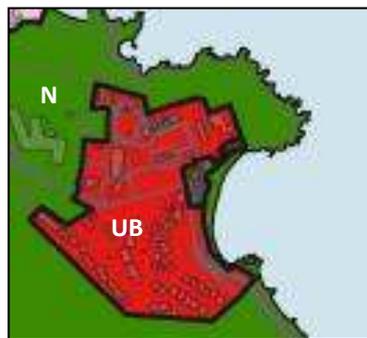
PLU 2006



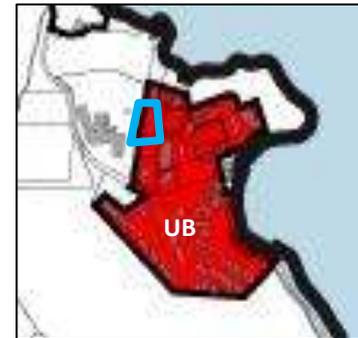
PLU RÉVISÉ

1.2.3- La zone UB de Bonne Terrasse

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



PLU 2006

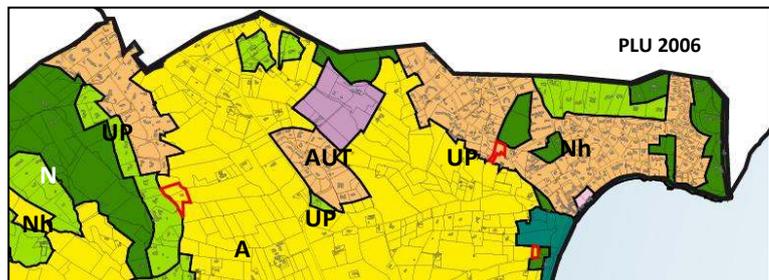


PLU RÉVISÉ

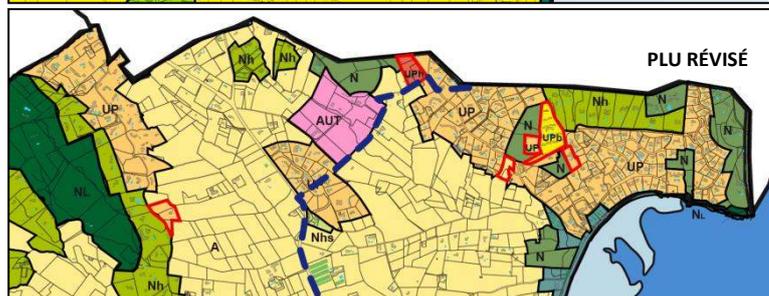
1.2.4- La zone UP au Nord

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

- au quartier des Marres, la zone est légèrement agrandie sur la zone agricole afin d'intégrer à la zone urbaine un petit secteur artificialisé ou inculte et raccordé à l'égout.
- au quartier du Pinet un terrain artificialisé et comportant un hangar, situé en zone Naturelle N mais contigu à la zone urbaine UP, est intégré à celle-ci (suivant la même



PLU 2006



PLU RÉVISÉ

logique, le PLU révisé reclasse en zone agricole A, dans le même secteur, une parcelle viticole d'une surface équivalente et située dans la zone UP). Les impacts sur l'environnement naturel et humain sont donc minimes étant donné l'artificialisation existante de la parcelle classée en UP et la compensation apportée par l'extension équivalente de la zone agricole incidence positive).

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

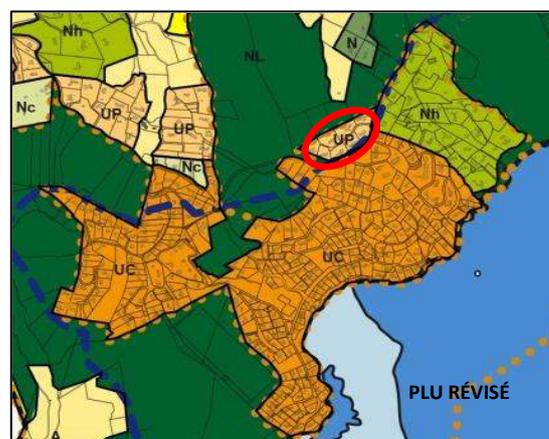
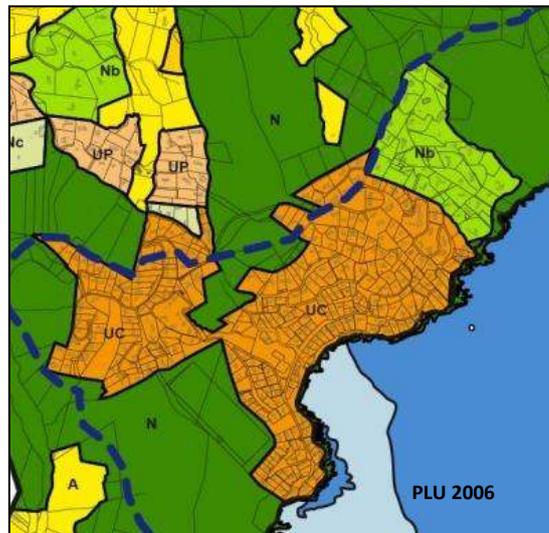
- un nouveau secteur UPb est créé s'inscrivant dans la zone UP existante du quartier du Pinet. Les incidences sur l'environnement humain sont nulles étant donné que le secteur est déjà en zone UP desservi par les différents réseaux. Les incidences sur la zone naturelle sont réduites puisque le quartier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

Ces ajustements de zonage permettent de tenir compte de l'occupation effective du sol : un espace de vigne classé en zones UP dans le précédent PLU est reclassé en zone agricole dans le plan local d'urbanisme révisé tandis que les espaces artificialisés et desservis par les réseaux sont reclassés en zone urbaine. De tels ajustements n'ont que peu d'incidences sur l'environnement naturel et humain de ce quartier du Pinet.

1.2.5- La zone UP dite des "Hauts de Quessine"

Le secteur des "Hauts de Quessine", en covisibilité depuis le village, classé en zone UC dans le PLU de 2006, est reclassé en zone UP (zone urbaine paysagère) afin de tenir compte des enjeux paysagers. En effet, dans la zone UP, l'impact des constructions est réduit en raison d'un coefficient d'emprise au sol plus faible (14%) que dans la zone UC (20%). Toujours dans l'objectif de protection du paysage, la hauteur des constructions est réduite à 3,5m à l'égout du toit dans ce secteur par une servitude *non altius tollendi*. Cette dernière disposition ne fait que figer les hauteurs des constructions existantes qui sont toutes en rez-de-chaussée.

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



II- Incidences des zones à urbaniser

Le PLU révisé conserve à l'identique la zone AUT de Saint-Amé. Il n'y a donc pas d'incidence supplémentaire du projet par rapport au PLU de 2006. De plus, **la zone AUT est une zone d'urbanisation future stricte, son urbanisation nécessitera une modification du P.L.U avec enquête publique. Son règlement devra garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.**

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

L'aménagement futur du site se devra cependant prendre en compte :

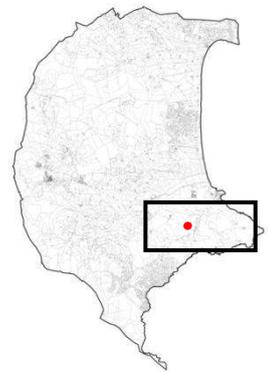
- la préservation du patrimoine bâti existant
- un traitement paysager de l'interface zone aménagée/zone agricole
- une structuration et un traitement qualitatif des voies de desserte
- un traitement des volumes bâtis, des stationnements et des espaces verts et plantés favorisant une bonne intégration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

III- Incidences d'un ajustement du secteur Nc

Le projet de PLU prévoit d'agrandir légèrement le secteur Nc où est situé le camping des Tournels dans le but de réaliser un stationnement paysager pour les véhicules à l'entrée du camping. Cet espace est aujourd'hui entouré par le camping sur 3 côtés et délimité sur le quatrième par une voie de secours et un petit ruisseau. Le PLU révisé prévoit également la création, à la place d'un secteur Nc existant, d'un secteur Ncs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pour rendre possible une extension de 30% des constructions liées au fonctionnement du camping des Tournels. Ce secteur spécifique permettra au camping une réhabilitation de sa réception et une amélioration de son attractivité en dehors de l'été par une offre renforcée de loisirs. Cette dessaisonalisation de l'activité correspond en effet à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. L'aménagement sera toutefois encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objet est de saisir l'opportunité d'une évolution de l'établissement pour améliorer l'intégration de ses aménagements existants, perçus notamment depuis le village, dans le paysage naturel et agricole aux abords immédiats du site classé du cap Camarat.

Les effets sur le milieu naturel

- **Impact sur la zone agricole** : Le classement en zone Nc n'a pas d'impact sur l'activité agricole. En effet, le terrain objet du projet est un espace en friche d'environ 1,5 ha. Il fait l'objet de parc de stationnement non organisé du camping des Tournels.
- **Impact sur la faune et la flore** : cf. chapitre V : Evaluation Environnementale, volet patrimoine naturel, Biotope
- **Impacts sur le paysage** : le secteur est peu perçu depuis les axes principaux de cheminement (RD93), en raison du masque formé par les boisements en bordure des ruisseaux ou des routes. Cependant, la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra d'améliorer l'intégration des équipements de loisirs existants (piscines) du camping en imposant la plantation d'arbres de haute tige en amont du camping depuis les routes de Camarat et de Bonne Terrasse. Ainsi, le parc de stationnement paysager et la végétation arborée permettront une bonne intégration du parking et des extensions nouvelles à la colline boisée qui s'étend en arrière-plan. De plus ces extensions sont limitées à une hauteur R+1 afin de limiter leur impact dans le paysage.
- **Impact sur le risque feu** : la réalisation d'un parking extérieur permettra de dégager au maximum les voies à l'intérieur du camping ce qui facilitera l'intervention des véhicules de secours en cas d'incendie et réduira le risque.

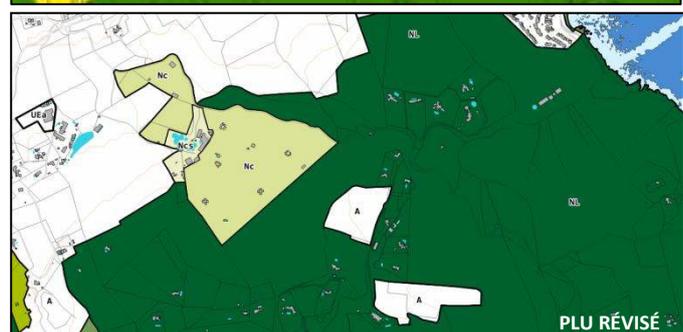
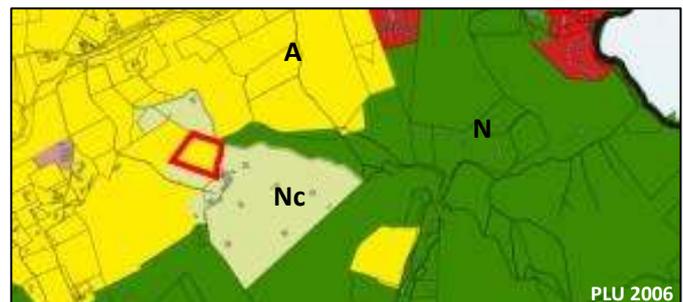


Les effets sur le milieu humain

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

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

La réhabilitation de la réception et l'attractivité renforcée du camping des Tournels a un impact positif sur l'activité économique dans la commune.



IV- Incidences spécifiques au secteur Np : la plage de Pampelonne

Le secteur Np correspond au périmètre du projet de Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne approuvé en décembre 2015. L'occupation du sol sera règlementée par ce schéma. La plage de Pampelonne et son cordon dunaire sont qualifiés d'« *espace naturel remarquable du littoral* » au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, qualification rappelée par le schéma de cohérence territoriale. D'une façon générale, cette qualification implique une préservation en vertu des dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral, et un aménagement dans des limites restrictives : « *aménagements nécessaires à l'accueil du public, réfection de bâtiments existants et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, créations d'installations et de bâtiments nouveaux nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ou exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

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

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

Les règles applicables dans le secteur Np devront donc être compatibles avec le Schéma d'Aménagement de Pampelonne Approuvé le 15 décembre 2015.

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

Le Schéma a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée par l'agence VISU, qui fait partie du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme révisé.

CHAPITRE 2- Incidences générales

I- Incidences sur l'environnement naturel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La protection des boisements significatifs se traduit par leur classement en « *Espaces Boisés Classés* » (EBC), ce qui permettra le maintien d'une faune et d'une flore riches dans les forêts du centre de la presqu'île de St-Tropez et contribuera à la préservation de ces espaces de continuité entre les réservoirs de biodiversité des caps Camarat et Taillat d'une part, et le principal réservoir de biodiversité que constitue, d'autre part, le Massif des Maures. De nouveaux EBC ont par ailleurs été créés le long des cours d'eau principaux afin de protéger leurs ripisylves et de renforcer les corridors écologiques spécifiquement liés aux trames bleues, qui jusque-là n'étaient pas prises en compte dans les documents d'urbanisme de la commune. De nouveaux EBC ont également été créés au niveau des lotissements de Pampelonne et de l'Escalet, sur les espaces identifiés par le bureau d'étude Biotope (BE Environnement faune et flore) comme secteur de fragilité écologique et sur les espaces verts des lotissements, afin de renforcer la trame verte et les corridors écologiques. Pour conforter la continuité écologique entre les deux réservoirs de biodiversité des Caps Camarat et Taillat, un ensemble de parcelles précédemment situées en zone urbaine ont été reclassées en secteur naturel protégé aux environs du col de l'Escalet (NL).

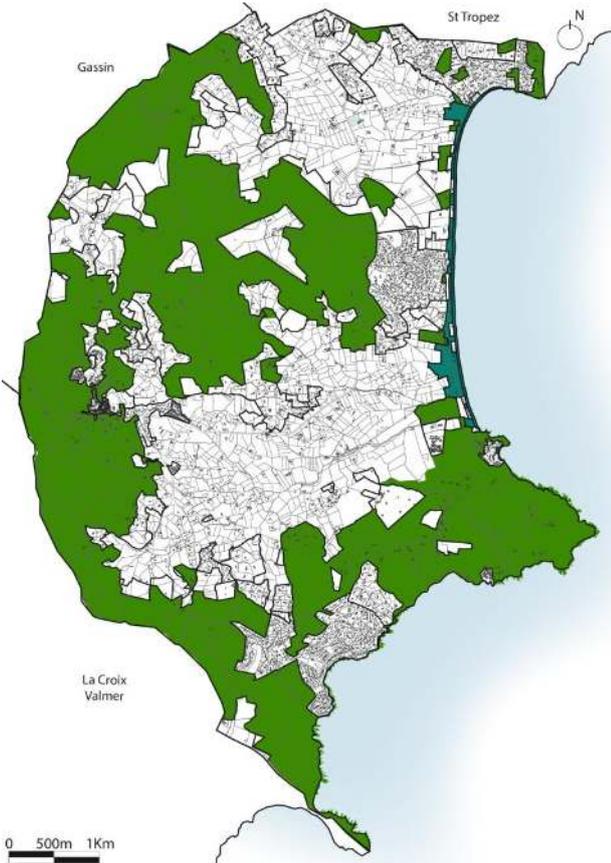
Le plan local d'urbanisme révisé comporte également quelques réductions des Espaces Boisés Classés. Il déclassé 18,9 ha d'EBC essentiellement au profit de la zone agricole (à 90%) avec les objectifs de :

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

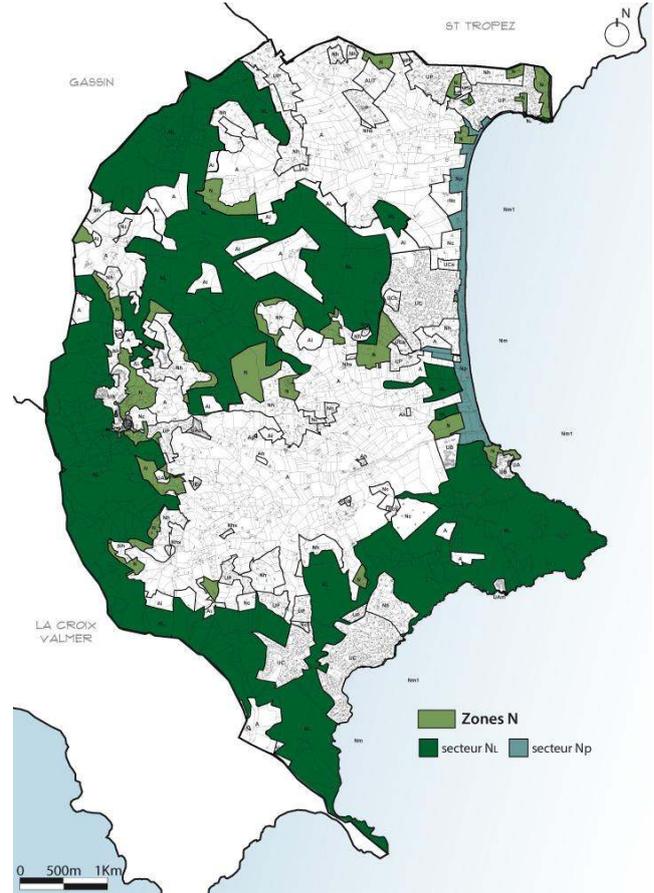
Le projet de PLU crée également plus de 24 ha d'EBC afin de renforcer les continuités écologiques et la trame verte et bleue. Les incidences sont donc positives, d'autant plus qu'en terme de surfaces, les EBC gagnent plus de 5 ha par rapport au PLU de 2006.

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

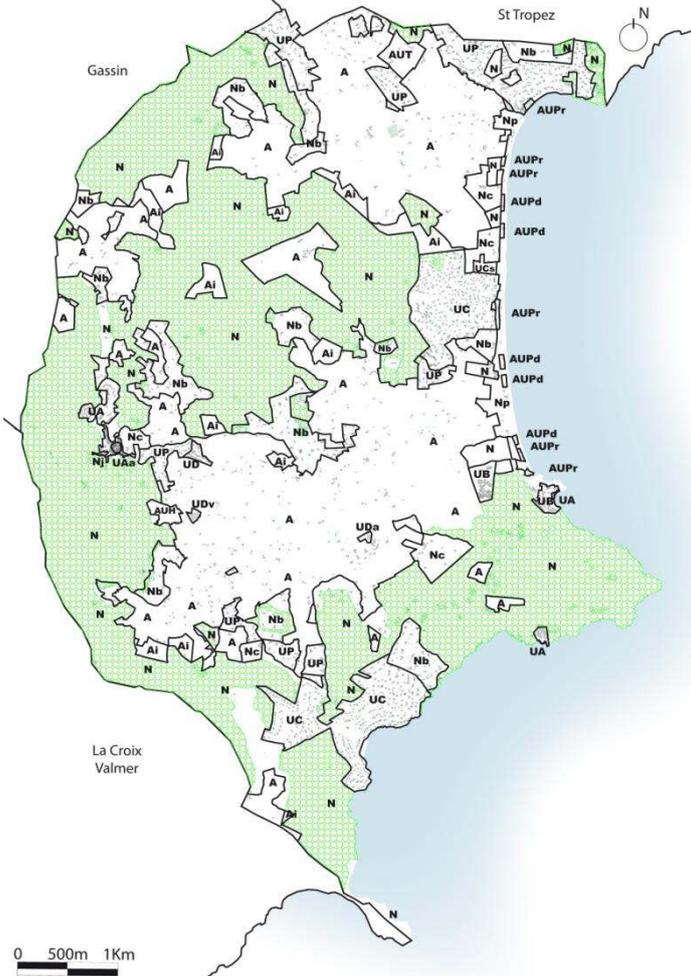
Les zones naturelles protégées sur le PLU 2006 en vigueur



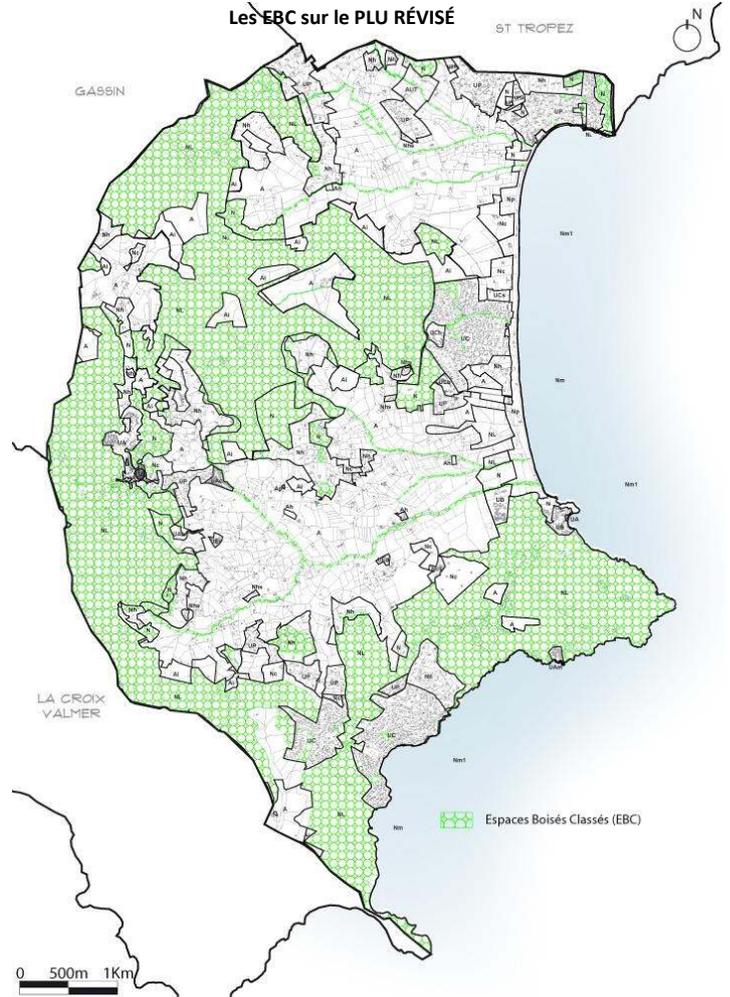
Les zones Naturelles protégées sur le projet de PLU RÉVISÉ



Les EBC sur le PLU 2006



Les EBC sur le PLU RÉVISÉ



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

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

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

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

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

1.2 – Une préservation des espaces littoraux

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

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

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

Il convient de rappeler que le classement en « espace naturel remarquable » du site implique sa préservation en vertu des dispositions de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme et un aménagement dans les limites restrictives posées par l'article L 121-28 du CU. Parallèlement à cela le maintien des établissements de la plage de Pampelonne, dans un cadre conforme aux principes de "l'économie durable", est une conséquence logique du classement de Ramatuelle comme « Station balnéaire » par décret en Conseil d'État du 11 mars 1999.

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

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

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

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

La plage et l'arrière-plage de Pampelonne faisaient partie de l'inventaire des sites éligibles à Natura 2000, inventaire concernant aussi les caps Taillat et Camarat. Après réexamen du site, la proposition de la France au réseau Natura 2000 ne concernait plus que les caps Taillat, Camarat et Lardier (ce dernier étant sur la commune de la Croix-Valmer). Le document d'objectif (Docob) du site Natura 200 des caps Lardier, Taillat et Camarat a été approuvé en 2009. En 2010, les services de l'Etat ont étendu le site sur la partie marine. Ce site élargi est aujourd'hui dénommé Site Natura 2000 de la Corniche Varoise et s'étend sur 6 communes du littoral varois dont Ramatuelle et son espace marin. Le Docob du site de la Corniche Varoise a été validé en mai 2013.

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

1.2.2 - Les caps Taillat et Camarat : site classé, site Natura 2000 et coupure d'urbanisation

Le site classé

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

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

De plus, L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, dispose qu'« en application du premier alinéa de l'article L.121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique [...] les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement... ». Ainsi, sont considérées comme espaces remarquables du littoral les parties naturelles du site des trois caps. Dans ces espaces seuls seraient autorisables les aménagements légers conçus de manière à ne pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale ou paysagère et de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, énoncés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

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

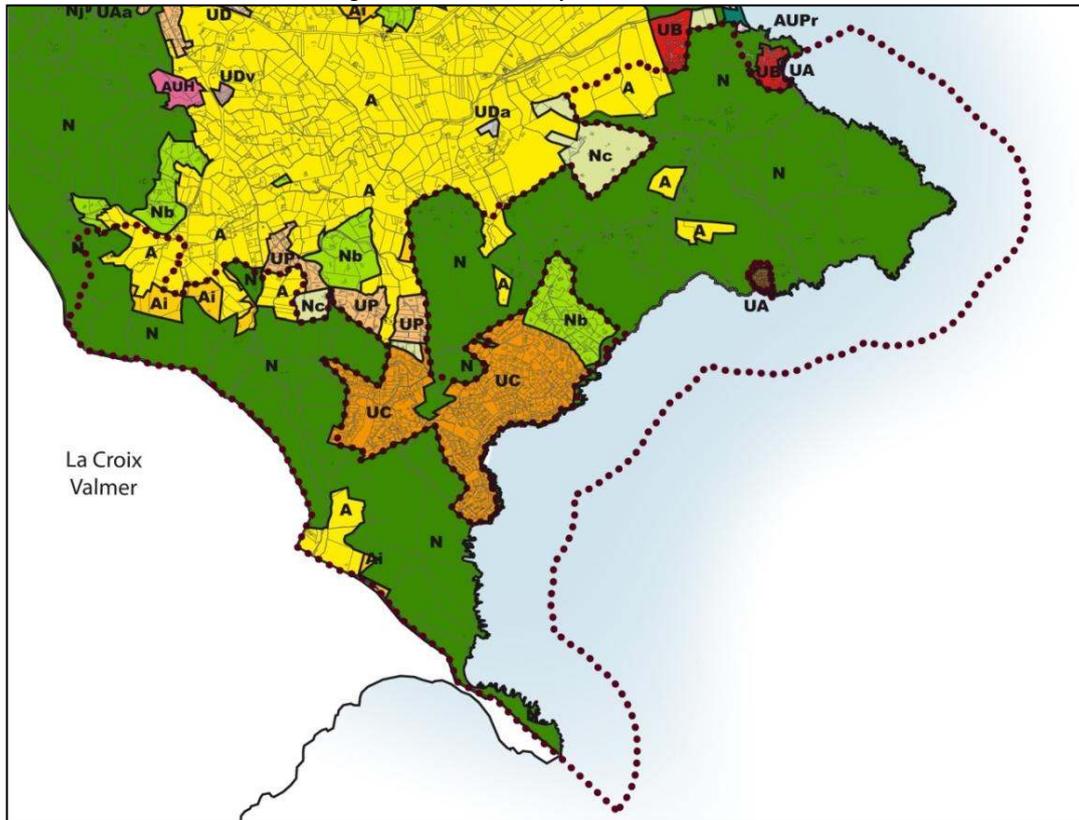
Le règlement du PLU est en cohérence avec les mesures de protection imposées par le périmètre de site classé. En zone A, seules les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont autorisées et le secteur Ai totalement inconstructible. L'article 11 du règlement préconise par ailleurs une architecture et l'utilisation de matériaux en adéquation avec l'architecture rurale traditionnelle. La caserne des douanes située à l'écart du cap Taillat mais à proximité du littoral est identifiée comme élément du paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme répondant ainsi à l'objectif de préservation et de valorisation des sites concernés par la loi du 2 mai 1930 et les articles L.121-23 et R.121-4 et R.121-5 du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme révisé reclasse en secteur Nh un piémont précédemment en zone N stricte mais où existent quelques habitations dispersées. Cette démarche vise à permettre la création de piscines considérées comme des réserves d'appoint appréciables pour la défense des dites habitations contre l'incendie par les moyens terrestres ou les hélicoptères bombardiers d'eau – dispositif globalement favorable, d'une façon indirecte, à la protection de l'espace naturel environnant.

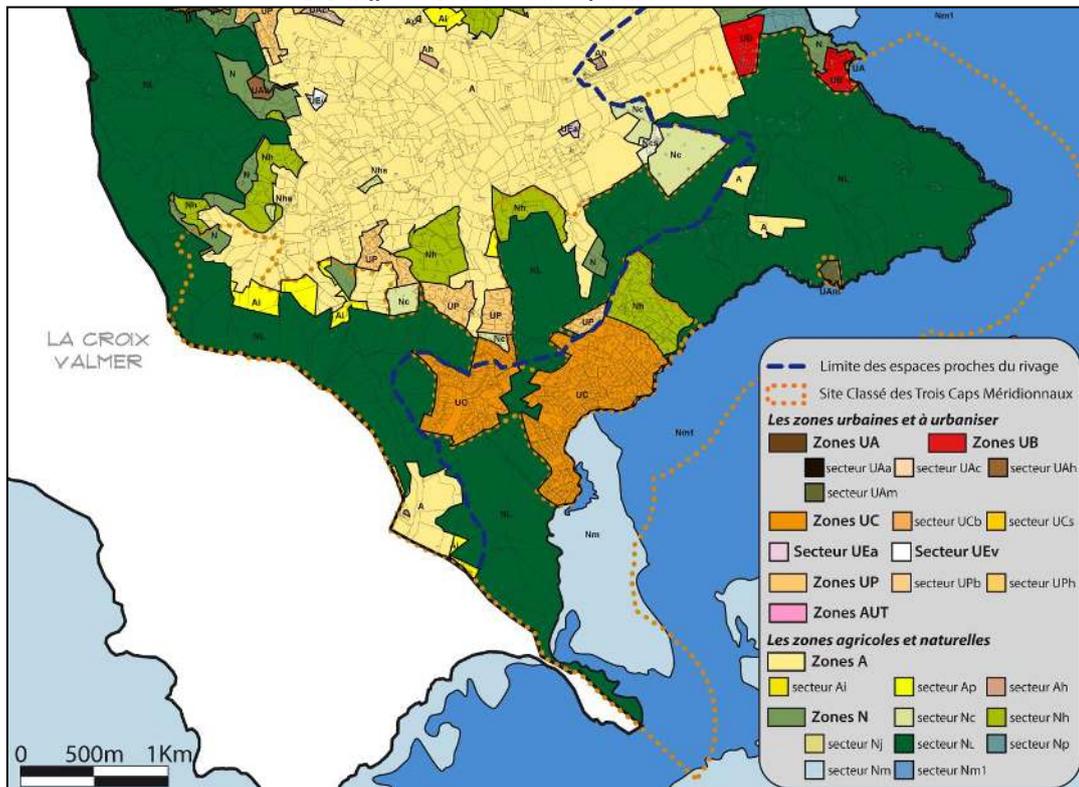
Seule une petite extension limitée de l'urbanisation de 1300 m², classé en Ah à destination de Secteur de Taille et de Capacité Limitée, est créée dans le site classé. Cette dernière est destinée à accueillir les logements de 2 chefs d'exploitations du domaine de la Tourraque. Ce domaine

participe depuis de nombreuses années à la préservation et la valorisation du Site Classé des 3 Caps grâce au maintien d'une zone agricole de qualité. Le logement des chefs d'exploitation sur le domaine permet de conforter l'exploitation agricole et par répercussion, d'entretenir et de valoriser le Site Classé sur le long terme.

Le zonage du PLU 2006 dans le périmètre du site classé



Le zonage du PLU révisé dans le périmètre du site classé



Le site Natura 2000

Le règlement du PLU est en cohérence avec le document d'objectifs du site Natura 2000 dit « *de la Corniche varoise* ». Les parties terrestres du site Natura 2000 sont classées en zone naturelle protégée, secteur NL correspondant à des espaces strictement protégés en raison de leur caractère naturel et remarquable. Les parties maritimes sont intégrées dans la zone naturelle N, secteurs Nm et Nm1, ce dernier protégeant strictement l'habitat constitué de l'herbier de posidonie.

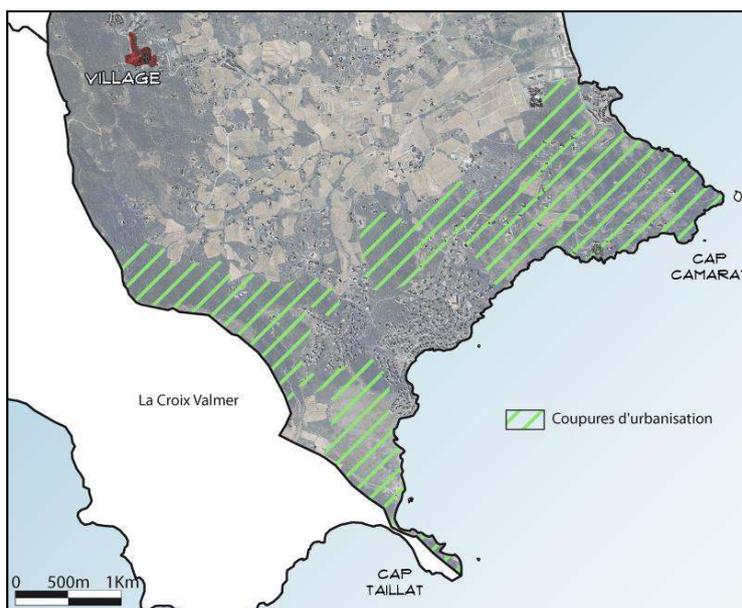
Les dispositions règlementaires instaurées par le plan local d'urbanisme révisé intègrent, par-delà l'interdiction de toute atteinte à l'intégrité du site, des possibilités d'intervention pour en organiser la gestion et réduire, en tant que de besoin, l'impact de la fréquentation touristique sur les habitats : par exemple, encadrement du stationnement des véhicules ou navires (possibilité de zone de mouillages et d'équipements légers).

L'impact du plan local d'urbanisme révisé sur les modalités de conservation du site Natura 2000 est positif.

Les coupures d'urbanisation

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

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



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

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

Le projet de PLU s'applique donc à maintenir ce caractère en limitant la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. Le développement de la commune prévu dans le PLU répond

bien aux exigences d'économie d'espace imposées par le Grenelle de l'environnement:

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

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

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

La comparaison des zones agricole et naturelle du PLU 2006 modifié le 30.01.2014 avec celles du PLU révisé permet d'appréhender de manière globale l'incidence de la révision sur l'environnement et de confirmer que le PLU révisé ne fait qu'affirmer celui de 2006 : les surfaces des différentes zones non urbaines sont relativement stables avec des écarts de moins de 10 ha sur près de 2000 ha de territoire.

Tableau comparatif des zonages PLU 2006 / projet de PLU

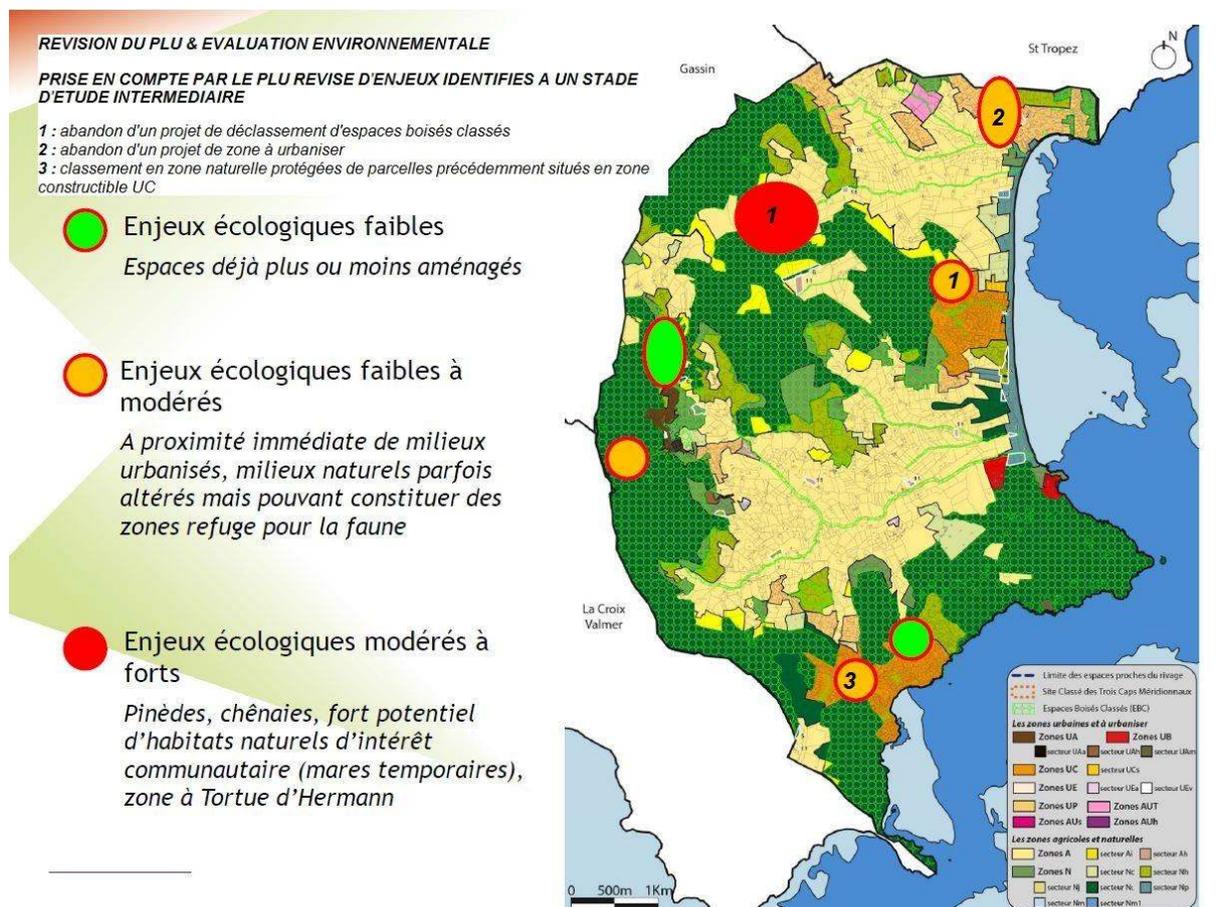
PLU 2006 modifié le 30-01-2014			PLU révisé			Evolution	
Zonage	Surface (ha)	Part du territoire (%)	Zonage	Surface (ha)	Part du territoire (%)	surface (ha)	%
UA	18,04	0,51%	UA	22,31	0,63%	1,03	0,30%
UB	12,93	0,36%	UB	13,05	0,37%		
UC	167,62	4,71%	UC	162,42	4,57%	-8,39	-41,39%
Ucs	3,06	0,09%	Ucs	2,71	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%	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%	11,88	0,33%			
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%		
			Ah	2,38	0,07%		
Total zones agricoles	1216,59	34,20%	1 223,50	34,40%			
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%	230,89	6,49%			
Nc	59,89	1,68%	Nc	59,71	1,68%	-0,18	-0,30%
culturels et sportifs	59,89	1,68%	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%		
Zone naturelle protégée	1 708,1	48,02%	1 690,27	47,52%			
Total zones naturelles	1 980,40	55,68%	1 980,87	55,69%	0,47	0,02%	
Total des Zones	3 557		3 557				
			Zone naturelle maritime				
			Nm	-		5,30	0,37%
			Nm1	-			
Surface des Espaces Boisés Classés	1 452,0		1 457,3				

1.4- La diversité biologique, la faune et la flore

La présente analyse des effets du plan local d'urbanisme sur la faune et la flore est issue de l'Évaluation Environnementale (EE: cf. chapitre V du présent Rapport de présentation, volet « Faune-flore » de l'évaluation environnementale).

Selon l'évaluation environnementale, le PLU révisé apporte une plus-value sur les questions liées à la biodiversité en organisant un développement mieux maîtrisé, qui se traduit à Ramatuelle par la rénovation de zones anciennement urbanisées ou la mise en valeur agricole de la terre arable, ou une réorganisation des usages des parties plus naturelles du territoire, telle la plage de Pampelonne.

Il est à noter que le PLU révisé prend en compte les préconisations issues de l'évaluation environnementale en ne retenant pas certains projets de modifications de zonages (cf. carte ci-après). En-dehors de deux petites surfaces de terrain déjà plus ou moins aménagées et dont la vocation est d'être inclus dans la zone urbaine adjacente, est également maintenu le déclassement d'espaces boisés classés autour du moulin de Paillas, nécessaire pour rétablir l'espace périphérique dégagé d'obstacle qui assure traditionnellement à un moulin à vent des conditions normales de fonctionnement – et qui ménage par la même occasion un panorama remarquable.



Impact des zones « U »

L'extension des zones urbaines est négligeable dans le plan local d'urbanisme révisé (+ 1%, soit 3,5 ha en plus). Cette extension correspond à des corrections de limites de zones et concerne donc des espaces déjà plus ou moins aménagés. L'impact négatif sur la biodiversité en est d'autant plus minime.

Depuis plusieurs décennies, le parti pris par plusieurs municipalités successives a été de stabiliser les zones urbaines, qui résultent de l'essor de la résidence secondaire sur la Côte d'Azur entre la fin des années 1950 et le début des années 1980, période antérieure au premier plan d'occupation des sols

de la commune, approuvé le 10 juillet 1987. Ces zones urbaines ont été conçues à une époque où la préservation de la biodiversité ne constituait pas un enjeu identifié dans les documents d'urbanisme. Le risque, avec la suppression par la loi du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale de terrain constructible était la disparition dans les zones urbaines de la part d'espace encore disponible pour la nature dans les interstices non bâtis. Selon l'EE, ce risque peut être maîtrisé grâce aux dispositions réglementaires introduites par la révision, en particulier pour les zones UC et UP, les plus dynamiques en termes de délivrances de permis de construire. Ces dispositions ont pour objet de maintenir une prédominance arborée, et de réduire les risques liés au ruissellement, mais ont également pour effet de rendre possible, dans les zones urbanisées, la persistance de milieux susceptibles d'accueillir la petite faune et la flore sauvages.

Impact des Zones « AU »

Le PLU ne prévoit qu'une seule zone à urbaniser, la zone AUT du secteur de St Amé, qui ne résulte pas de la révision. La zone à urbaniser n'est pas située dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique, ni dans un site Natura 2000. La visite de terrain effectuée par l'agence Biotope n'a pas non plus permis de relever d'intérêt écologique spécifique sur ce secteur. Ainsi, cette zone AUT du PLU de 2006 peut être reconduite dans le PLU révisé.

Impact des Zones « A »

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

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

L'agence Biotope préconise également quelques mesures pour amoindrir l'impact que pourrait avoir certaines zones Ai, celles-ci sont détaillées dans la partie suivante sur "les mesures envisageables pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement".

Enfin, les continuités écologiques à travers la zone A sont assurées par les dispositions préservant les ripisylves qui relient le rivage au massif forestier : espaces boisés classés, recul et perméabilité des clôtures à la faune le long des ruisseaux.

Le PLU révisé a donc des effets positifs sur la biodiversité dans la zone agricole.

Impact des Zones « N »

Le PLU révisé complète la zone naturelle par des sous-secteurs dont les dispositions spécifiques encadrent mieux l'évolution de parties naturelles du territoire en fonction des enjeux différenciés qu'elles recouvrent.

Une zone NL stricte est créée qui garantit la protection d'espaces naturels a priori susceptibles de comporter des enjeux écologiques.

Le plan local d'urbanisme révisé crée deux secteurs maritimes dont un secteur remarquable à protection renforcée.

Il ajuste par ailleurs le secteur Np au périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

De plus, le règlement prévient le cloisonnement des espaces naturels dans l'ensemble de la zone N. Il

impose des clôtures perméables à la faune sauvage dans les espaces situés à plus de 50 m des habitations, ce qui permet de réduire la tendance à la diminution des espaces naturels accessibles à la grande faune sauvage.

Le PLU révisé a donc des effets positifs sur la biodiversité dans les zones naturelles.

1.5- Les eaux souterraines et eaux de surface

Le réseau hydrographique de la commune de Ramatuelle est relativement isolé, le territoire de la commune représentant pour l'essentiel un bassin versant distinct, à l'exception des ruisseaux de la Bouillabaisse et de la Rouillère qui s'échappent vers St-Tropez et Gassin. Il en résulte de petits cours d'eau aux bassins versant réduits et dont le développement linéaire se limite au territoire communal. Ces ruisseaux, constituant la trame bleue, prennent naissance dans les collines vallonnées qui ceignent à l'Ouest le territoire ramatuellois.

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

L'étendue de la zone naturelle inconstructible permet de limiter les risques de pollution des eaux souterraines et sur les eaux de surface. L'instauration par le plan local d'urbanisme révisé d'une protection des ripisylves va dans le sens d'une réduction des risques de pollution chimique des cours d'eau à partir des parcelles cultivées.

L'essentiel de l'urbanisation se concentre dans les zones urbaines, dont l'extension très limitée (+ 1%) correspond à quelques ajustements de marges. Ces zones anciennement urbanisées, de même que les grands campings de la commune, sont desservies par l'égout public. Les stations d'épuration auxquelles parviennent tous les effluents collectés (station d'épuration de Bonne-Terrasse à Ramatuelle et station d'épuration de St-Tropez pour le bassin versant de La Bouillabaisse) sont récentes et particulièrement performantes. L'habitat diffus est équipé de dispositifs autonomes contrôlés par le service public de l'assainissement non collectif assuré par la communauté de communes du Golfe de St-Tropez.

L'analyse de la trame bleue menée par le bureau d'études Biotope dans l'évaluation environnementale révèle une fragilité écologique au niveau du lotissement de Salagrue. En effet, cette zone urbanisée crée une discontinuité écologique. Le plan local d'urbanisme révisé prévoit dans la zone UC concernée que le lit des cours d'eau et leurs abords doivent être laissés à l'état naturel, sauf l'entretien nécessaire pour garantir un écoulement correct des eaux. L'association syndicale autorisée des propriétaires du lotissement de la plage de Pampelonne, établissement public compétent pour la gestion des eaux pluviales, s'est mobilisée dans la période récente pour repenser le traitement du ruisseau dit « *de Pascati* ». Son intervention dans le respect des dispositions du plan local d'urbanisme ne pourra que concourir à la réhabilitation de la trame bleue dans ce secteur.

II- Incidences sur le patrimoine paysager et architectural

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

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

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

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

2.1 - Le paysage

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

Le P.A.D.D. instaure :

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

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

- Une étude demandée par la commune en 2010 a permis d'identifier les panoramas remarquables aux abords des routes sur le paysage viticole. La protection des éléments paysagers concourant à la formation et à la qualité du paysage à protéger, se traduit par l'intégration de prescriptions particulières, notamment au sein des articles 11 et 13 du règlement de la zone, telles que des dispositions sur les clôtures afin qu'elles ne portent pas atteinte aux perceptibilités paysagères, points de vue, panorama et bordures de routes dans les paysages viticoles identitaires de la commune. Cette étude paysagère et patrimoniale a également permis d'interdire les pépinières à vocation commerciale qui polluent le paysage

environnant, tout comme les dépôts de toute nature en faisant évoluer les articles 1 et 2 de règlement de la zone agricole relatifs à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. Elle a également permis de prescrire des marges de recul pour la sauvegarde et la mise en valeur du paysage viticole aux abords des routes afin que les nouvelles constructions n'impactent pas le panorama.

- Une servitude *non altius tollendi* (hauteur limitée du bâti) est créée en face de la porte Sarrazine (point de vue sur le grand paysage) afin de préserver le panorama depuis le village en limitant la hauteur à celle du faitage existant.
- Dans les zones UC et UP, la hauteur est réduite de 6 m à 3,5m sur 90% de l'emprise au sol de chaque construction en raison de la sensibilité particulière de ces zones ; en outre, une servitude *non altius tollendi* (hauteur limitée du bâti) limite les hauteurs à 3,50 m dans la partie de ces zones la plus visible depuis la mer ou dans le grand paysage ;
- Dans les zones UP et UC, un Coefficient d'emprise au sol relativement faible associé à un pourcentage minimum de surface laissée à l'état naturel permet de conserver la prédominance végétale du paysage. Ces dispositions concourent à la préservation d'un paysage à prédominance végétale sur les versants maritimes des collines proches du rivage que recouvre les zones UC et UP.
- La prise en compte de l'étude paysagère concernant l'identification du couvert arboré dans les quartiers littoraux a conduit à la mise en place dans le règlement du PLU révisé d'une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Ce couvert arboré étant protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'abatage des arbres ne peut intervenir que dans le cadre de travaux ayant donné lieu à la délivrance d'un permis de construire ou à une déclaration préalable.
- Une zone Np, qui prend en compte le Schéma d'Aménagement de la plage de Pampelonne, permet aussi de préserver le paysage littoral fragile de la plage de Pampelonne. Le schéma d'Aménagement définit les aménagements possibles dans ce secteur en prenant en compte notamment les enjeux paysagers. Le paysage littoral maritime est également préservé avec la création d'une zone maritime "Nm1" permet en tant que de besoin d'assurer une gestion du paysage marin, voire sous-marin, face à la surfréquentation touristique estivale.

2.2 – Le patrimoine architectural et urbain

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

Le projet de PLU révisé maintient ainsi les prescriptions spécifiques à la préservation du village perché de Ramatuelle, notamment celle de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

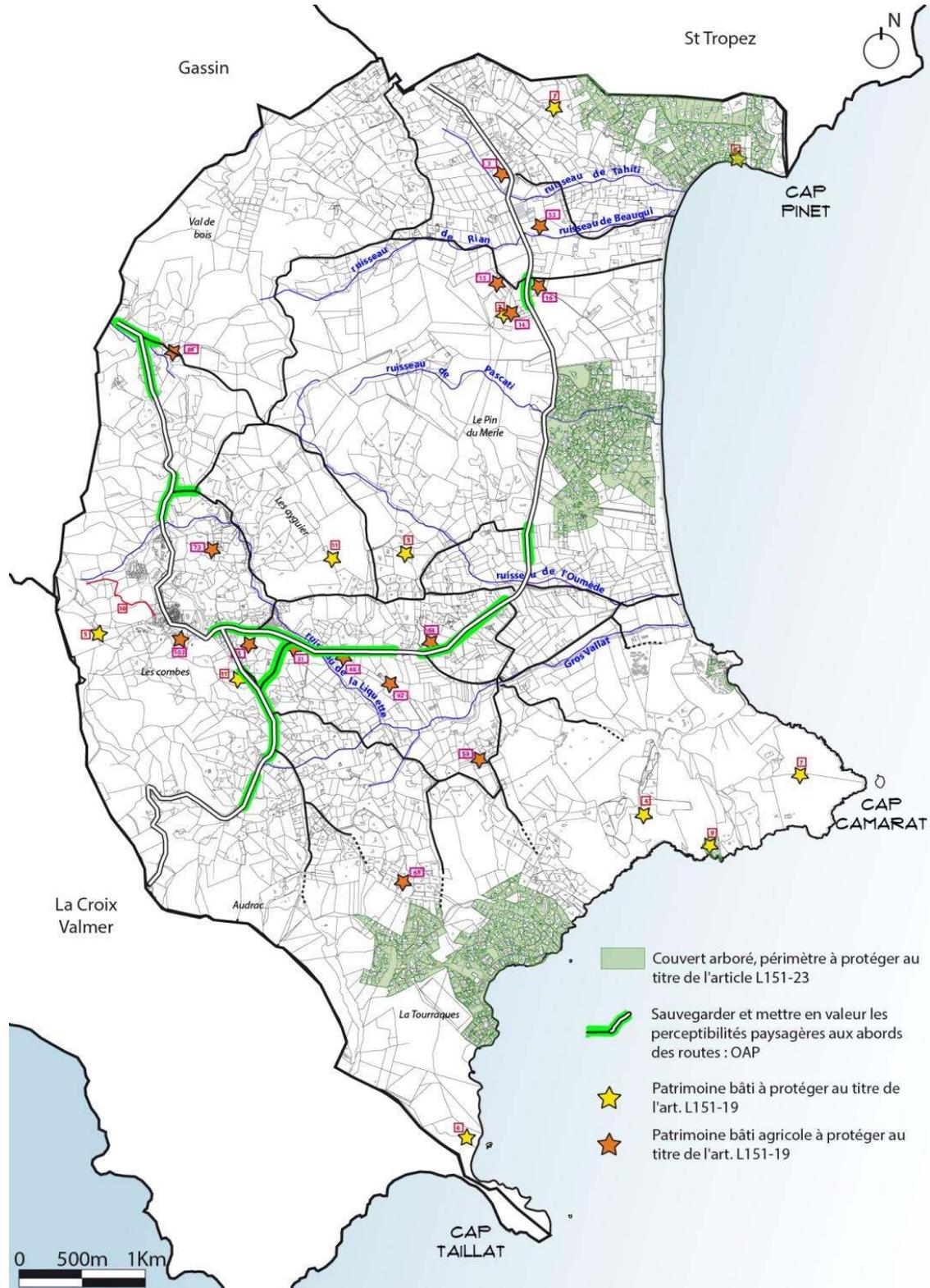
De plus, le recensement des bâtiments remarquables communaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme effectué lors du PLU de 2006 est complété par le projet PLU révisé, grâce à une étude qui a également identifié et recensé les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural au sens des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. carte page suivante). Cette étude a été réalisée par l'agence KARGOSUD et a abouti à la réalisation de fiches de recommandations et de prescriptions pour chaque construction dûment répertoriée sur le document graphique du PLU. Ainsi, afin de préserver le bâti agricole, le changement de destination de ces bâtiments remarquables, est autorisé à condition que cela ne compromette pas le caractère remarquable du bâtiment identifié et que ce changement de destination soit réalisé dans le volume existant sans extension possible.

Le souci de préserver le caractère rural de la Commune et de ne pas porter atteinte au patrimoine architectural et urbain est conforté par le projet de PLU, notamment lors de la réalisation des OAP. Ces dernières prennent en effet en compte l'intégration des nouvelles constructions à l'architecture

traditionnelle et identitaire de la commune en obligeant à une simplicité des formes et de volumes et à s'inspirer de l'aspect architecture rurale traditionnelle. Il ne s'agit pas de réaliser des pastiches de l'architecture locale mais de proposer une architecture qui peut être contemporaine en utilisant des références locales.

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

Les éléments paysagers et bâtis recensés et transcrits sur le PLU



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

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

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

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

3.1 - Le paysage agricole

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

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

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

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

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

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

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

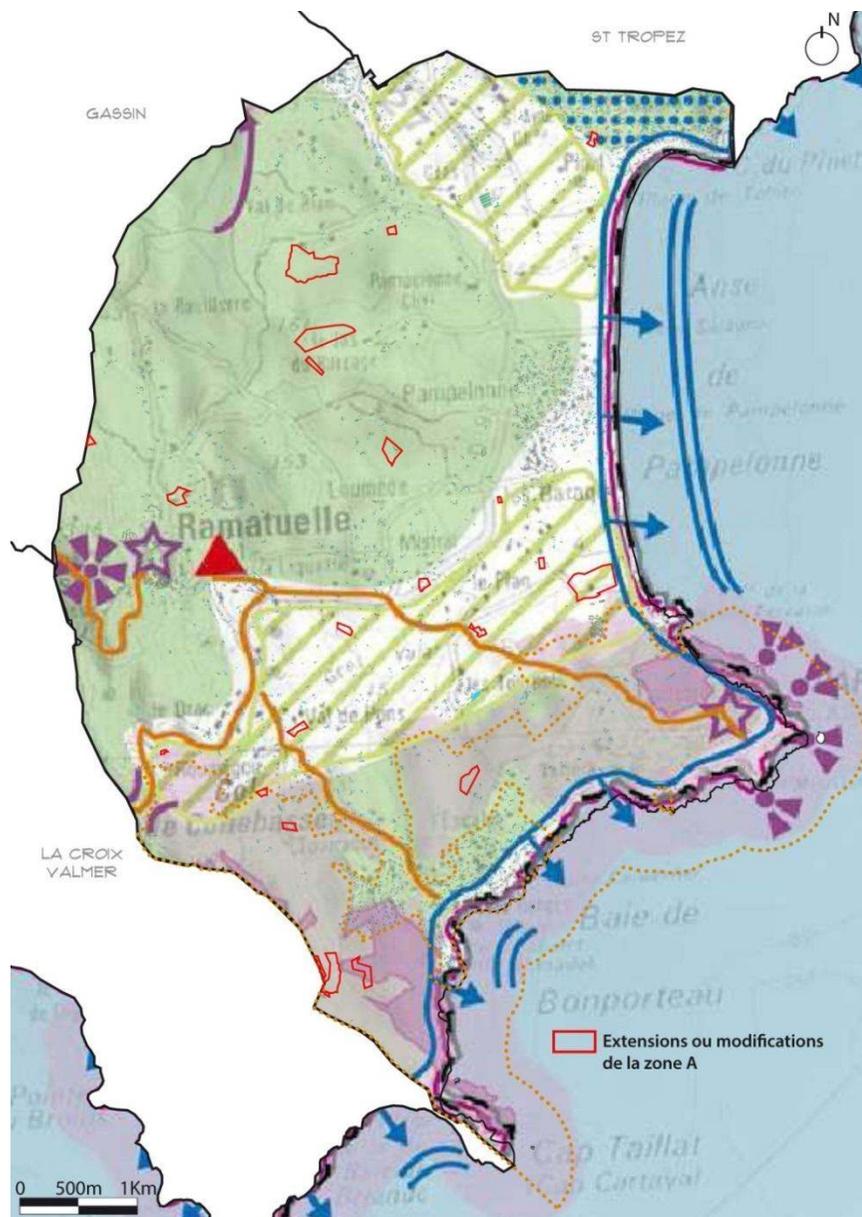
- Des droits à construire limités dans les STECAL uniquement pour des constructions liées à l'activité agricole et sous forme de hameaux traditionnels de type provençal. Ces constructions nouvelles sont encadrées à la fois par des dispositions réglementaires strictes dans le règlement de la Zone Ah (règles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

Défrichement bien intégré en respectant le relief existant



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

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



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

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

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

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

3.2 – L'activité agricole : une agriculture renforcée

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

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

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

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

- Un régime d'autorisation axé sur les besoins de l'exploitation agricole, tant en ce qui concerne les constructions nécessaires à l'activité agricole que celles constituant l'accessoire de cette activité.
- Une délimitation des «*espaces boisés classés*» tenant mieux compte du périmètre de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, mais aussi des conditions de relief et de richesse écologique.
- Le classement dans un secteur Ai, où ne peuvent être autorisées aucunes installations ou constructions, de toutes les extensions de la zone agricole au détriment de la forêt (cf. carte page suivante)

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

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

- un outil de gestion des espaces boisés grâce à l'atténuation du risque incendie,
- un moyen de créer des milieux d'habitats ouverts indispensables à certaines espèces,
- une contribution à la qualité des paysages et des sites grâce à une mixité des milieux qui caractérise les espaces ruraux dynamiques.

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

des secteurs reclassés en zone Ai et d'obtenir un avis favorable de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (cf. page suivante).

La zone agricole est également renforcée grâce au choix fait de conserver ou d'intégrer en zone agricole des terrains cultivés bien qu'entourés par du bâti non agricole préexistant. En contrepartie, le plan local d'urbanisme accorde à ce bâti la possibilité d'évoluer de façon limitée et encadrée. Peut ainsi être autorisée la rénovation complète ou l'agrandissement d'un bâtiment d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m² jusqu'à un maximum de 250 m² extension comprise.

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

- Evitant de déstructurer l'espace agricole par une zone agricole « *en dentelle* » fortement dommageable pour son intégrité et incitant au développement de friches spéculatives.
- Affirmant une volonté communale d'ancrage de l'agriculture où l'espace agricole interstitiel joue également un rôle économique (AOC) et paysager (maîtrise de la minéralisation du terroir, interface avec le littoral ou le site classé).
- Ménageant aux non-agriculteurs incorporés dans la zone agricole la possibilité de faire évoluer l'esthétique du bâti existant dans un sens favorable ou neutre vis-à-vis de la pérennité de la zone et de la qualité du paysage rural.

Parallèlement aux dispositions du PLU, une Convention d'Intervention Foncière passée par la commune avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) constitue un des moyens techniques de mise en œuvre de cette politique générale de maîtrise foncière et de maintien de l'agriculture. La SAFER est seule à disposer d'une visibilité du marché foncier agricole (par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner transmises par les notaires) et d'un pouvoir d'intervention (droit de préemption). Cette convention permet d'avoir une bonne connaissance du marché foncier sur son territoire (veille foncière) et permet d'intervenir sur le foncier rural (agricole et naturel) pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs ou faire aboutir des projets de développement. Elle permet aussi d'éviter le mitage des terres agricoles.

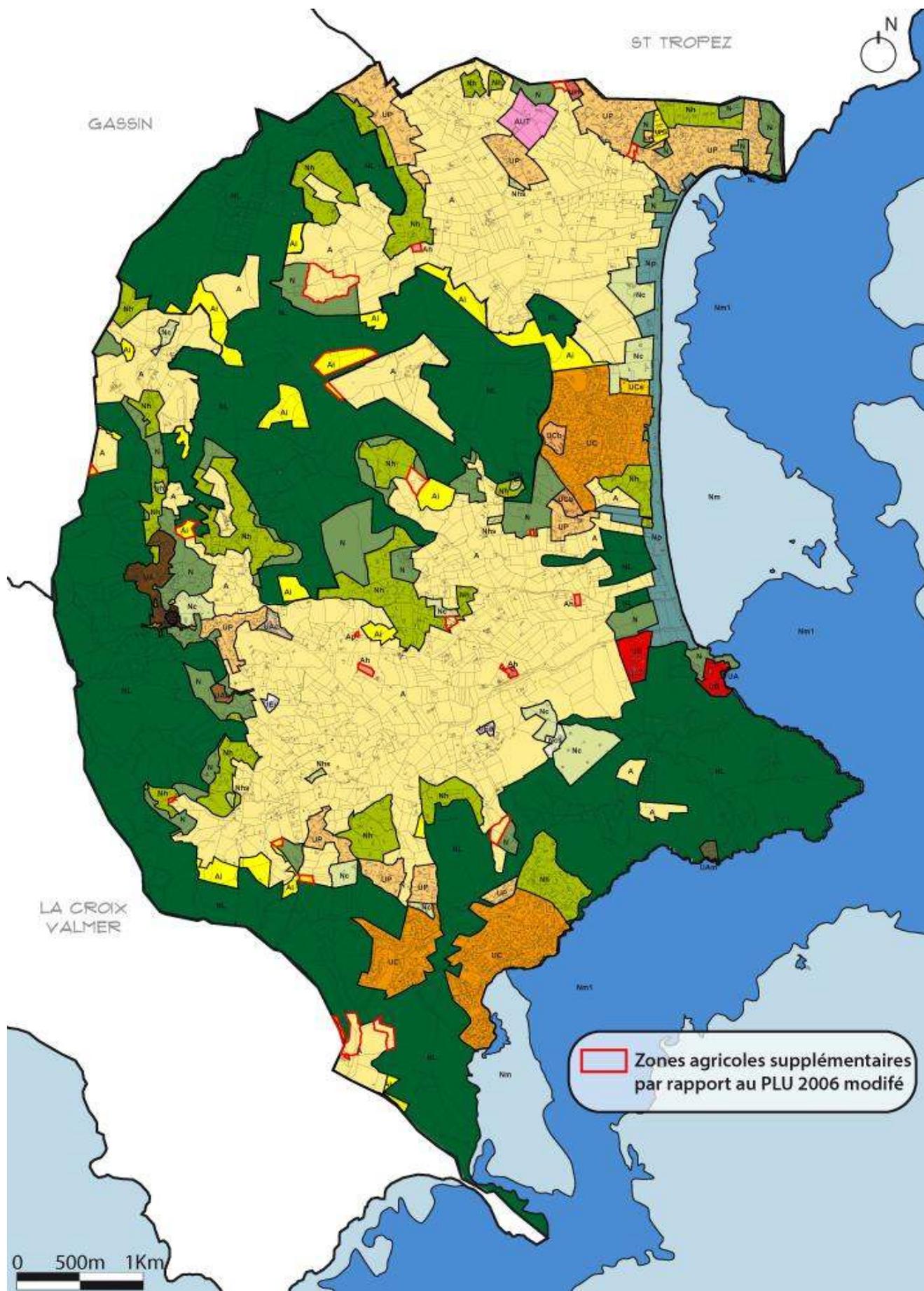
Un autre type de maîtrise foncière est possible par le biais du conservatoire du littoral dont le droit de préemption est appelé à s'exercer entre la plage de Pampelonne et la RD 93. Les terrains préemptés pourront être confiés par le conservatoire à des agriculteurs.

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

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

Le PLU a donc une incidence positive sur les espaces agricoles de Ramatuelle, en affirmant la vocation agricole de certaines terres aujourd'hui en friche et en favorisant une évolution qualitative du bâti existant.

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



IV- Incidences générales sur l'environnement sociodémographique et économique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capacité résiduelle du PLU 2006 en vigueur

Zone	Superficie de terrain potentiel mobilisable (m ²)	COS (sauf si correspond à un lot de lotissement)	Surface de Plancher potentielle hors lots des lotissements (m ²)	dont SP potentiel sur des Espaces verts ou espaces communs de lotissement	Nombre de lot de lotissement disponibles	Superficie moyenne des logements (m ²)	Logements potentiels (nbr)	dont logements créés sur des espaces verts ou espaces communs de lotissements	dont logements permanents potentiels ** (nbr)	dont logement pour actifs saisonniers (nbr)	Habitants potentiels (2,1 hab/logt hors logements saisonniers)	
UA	Zone urbaine pleine						0	-	0	0	0	0
UAh	21 000	-	5 800	-	-	-	106	-	106	0	223	
UB	1 896	0,3	569	-	-	128,5	4	-	1	0	8	
UC	146 988	0,12 avec un max de 500 m ² de SP	11 001	9 553	32	250	63	26	23	0	132	
Ucs	29 493	0,08	1959*	-	-	20	98	-	0	98	0	
UE	Zone d'activités pleine						0	-	0	0	0	
UP	120 713	0,08 avec un max de 500 m ² de SP	9 161	374	2	300	32	2	12	0	67	
Total	299 090		28 490	9 927	34		303	28	142	98	431	

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

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

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

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

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

D'après les estimations effectuées dans le diagnostic territorial (cf. partie I du présent rapport de présentation), la population au 1^{er} janvier 2015 pouvait être d'environ 2140 habitants (2111 habitants recensés en 2014). Si le PLU de 2006 avait été maintenu, à terme, il aurait pu engendrer l'accueil d'une population théorique maximale de 2440 habitants (soit une augmentation d'environ 13,9 % avec une moyenne de 0,9% par an). Mais ces extrapolations ne tiennent pas compte de la pression de la résidence secondaire sur le marché foncier.

4.1.2 – Capacité d'accueil du PLU révisé

Méthodologie

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

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

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

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

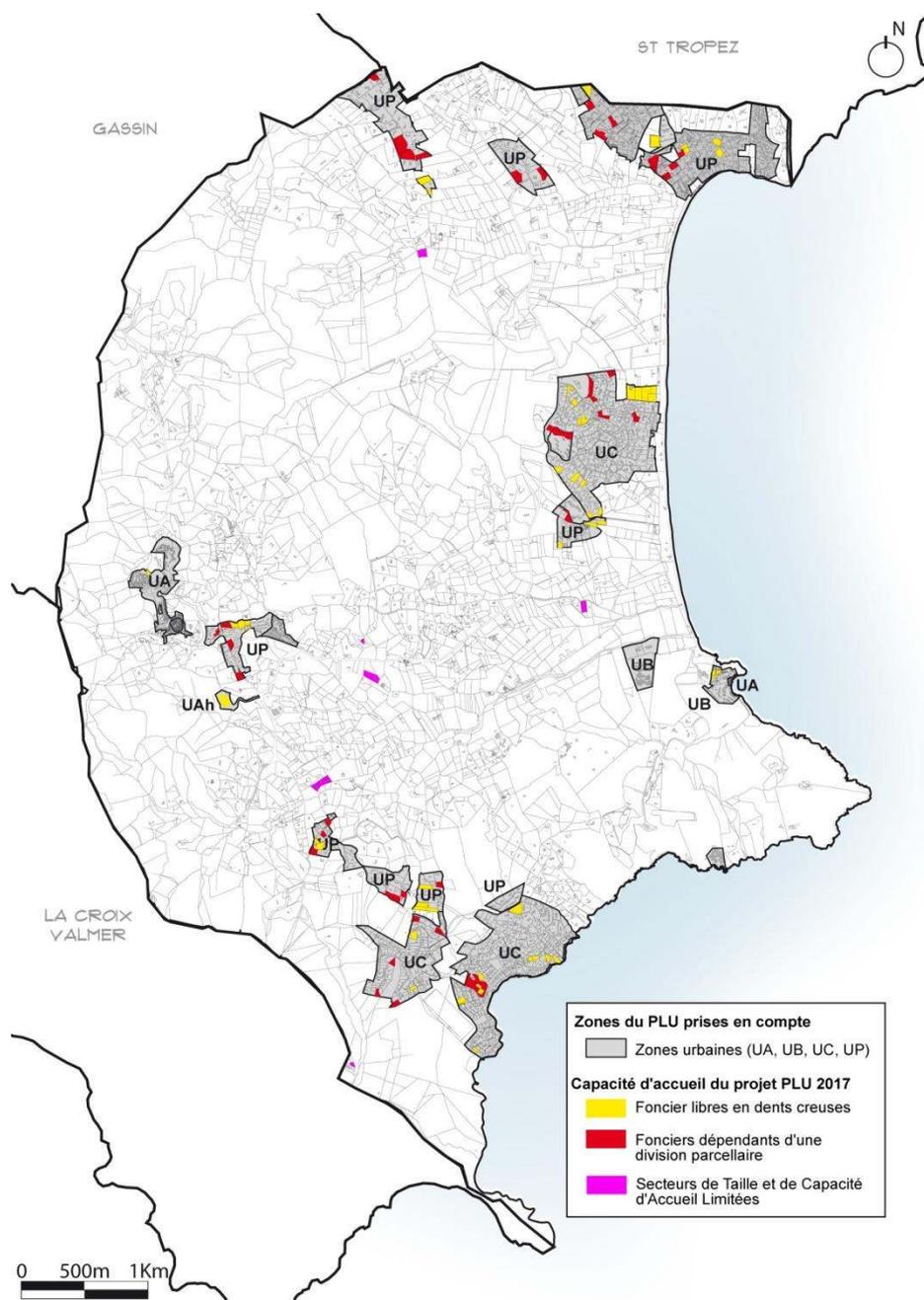
respectant, pour les divisions parcellaires, une surface minimale de 1000 m² disponible pour les zones à enjeux paysagers UC et UP.

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

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

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

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



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

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

La capacité d'accueil du PLU révisé

Capacité d'accueil du PLU révisé

Zone	Superficie de terrain potentiel mobilisable (m ²)	CES	Hauteur (niveaux autorisés)	Surface de Plancher potentielle pour le logement (m ²)	Superficie moyenne des logements (m ²)	Logements potentiels (nbr)	dont logement permanent ** (nbr)	dont logement pour actifs saisonniers (nbr)	Habitants potentiels (2,1 hab/logt hors logements saisonniers)
UA	1 127	non règlementé	2 niveaux	-	-	1	1		2
UAh	21 000			5 800	-	106	106		223
UB	3 011	40%	2 niveaux	1 975	128,5	15	6		32
UC	102 660	20%	1 niveau sur 90% de l'ES et 2 niveaux sur 10% de l'ES	18 213	250	79	28		166
Ucs	25 607	6%	1 niveau	1136*	20	57		57	0
UE	Zone d'activités pleine					0			0
UP	156 327	14%	1 niveau sur 90% de l'ES et 2 niveaux sur 10% de l'ES	19 712	350	63	23		132
Ah	STECAL Agricole					6	6		13
Ap	STECAL pour restauration et changement de destination bâti agricole patrimonial					1	1		2
Ucs	STECAL pour Logements pour actifs saisonniers					60		60	0
Total	309 732			46 836		388	171	117	569

Résidences pour actifs saisonniers	117	1 hab/logt	117
Logements potentiels permanents ou secondaires (sans les logements pour saisonniers)	271	2,1 hab/logt	569
Résidences principales potentielles	171	2,1 hab/logt	359
Résidences secondaires potentielles (sans pour les logements pour saisonniers)***	95	5 hab/logt	477
Logements vacants potentiels***	5	2,1 hab/logt	10

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

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

*** Selon les ratios de l'INSEE 2011 répartis sur les 100 logements restants sans les permanents et les saisonniers

La capacité théorique d'accueil du PLU révisé est d'environ 388 logements dont 117 logements pour actifs saisonniers. Cette capacité d'accueil représente un potentiel d'environ 569 habitants supplémentaires. Cependant, sur les 271 logements potentiels (hors habitat pour actif saisonnier), il a été estimé, en intégrant les projets en cours (Combes Jauffret, 106 logements permanents livrés au premier trimestre 2018) et la répartition entre résidences principales, secondaires et logements vacants établie par l'INSEE en 2011, que seulement 171 logements environ seraient destinés à de la résidence principale. Ainsi, à terme, la population théorique maximale du PLU révisé (sans compter les résidences secondaires) pourrait atteindre théoriquement 2 470 habitants (soit une augmentation d'environ 17 % avec une moyenne de 1% par an).

Ces résultats sont cependant très subjectifs car nul ne peut prédire la part des résidences principales et secondaires sur la commune dans les années à venir.

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

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

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

4.2 – La mixité des fonctions et des activités

Le souci de conforter les activités économiques déjà en place et indépendantes de la saison touristique estivale s'est traduit par :

- Le maintien de la zone AUT de St-Amé où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement touristique sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette zone d'urbanisation future stricte permet de diversifier les activités et de réduire la dépendance de l'économie locale à l'égard de la saison touristique estivale.
- La mise en place d'une servitude d'alignement commercial sur les commerces en RDC du village historique et du hameau du Colombier afin de conforter les activités économiques existantes. Cette servitude interdit le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipement d'intérêt collectif.
- La création des secteurs Ah permettant la création ou le développement de sièges d'exploitations agricoles intégrant des activités complémentaires, mais non nécessaires, à la production agricole.
- La création d'un secteur Ncs pour accompagner le développement, par un grand camping, de loisirs nouveaux favorisant son attractivité en-dehors de la seule saison estivale.
- L'intégration dans le plan local d'urbanisme des dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne qui rend possible la reconstruction d'une partie des bâtiments d'exploitation de plage sur le domaine public communal, en-dehors de la plage et du domaine public maritime, permettant ainsi de maintenir une capacité d'accueil des nombreux touristes fréquentant tout au long de l'année cette plage éloignée de toute agglomération.

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

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

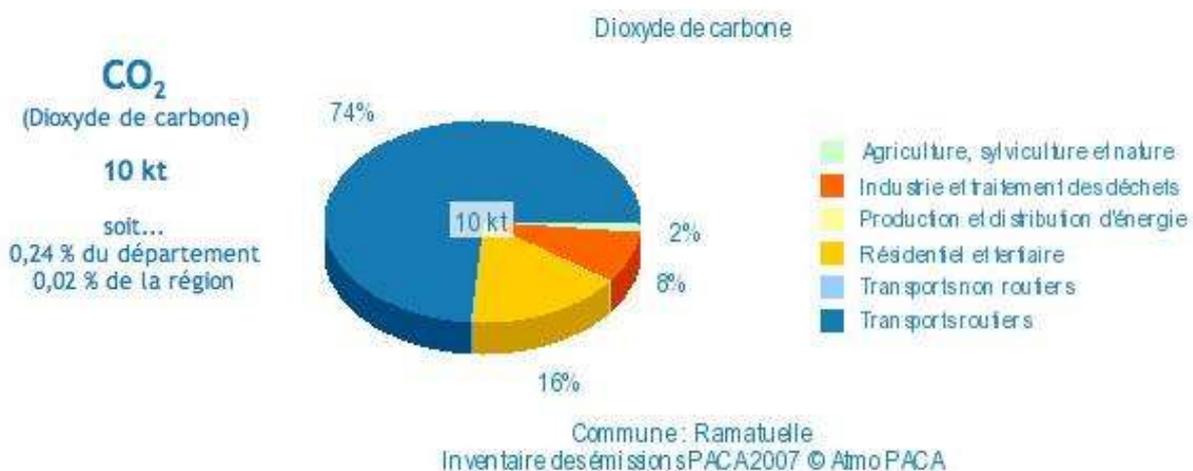
La commune de Ramatuelle est desservie par deux voies structurantes : la RD 93 et la RD 61. Elles supportent un trafic important, en particulier pendant la saison estivale. Les flux générés par ces infrastructures constituent le premier facteur de nuisances sonores et de pollution. En effet, la RD 93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

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

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

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





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

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

- aménager des bandes cyclables et des cheminements doux à partir des chemins et sentiers ruraux
- améliorer les aménagements qui favorisent les transports collectifs
- prévoir des cheminements piétons et cyclables clairement identifiés pour l'accès aux plages de Pampelonne,
- intégrer une proportion minimale de stationnements pratiques et sécurisés pour les vélos sur les parcs de stationnement desservant la plage de Pampelonne (dans le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme révisé).

Avec ces orientations, la commune souhaite donner plus de place aux piétons et aux cyclistes grâce à l'aménagement de cheminements doux sécurisés qui permettraient notamment de rejoindre la plage de Pampelonne depuis le village et de diminuer la part de la voiture dans certains déplacements quotidiens ou de loisirs. L'aménagement de l'éco-hameau des Combes-Jauffret s'est déjà accompagné du renforcement d'un itinéraire pédestre et cyclable existant entre le site du hameau et le village. Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne prescrit dans ce sens l'adaptation des voiries pour un meilleur accueil des transports collectifs terrestres aux abords de la plage. D'ores et déjà, une seconde ligne de transport en commun entre le centre de Ramatuelle et St-Tropez via la plage de Pampelonne est en effet mise en place pendant la période estivale afin d'apporter une solution alternative à la voiture et réduire ainsi les nuisances liées au trafic automobile.

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

5.2- Le critère énergie

Le PLU prévoit un accroissement modéré de la population qui aura pour conséquence un accroissement de la consommation d'énergie à l'échelle de la commune.

Cependant, l'absence d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation limite l'étalement urbain et réduit l'impact énergétique du PLU.

De plus, le PLU intègre dans les articles 11 de toutes les zones de son règlement, des règles permettant de réduire la consommation d'énergie, d'améliorer le bilan carbone des constructions et d'intégrer les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Dans les zones urbaines UC et UP, les articles 10 permettent dans certaines conditions la réalisation de sur-toitures abritant les bâtiments de l'insolation, réduisant ainsi le besoin de climatisation. L'article 15 du règlement de ces deux zones encourage la réalisation de bâtiments à énergie positive en leur accordant au choix un bonus d'emprise au sol ou de hauteur.

Ainsi, le projet de PLU a des incidences positives sur la consommation d'énergie des constructions, particulièrement dans les zones urbaines les plus dynamiques en termes de rénovation du bâti énergivore des années 1950 à la fin du XX^{ème} siècle (zones UC et UP).

5.3- Les déchets

La maîtrise de l'urbanisation prévue par le PLU permet de réduire le volume des déchets ménagers. Le PLU participe en outre à la maîtrise des déchets ménagers conformément aux dispositions du Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers du Var.

En effet, le règlement de la zone N permet d'autoriser la création sur son territoire d'une nouvelle déchèterie, en-dehors de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, dans un site discret, bien desservi par les voiries et réseaux divers existants, et éloigné de la plage comme le prévoit le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

Par contre, la canalisation de la demande de foncier constructible vers des zones constructibles (U) dont les limites sont à peu près inchangées depuis plusieurs décennies induit un processus de renouvellement urbain qui, avec la rénovation du bâti existant, génère d'importants volumes de déchets de construction. Par ailleurs, la possibilité offerte par le plan local d'urbanisme révisé de réaliser d'importantes surfaces de sous-sols habitables, effet de la densification promue par la loi « ALUR », génèrera d'importants volumes de déblais, avec un risque d'impact sur le trafic routier de poids-lourds, et sur le paysage en cas de remblaiements intempestifs, soit sur le territoire communal soit en-dehors.

Cet impact négatif potentiel est en partie contrecarré par les dispositions du plan local d'urbanisme qui interdisent les exhaussements de sols ou remblais, notamment dans les zones agricole (A) ou naturelle (N).

Il faudra cependant que les pouvoirs publics compétents et les professionnels responsables de ces déchets parviennent à les introduire dans une filière de recyclage suffisamment élaborée pour transformer en ressource ce qui reste encore trop souvent une cause de dégradation de l'environnement. Aussi bien les déchets de construction que les déblais pourraient en effet devenir, par exemple, des matériaux de construction présentant une bonne inertie thermique valorisable, en relation avec l'adaptation des bâtiments au changement climatique et générant des emplois.

L'incidence de la révision en termes de déchets est donc variable selon l'évolution de pratiques qui ne relèvent pas directement des modalités d'application du code de l'urbanisme ni des règles du plan local d'urbanisme. En toute hypothèse, l'économie d'espaces naturels ou de terres arables que procure le processus de rénovation de zones déjà urbanisées représente un avantage supérieur au coût de l'effort de recherche et d'investissement nécessaire pour développer le recyclage des déchets et des déblais induits par cette rénovation et cette densification maîtrisée.

5.4- L'eau et l'assainissement

Peu d'incidences sur les besoins en eau

La maîtrise de l'urbanisation prévue par le PLU permet de limiter l'impact sur la consommation d'eau. L'incidence en termes de besoin d'eau potable est de ce fait contrôlée. Il n'est pas nécessaire de trouver de nouvelles sources d'alimentation. La qualité de la ressource, extérieure au territoire communal, ne peut elle-même être impactée.

Pour ce qui est de la quantité, le PLU révisé n'ouvre que très peu de nouveaux secteurs à l'urbanisation. La desserte des zones de projets par le réseau d'alimentation en eau potable ne présente pas de difficulté au vu du réseau existant et de la ressource disponible, tels qu'ils sont décrits dans l'annexe sanitaire du plan local d'urbanisme. Le secteur UCs, d'une part, jouxte deux grands secteurs urbanisés et densément peuplés – 1200 emplacements de camping au Nord, plusieurs centaines d'habitations au Sud - reliés au réseau public. La zone AUT de St-Amé, d'autre part, est située à quelques centaines de mètres de la conduite d'eau qui longe la route départementale n°93.

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

Peu d'incidences sur les besoins en assainissement

En matière d'assainissement, la station d'épuration de « *Ramatuelle-Bonne Terrasse* » a été mise en conformité avec la Directive sur les Eaux Résiduelles Urbaines (DERU). La station d'épuration dispose désormais d'un système basé sur la bio-filtration, d'une capacité nominale de 28 000 équivalents/habitants, ce qui, comparé au volume de personnes logées en période estivale, est plus que suffisant. Le PLU interdit par ailleurs dans toutes les zones raccordées d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement, qui est un réseau séparatif, ce qui permet de limiter les risques de saturation du réseau, et donc de déversement polluant dans le milieu naturel. Le raccordement de la zone AUT de Saint-Amé à l'assainissement collectif est prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement. Le secteur UCs est longé par le collecteur gravitaire situé sous la plage de Pampelonne.

Les simples ajustements de limites de zones urbaines ne sont pas significatifs et portent sur des zones déjà desservies par l'égout.

Les zones non desservies par l'égout sont inconstructibles par principe. Seules y sont autorisées les rénovations ou extensions limitées, conditionnées par la conformité des dispositifs d'assainissement autonomes adaptés aux caractéristiques pédologiques et géologiques dans le respect du schéma directeur d'assainissement.

Le PLU révisé n'a pas d'incidences négatives particulières en matière d'assainissement.

La gestion des eaux de ruissellement

La densification du bâti peut contribuer à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du volume des eaux de ruissellement dont les conséquences lors d'épisodes pluvieux intenses peuvent être importantes en aval. C'est notamment le cas dans le secteur urbanisé de Salagrue, aux alentours du ruisseau qui draine le plateau de Pascati et débouche sur la plage de Pampelonne (zone UC). En cas de pluie intense sur le plateau, il existe un réel enjeu d'aggravation des volumes d'eau de ruissellement dans cette zone UC, anciennement lotie, densément bâtie et occupée, avec des déclivités importantes. Cet enjeu s'est manifesté en 1993 lors d'un épisode pluvieux qui dans ce secteur a eu un impact plus marqué sur les habitations, avec des dégâts importants. Mais la stagnation d'eaux pluviales en surface représente désormais aussi un risque sanitaire lié aux maladies infectieuses véhiculées par le moustique.

Le règlement du PLU prévoit des dispositions afin de maximiser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et donc de réduire les risques liés au ruissellement, mais aussi à la stagnation des eaux en surface :

- dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain et la surface des espaces libres de toute construction y compris souterraine ne peut être inférieure à 60% de celle du terrain constructible.
- dans la zone UP, l'emprise au sol des constructions est limitée à 14 % de la surface du terrain et la surface des espaces libres de toute construction y compris souterraine ne peut être inférieure à 70% de celle du terrain constructible.

Dans toutes les zones, le plan local d'urbanisme révisé prescrit que les surfaces artificialisées sont au maximum perméables et précise les modalités d'aménagement qui doivent assurer cette perméabilité

Par ailleurs, le règlement du plan local d'urbanisme révisé rappelle dans chaque zone, qu'en toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Ces dispositions permettent de prévenir les rétentions d'eau incontrôlées, favorables au développement du moustique et des risques sanitaires associés.

Enfin, le plan local d'urbanisme prescrit dans les zones urbaines un traitement des jardins adapté au climat méditerranéen, ne nécessitant donc pas d'arrosages intempestifs qui favorisent la prolifération du moustique.

Globalement, le plan local d'urbanisme révisé permet d'obtenir une gestion des eaux de ruissellement plus adaptée aux enjeux identifiés, en particulier dans le domaine sanitaire.

5.5- Les déplacements

Réduction des besoins de déplacement

Le phénomène de la migration pendulaire domicile – travail, se manifeste par des déplacements biquotidiens entre la presqu'île de St-Tropez où se concentrent les emplois, et l'extérieur, où les logements sont plus accessibles. Ce phénomène qui affecte notamment le territoire de Ramatuelle s'accroît en été avec les emplois saisonniers.

Le plan local d'urbanisme révisé comporte en cohérence avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durable une palette de mesures favorisant la création de logements pour actifs permanents ou saisonniers, de nature à réduire les besoins de déplacements pendulaires sur des distances relativement importantes.

Ces dispositions sont les suivantes :

- Secteur UCs dédié à la réalisation de logements pour actifs saisonniers, avec Emplacement Réservé pour assurer une maîtrise d'ouvrage publique ;
- Secteur Nhs ouvrant la possibilité de créer des logements pour salariés saisonniers autour des hôtels existants ;
- Secteur Nhs1 ouvrant la possibilité de créer un ensemble de logements pour salariés saisonniers en lieu et place d'un ancien hôtel.

Sécurité

Le plan local d'urbanisme révisé maintient ou crée des emplacements réservés ayant pour but l'élargissement de certaines voies et leur adaptation au trafic. Plus précisément, le plan local

d'urbanisme crée deux emplacements réservés à l'aménagement de deux ronds-points pour sécuriser l'accès à la plage de Pampelonne, aux embranchements de deux voies de desserte importantes :

- chemin communal n°8 dit des Tamaris, qui dessert la plage, trois parkings, plusieurs établissements de restauration et un grand camping ;
- chemin communal n°9 dit boulevard Patch, qui dessert le quartier aggloméré de Salagruie, la plage, plusieurs établissements de restauration et un grand parking.

Alternatives à l'automobile

Les articles 12 du règlement du plan local d'urbanisme révisé rappellent que la capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur au plan national.

Le site de la plage de Pampelonne attirant le flux de circulation le plus important, le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme révisé prévoit un certain nombre d'aménagements afin de favoriser l'émergence de modes de déplacement alternatifs à l'automobile :

- l'aménagement, dans tout parc de stationnement, d'un minimum de 30 emplacements de stationnement pour vélos abrités, sécurisés et aisément surveillés, et prévoit l'évolution progressive de cette capacité en fonction de la demande ;
- L'adaptation de la voirie aux besoins des transports en commun pour faciliter la desserte de la plage (gabarit, retournement).

Le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne permet par ailleurs de créer :

- trois pontons dédiés au transport public maritime.
- Un itinéraire pour piétons et vélos dans l'arrière-plage en s'appuyant

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

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme révisé renforce la priorité accordée au piéton dans le secteur UAh en facilitant l'intégration des places de stationnement sous immeubles, dans ce quartier où les espaces publics sont réservés au piéton, et qui est relié au village par un itinéraire exclusivement piéton et cyclable en vélo tout terrain.

Le PLU a ainsi, globalement, des conséquences positives en matière de déplacements.

VI- Incidences sur les risques

6.1- Le risque incendie de forêt

Les zones de risque incendie

La commune de Ramatuelle possède d'importants massifs boisés particulièrement sensibles aux feux de forêt. Les principales zones urbaines denses sont confrontées au risque incendie (cf. carte page suivante) notamment le secteur du village et les lotissements au Nord et au Sud du territoire dont ceux de la Roche des Fées, du Cap Pinet et de l'Escalet. Les secteurs d'habitat moins denses (UP, Nh) sont soumis à un risque modéré. Pratiquement l'ensemble du territoire de la commune est soumis à l'obligation légale de débroussaillage. La commune et la communauté de communes ont de plus mis en place sur tout le territoire communal et plus particulièrement dans les secteurs à risque élevé, des dispositifs de défense des forêts contre les incendies tels que des pistes, réseau de coupures de combustible, poteaux incendie, citernes ... (cf. carte p. suivante).

Le PLU prend lui-même en considération le risque feu de forêt qui pèse sur le territoire notamment en centre bourg et dans les massifs à travers les dispositions suivantes :

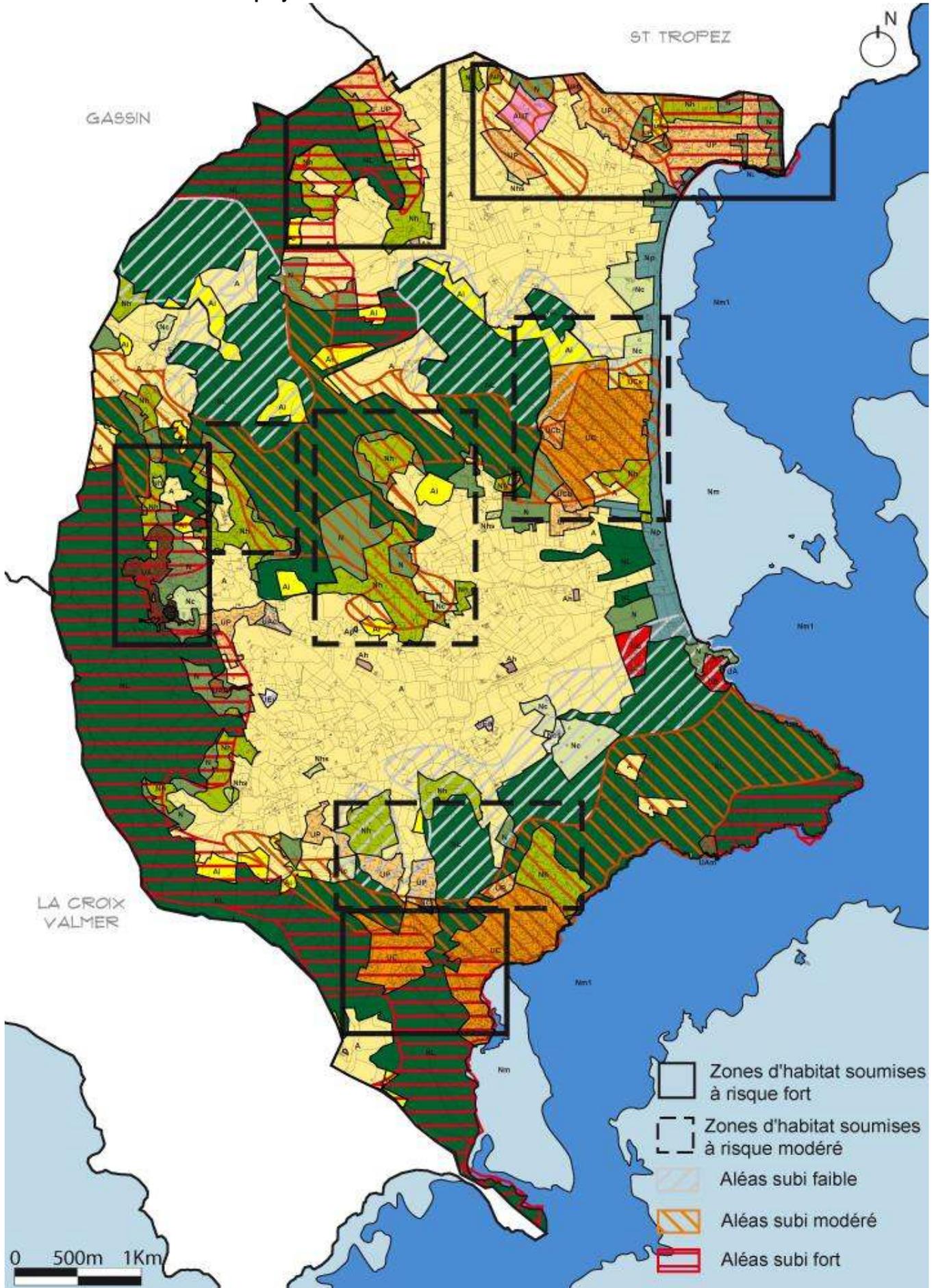
- L'essentiel du couvert forestier est dépourvu de toute habitation ou construction et classé en zone naturelle stricte (N) ou en secteur protégé pour son potentiel écologique (NL) ;
- Un secteur Nh est créé au quartier *Val des Tournels*, sur un piémont du site classé des Trois Caps, pour y permettre la réalisation de piscines en annexe des habitations qui s'y trouvent ;
- Une largeur circulaire de 4,00 mètres, ainsi que des possibilités de retournement sont imposées afin de permettre le croisement et les manœuvres des véhicules de secours dans les zones à risque.

Dans les zones à risques, de manière générale, l'organisation d'espaces agricoles « *tampons* » entre zones boisées et zones habitées permet de réduire le risque incendie. Les extensions des zones agricoles en zone boisée, prévues par le PLU révisé, contribuent à la réduction du risque incendie.

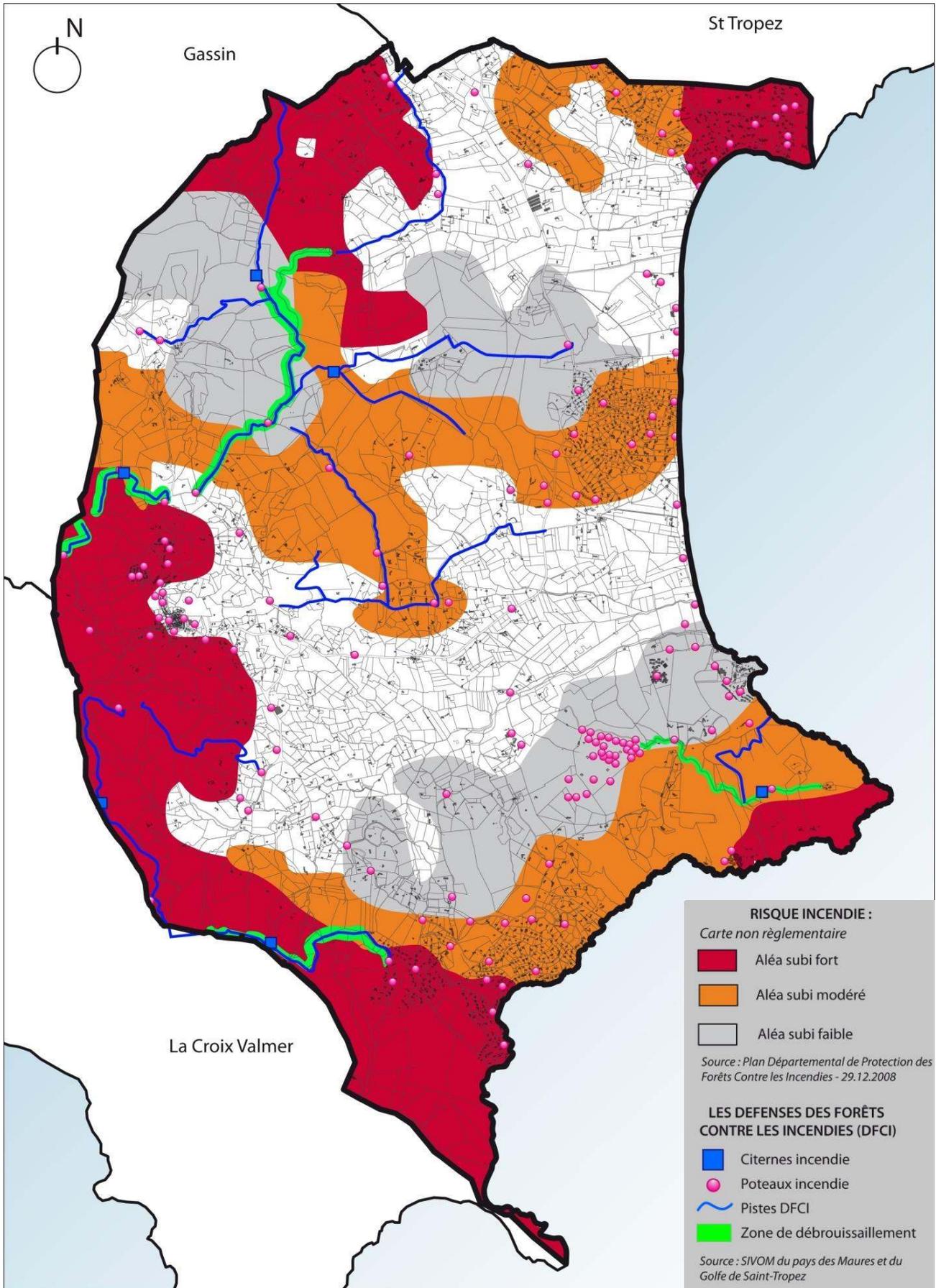
En outre, la reconquête des friches agricoles par le PLU permet le renforcement de l'activité agricole mais indirectement aussi un meilleur entretien des terres et donc une limitation des conditions favorables à la propagation du feu dans les secteurs à risque.

Globalement, le plan local d'urbanisme révisé a donc une incidence positive sur le risque incendie.

L'aléa subi incendie sur le projet de PLU révisé

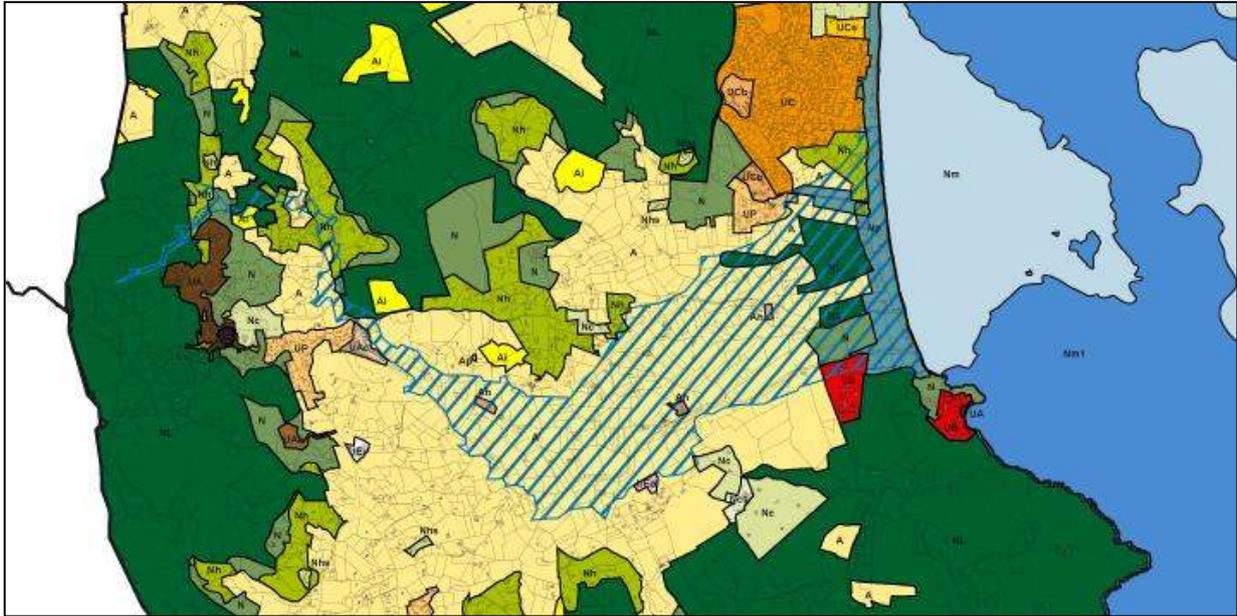


Superposition des DFCI et de l'aléa subi

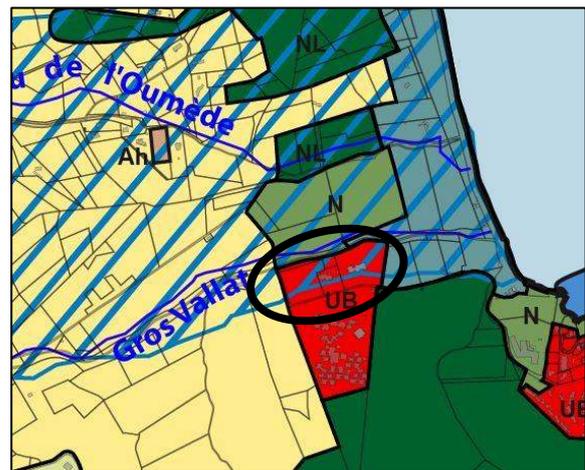


6.2- Le risque inondation

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



Bien que l'Atlas des Zones Inondables (AZI) n'ait pas de valeur réglementaire au regard de l'occupation du sol, il est noté que, conformément aux objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, aucune zone n'a été ouverte à l'urbanisation dans l'emprise de l'enveloppe hydro-géomorphologique identifiée par les services de l'Etat. Le projet de la commune est en effet de préserver la terre arable et de favoriser dans ce secteur la reconquête des friches. La plupart des zones comprises dans le périmètre de la zone inondable identifiée par l'AZI sont classées en zone agricole ou naturelle dans lesquelles la constructibilité est fortement limitée. A l'exception, donc, de 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées destinés à la création de sièges d'exploitation agricole, il n'est en effet pas prévu de construction nouvelle.



Une seule zone urbaine (U) est concernée en partie par le périmètre de l'AZI : la zone UB, zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs. La partie concernée par le risque se trouve dans le secteur de Bonne Terrasse Ouest, occupé actuellement par des équipements publics : centre enfance-jeunesse, Centre Technique Municipal, un bâtiment abritant une chaufferie au bois desservant l'ensemble des bâtiments regroupés sur le terrain communal. Il est relevé que ces bâtiments sont tous situés à la même distance du Gros-Vallat et sur la même rive droite que l'ancienne « ferme Barbier », alors que les inondations constatées se sont toujours étendues sur la rive gauche dont l'altitude est inférieure.

En l'absence d'études précises sur l'aléa de ce risque, le PLU impose, par principe de précaution, un recul minimum de 10 mètres en bordure des cours d'eau L'Oumède et Gros Vallat qui traversent cette zone, pour tout aménagement ou construction nouvelle.

Dans les zones NC et UP, les surfaces imperméables sont limitées afin de prendre en compte le ruissellement, et sont prescrits des dispositifs de rétention suivant les caractéristiques précisées par la Mission Inter-Services de L'Eau et de la Nature. Ces dispositions permettent ainsi de réduire le risque lié au ruissellement en secteur aggloméré sur des pentes prononcées.

D'une façon générale, le plan local d'urbanisme révisé :

- préserve la ripisylve des berges des cours d'eau par la mise en place d'espaces boisés classés - une ripisylve entretenue permettant également de stabiliser les berges des cours d'eau tout en constituant un frein en cas d'inondation (effet de peigne),
- prescrit une perméabilité des clôtures à l'écoulement des eaux et interdit d'artificialiser les espaces situés, selon l'importance des collecteurs d'eaux pluviales, à une plus ou moins grande distance de leur axe,
- interdit les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sur les terrains situés à une altitude inférieure à 20 mètres NGF.

Le plan local d'urbanisme participe ainsi à la limitation des inondations. En effet, au-delà de son rôle pour la préservation de la biodiversité,.

Globalement, l'incidence du plan local d'urbanisme révisé sur le risque d'inondation est donc positive.

6.3- Le risque sismique

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

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

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

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

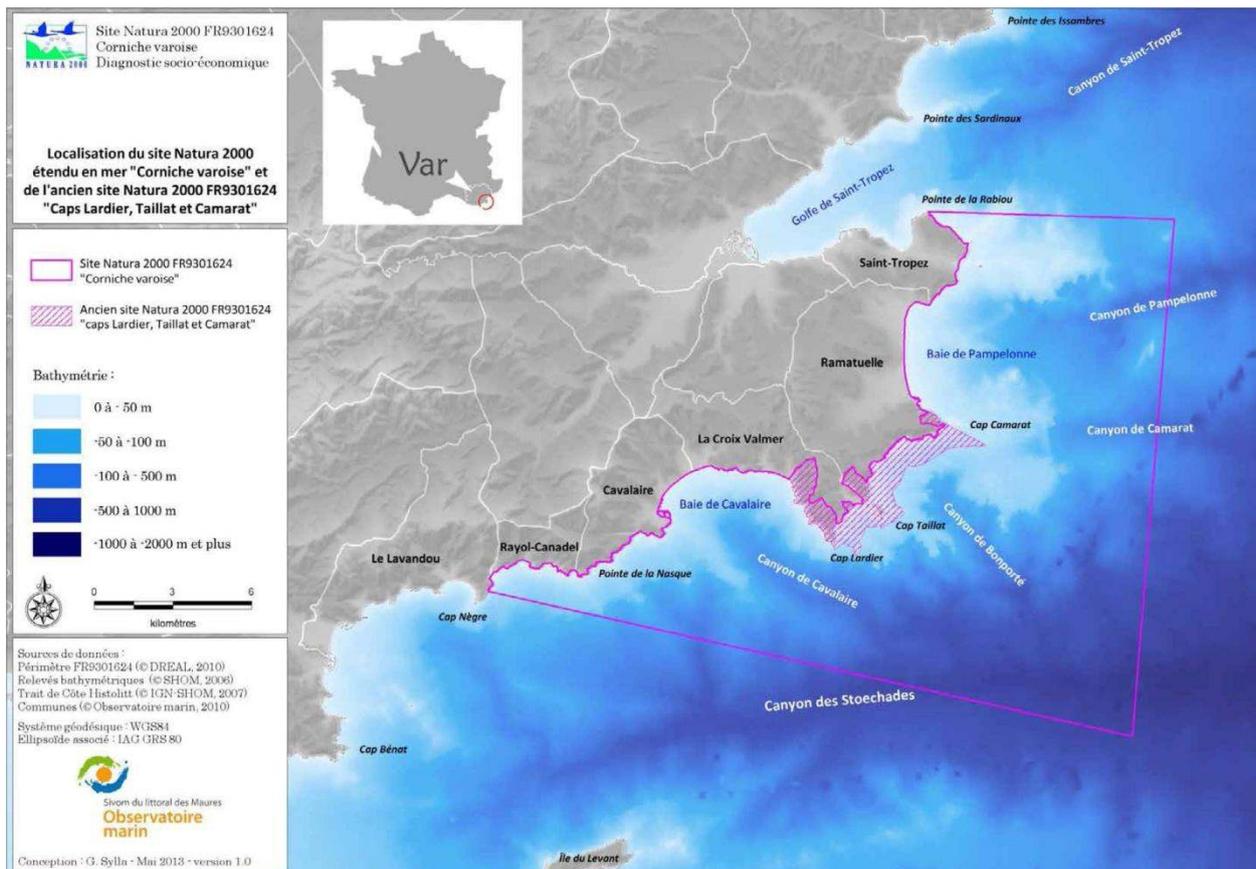
Chapitre 3- Incidences sur les sites Natura 2000

Cf. :

- Chapitre V du présent rapport de présentation : Evaluation environnementale du PLU de la commune de Ramatuelle, Volet Patrimoine Naturel

- annexe du PLU : Dossier de la ZAC des Combes Jauffret comprenant l'évaluation environnementale

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



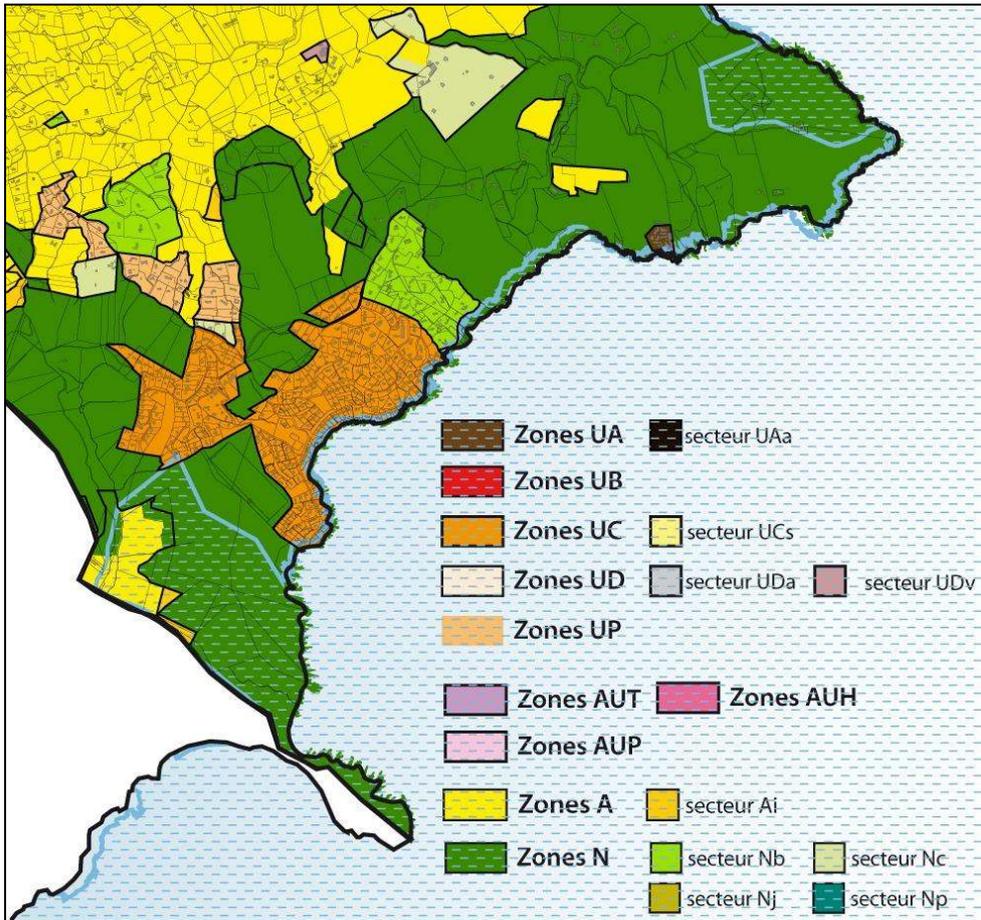
Comité de pilotage du site Natura 2000 « Corniche varoise – 16 mai 2013

Source : Observatoire Marin

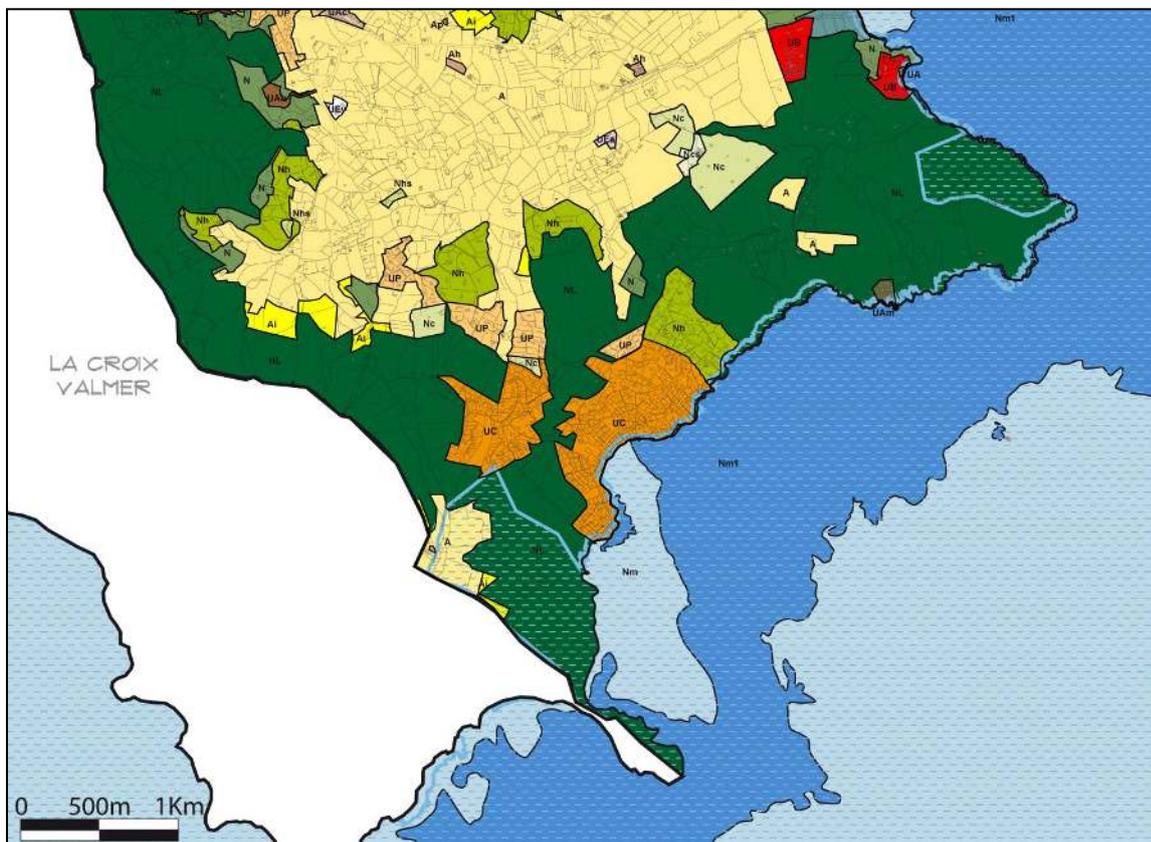
Il recouvre ainsi, pour le territoire de Ramatuelle :

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

Le PLU 2006 sur les espaces terrestres du site Natura 2000



Le PLU révisé sur les espaces terrestres du site Natura 2000



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

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

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

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

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

