

COMMUNE DE RAMATUELLE



P.L.U.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce n°2

ÉLABORATION

Rendu public par arrêté municipal du 27 juin 1986

Approuvé partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

RÉVISION N° 1 (partielle)

Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

RÉVISION N° 2 - ELABORATION PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du 17 août 2005

Approuvé par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

mai 2006

La place du P.A.D.D. dans le Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme et les lois S.R.U. et U.H.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) introduit par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) :

- Le P.L.U. présente le projet d'aménagement local par le biais du P.A.D.D. tout en restant un instrument de gestion de l'espace. Il fixe pour une période de 5 à 10 ans la destination générale des sols et les règles qui leurs sont applicables
- Le P.L.U. est élaboré à l'initiative de la Commune, en association avec les services de l'Etat (Préfecture, Direction Départementale de l'Equipement, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Direction Régionale de l'environnement). Les personnes publiques concernées sont consultées à leur demande (Conseil Régional et Conseil Général, les chambres consulaires, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins, les maires de communes limitrophes, les associations compétentes ...)
- Le P.L.U. se doit d'être compatible avec les orientations définies dans les documents supracommunaux : Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ou les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.)...

La loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003 a modifié le contenu des P.L.U., notamment l'opposabilité au tiers du P.A.D.D. Néanmoins, les dispositions du P.L.U. doivent être cohérentes avec les orientations du P.A.D.D.

Principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un P.A.D.D. qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D. doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le P.A.D.D. c'est le projet de ville (les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement) résultant du choix, fait par les élus, à partir d'un ensemble de visées issues du diagnostic, au croisement de plusieurs contraintes, dont les principales sont :

- ➔ les objectifs municipaux
- ➔ les hypothèses de croissance
- ➔ les disponibilités du territoire (marges de manœuvre en terme de capacité résiduelle, de restructuration et renouvellement urbains)
- ➔ la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

Le projet est construit autour des grandes orientations d'aménagement du territoire et illustré par un schéma d'organisation d'ensemble.

Ce projet sera ensuite affiné dans la partie technico-juridique du P.L.U. (zonage et règlement) et plus détaillé dans des projets sectoriels.

Les principes du développement durable

Extrait de l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme : afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Extrait de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme : Les P.L.U. doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Le diagnostic a clairement mis en évidence l'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme de Ramatuelle : faire en sorte que Ramatuelle demeure une commune rurale et garantir aux Ramatuellois la meilleure qualité de vie possible.

Si l'urbanisation a jusqu'à présent été maîtrisée et bien intégrée à l'environnement, le diagnostic met en évidence les points faibles du territoire communal avec l'apparition des premiers signes d'une remise en cause progressive du caractère rural de Ramatuelle (mitage des espaces naturels et agricoles, spéculation foncière, espace naturel sous pression...).

Le PADD se doit de mettre en place une gestion économe équilibrée et durable de l'espace tout en répondant aux stricts besoins de développement de la commune avec pour enjeux principaux :

- Le maintien de la qualité des milieux naturels et des paysages et plus particulièrement de la frange littorale
- La poursuite de la mise en valeur agricole et forestière du territoire
- Le renforcement et la diversification de l'économie locale et du tourisme
- Une meilleure diversité de l'offre résidentielle

Le PADD de Ramatuelle se décline selon trois orientations

- Préserver les paysages : urbains, agricoles et naturels
- Assurer la diversité économique, l'emploi permanent
- Favoriser la mixité sociale et urbaine



Préserver les paysages : urbains, agricoles et naturels

L'organisation des zones urbaines, naturelles et agricoles doit se faire en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamisme économique, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles.

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 dans le diagnostic (notamment le logement pour actifs et le développement des activités économiques).

• Préserver l'intégrité des grands ensembles boisés

La protection des massifs forestiers et de leur intégrité est indispensable au maintien de la qualité environnementale et paysagère des sites – essentielle à l'image de marque de la commune, au même titre que le vignoble.

Il s'agit pour cela de :

- Sauvegarder, au bénéfice des activités de détente et de la chasse traditionnelle, l'intégrité des réserves de nature et de silence que constituent les vastes étendues forestières
- Préserver les espaces naturels remarquables à travers des dispositions strictes (espaces boisés classés à protéger ou à créer)
- Prévoir des zones de coupure de combustible mises en valeur par une activité agricole
- Stopper la diffusion de l'habitat conformément aux dispositions législatives applicables, contrôler la densification de l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus existantes de façon à leur conserver un aspect général de parc habité où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal



• Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux

Veiller 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.

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
- en conservant une attractivité touristique à la plage au-delà de la saison estivale



Conserver sur les collines littorales, y compris dans les lotissements littoraux, une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions :

- en limitant le coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines littorales
- en protégeant des coulées vertes, mêmes minimales, particulièrement le long des ravins

Dans les espaces littoraux proches de la frange maritime, la préservation du paysage maritime sera poursuivie et prolongée par :

- la protection, l'aménagement et la mise en valeur du sentier du littoral
- la protection du milieu marin contre les rejets d'effluents polluants

• **Maintenir et valoriser le paysage rural**

Une protection spécifique sera mise en place pour certaines parties du paysage viticole et rural emblématiques de Ramatuelle. Pour des éléments ponctuels de paysage; cette protection concernera, par exemple, le bâti communal remarquable (L.123-1-7°), les groupements boisés interstitiels (E.B.C.), les jardins potagers du pourtour du village (Nj).



Des prescriptions particulières seront insérées dans le règlement pour encadrer l'aménagement des abords des constructions avec des espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage rural traditionnel.

Une reconquête des friches au bénéfice des activités agricoles et un contrôle de la diffusion de l'habitat à travers le paysage agricole doivent renforcer la cohérence paysagère des espaces agricoles, dans l'intérêt de l'économie locale - tout particulièrement dans la perspective d'une éventuelle démarche de labellisation des vins issus du terroir.



• **Préserver l'aspect pittoresque du village et de ses abords**

Etre attentif aux perceptions lointaines du village, maintenir le village dans son écrin végétal, préserver les structures paysagères proches du village ainsi que celles qui confèrent sa qualité au panorama visible depuis le village.

• **Poursuivre la restauration ou la reconstitution du patrimoine bâti**

Le caractère rural de la commune doit être conforté par la sauvegarde ou la reconstitution soignée d'éléments du patrimoine, ou la préservation des vestiges archéologiques, qui rappellent et enseignent son histoire, tels que :

- la galerie d'amenée des eaux de la colline de Paillas à la fontaine du village
- la caserne des douanes du Cap Taillat
- le dernier fût de moulin en ruine sur le site de la colline de Paillas
- la motte castrale du quartier de l'Oumède
- les moulins à huile
- les pigeonniers
- les restanques



Assurer la diversité économique, l'emploi permanent

Soucieuse de respecter un équilibre entre économie touristique et économie indépendante de ce secteur d'activités, la commune souhaite particulièrement conforter les activités agricoles, consolider, voire compléter le parc d'activités existant et dynamiser l'activité touristique par des produits indépendants de la saison estivale.

• Renforcer la place de l'agriculture :

Il s'agit de permettre la consolidation et le développement d'une activité économique productive, créatrice d'emploi permanent sur le territoire, qui contribue par ailleurs à la qualité du paysage. Pour cela, le plan local d'urbanisme veillera à favoriser l'installation d'agriculteurs, la création ou le maintien des sièges d'exploitations, et s'attachera à résoudre les problèmes posés par le coût, la rétention ou l'affectation du foncier agricole à d'autres usages.



Pour ce faire, le P.L.U. devra notamment :

- Délimiter les «espaces boisés classés» en tenant compte des conditions de relief et de richesse écologique, mais aussi du périmètre de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée
- Favoriser la réaffectation à l'agriculture des bâtiments utilisés à des fins non agricoles et situés en zone agricole, et assurer la pérennité de l'usage agricole du bâti situé en zone agricole
- Maintenir la possibilité, pour les agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme
- Veiller à ce que les opérations d'aménagement ayant pour objet de créer des logements pour actifs intègrent la possibilité de créer des sièges d'exploitation
- Soutenir, dans les zones forestières, les activités favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.



• Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme :

Cette orientation conduit à :

- Etendre légèrement le parc d'activités du Colombier, ou en créer un nouveau, toujours de dimensions réduites et bien intégré à son environnement
- Renforcer la place de l'exploitation forestière, dans le cadre de la charte forestière élaborée par le syndicat intercommunal du pays des Maures et du golfe de St-Tropez, correspond au souhait de développer des filières économiques nouvelles et de valoriser des ressources locales
- Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales à la production indépendante de la saisonnalité touristique. Le village ne doit pas être oublié dans la recherche de possibilités d'implantation, notamment pour les métiers d'art



- **Rééquilibrer la structure de l'économie touristique au bénéfice des activités indépendantes de la saison estivale :**

- Rééquilibrer la capacité d'hébergement au bénéfice de l'hôtellerie
- Créer un casino
- Soutenir la création d'une activité de thalassothérapie
- Plus généralement, soutenir l'émergence de nouveaux produits touristiques, à caractère culturel notamment, favorisant un meilleur étalement de l'activité touristique durant l'année

Favoriser la mixité sociale et urbaine

• Organiser une politique du logement permanent

La politique du logement conduite au travers du P.L.U. est orientée vers les besoins de la population permanente. Le projet, dans ce domaine, est de :

- Rééquilibrer la capacité de logements au bénéfice des logements pour actifs y compris logements pour actifs saisonniers
- Créer des logements nouveaux à caractère social, en accession ou en location
- Orienter le bâti existant dans le village ou sa périphérie vers le logement permanent
- Favoriser la création d'une structure d'accueil des personnes âgées



La mise en œuvre de cette orientation repose notamment sur l'exercice du droit de préemption urbain, et en termes de création d'habitat nouveau le choix de formes urbaines plus structurées, moins consommatrices d'espace, localisées préférentiellement près du village et/ou des services ou sous forme de hameaux dans des secteurs favorisant des relations privilégiées avec le village.

• Améliorer l'attractivité du village

Le projet est de renforcer la fonction de chef lieu de commune que doit assurer le village.

Cette amélioration sera poursuivie selon trois axes : la valorisation du paysage urbain, l'amélioration de l'animation artisanale et commerciale, et la mise en valeur du bâti ancien.

Des actions de réaménagement et requalification des espaces publics - avec la réorganisation et l'amélioration de la circulation et du stationnement – amélioreront l'attractivité du village et y restitueront aux piétons des espaces propices à la qualité de la vie collective.



• Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements publics

D'une manière générale, la voirie communale présente un caractère «rural» et contribue à la qualité du paysage ; qualité qu'il convient de préserver par le maintien de gabarits limités, une attention apportée aux caractéristiques esthétiques des ponts, et un traitement paysager approprié des abords des routes communales et chemins ruraux.

Dans l'esprit des dispositions prévues à l'alinéa précédent, le quartier du Pinet fera l'objet d'un désenclavement.

Face à l'augmentation progressive du trafic automobile, la commune souhaite par ailleurs favoriser divers aménagements (ronds points, bandes cyclables....) afin de ralentir et sécuriser la circulation.

Le secteur Sud de l'arrière plage de Pampelonne, dans les environs du village de vacances et du centre technique municipal qui y sont déjà implantés, ainsi qu'aux abords immédiats de la plage, accueillera des activités en relation avec

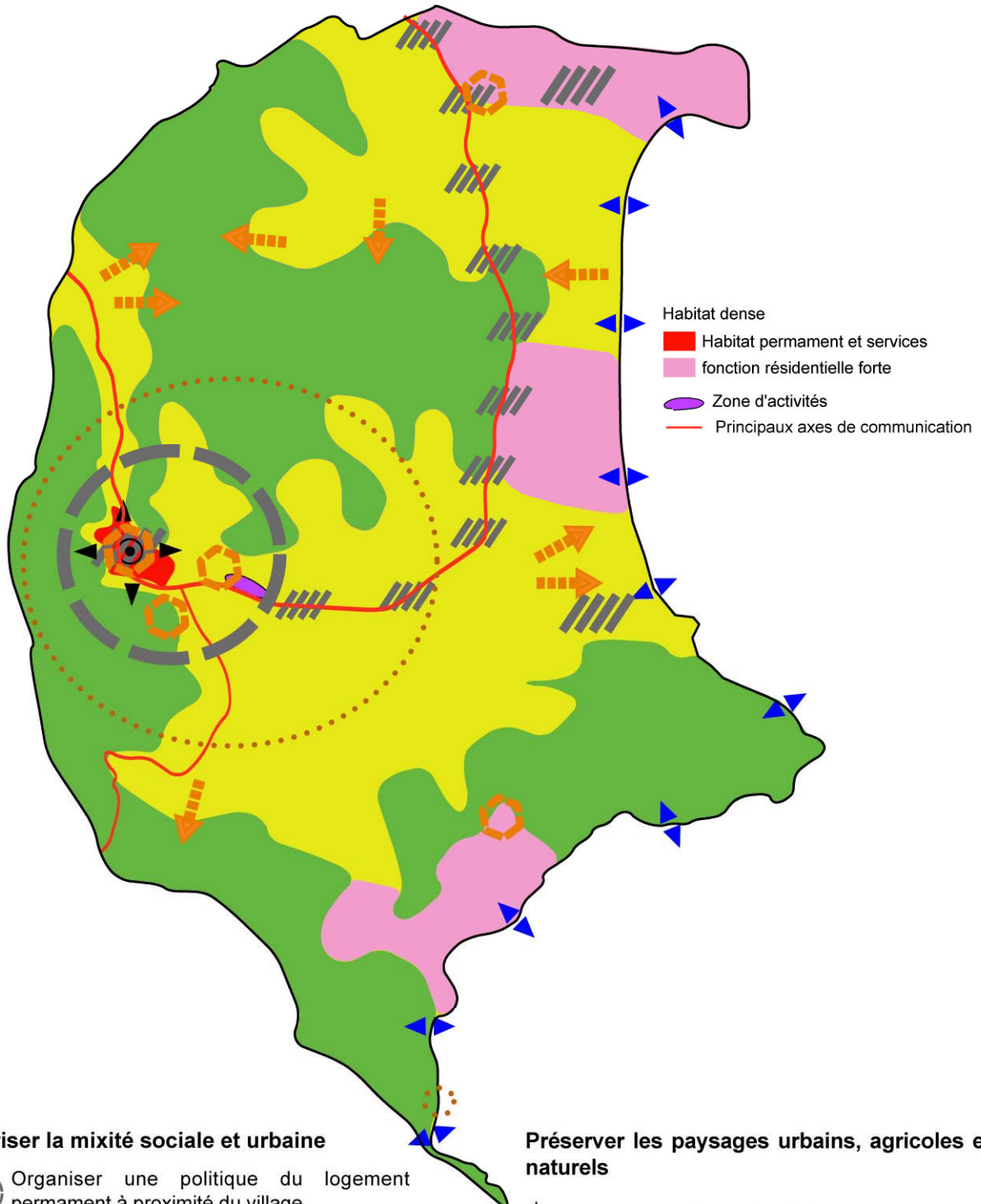


la jeunesse et les sports (centre de loisirs sans hébergement, école de voile et centre de plongée, etc...), et des services.

Le déplacement de l'actuel dépôt de déchets verts et de monstres plus en retrait du rivage, mais en dehors de l'aire des vins d'appellation d'origine contrôlée, et sa transformation en déchetterie, renforceront l'efficacité de la collecte sélective des déchets en vue de leur recyclage. Ce projet contribuera aussi à préserver les espaces agricoles et le paysage de l'arrière plage par une meilleure intégration des installations nécessaires au service public de la collecte et de l'élimination des déchets.

D'une façon générale, le plan local d'urbanisme met en place les dispositions nécessaires à l'adaptation des différents services publics en fonction de l'évolution de l'habitat, de la population et de ses besoins.

TERRITORIALISATION DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.



Favoriser la mixité sociale et urbaine

- Organiser une politique du logement permanent à proximité du village
- Améliorer l'attractivité du village
- ▨▨▨▨ Veiller à l'adaptation et à l'amélioration de la voirie et des équipements publics

Assurer la diversité économique, l'emploi permanent

- ▬▬▬▬▬▬ Renforcer la place de l'agriculture
- Favoriser la création d'activités indépendantes ou complémentaires du tourisme balnéaire. sites de projets possibles

Préserver les paysages urbains, agricoles et naturels

- ⬆⬆⬆⬆ Préserver l'aspect pittoresque du village et de ses abords
- Préserver et mettre en valeur le paysage rural
- Préserver les grands ensembles boisés
- ◀▶ Préserver le caractère naturel du littoral
- Poursuite de la restauration ou de la reconstitution du patrimoine bâti