



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**2025-6399
13/10/2025**

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service planifications et
prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

Remis en main propre

le 9/10/25

G. MARTIN

Toulon, le 9 octobre 2025

Le préfet

à

Monsieur le maire de Ramatuelle

MAIRIE DE RAMATUELLE	
DATE ARRIVÉE	13 OCT. 2025
DESTINATAIRES	ORIGINAIRE
Adjoint	
Cabinet du maire	✓
Communication	
DGS - DGA - SG	
Ressources humaines	
CCAS	
État civil	
Affaires scolaires	
Enfance/Jeunesse	
Crèche	
Services techniques	
Urbanisme	✓
Finances	
Police municipale	

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme de la commune de Ramatuelle

Référence : Délibération du conseil municipal du 7 juillet 2025

Pièces jointes : Avis SDIS, ONF, UDAP, DGAC, ORANGE, ENEDIS, NATRAN et RTE

Annexes et cartographies SDIS, ONF – Liste des servitudes d'utilité publique

Par délibération susvisée, reçue en préfecture le 10 juillet 2025, le conseil municipal de Ramatuelle a procédé à l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, qui, en application des articles L. 153-15, L. 153-17, R. 153-4 et R. 153-5 du code de l'urbanisme (CU), est soumis à l'avis des personnes publiques associées.

L'examen du PLU arrêté amène à formuler des observations afin de conforter la sécurité juridique du document et d'améliorer la prise en compte des enjeux de l'État. Ces observations appellent, selon les cas, un nouvel examen ou des précisions. Des remarques moins formelles sont également développées en annexe.

Application de la loi littoral

La commune de Ramatuelle est soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », codifiée aux articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du CU.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU – CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Les secteurs déjà urbanisés

Dix secteurs déjà urbanisés (SDU) ont été identifiés sur le territoire de la commune de Ramatuelle par le Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez (GST). Plusieurs zonages sont proposés pour ces dix SDU : UAh pour le Hameau des Combes Jauffret, UAm/UJ3 pour le Hameau de Bonne Terrasse, UAm pour le Hameau de Merlier, UJA pour Bonne Terrasse, UJ1 pour Salagrue, l'Escalet, la Tourraque ainsi que UJ2 pour les Marres, le Pinet et le Colombier. La majorité de ces secteurs se situe en espaces proches du rivage (EPR).

Conformément à l'article L. 121-8 du CU, ne sont autorisées au sein des SDU que les constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement ainsi qu'à l'implantation de services publics. Le SCoT admet la démolition-reconstruction, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. En conséquence, les activités commerciales, de services ou les hébergements touristiques doivent être proscrits de ces secteurs dans le règlement.

Par ailleurs, dans les EPR, il est rappelé que toute nouvelle construction est interdite, y compris en SDU, en application de l'article L. 121-10 du CU. Les annexes ne peuvent être autorisées qu'accollées aux habitations existantes, faute de quoi elles seraient assimilées à une extension de l'urbanisation. Ces précisions doivent être explicitement intégrées au règlement des zones UA et UJ. Enfin, en zone UA, les destinations des constructions existantes susceptibles de faire l'objet d'extensions doivent être clairement définies et étayées, afin de garantir leur conformité avec les dispositions de l'article L. 121-8 du CU.

Dans un souci de clarté et de lisibilité, il est recommandé de distinguer les SDU des autres zones par l'attribution d'un indice de zonage spécifique, reflétant leur caractère particulier dans le règlement écrit et graphique, les SDU ne devant pas servir d'accroche à l'extension de l'urbanisation.

Il est également nécessaire d'opérer une distinction entre les SDU situés en EPR et ceux situés hors EPR, afin de permettre l'application de densités différenciées et des règles de constructions différentes. Le projet de règlement actuel ne permet pas d'identifier ces secteurs avec précision. En conséquence, il est préconisé de les délimiter à l'aide d'indices spécifiques, tels que Usdu1 et Usdu2.

Les constructions admises en zone agricole

Le règlement ne reprend pas le principe d'inconstructibilité applicable aux EPR. Bien que la commune ne reconnaisse pas aujourd'hui la limite des EPR définie par le SCoT, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être rappelé.

En zone agricole (A), hors secteur Ai, sont autorisées les constructions de serres. De même, dans l'ensemble de la zone A, hors secteurs Ai et Ah sont admises les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, les constructions et

installations liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives, les constructions destinées à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, ainsi que les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation et d'une surface de plancher (SP) maximale de 350 m².

Dans une perspective de sobriété foncière, il paraît pertinent de rappeler la proposition de règlement en zone A élaborée par la Chambre d'agriculture du Var, laquelle recommande de limiter la SP totale à 250 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence préalable d'au moins un bâtiment technique, régulièrement autorisé et édifié à proximité de l'emplacement prévu pour la construction.

S'agissant des annexes, le règlement prévoit, dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs et de la zone naturelle Nh, la possibilité d'implanter des piscines, pool houses, locaux techniques, abris de jardin ou encore abris pour véhicules, dès lors qu'ils sont situés à moins de 30 mètres de l'habitation. Toutefois, l'article L. 121-8 du CU dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

La jurisprudence constante confirme que les annexes et piscines constituent des extensions de l'urbanisation au sens de cet article, et doivent, à ce titre, être implantées uniquement en continuité avec les agglomérations et les villages existants. Concernant spécifiquement les piscines, il est admis qu'une piscine découverte peut être regardée comme une extension d'une habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci (quelques mètres), et qu'elle forme un même ensemble architectural, par exemple intégré à une terrasse dallée contiguë à l'habitation (TA Poitiers, 10 septembre 2020, n° 1901611).

En conséquence, les annexes doivent être interdites en zone A, sauf lorsqu'elles constituent une extension directe de la construction à usage d'habitation principale.

Les constructions admises en zone naturelle

Dans l'ensemble de la zone naturelle (N), à l'exception du secteur Np, peuvent être autorisées les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière, à l'exclusion de toute nouvelle construction à usage d'habitation. Le règlement doit être rendu compatible avec les dispositions de la loi littoral en n'autorisant que les extensions des bâtiments existants et non les constructions nouvelles. Par ailleurs, comme pour la zone A, il convient de préciser dans le règlement que toute construction nouvelle est interdite en EPR (article L. 121-10 du CU) ou de prévoir un zonage avec indice d'inconstructibilité.

Dans les secteurs Nc et Nhs, peuvent être autorisées les constructions nouvelles, ce qui est contraire aux dispositions des articles L. 121-8 et 10 du CU dans les EPR.

Enfin, dans le secteur Nj, peuvent être autorisés les abris de jardin limités à un par jardin. Il convient de préciser que chaque abri devra être rattaché à un bâtiment existant, dont l'existence légale est dûment justifiée.

Les orientations d'aménagement et de programmation et la loi littoral

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 – secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) « **Domaine du Val de Rian** »

Cette OAP concerne l'implantation d'un nouveau siège d'exploitation agricole lié au domaine du Château de Pampelonne, accompagné d'une surface de logement pour l'exploitation. L'OAP propose la construction d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE). Or, ce dispositif n'est plus permis depuis le 1^{er} janvier 2021 suite à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Il convient de corriger l'OAP en tenant compte de cet élément.

OAP n° 2 – STECAL « **Domaine les Pradugues** »

Cette OAP consiste en la création d'une cave particulière, de logements de fonction pour travailleurs saisonniers, d'un garage fermé et d'un hangar de stockage. Or, il est constaté que certains de ces bâtiments sont déjà construits. Il convient de supprimer les éléments déjà existant au sein de l'OAP et de corriger la référence au HNIE comme visé précédemment.

La bande des 100 mètres

Il est recommandé de conforter le rapport de présentation par une analyse détaillée de la bande des 100 mètres en distinguant clairement les espaces urbanisés de ceux qui ne le sont pas. Les dispositions du règlement doivent en effet être adaptées en fonction de la localisation de la bande des 100 mètres, selon qu'elle se trouve ou non en zone urbanisée.

En complément, les principes d'inconstructibilité visés doivent être rappelés dans les dispositions générales du règlement, notamment pour la zone Nh qui permet extensions et annexes. Cette précision concerne notamment quelques parcelles proches du rivage.

Les phénomènes naturels liés à la mer et au littoral

Changement climatique

Le PLU de Ramatuelle intègre le changement climatique. Toutefois, l'adaptation au changement climatique, tant dans le diagnostic que dans la prise en compte opérationnelle, n'est pas abordée dans le rapport de présentation, en particulier sur la frange littorale.

Plus largement, le document n'intègre pas de mesures spécifiques d'adaptation face aux phénomènes littoraux, alors qu'il met en œuvre des mesures concrètes sur le sujet.

Erosion du trait de côte

Il aurait été pertinent que l'inscription de la commune au décret « érosion » soit mentionnée et que l'exemple de Pampelonne, avec la mise en œuvre de son schéma d'aménagement soit développé afin d'illustrer une solution d'adaptation aux changements climatiques conciliant à la fois maintien des activités économiques liées au tourisme et aménagement raisonné, durable et résilient de la plage. Le travail remarquable porté par la commune avec la reconstitution du cordon dunaire, la préservation voire l'augmentation de la profondeur de plage permet d'éviter des scénarios de durcissement du trait de côte et mériterait d'être présenté comme une adaptation réussie.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

En matière d'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le législateur prévoit deux analyses distinctes qu'il convient de développer et justifier dans le rapport de présentation.

L'analyse de la consommation d'ENAF à dix ans à compter de l'arrêt, soit 2015-2025, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du CU, n'est pas identifiable. Au-delà du cadre réglementaire imposé, cette analyse correspond à la durée de vie approximative d'un PLU et permet à la commune d'avoir une vision cohérente sur le projet d'aménagement pour la décennie suivante en se basant sur la décennie écoulée.

Le rapport de présentation analyse surtout la périodicité de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, soit 2011-2021, qui prévoit l'intégration de l'objectif de réduction par deux du rythme de la consommation d'ENAF d'ici 2031.

L'article R. 101-2 du CU indique que l'observatoire de l'artificialisation¹ est la plateforme nationale d'accès aux données sur la consommation des espaces NAF mise à disposition par l'État notamment dans le but de permettre aux collectivités de fixer et de suivre les objectifs prévus dans leurs documents d'urbanisme.

Pour Ramatuelle, cette plateforme établit un bilan de consommation de 29,2 hectares (ha) entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2024, dont 19 ha consommés entre 2011 et 2021 et 10,1 ha entre 2021 et 204.

Les objectifs théoriques au regard des enjeux d'évolution démographique et de développement économique de la commune ont été estimés par le SCoT à 8,65 ha.

Or, selon les données du Cerema, 10,1 ha d'espaces NAF ont déjà été consommés entre janvier 2021 et janvier 2024, ce qui rend inatteignable l'objectif national de réduction pour la commune de Ramatuelle.

1 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

Par ailleurs, le PADD et le rapport de présentation du projet de PLU indiquent des chiffres différents : 9,5 ha consommés sur la période 2011-2021 et 4,6 ha consommés entre 2021 et 2024, soit un plafond de 4,75 ha pour la consommation foncière maximale sur les 10 prochaines années.

Ces données apparaissent en contradiction avec les fichiers fonciers et la consommation réelle depuis 2011. Elles devront donc être justifiées et précisées de manière plus approfondie. Il convient de reprendre l'analyse de la consommation entre 2011 et 2021 dans le rapport de présentation. Cette analyse ne remet pas en cause le PADD.

Prise en compte du risque incendie

Règlement

Un zonage relatif au risque « feu de forêt » est proposé en annexe du plan de zonage réglementaire du PLU. Il distingue trois catégories : F1 (incluant le sous secteur F1p), F2 et PCR. L'annexe 2 du règlement définit les principes de construction et les usages autorisés pour chacune de ces zones.

Conformément à la doctrine de prévention du risque incendie et du porter-à-connaissance (PAC), il convient de :

- limiter les extensions d'habitations existantes à 20 m² en F1, afin d'éviter la création de logements supplémentaires ;
- interdire tout agrandissement de campings, y compris lorsque cela n'augmente pas leur capacité d'accueil dans les zones F1 et F1p ;
- interdire la création de nouveaux campings ou de parcs résidentiels de loisir (PRL) en zone F2, tout en permettant aux structures existantes l'installation de nouvelles constructions respectant les mesures constructives (annexe 3 du PAC).

Concernant les changements de destination, le règlement² précise qu'ils doivent répondre aux mêmes exigences que les constructions nouvelles. À défaut, aucun changement de destination ne pourra être accepté.

Défense extérieure contre l'incendie

La commune de Ramatuelle a pris son arrêté communal de défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis septembre 2018. L'intercommunalité a engagé une démarche de réalisation d'un schéma intercommunal de DECI. La DECI n'est pas évoquée dans le règlement du PLU et n'apparaît que de façon succincte dans l'annexe 2³, à la rubrique « implantation des bâtiments ».

² Règlement page 14

³ Annexe 2 page 18

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU – CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX

Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers

Téléphone 04 94 46 83 83

Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

www.var.gouv.fr

L'arrêté préfectoral du 8 février 2017, portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) doit figurer dans les annexes du PLU et être cité dans les documents.

Un paragraphe spécifique « défense extérieure contre l'incendie » pourra être créé dans le règlement. Celui-ci rappellera qu'en application de l'article L. 111-2 du CU, chaque demande d'autorisation d'urbanisme doit se conformer aux grilles de couverture du RDDECI.

Il est également nécessaire de distinguer clairement la DECI du risque « feu de forêt » et des obligations de débroussaillage. La DECI vise en effet à protéger l'ensemble des constructions, et non uniquement les massifs forestiers.

Le SDIS préconise les réserves privées en dernier recours et souhaite en priorité que les Points d'Eau Incendie (PEI) sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées, urbanisation de type dense et groupée, comme définies dans la note méthodologique pour le PAC des cartes d'aléa incendie de forêt. Les zones U, destinées à une future urbanisation, qui ne répondraient pas au principe de défendabilité, devraient alors être reclassées en zone AU, dans l'attente de la mise aux normes de la voirie et des réseaux d'eau incendie. Est annexée au présent avis de l'État la carte de couverture hydraulique de la commune réalisée par le service cartographie du SDIS.

Ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans toutes les zones, le règlement doit explicitement autoriser les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF). Ils pourraient figurer dans les documents graphiques. Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes doivent apparaître dans les annexes générales. Pour les ouvrages DFCI dépourvus de servitude, des emplacements réservés doivent être prévus. Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales doivent faire l'objet d'emplacements réservés visant à leur conférer les caractéristiques de tracé des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dans les gabarits sont insuffisants, des emplacements réservés peuvent être créés. Est annexée au présent courrier une carte des pistes DFCI de la commune.

Accès aux espaces publics et collectifs

Les éléments de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC incendie de forêt doivent figurer dans les documents du PLU.

Secteurs à reclasser ou faire évoluer

- Le Château Saint-Amé se situe en zone d'aléa feu de forêt très fort en raison de la proximité du massif, et en dehors d'une zone urbanisée au sens de la prévention du risque incendie : il convient de le reclasser en zone F1 ;

- Le secteur Ah1 (en lien avec l'OAP 1) est exposé à un aléa très fort et se situe au sein du massif, en limite d'une zone de bâtis diffus : il convient de reclasser le secteur en F1, dans la continuité des parcelles voisines ;
- Le secteur Pascati, classé en zone agricole A, est situé en zone d'aléa modéré à très fort. Il s'agit de parcelles agricoles non bâties, isolées de l'urbanisation : le secteur doit être reclassé en F1 ;
- Les zones classées en F2 (constructibles avec prescriptions), doivent, de manière générale, se limiter aux zones urbanisées et ne pas s'étendre vers la forêt. Plusieurs de ces zones contiennent en effet des parcelles non bâties exposées à un aléa très fort, dans l'interface entre la zone urbanisée et le massif ;
- Le village vacances lieu-dit le Castelet, se situe dans l'interface entre la zone agricole au nord et le massif au sud. Le site doit à minima être classé en F2 ;
- Le secteur du chemin des Combes, classé en zone F1, comprend du bâti diffus, isolé de la zone urbaine principale. Il est inséré dans un massif avec une seule voie d'accès et est exposé à un aléa fort à très fort. La poursuite de l'urbanisation dans ce petit quartier isolé n'est pas compatible avec la politique de prévention du risque incendie. Il doit être reclassé en zone F1.

Prise en compte du risque incendie dans les projets d'aménagements

OAP 1 « Domaine du Val de Rian »

Cette OAP est classée en aléa fort à très fort et soumise aux obligations légales de débroussaillage (OLD), conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Le secteur choisi pour accueillir des logements se situe en dehors d'une zone urbanisée au sens de la prévention du risque incendie (secteur bâti diffus) et ne peut être considéré comme opportun au regard de son exposition. L'urbanisation du terrain n'est pas compatible avec le PAC « incendie de forêt ».

OAP 2 « Domaine les Pradugues »

Cette OAP est classée en aléa fort mais est entourée de parcelles agricoles exposées à un aléa moyen à faible. Elle est soumise aux OLD en application de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

La DECI préconisée, conformément au RDDECI, est la suivante : PEI avec une capacité de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. La conformité du projet sera vérifiée lors du dépôt de permis de construire. Par ailleurs, les conditions d'accès et de desserte devront respecter les préconisations de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC « incendie de forêt » (IF).

OAP 3 « Camping les Tourels »

Ce STECAL comprend 2 parties : les espaces de réception et de loisirs du camping existant, un espace en friche au nord situé devant l'entrée du camping et ses espaces de jeux et loisirs. Le projet consiste en la création d'un nouveau bâtiment de réception avec la réaménagement de l'entrée et des aires de stationnement ainsi que la création d'un bâtiment accueillant des surfaces de logement pour les salariés et des espaces dédiés aux loisirs.

Situé en interface entre le massif au sud et un espace agricole au nord, le site est exposé à un aléa variant du faible (côté agricole) au très fort (côté massif). Il est en dehors d'une zone urbanisée au sens de la prévention du risque incendie (zone de bâtis diffus). L'ensemble du terrain est soumis aux OLD. Le terrain est ainsi exposé au risque incendie, en particulier à un risque induit. L'installation de nouveaux bâtiments en interface directe avec le massif n'est pas compatible avec la politique de prévention du risque incendie. Une implantation au plus près de l'espace agricole, en zone d'aléa faible, pourrait néanmoins être envisagée.

Pour rappel, la DECI préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. La conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire. De plus, il est souligné qu'à ce jour, les PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique conformément au RDDECI et les PEI RTE 214, 215 et 217 ne sont pas conformes. Enfin, les préconisations en matière d'accessibilité et les dispositions constructives doivent être respectées, conformément à la note méthodologique pour le PAC IF.

OAP 4 « Domaine Hermes et Filao »

Cette OAP est classée en aléa faible à fort. La zone n'est pas soumise aux OLD, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015. Néanmoins, la présence d'un petit boisement à l'ouest (zone d'aléa fort) ainsi que de nombreuses mèches combustibles dans la zone agricole augmentent la vulnérabilité de ce secteur. De ce fait, le débroussaillage à 50 mètres autour des habitations est fortement recommandé. De plus, il est préférable de réaliser les extensions côté Hermès (aléa faible) plutôt que côté Filao (aléa fort).

La DECI préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. À ce jour, la DECI est insuffisante et ne couvre pas la totalité du projet (bâtiment Hermès situé à plus de 200 mètres du premier PEI). De plus, les PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique conformément au RDDECI. La conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire. Enfin, les préconisations en matière d'accessibilité et les dispositions constructives doivent être respectées, conformément à la note méthodologique pour le PAC IF.

OAP 5 « Hostellerie du Baou »

La zone où s'inscrit le projet est classée en aléa moyen à fort. La zone est soumise aux OLD conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

La DECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. Actuellement, les PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique conformément au RDDECI. Les préconisations en matière d'accessibilité et les dispositions constructives devront être respectées, conformément à la note méthodologique pour le PAC IF. De plus, le SDIS n'est pas favorable à la végétalisation des toitures terrasses comme autorisée par l'OAP. Enfin, la conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire. Cet établissement recevant du public (ERP) devra faire l'objet d'un avis de la commission compétente.

Prise en compte du risque inondation

La commune dispose de peu de données relatives au risque inondation. Elle n'est soumise à aucun plan de prévention du risque inondation (PPRI), mais son territoire a été traité au titre de l'atlas des zones inondables (AZI), comme indiqué dans le rapport de présentation sur lequel elle base ses justifications.

La commune mentionne l'étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne à Ramatuelle réalisée, sauf erreur, par le bureau d'étude Egis en 2022 sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Ainsi, c'est sur cette étude que la commune s'est appuyée pour prendre en compte le risque inondation, via son règlement et son plan de zonage.

Il aurait été pertinent que cette étude figure dans le projet de PLU.

Au préalable, le report des aléas sur le plan de « zonage risques » étant peu lisible, il conviendrait de changer la symbologie.

Règlement

Dans l'annexe 1 du règlement, la définition de la zone rouge est incomplète (fin de phrase). S'agissant des dispositions réglementaires relatives au risque inondation présent dans cette même annexe, la rédaction est ambiguë. Il est nécessaire de rappeler la règle, à savoir, qu'en l'absence d'urbanisation en zone inondable, il est important de ne pas aggraver la vulnérabilité et donc d'y interdire tout aménagement ou toute construction.

Pour les constructions nouvelles, les habitations sont interdites dans la zone I1, ce qui devrait également s'appliquer à la zone I2 en dehors des zones urbanisées. Il est difficile de savoir ce qu'il en est en termes d'interdiction pour les établissements sensibles et stratégiques, etc.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – PAU – CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Il est question d'établissements balnéaires dont la construction est moins contraignante en zone I1 que I2, puisqu'il n'y a pas de condition en matière de catégorie d'ERP. Il est indispensable d'interdire tout établissement sensible et stratégique en zone inondable, y compris les établissements balnéaires, notamment en zone I1 surtout que l'habitation en zones inondables est limitée.

La rédaction relative au plancher aménageable, en l'absence de cote de crue de référence, est inhabituelle et interrogative (1,4 m au-dessus de la cote NGF du TN).

S'agissant des exploitations agricoles, il est primordial d'interdire tout logement en zone I1, et conditionner toute construction dans les deux zones à l'exercice d'une activité agricole.

S'agissant des parkings sous-terrains, en zone I2, il est indispensable de compléter ces dispositions, pour minimiser la vulnérabilité, par exemple en implantant la voirie, les seuils d'accès, les réseaux... au-dessus des cotes de crues de références, en rendant étanche les constructions susceptibles d'être immergées, en aménageant des échappatoires, etc.

Même en zone modérée, sans être exhaustif, les constructions à forte vulnérabilité, les ERP de 1^{re} et 2^e catégories, de types U et J, les bâtiments utiles à la sécurité civile, les sous-sols, les remblaiements, les affouillements, certains changements de destination, etc, devraient être interdits en application du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI).

S'agissant des constructions existantes, la rédaction doit être revue. Les dispositions ne sont pas adaptées que ce soit pour les changements de destination, la démolition reconstruction ou encore pour l'extension des établissements stratégiques ou sensibles. Il convient de rappeler qu'en zone rouge, notamment I1, tout aménagement, construction... augmentera la vulnérabilité. Il n'est pas d'usage de reconstruire un bâtiment après un sinistre causé par une crue, il n'est pas d'usage d'autoriser l'extension d'un ERP sans distinction en zone inondable, notamment en zone rouge...

La commune a choisi de prendre en compte le risque inondation avec une carte d'aléa et un règlement, ce qui constitue un préalable acceptable. Toutefois, la rédaction actuelle est ambiguë et permissive, certaines dispositions sont à revoir, il serait nécessaire de s'inspirer des recommandations d'un PAC récent.

S'agissant de la submersion marine, il convient de se conformer aux dispositions du PAC transmis en décembre 2019, notamment pour la cote minimale du plancher habitable ou aménageable qui doit être supérieure à 2 m NGF.

PADD

La prise en compte des risques dans l'aménagement du territoire permet d'orienter les réflexions relatives au fonctionnement des territoires, s'agissant de l'évolution des zones urbaines et permettre de ne pas aggraver la vulnérabilité des projets de construction.

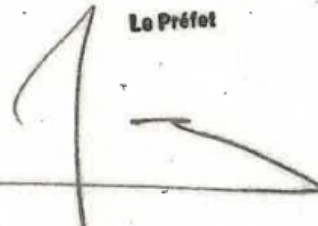
Si l'objectif n° 3 vise à prendre en compte le risque inondation en évitant l'urbanisation dans les zones présumées à risque, cela ne correspond pas aux dispositions édictées dans le règlement qui apparaît trop permissif et quelque peu éloigné de cet objectif.

S'agissant de l'objectif n° 2, concernant les berges, si l'idée de protéger les berges en les classant en espace boisé classé (EBC) peut apparaître intéressante, il est conseillé de vérifier la compatibilité des travaux concourants à leur préservation avec ceux permis en EBC.

Les remarques des services consultés ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour sont jointes au présent avis. Elles doivent être examinées et prises en compte.

Je souligne le travail réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU. Je vous invite à poursuivre et à reprendre ce projet de révision en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis et son annexe.

*La sous-préfète de Draguignan et la DDTM ont
prévu de vous rencontrer pour aborder ces points
et lever d'éventuels malentendus.*

Le Préfet

Simon BABRE

ANNEXES

Biodiversité

Les enjeux liés à la trame verte et bleue (TVB) sont présents dans le rapport de présentation et suffisamment décrits.

En revanche, les éléments de fragmentation au niveau communal liés aux ruptures de continuités écologiques sont peu développés. Le SCoT met pourtant en avant les obstacles et points de vigilance à prendre en considération. La cartographie de la TVB communale doit matérialiser les éléments fragmentants.

Concernant les indicateurs de suivi (tome 3 pages 89-94), ils sont précis et détaillés :

- taux d'occupation artificielle des sols,
- taux d'artificialisation du trait de côte,
- part d'espaces protégés terrestres par rapport à la surface du territoire,
- part du territoire bénéficiant d'une protection foncière,
- superficie terrestre en ZNIEFF,
- évolution de la limite inférieure de l'herbier de posidonies,
- superficie des zones classées en EBC.

Il serait pertinent de compléter ces indicateurs avec les éléments suivants pour un suivi plus exhaustif du document d'urbanisme :

- superficie et évolution des réservoirs de biodiversité identifiés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage ou en hectares par rapport à une superficie de référence T0).
- restauration des continuités écologiques et suppression des éléments de fragmentation : suivi de l'état et de l'évolution des superficies et des éléments concernés par des actions de restauration ou de suppression par rapport à une situation de référence T0.

le PLU identifie 5 secteurs d'OAP dont certaines sont susceptibles d'être notablement impactés par des enjeux écologiques :

- OAP 1 et STECAL Domaine du Val de Rian (Ah1) – enjeux écologiques forts.
- OAP 2 et STECAL Domaine les Pradugues (Ah2) – enjeux écologiques modérés.
- OAP 3 et STECAL Domaine Hermès et Filo (Nhs1) – enjeux écologiques faibles.
- OAP 5 Hostellerie du Baou (Nh) – enjeux écologiques modérés.

Concernant ces secteurs, les enjeux et les incidences sont mentionnés. Cependant, il aurait été judicieux de consulter la base de données SILENE ou de réaliser des inventaires de terrain pour vérifier la présence d'espèces protégées sur l'emprise de ces futurs aménagements.

De plus, aucune mesure « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) » n'est proposée dans ces OAP en fonction des enjeux locaux. Il est impératif d'ajouter des mesures ERC spécifiques pour limiter les impacts sur la faune et la flore locales.

Emplacement réservé (ER) n° 50 : ce dernier destiné à la réalisation de logements pour actifs saisonniers (45 044 m²) est à priori localisé dans un secteur à forts enjeux paysagers. Cet emplacement est adjacent au site classé « les trois caps méridionaux de la presqu'île de Saint-Tropez », dont la partie Est se trouve dans son périmètre. De surcroît, l'ER n° 50 est entouré d'EBC, ce qui renforce les enjeux d'intégration paysagère. Au-delà de sa localisation, sa superficie de près de 4,5 ha n'est pas négligeable. Il est à noter qu'aucune évaluation environnementale n'est proposée pour cet ER dans la révision du PLU. De plus, il n'apparaît pas dans le règlement cartographique. Il est recommandé de réaliser une évaluation environnementale complète pour cet ER, en intégrant la thématique écologique, et de proposer des mesures ERC ou une OAP pour encadrer cet aménagement.

Régime forestier

En application de l'article R. 151-53 du CU, les limites de forêts publiques relevant du régime forestier doivent figurer en annexe des PLU « à titre informatif ». Il convient d'insérer en conséquence la carte des forêts relevant du régime forestier, jointe en annexe.

Prise en compte des installations classées pour la protection de l'environnement

De façon générale, le fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) génère des émissions de différentes natures qui peuvent présenter des inconvénients plus ou moins fréquentes pour le voisinage, dont en particulier des émanations d'odeurs, des émissions sonores et une augmentation du trafic routier. Ainsi, il est recommandé de veiller à éviter au moyen des documents d'urbanisme, le voisinage entre ICPE et zones d'habitat trop proches, afin de prévenir de futurs contentieux. Les établissements relevant de la législation des ICPE soumis à autorisation sont recensés sur le site institutionnel géorisques de l'inspection des installations classées à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees?page=1>

Sites et sols pollués

Le traitement et le réaménagement des sites pollués (SSP) présente des enjeux sanitaires mais aussi de la gestion foncière et urbanistique. Leur intégration dans les documents d'urbanisme est nécessaire le plus en amont possible, afin de garantir que les dispositions constructives restent compatibles avec les niveaux de pollution résiduelles des sols. La liste des sites pollués ayant nécessité une intervention des pouvoirs publics, ainsi que leurs fiches informatives à l'échelle parcellaire sont disponibles sur le site institutionnel géorisques à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/accueil>

Exposition à la pollution de l'air

Le diagnostic de l'évaluation environnementale décrit la qualité de l'air en PACA et sur la commune de Ramatuelle de manière générale. Cependant, aucune carte n'est fournie pour visualiser les zones de pollution. Le dossier doit comporter à minima les modélisations issues des données d'Atmosud (Icair 365 et polluants représentatifs : NO₂, O₃ et PM₁₀). Les données consultées sur <https://opendata.atmosud.org/viewer.php?categorie=modelisation#> montrent que la route du littoral ainsi que les avenues du général De Gaulle et Leclerc subissent la pollution routière, accentuée en saison estivale. Suite à ce constat, la commune doit proposer des adaptations sur les zones concernées dans son PLU (marges de recul, orientation des bâtiments dans les OAP...) pour éviter l'exposition de nouvelles populations à la pollution atmosphérique localisée.

Allergies aux pollens

L'article 11 du règlement interdit les espèces exotiques et potentiellement envahissantes. Il est recommandé de le compléter en demandant d'éviter autant que possible l'implantation des espèces fortement allergènes dans la végétalisation de nouvelles zones.

Risque radon

Une annexe spécifique au radon décrivant les mesures à prendre par les établissements recevant du public avec la cartographie de la commune en zone 3 est présente dans le dossier. Il manque les recommandations relatives aux constructions qui s'appliquent à tous, y compris aux particuliers afin de protéger toute la population de ce risque : étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations, création de vides sanitaires, et assurer une bonne ventilation de ces derniers.

Autres risques technologiques ou naturels

Les données de la région PACA sur les zones naturelles, les risques naturels, l'énergie, sont consultables sur le site de la DREAL, en particulier la page sur les données et les cartographies avec notamment l'outil cartographique Géo IDE :

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-application-nationale-de-cartographie-a11276.html>

L'existence du tracé et des caractéristiques des canalisations de transport du gaz et de matières dangereuses sont des données qui figurent dans les dossiers déposés en mairie par les exploitants de ces ouvrages et dans les actes de servitude en possession des propriétaires. Le site de la DREAL susvisé donne accès à une carte des canalisations de transport. Les vides souterrains connus de l'État sont consultables sur le site suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines>



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale

GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES
Service : Aménagement du Territoire
NUMERO :
Affaire suivie par : SF/FB/NP
Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Muy, le

29 JUL. 2025

Le Directeur Départemental

à

A l'attention de Madame
Nadia WEILL
Préfecture du Var - DDTM
SPP – PAU
Bureau Planification
83070 TOULON CEDEX

Objet : arrêt du PLU de la commune de RAMATUELLE
Ref : Délibération du conseil municipal du 7 juillet 2025

J'accuse réception de votre courriel du 11 juillet 2025 relatif à l'arrêt du PLU de la commune de Ramatuelle. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

Evaluation de l'aléa feu de forêt :

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les départements suivants : Alpes-de-Haute-Provence [...] Var, Vaucluse* » et repris par l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie.

La commune de Ramatuelle a, par le passé, été confrontée à plusieurs incendies de forêt comme en atteste la carte de l'historique des feux fournie en annexe 6 et réalisée par le service cartographique du SDIS du Var.

La quasi-totalité du territoire de la commune est soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var (arrêté en annexe du PLU).

En l'absence de PPRIF, une cartographie de l'aléa incendie de forêt accompagnée d'une note méthodologique valant porter à connaissance de l'Etat, a été notifiée par le Préfet du Var le 10 juin 2024. Celle-ci montre que de nombreux quartiers et bâtis diffus se trouvent dans une zone allant de l'aléa moyen à très fort.

L'élaboration du PLU, doit permettre une prise en compte de cet aléa dans le zonage futur et d'en limiter les conséquences par la mise en place de mesures spécifiques adaptées notamment dans les zones d'habitat diffus et dans les zones d'interfaces habitat-forêt. Cet élément a bien été intégré par la commune de Ramatuelle dans son PADD (orientation n°1, objectif 2 « *prendre en compte le risque incendie de forêt dans le développement urbain* ») ainsi que dans son zonage et règlement avec des spécificités pour les quartiers particulièrement soumis à l'aléa incendie de forêt

Evaluation de l'aléa inondation :

La commune de Ramatuelle est soumise au risque d'inondation par les cours d'eau de la Liquelette et du Gros Vallat (la carte de l'AZI figure dans les annexes du PLU) ainsi que par du ruissellement urbain. La commune est également soumise à l'aléa submersion marine qui a bien été intégré dans les documents du PLU (prescriptions et zonage).

Des solutions d'aménagement prenant en compte les zones de ruissellement pluvial et des actions doivent être élaborées pour limiter cet aléa. Cette problématique est prise en compte dans le PLU qui prévoit une gestion des risques inondation et du ruissellement pluvial avec des préconisations dans le règlement et un zonage spécifique. Les préconisations du SDIS sur les mesures de mitigation sont jointes en annexe 2 du présent avis.

Défendabilité vis-à-vis de l'aléa incendie de forêt

Pour rappel, la notion de défendabilité d'une zone s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie (hydrants, réserve incendie de réapprovisionnement, etc.) ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

Cette notion et la logique d'urbanisation du PAC IF apparaissent clairement dans le règlement, dans la définition des zones à risque incendie de forêt (article DG9- prise en compte de l'aléa incendie de forêt). Il manque néanmoins l'application des mesures constructives dans la définition.

Dans le rapport de présentation, dans la justification des choix p.71, le principe de défendabilité est également défini dans la méthode d'évaluation du niveau de risque. Attention, néanmoins, les 5 niveaux d'aléas vont d'aléa très faible à aléa très fort et non « de modéré à très fort ». La cartographie de défendabilité p.72 n'est pas claire. De plus, elle est un outil d'aide à la décision à un instant T, tout comme la carte de couverture hydraulique (version en date du présent avis fournies en annexe 3 et 4).

Remarques concernant le zonage F1, F1p, F2 (annexe 2 du règlement : prise en compte du risque incendie de forêt)

Pour les changements de destination, il est écrit dans le règlement (p.14) qu'ils doivent répondre aux mêmes exigences que les constructions nouvelles. Néanmoins, si les conditions ne sont pas respectées, il ne pourra être admis de changement de destination, et celui-ci ne devra en aucun cas donner lieu à des destinations interdites.

En zone F1, pour les annexes et extensions prévues pour les habitations existantes (p.15), le SDIS n'est pas favorable à une extension ou annexe supérieure à 20 m² (une fois seulement) conformément à la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt. Le règlement autorise aujourd'hui que la totalité des agrandissements ou annexes soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante. Limiter à 20 m² les extensions

ou annexes permet d'éviter la construction de logement supplémentaire.

Ci-joint, en annexe 4, vous trouverez la carte réalisée par le service cartographie du SDIS sur la défendabilité de la commune au regard de la DECI et du dimensionnement des voies connues de nos services.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La commune de Ramatuelle a pris son arrêté communal de DECI. Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis septembre 2018. L'intercommunalité a engagé une démarche de réalisation d'un schéma intercommunal de DECI.

La DECI n'est pas évoquée dans le règlement du PLU. Elle est seulement abordée succinctement dans l'annexe 2, p.18, paragraphe « implantation des bâtiments ». L'arrêté préfectoral du 8 février 2017, portant approbation du RDDECI devra figurer dans les annexes du PLU et être cité dans les documents.

Un paragraphe « défense extérieure contre l'incendie » pourra être créé dans le règlement, en précisant qu'en application de l'article 111-2 du code l'urbanisme, pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme, les grilles de couverture du règlement départemental de DECI devront être prises en compte.

Par ailleurs, il conviendra de bien distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillage. On pourra alors préciser que la DECI a vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

Enfin, le SDIS préconise les réserves incendies privées en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie (PEI) sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées, urbanisation de type dense et groupée, comme définies dans la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt.

Les zones U, destinées à une future urbanisation, qui ne répondraient pas aux principes de défendabilité définis ci-avant, devraient alors être reclassées en zones AU dans l'attente de la mise aux normes de la voirie et des réseaux d'eau incendie (cf annexe 4 carte de défendabilité).

Ci-joint, en annexe 3, vous trouverez la carte de couverture hydraulique de la commune réalisée par le service cartographie du SDIS.

Desserte et accès

La distinction entre la desserte et l'accès aux constructions est clairement inscrite dans le règlement. A ce titre, l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC incendie de forêt donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Ces préconisations figurent en annexe 1 du présent avis.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur n°1 : Domaine du Val de Rian (STECAL Ah zone F1p)

Le projet a vocation à accueillir un nouveau siège d'exploitation lié au domaine agricole, ainsi que des logements pour l'exploitation.

Cette zone est classée en aléa fort à très fort pour le feu de forêt et est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

Le secteur choisi pour accueillir des logements ne peut être considéré comme opportun au regard de son exposition à l'aléa.

Secteur n°2 : Domaine les Pradugues (Ah2 zone F1p)

Le projet consiste en la création d'une cave particulière, avec un espace pouvant accueillir une activité de découverte gastronomique, des locaux de vente ainsi que des logements pour le personnel d'exploitation.

Cette zone est classée en aléa fort pour le feu de forêt mais est entourée d'aléa moyen à faible (lié aux parcelles agricoles). Elle est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. La conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire.

Les conditions d'accès et desserte devront respecter les préconisations de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC IF.

Secteur n°3 : Camping les Tournels (Ncs)

Le projet a vocation à accueillir un nouveau bâtiment de réception, un bâtiment de logements pour les salariés ainsi que des espaces dédiés aux loisirs. Un réaménagement de l'entrée et des aires de stationnement sont également prévus.

La zone d'implantation du projet de construction et réaménagement est classée en aléa faible à moyen pour le feu de forêt. La partie du camping avec les emplacements se situe quant à elle en aléa fort à très fort mais aucun travaux n'est mentionné la concernant. La zone est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

Pour rappel, la Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. La conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire. De plus, attention, à ce jour les PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique conformément au RDDECI et les PI RTE 214, 215 et 217 ne sont pas conformes.

Enfin, les préconisations en matière d'accessibilité et les dispositions constructives devront être respectées, conformément à la note méthodologique pour le PAC IF.

Secteur n°4 : Domaine Hermès et Filao (Nhs1)

Le projet a vocation à accueillir de nouveaux logements pour les travailleurs saisonniers répartis sur les deux bâtiments existants et dans la limite de 250 m² d'extension au total.

La zone d'implantation du projet de construction est classée en aléa faible à fort pour le feu de forêt. La zone n'est pas soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Néanmoins, la présence d'un petit boisement (à l'ouest, zone d'aléa fort) ainsi que de nombreuses mèches combustibles dans la zone agricole augmentent la vulnérabilité de ce secteur. De ce fait, le débroussaillage à 50 mètres autour des habitations est fortement recommandé. De plus, il est préférable de réaliser les extensions côté Hermès (aléa faible) plutôt que côté Filao (aléa fort).

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200

mètres maximum de l'entrée de la construction. A ce jour, la DECI est insuffisante et ne couvre pas la totalité du projet (bâtiment Hermès situé à plus de 200 m du premier PEI). De plus, les PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique conformément au RDDECI. La conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire.

Enfin, les préconisations en matière d'accessibilité et les dispositions constructives devront être respectées, conformément à la note méthodologique pour le PAC IF.

Secteur n°5 : Hostellerie du Baou (UAb)

Le projet a pour objet la restructuration de l'hôtel du Baou en vue de sa redynamisation touristique (hôtel actuellement fermé).

La zone où s'inscrit le projet est classée en aléa moyen à fort pour le feu de forêt. La zone est soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de la construction. Actuellement, les PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique conformément au RDDECI.

Les préconisations en matière d'accessibilité et les dispositions constructives devront être respectées, conformément à la note méthodologique pour le PAC IF. De plus, le SDIS n'est pas favorable à la végétalisation des toitures terrasses comme autorisée dans l'OAP.

Enfin, la conformité du projet sera étudiée lors du dépôt de permis de construire. Cet ERP devra faire l'objet d'un avis de la commission compétente.

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leur conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

Ci-joint en annexe 5, une carte des pistes DFCI de la commune.

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées (les dispositions pour le risque inondation figurent en annexe 2 du présent avis).

Il conviendra de préciser que l'utilisation du bois comme matériaux de revêtement de façade ainsi que la végétalisation des toitures est autorisée uniquement en dehors des zones soumises aux OLD.

Pour l'aléa incendie de forêt, les dispositions constructives font parties de l'annexe 3 de note méthodologique pour le PAC incendie de forêt.

Accès aux espaces publics et collectifs

Les éléments de l'annexe sur les principes de défendabilité de la note méthodologique du PAC incendie de forêt devront figurer dans les documents du PLU.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle

Colonel Stéphane FARCY

Pièces jointes :

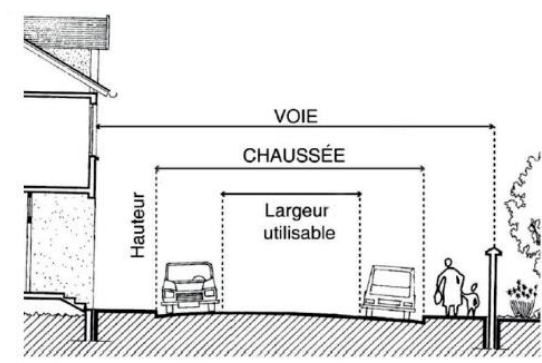
- Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité
- Annexe 2 – Préconisations du SDIS en matière de mesures constructives en cas d'inondation
- Annexe 3 – Carte de couverture hydraulique de la commune de Ramatuelle
- Annexe 4 – Carte de la défendabilité de la commune
- Annexe 5 – carte des pistes DFCI
- Annexe 6 - carte de l'historique des feux de forêt

Avis SDIS – PLU Ramatuelle 2025
Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité

DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roullante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :



Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du SDIS)

Suivant la destination du bâtiment desservi, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions d'1 kilomètre ;
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquelles il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues de chaque côté du rétrécissement.

Les pistes DFCI inscrites dans le PIDAF, ou le PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Accessibilité des bâtiments :

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans un PIDAF ou PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Voie engin

Voie circulaire et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

Largeur minimum utilisable (bande de stationnement exclue)	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservi
Force portante	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
Résistance au poinçonnement	80 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

Longueur minimale	10 mètres
Largeur de chaussée	4 mètres minimum portée à 7 mètres pour les voies en impasse
Résistance au poinçonnement	100 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Pente	10% maximum

Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

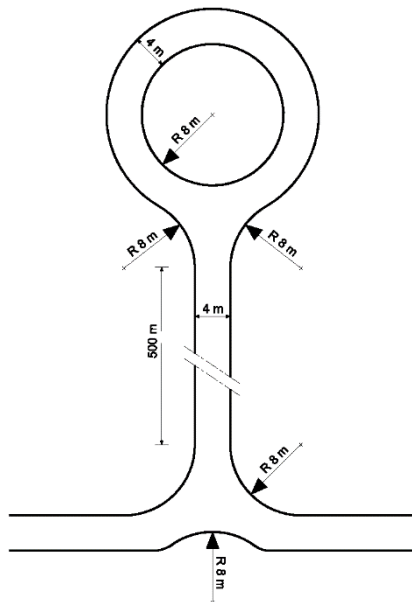
Largeur libre	1,8 mètres minimum
Longueur	50 mètres maximum
Force portante	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
Hauteur libre	2,5 mètres
Pente	Inférieure à 10%

Aire de retournement :

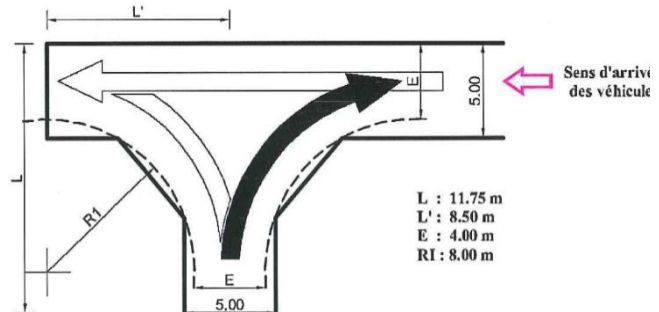
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont différenciées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

Aire de retournement pour engins de secours

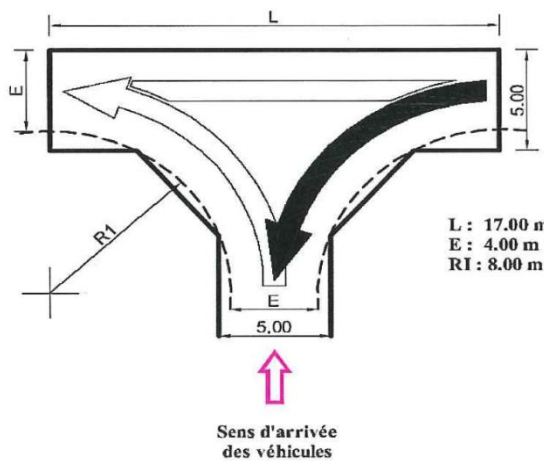
VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT



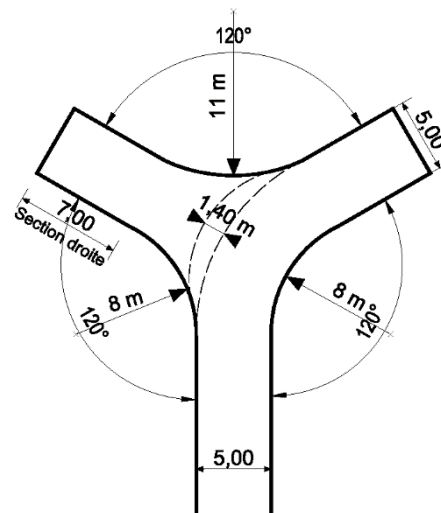
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE SECOURS



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE SECOURS



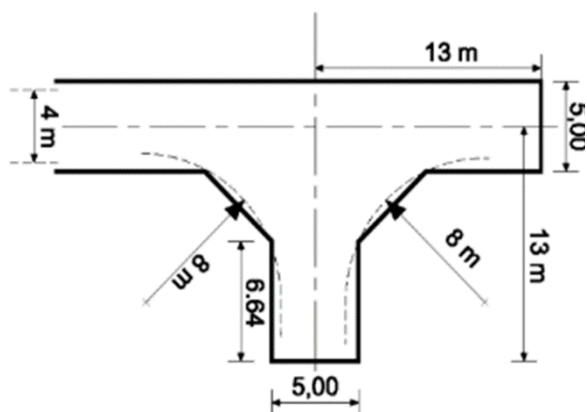
AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE SECOURS



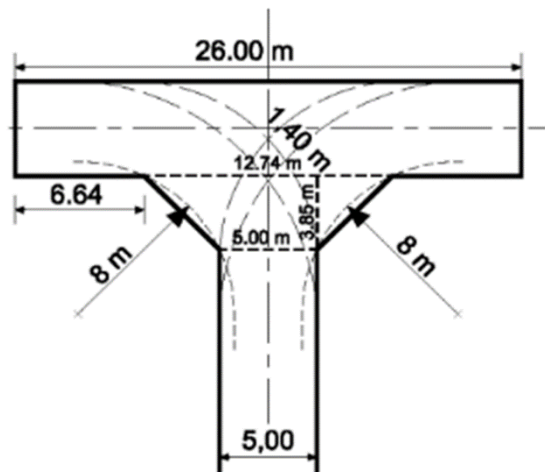
Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE



Aire de mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise en œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles sièges des bâtiments existants et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unités de logement desservies :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs-de-sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévues au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 4 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
 - Voie à double sens :
 - ✓ 6 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DANS LES REGLEMENTS DE ZONE

Les règlements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prévoir des conditions d'accès aux bâtiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces dernières sont définies au regard des risques à défendre.

Condition d'accessibilité dans les lotissements

Dans les règlements de zone, les conditions d'accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte devront être déterminées au regard du nombre d'unités de logement prévues.

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Lors de la création des lotissements, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs-de-sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, des aires de retournement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'accès en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manœuvre.

Pour les nouveaux lotissements autorisés uniquement en zone U, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs de sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, ils ne doivent pas dépasser plus de 150 mètres et des aires de retournement devront être prévues à leurs extrémités.

Condition d'accessibilité des nouveaux projets

Dans les règlements, pour les zones où les constructions sont autorisées, les conditions d'accessibilité aux bâtiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

- Bâtiments d'habitation des 1^{ère}, 2^{ème} famille

La réglementation ne prévoyant pas le positionnement de voie échelle aux abords des habitations des 1^{ère} et 2^{ème}, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'accéder à moins de 50 m de l'entrée principale du

bâtiment. Un cheminement dévidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entrée prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situés en zone soumise à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

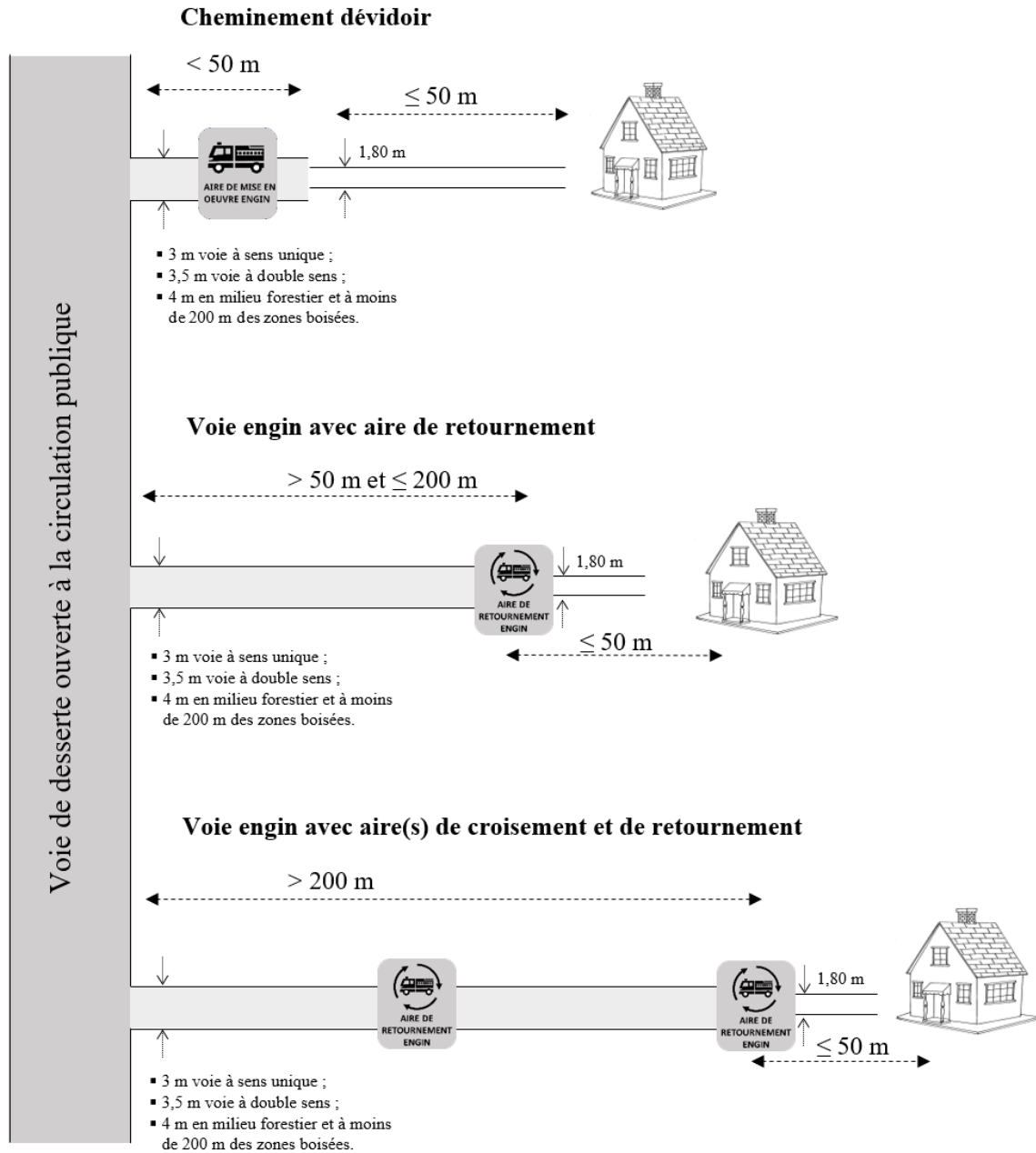
Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront comporter une aire mise en œuvre des engins qui sera positionnée sur sa longueur.

Les voie engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m. En zone N les aires de retournement seront positionnées tous les 500 m.

Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 1^{ère} et 2^{ème} famille**



Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum
Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille A

Les bâtiments de la 3^{ème} famille A doivent être implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelle. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte à la circulation publique à la, ou les, voies échelle.

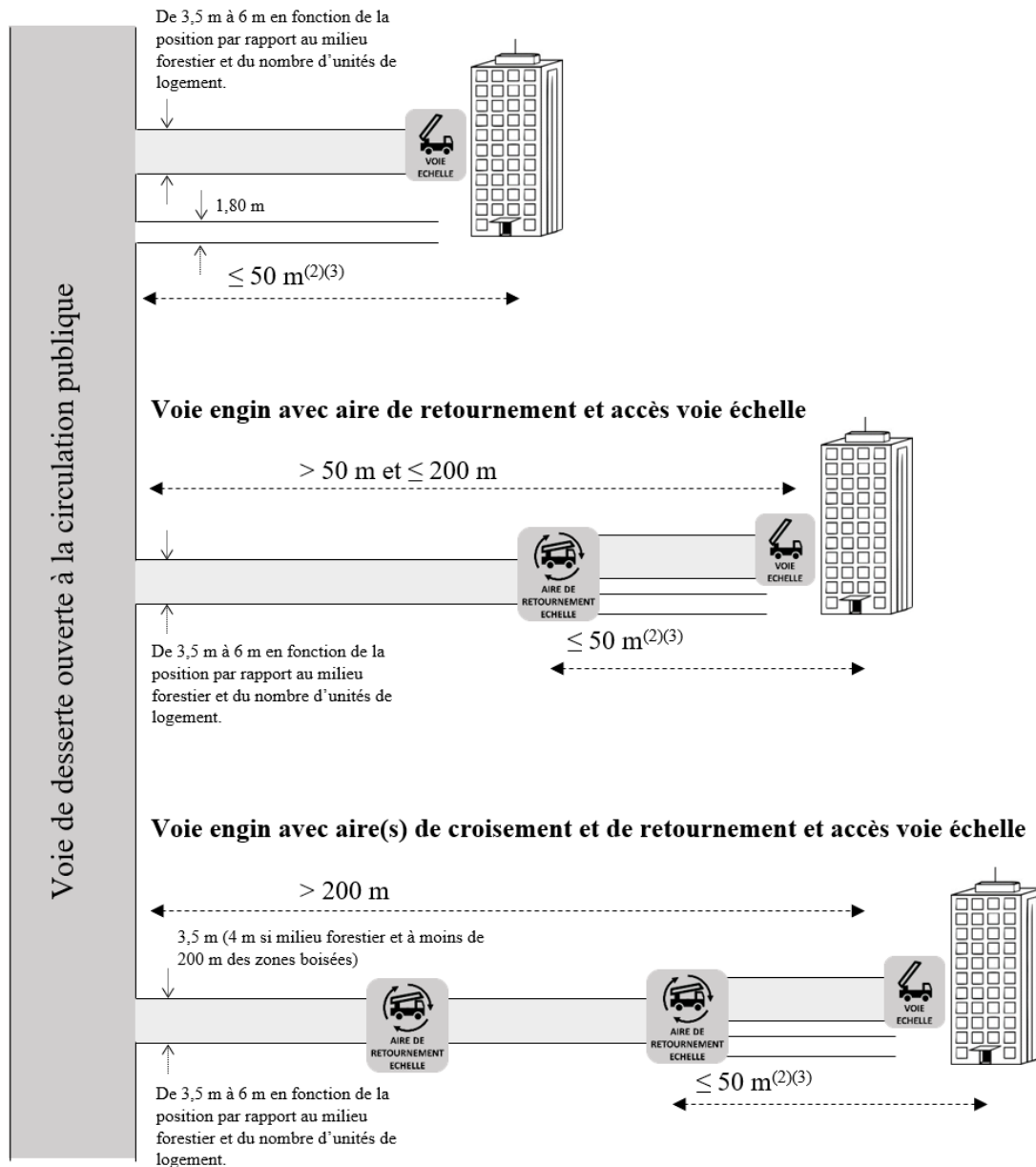
Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille A**

Voie de cheminement des secours et accès voie échelle



(2) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

(3) La voie de cheminement des moyens de secours peut se confondre avec la voie engin

- Bâtiments d'habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie engin. Pour les bâtiments de 4^{ème} famille, les escaliers protégés sont pris en référence.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac disposeront d'une aire de mise en œuvre des engins positionnée sur sa longueur.

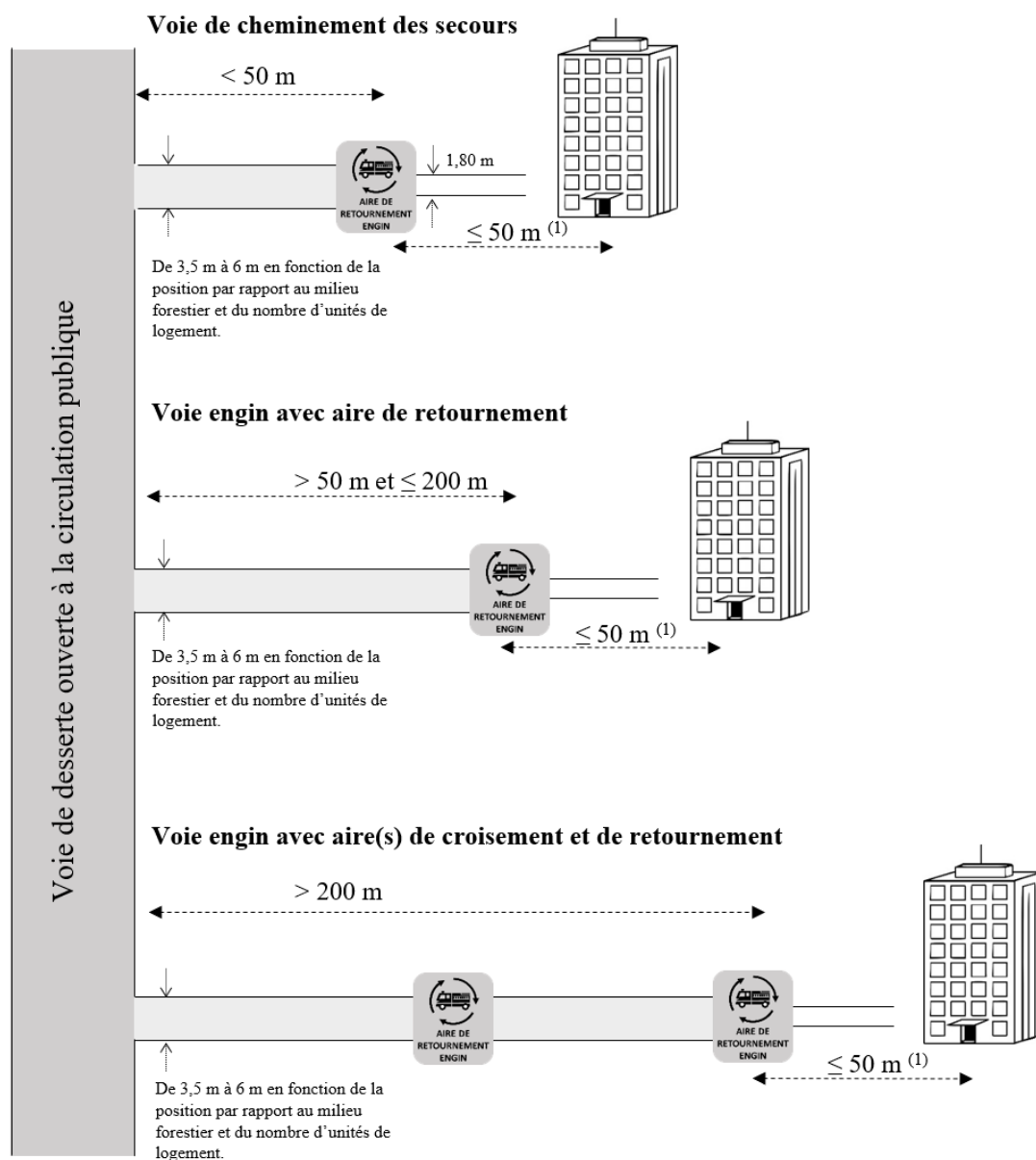
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m.

La réglementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en 3^{ème} famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en 3^{ème} famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aériens dont dispose le SDIS n'étant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence opérationnelle dans l'ensemble des CIS du département, le SDIS n'est pas favorable à cette dérogation.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille B sans voie échelle et 4^{ème} famille**



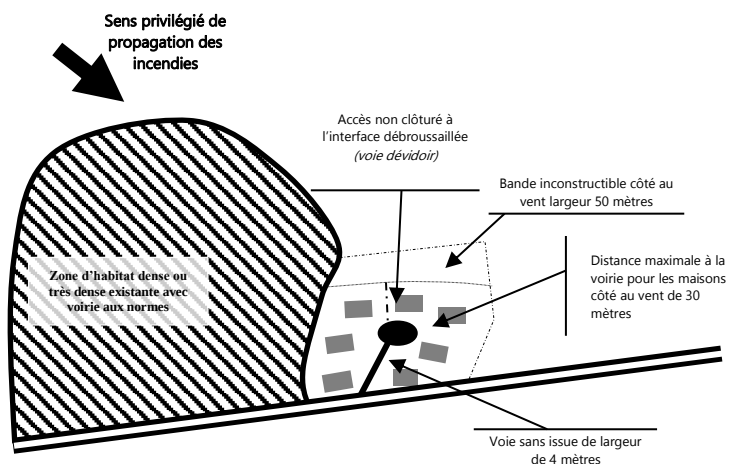
(1) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

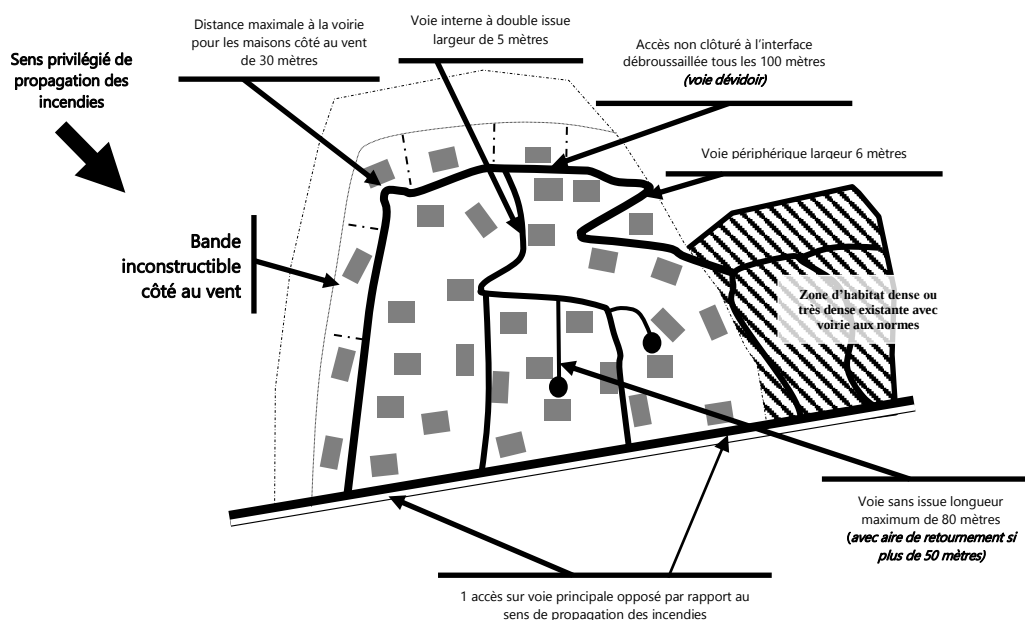
Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale décrite dans le règlement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre résilientes en cas d'événement majeur.

Un exemple de schémas de principe est donné en suivant :

- Lotissement de moins de 10 unités de logement



- Lotissement de plus de 10 unités de logement

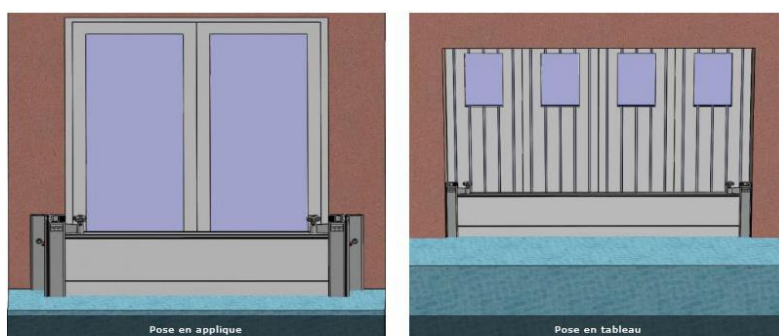


MESURES DE MITIGATION POUVANT ETRE MISES EN PLACE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX INONDATIONS

1. Mesures obligatoires issues du PPRI (différent en fonction des zones)

Pour toute nouvelle construction :

- Respecter une marge de recul de 30 m par rapport au haut de berge du cours d'eau, ou pour les vallats, respecter une marge de recul de 10 m calculée à partir de l'axe d'écoulement ;
- Les piscines devront être balisées jusqu'au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- La création d'espace refuge est recommandée ;
- Les stockages de carburants devront être lestés et scellés de façon adéquate. Les émergences devront être situées au-dessus de la cote de référence + 0,40 m afin d'éviter toute pollution du milieu lors de la crue ;
- Des diagnostics de vulnérabilité dans les établissements sensibles devront être réalisés ;
- Mesures de mitigation mises en place sur/dans la construction : batardeaux en fonction de la zone du PPRI et de la hauteur d'eau, clapets anti-retour, disposition de l'armoire électrique et des prises électriques à 40 cm au-dessus de la cote de référence, adaptation du matériel utilisé dans la construction ou rénovation, etc.



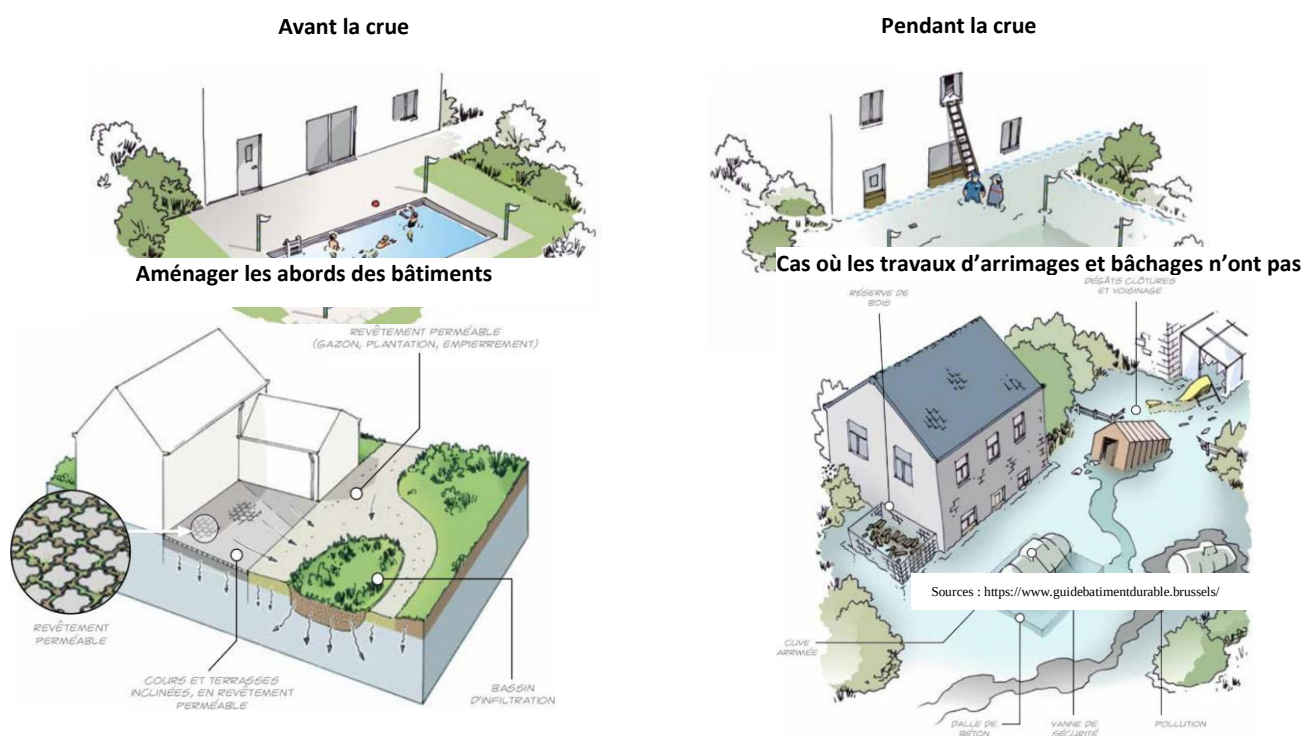
Exemple de pose de batardeaux

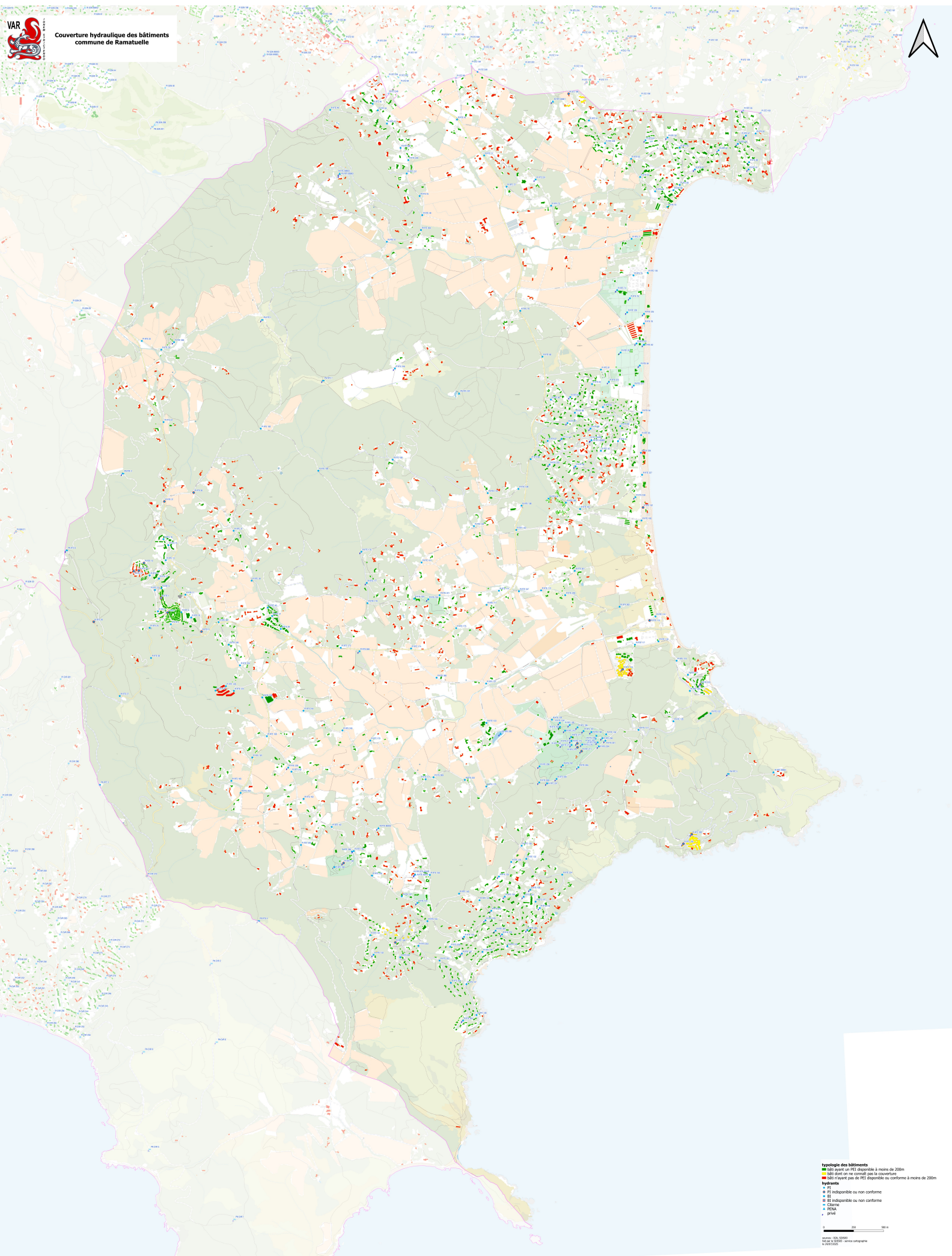
2. Autres mesures possibles et préconisées par le SDIS pour optimiser l'intervention des moyens de secours dans des zones soumises au risque inondation :

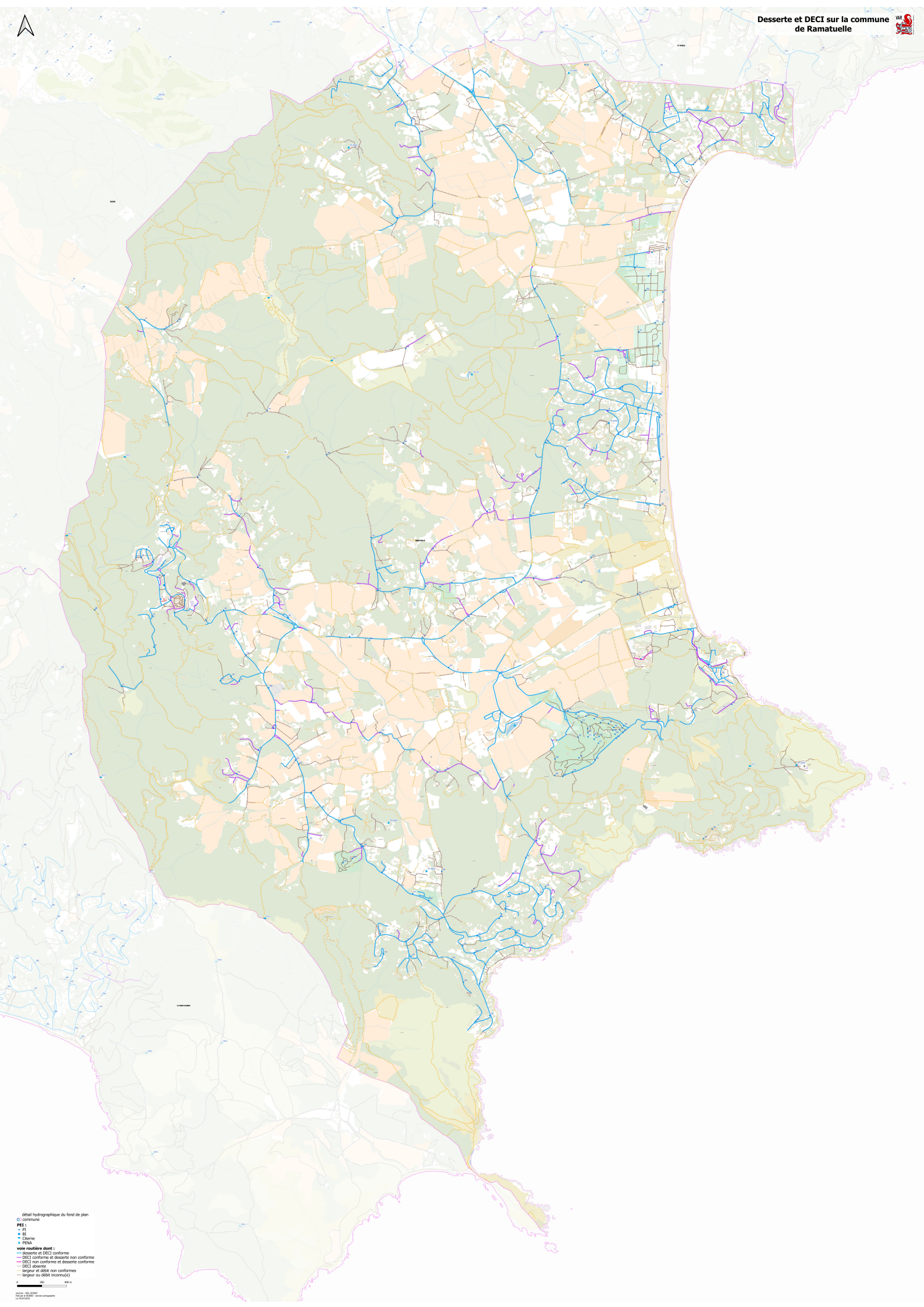
- Lors de la création d'ouvrages routiers (type pont), les voies créées devront conserver les caractéristiques des voies existantes auxquelles elles se rattachent ;

- La réalisation d'un « barriérage » automatique dans les zones fréquemment inondées afin de limiter leur fréquentation en période sensible ;
- La mise en place de pignes au bord des routes inondables pour mieux visualiser les chemins d'accès inondés ;
- La matérialisation des clôtures dans les zones fréquemment inondées ;
- Verrouiller les regards et installer des bouches d'égout qui soient résistantes aux surpressions afin d'éviter que les intervenants se fassent aspirer ;
- Installer un anneau d'amarrage pour les embarcations des secours au-dessus du niveau des PHEC pour les bâtiments susceptibles d'être évacués (population vulnérable) ;
- Créer un ouvrant sur la toiture ;
- Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ; déplacement hors de la zone inondable ou mise hors d'eau des tableaux et transformateurs électriques, équipements de génie climatique, de production de chaleur, d'eau chaude sanitaire et de ventilation (dont événements), et cuves d'hydrocarbures ;
- Acquisition et mise hors d'eau d'un dispositif de coupure des réseaux de gaz et de courant électrique faible ;
- Mise hors d'eau des cabines et des mécanismes de fonctionnement des ascenseurs et des monte-escaliers ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ouverture manuels des ouvrants ;
- Acquisition et installation de dispositifs d'ancrage, de limitation des déplacements par flottaison ou destinés à empêcher la flottaison, pour les habitations légères de loisirs ;
- Installation d'une pompe submersible dans les sous-sols pour un retour à la normale plus rapide.

Pour les établissements sensibles, un diagnostic de vulnérabilité pourrait être demandé afin de s'assurer de la sauvegarde des personnes et des biens qu'ils abritent et de l'absence de conséquence pour l'environnement en cas de crue (pollution).

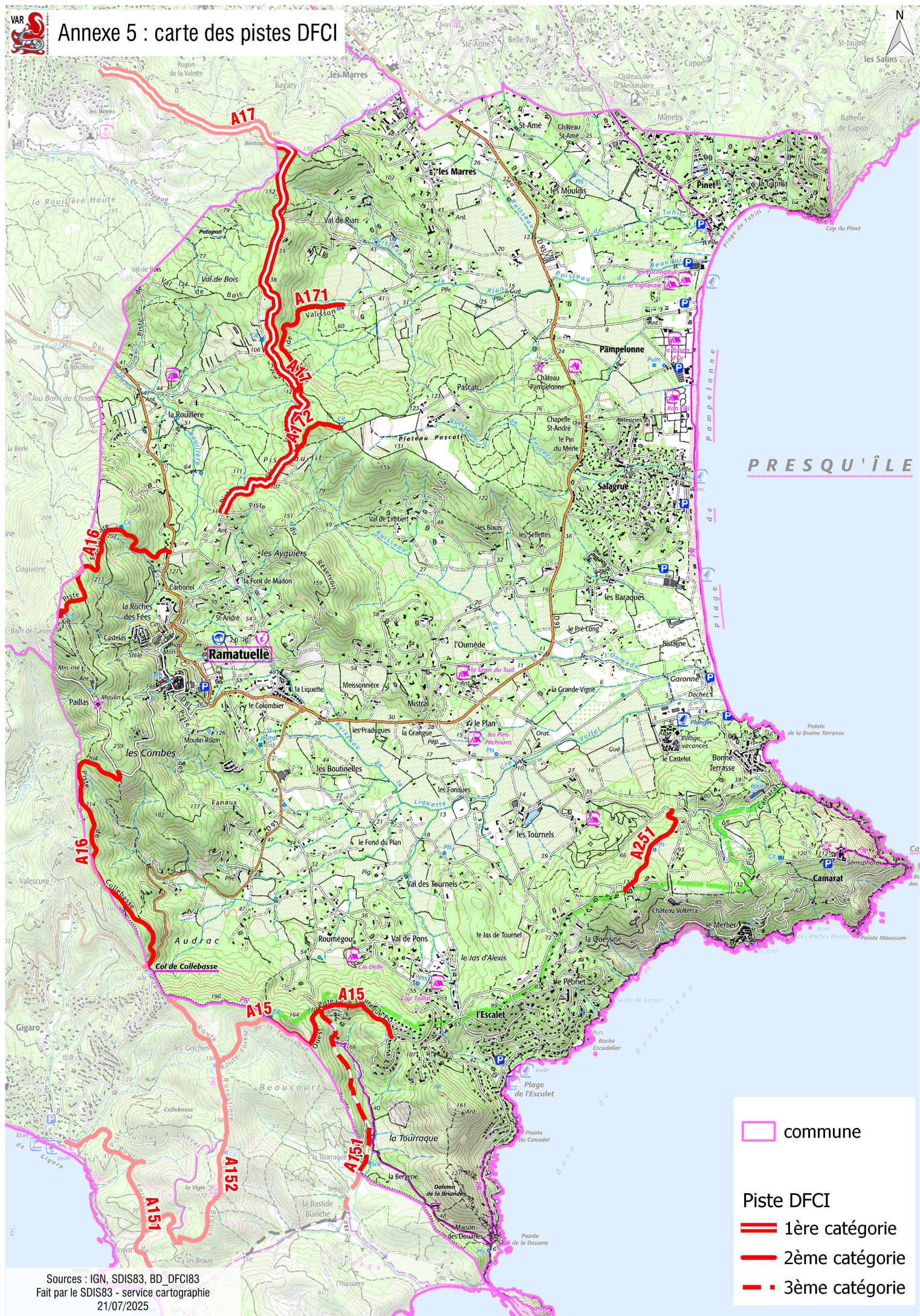




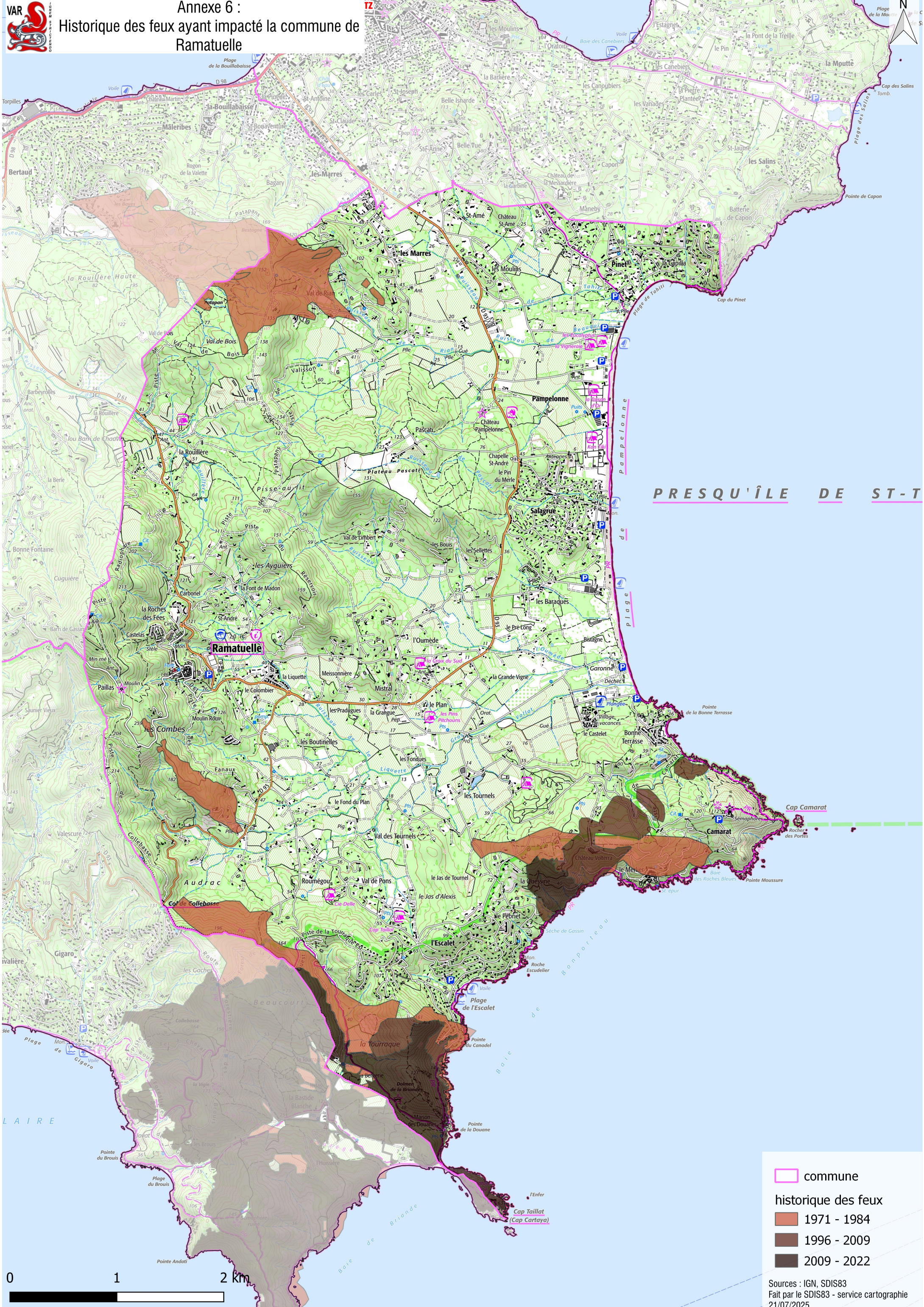




Annexe 5 : carte des pistes DFCI



Annexe 6 :
Historique des feux ayant impacté la commune de
Ramatuelle



commune

historique des feux

- 1971 - 1984
- 1996 - 2009
- 2009 - 2022

**Agence territoriale
Alpes-Maritimes Var**

101 chemin san Peyre
83220 Le Pradet

Préfecture du Var
DDTM du Var
Bureau Aménagement
BD du 112^e régiment d'infanterie
CS 31209

83070 TOULON CEDEX

Affaire suivie par : Elina Van Cuinebrouck
Tél : 06 63 70 83 14
Mél : elina.van-cuinebrouck@onf.fr

Le Pradet, le 29 juillet 2025

N. Réf : SFE/GR/EV

Objet : PLU de Ramatuelle – Consultation des services

V. Réf : V/courriel du 11/07/25

Par courrier électronique du 11 juillet dernier, vous m'avez transmis le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ramatuelle arrêté par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2025. Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées, vous sollicitez les observations de l'Office National des Forêts concernant ce projet.

Une forêt relevant du régime forestier est située sur le territoire de la commune :

- la forêt communale de Gassin pour une superficie de 23,1740 ha sur le territoire de la commune de Ramatuelle. Cette forêt est gérée selon un aménagement forestier, approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2023, pour la période 2021-2040.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU arrêté :

Le PADD prévoit, comme orientation spécifique, de préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB), ce qui se traduira par :

- la préservation de la biodiversité et de la richesse des milieux naturels en valorisant les continuités écologiques, en préservant les espaces naturels de l'urbanisation, en protégeant les zones de fragilités écologiques ainsi qu'en évitant la fragmentation des pôles de biodiversité (les 2 caps, Pampelonne, sa plage et son cordon dunaire, les massifs boisés).
- la préservation des ripisylves, l'entretien et la restauration des berges des cours d'eau.

Il prévoit également de préserver le paysage et le cadre de vie dont la mise en œuvre s'effectuera par la protection des grands ensembles boisés et ruraux significatifs. L'un des objectifs consiste à préserver les espaces naturels remarquables, à travers des dispositions strictes, et à mettre en valeur les massifs forestiers tout en permettant la culture des espaces agricoles jouant le rôle de coupure de combustible.

L'ONF partage pleinement ces orientations à travers la gestion forestière appliquée à la forêt communale citée ci-avant.

Orientations d'aménagement et de programmation (PADD) du PLU arrêté :

Le projet de PLU a élaboré une OAP thématiques qui porte sur la transition écologique et la protection des espaces naturels. Elle aborde plusieurs thèmes dont l'un concerne plus particulièrement la forêt communale et qui porte sur les « réservoirs de biodiversité et corridors écologiques » en visant leur préservation, restauration et conservation. Le but est de garantir un équilibre entre les activités humaines et la protection de la biodiversité, tout en favorisant des approches durables et réversibles pour les aménagements dans ces zones essentielles.

L'OAP identifie, en forêt communale, la présence d'un corridor écologique terrestre et d'un réservoir de biodiversité secondaire boisé et ouvert à préserver en les classant en zone naturelle.

Cette orientation s'inscrit dans la politique environnementale de l'ONF, notamment en matière de conservation de la biodiversité dans la gestion courante des forêts publiques. Elle est principalement mise en œuvre par les aménagements forestiers et par un ensemble de documents de référence techniques qui prévoient de nombreuses mesures favorables à la biodiversité.

Rapport de présentation :

Le rapport transmis ne fait pas explicitement référence à la gestion de la forêt publique relevant du régime forestier.

Il conviendrait que le rapport de présentation du PLU rappelle la forêt publique présente sur le territoire communal et expose les points principaux de l'aménagement forestier cité ci-avant, particulièrement en ce qui concerne les orientations de gestion.

Il convient de rappeler qu'en forêt communale, toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec l'aménagement forestier (art R214-19 du code forestier).

En matière de gestion forestière, le PLU prévoit une protection très large de la forêt communale, située sur le territoire communal de Ramatuelle, en classant l'ensemble de sa superficie en zone NL et en EBC significatifs.

Le document justifie ce classement en EBC par la valeur biologique et paysagère de la forêt et par l'application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme relatif à la protection des espaces remarquables du littoral qui impose le classement en EBC des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.

Il est toutefois rappelé que l'application du régime forestier constitue également un statut de protection foncière. A ce titre, et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code forestier, les éventuelles coupes et travaux sylvicoles qui seraient effectués dans le cadre de l'aménagement de la forêt communale ne nécessiteront pas d'autorisation préalable.

Règlement :

Le règlement du PLU rappelle les obligations légales de débroussaillage.

Par ses dispositions, il permet en zone N, hors secteur Np, la pratique d'activités agricoles, forestières ou pastorales, dont les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation de ce type peuvent être autorisées, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.

Il interdit toutes plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes, telles que les mimosas, les eucalyptus.

L'implantation de centrales photovoltaïques au sol est interdite en zone N.

Le reste du règlement n'appelle pas d'observation particulière en ce qui concerne les zones N.

Plan de zonage :

Le plan de zonage affiche en zone NL, correspondant aux espaces naturels remarquables à protection renforcée, la totalité des terrains relevant du régime forestier sur le territoire communal de Ramatuelle.

Annexes au PLU :

En application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, les limites des forêts publiques relevant du régime forestier doivent figurer en annexe des PLU « à titre informatif ». Il convient d'insérer en conséquence la carte des forêts relevant du régime forestier (ci-jointe).

Le Responsable du Service forêt-environnement


Gildas Reyter

P.J. : carte des forêts relevant du régime forestier

Copie adressée à : M. le Maire de Ramatuelle – 60 Boulevard du 8 mai 1945 – 83350 Ramatuelle





Légende

- Forêt communale de Gassin
- Limites communales





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var

Toulon, le 3 septembre 2025

Affaire suivie par :

Sandra Joigneau

sandra.joigneau@culture.gouv.fr

Tél. 04.94.31.59.95

La cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine du Var

à

Monsieur le Préfet du Var

DDTM/SPP

Pôle animation et urbanisme

Bureau planification

Objet : Révision générale du PLU de Ramatuelle – projet PLU arrêté – avis de l'UDAP

Réf : UDAP83/SJ/n°85

Pour faire suite à la consultation de l'UDAP sur le PLU arrêté de la commune de Ramatuelle, je vous adresse ci-dessous mes observations sur les documents transmis.

En préambule, il est important de souligner la qualité du dossier réalisé qui intègre notamment les enjeux environnementaux et les caractéristiques du territoire.

La commune de Ramatuelle se distingue par la qualité de ces paysages et son patrimoine, elle est ainsi couverte dans son intégralité de plusieurs servitudes d'utilité publique, espaces protégés au titre du code de l'environnement (site inscrit et classé) et du code du patrimoine (monument historique et abords).

L'avis de l'UDAP s'inscrit dans le cadre de sa mission de gestion des espaces protégés, patrimoines paysagers et bâtis. Les points sont issus du retour d'expérience dans l'instruction des autorisations droits des sol, certains ont été évoqués lors de la précédente réunion des personnes publiques associées.

Le centre ancien

Les surélévations

Le règlement prévoit que : *Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAb et UAm, les surélévations peuvent être autorisées à condition que la hauteur des constructions soit égale à la hauteur des constructions attenantes (à plus ou moins un niveau près).* Au regard de la forme urbaine du centre historique de Ramatuelle, il convient de limiter les différences de hauteur lors de surélévation, à + ou - 1 mètre. Cette règle est fréquemment utilisée dans les centres anciens pour préserver la qualité d'ensemble et éviter les ruptures dans l'épannelage des fronts bâtis.

Les couvertures

Le règlement prévoit des couvertures en tuiles canal, il convient de préciser tuiles canal de couvert et de courant pour assurer la cohérence paysagère et architecturale du centre ancien.

UDAP DU VAR

449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON

Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95

udap.var@culture.gouv.fr

Il est recommandé d'annexer les fiches conseil centre ancien réalisées par le CAUE et l'UDAP : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/La-Direction-regionale-des-affaires-culturelles-DRAC-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP-de-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Travaux-en-espace-protege-en-region-Provence-Alpes-Cote-d-Azur-fiches-conseil>

Le projet de parking souterrain en entrée de ville

Un parking souterrain est envisagé en entrée de village au nord du centre ancien. Le projet a nécessité le déclassement des EBC qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS sur la base de l'avis de la paysagiste conseil de l'Etat. Lors des précédents échanges entre les services de la ville et l'ABF, il a été constaté sur place que l'emprise de déclassement des EBC du parking était trop impactante par rapport aux enjeux paysagers. La visite terrain a permis de partager cet impact et d'identifier la ligne à ne pas franchir pour préserver le massif arboré. Aussi, comme évoqué à cette occasion avec la commune, il est important de compléter le repérage des arbres existants (emplacement, essence, circonférence) qui semble erroné et d'identifier les sujets à conserver, puis d'amender l'étude de faisabilité en amont du futur projet. Il conviendra de prévoir les compétences d'un paysagiste concepteur et d'un architecte, ayant des références en espaces protégés et en centre ancien.

Le patrimoine local repéré au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Le village perché de Ramatuelle est repéré par la légende « secteur de protection du centre historique ». Il est important de le préciser pages 22 et 23 pour bien associer cette légende, au patrimoine local du L151-19 du code de l'urbanisme et à ses prescriptions.

Le Château Camarat (Volterra)

La modification du zonage, naturel en agricole, ne paraît pas justifiée pour cette habitation. Le maintien en zone naturelle est préférable pour assurer la préservation des espaces libres dans le site classé.

Pour mémoire, ce projet fait suite à des travaux réalisés sans autorisation (démolition reconstruction des intérieurs notamment). Comme évoqué sur site, il convient de clarifier l'existence légale du bâti, l'état avant travaux et notamment l'état au moment de la protection du site, et ce, sous réserve du respect de la loi littoral.

Le patrimoine de villégiature

Le repérage du patrimoine local pourrait être enrichi par le patrimoine de villégiature représenté sur le territoire et notamment certaines villas des années 50-60.

Les annexes 4, 10 et 11

Le repérage page 55 du règlement volume 2, n'est pas lisible, une erreur s'est glissée dans la numérotation entre le 17 et le 18. Les étoiles jaunes, vertes et oranges sont à préciser dans la liste page 53 pour faciliter la lecture. Une vérification de la numérotation, du report sur le plan et du lien avec les fiches (non exhaustives) serait bienvenue.

Concernant le bâti repéré pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation

Le changement de destination sera soumis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En l'état, cette possibilité ne paraît pas suffisamment justifiée.

Le document graphique :

Il est recommandé d'actualiser le fond cadastral du document graphique. Sur la plage de Pampelonne notamment, il semble que les bâtis représentés correspondent aux anciens établissements de plage aujourd'hui démolis dans le cadre du SAPP.

L'étoile du phare est à repositionner sur le phare, elle semble placée sur le sémaphore militaire moderne.

Les OAP sectorielles

Le Domaine des Tournels

Le camping des Tournels a fait l'objet de nombreux échanges entre le porteur de projet, la ville et les services de l'Etat afin d'accompagner le projet de parking paysager et d'extension de la réception. La zone agricole a été déclassée en CDNPS, sous réserve du projet d'intégration paysagère et de la réalisation d'un couvert arboré.

La réalisation d'un parking souterrain dans ce secteur naturel sensible en continuité du site classé et dans le site inscrit est de nature à porter atteinte à la préservation du site inscrit et notamment de son couvert arboré.

Ce point évoqué en réunion des personnes publiques associées reste à intégrer. Il convient d'exclure la réalisation d'un souterrain et de réaliser les travaux tels qu'autorisés dans le permis (chantier en cours).

L'Hostellerie du Baou

La concertation sur l'intégration architecturale et paysagère est à poursuivre avec l'architecte des bâtiments de France. Pour mémoire, une distance minimale de 10 mètres par rapport au vallon doit être respectée pour améliorer l'intégration du projet dans le site inscrit. Les différentes perceptions et notamment du volume et de la hauteur, sont à appréhender au regard de la configuration des lieux et des forts enjeux paysagers.

La continuité paysagère le long de voie en partie basse du terrain doit être assurée par un programme de plantations adapté. Pour assurer un écran paysager, une profondeur de 10 à 15 mètres est nécessaire. Sur ce projet particulièrement ambitieux, la consultation de l'architecte et du paysagiste conseil de l'Etat est recommandée. Une saisine de la CDNPS au titre du site inscrit, peut également être envisagée.

La prise en compte des servitudes d'utilité publique (rappel)

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les servitudes d'utilité publique en adaptant son zonage et son règlement aux enjeux de ces espaces protégés.

Il convient notamment :

- d'exclure les zones urbaines du site classé, ce dernier n'ayant pas vocation à être urbanisé. Notamment les parcelles 0399 et 0400 à la Tourraque.
- d'indexer les zones A et N des sites pour signifier les espaces remarquables naturels, le cas échéant.

Concernant les sites classés, il convient de rappeler l'article L341-10 du code de l'environnement.

« Les monuments naturels ou sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale. » Il nous appartient de transmettre aux générations futures les sites classés dans l'état dans lequel nous les avons reçus.

L'équilibre entre masses bâties et boisées

Les emprises au sol

Le règlement prévoit que *les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone*. Cette règle tend à étendre les droits à bâtir, à des bâtis ayant déjà atteints l'emprise maximale. Au regard des enjeux de préservation des paysages et de cohérence du projet de territoire porté par le PLU, l'extension de bâtis existants ayant déjà atteint l'un des seuils maximum, n'est pas souhaitable (hauteur, emprise, surface de plancher, etc.).

L'Escalet et autres secteurs déjà urbanisés

Comme énoncé lors de la réunion PPA, il est important de souligner les enjeux paysagers de ces secteurs au titre du site inscrit. Il est constaté une augmentation importante des masses bâties à l'occasion des projets d'extension, qui impacte l'aspect du site inscrit et entame les masses boisées. Dans ces secteurs sensibles à fortes contraintes paysagères et autres (incendie, réseaux, desserte...), il paraît pertinent d'accompagner l'augmentation des volumes bâtis, en limitant l'extension à 30% du volume, compris annexes. En l'état du règlement, seule l'emprise du bâti est limitée à 30% d'extension. A cela s'ajoute les terrasses, terrasses couvertes et les annexes. Pour mémoire, 100m² piscine + 12m² abri jardin + 20m² pool house + 60m² abri voiture + 40 à 60m² garage, soit 232 à 252m² environ. Ce point mérite d'être précisé.

Les campings

La mutation des emplacements vers des habitations légères de loisirs n'est pas adaptée à la préservation des paysages du site inscrit et des sites classés. Comme rappelé dans le règlement du PLU, dans les sites inscrits et classés, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping sont interdits sauf dérogations strictement encadrées par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

Les zones naturelles et agricoles

Dans les zones naturelles et agricoles, il est important de maintenir des revêtements de sols en harmonie avec le caractère paysager des lieux. Les possibilités de pavage, au caractère urbain, sont à remplacer au profit de mélanges terre pierre, stabilisés de site, ou gravillons.

Les plages de piscine sont à prévoir enherbées dans l'esprit des bassins d'arrosage traditionnels.

Les masses boisées, composantes paysagères

Les obligations légales de débroussaillage (OLD)

Certains déclassement d'EBC ont été justifiés par la nécessité de créer une zone tampon de 10 mètres autour du bâti existant. Il est nécessaire d'anticiper sur l'avenir et le maintien des espaces boisés composants des paysages protégés, sites classés et inscrits. Dans cette perspective, il paraît pertinent d'adapter la distance d'implantation du bâti par rapport aux EBC, soit modifier la distance de 4 mètres à 10 mètres dans le plan local d'urbanisme. Ainsi la distance recherchée pour la prévention des risques sera prise en compte dès les autorisations de travaux.

Pour mémoire, les déclassements des EBC pour les zones tampons de 10 mètres ne peuvent être réalisés que pour les constructions et aménagements ayant une existence légale.

L'arrêté OLD mentionné dans le PLU sera actualisé par le nouvel arrêté, le cas échéant.

La continuité paysagère des ripisylves

Le déclassement des EBC dans les ripisylves est à exclure, cela entame cette trame paysagère composante majeure des paysages protégés de manière trop importante.

J'émet un avis favorable sous réserve que soient intégrées les observations ci-dessus et reste disponible pour toute précision.

Pour la cheffe de l'UDAP

Sandra Joigneau
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des bâtiments de France





**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



direction
générale
de l'Aviation
civile

Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

SNIA Sud-Est

Bureau Gestion Domaniale et
Servitudes Aéronautiques

Nos réf. : 55417

Vos réf. :

Affaire suivie par : Emmanuel BOISSIERE

Mail : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 04 42 33 78 32

Aix-en-Provence, le 24 JUL. 2025

Le Chef du SNIA SUD-EST

à

DDTM 83

SERVICE PLANIFICATION ET PROSPECTIVE

PÔLE ANIMATION ET URBANISME

BUREAU PLANIFICATION

Mél. : nadia.weill@var.gouv.fr, ddtm-spp-
pau@var.gouv.fr,

Objet : PLU – Commune de Ramatuelle (83)

Dans le cadre de l'arrêt du PLU de la commune de Ramatuelle (83), vous avez saisi mon service afin de vous faire part de nos observations.

Le territoire de cette commune est frappé par les servitudes PT2 relatives à la présence d'un équipement de radio-navigation aérienne (VOR-DME) présent sur la commune. Ces servitudes sont inscrites sous le plan référencé STNA 576 approuvé le 22/11/1978. Elles précisent le périmètre autour duquel aucun obstacle ne peut être accepté.

Le territoire de cette commune est également concerné par les servitudes T7 « servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

En effet l'établissement de certaines installations (éoliennes, construction, grues, ...) qui, en raison de leur hauteur pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne, est soumis à une autorisation spéciale du ministre des armées et du ministre chargé de l'aviation civile.

L'arrêté ministériel du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation, détermine les caractéristiques des installations concernées.

.../...

Pour l'Aviation Civile, la délivrance de ce type d'autorisation s'effectuera après étude de la demande, auprès de :

DGAC / SNIA SE

1 rue Vincent Auriol - CS90890

13627 Aix-en-Provence Cedex

mel : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr

En tant que représentant du guichet unique de la DGAC pour les questions d'urbanisme, je reste à votre disposition pour tout renseignement.



Le chef du SNIA Sud-Est
Joël TOURBOT

De > aude.serange (par Internet) <aude.serange@orange.com> ★

Sujet [INTERNET] TR: COMMUNE DE RAMATUELLE - Arrêt du PLU - Consultations externes

Pour nadia.weill@var.gouv.fr <nadia.weill@var.gouv.fr> ★

Copie à BELADEN Thierry UCI PRM <thierry.beladen@orange.com> ★

Répondre

↳ Transférer

Commen

17/07/2025 à 09

> Commentaire(s):

Objet : Plan local d'urbanisme
Madame,

-

Dans le cadre de la concertation visée aux articles L 300-2 et L 123-6 du code de l'urbanisme, j'accuse réception de votre courrier concernant le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de **Ramatuelle**.

Les dispositions légales relatives aux réseaux de communications électroniques me conduisent à vous faire part des observations ci-dessous :

Servitudes :

Les articles L48, L54 à L56.1, L57 à L62.1 du code des postes de télécommunications électroniques (CPCE) instituent un certain nombre de servitudes d'utilité attachées aux réseaux de communications électroniques.

Les services de la préfecture doivent vous communiquer, si elles existent sur le territoire de votre commune, les éventuelles servitudes d'utilité publique mentionnées ci-dessus.

Droit de passage sur le Domaine Public Routier :

Je vous rappelle qu'Orange est actuellement en charge de la fourniture du service universel sur l'ensemble du territoire national et bénéficie en tant qu'opérateur de réseaux ouverts au public d'un droit de passage sur le domaine public routier.

L'article L47 du CPCE qui institue ce droit de passage mentionne en effet que « L'autorité gestionnaire du domaine public routier doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs autorisés qu'en vue d'assurer dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme ».

Dès lors, un PLU ne peut imposer d'une manière générale à Orange une implantation en souterrain des réseaux sauf à faire obstacle au droit de passage consacré par la disposition susvisée.

Plusieurs jurisprudences confirment cette position. Par ex : Dans son arrêt Commune de La Boissière (20/12/1996), le Conseil d'Etat a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édictée par le POS (Plan d'Occupation des Sols devenu P.L.U). Le 27 octobre 2009 la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a également sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens de communications électroniques édictée par le PLU au motif d'une atteinte à l'environnement.

En conséquence, Orange s'opposera, le cas échéant, à l'obligation d'une desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones suivantes :

- Zones à Urbaniser identifiées AU
- Zones Agricoles identifiées A
- Zones Naturelles identifiées N

En effet, seules les extensions sur le Domaine Public en zone Urbaine ou dans le périmètre des sites classés, ou espaces protégés sont susceptibles de faire l'objet d'une obligation de mise en souterrain.

Par ailleurs, il convient également de rappeler que les aménagements publics dans le cadre des zones à aménager pour répondre aux besoins des futurs et usagers et habitants en termes de réseaux de communications électroniques sont à la charge des aménageurs.

Je reste à votre disposition pour un éventuel complément d'information.

Cordialement



Aude SERANGE
Pilote d'Affaires Collectivités Locales
Direction d'Affaires Génie Civil et Collectivités Locales
06 02 08 84 88

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer du Var
244 avenue de l'Infanterie de Marine
83041 TOULON Cedex 9

Nos réf : Affaire suivie par Nadia WEILL
Vos réf : C2025-24

Interlocuteur : Domenico ROSITANO
domenico.rositano@enedis.fr

Objet : PLU de la commune de RAMATUELLE

Toulon, le mercredi 23 juillet 2025

Madame,

Nous avons bien reçu votre courriel en date du 11 juillet, au sujet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ramatuelle.

Votre projet n'attire pas de remarque particulière de notre part.
S'agissant des ouvrages de distribution publique d'énergie électrique exploités par Enedis, nous tenons à vous faire part des éléments suivants.

La distribution publique d'énergie électrique sur le territoire de la commune de Ramatuelle est assurée sous le régime de la concession. Cette délégation de service public fait l'objet d'un contrat de concession **signé le 12 mars 2020 entre Enedis, EDF et Territoire d'Energie 83 (ex SymielecVar)**.

Enedis, en tant que concessionnaire, assure la mission de développement et d'exploitation du réseau de distribution publique d'électricité, et conformément à l'article 28 dudit cahier des charges, a l'obligation d'assurer l'accès au réseau et de procéder au raccordement des installations des clients dans les conditions financières fixées aux articles L. 342-6 et suivants du code de l'énergie.

Enfin, pour accompagner les collectivités en charge de l'urbanisme dans leur projet d'aménagement, Enedis met à leur disposition des outils comme la cartographie des réseaux ou la réalisation d'études d'impact permettant d'évaluer les éventuels coûts liés au raccordement électrique. Pour en savoir plus, nous vous proposons de contacter votre interlocuteur privilégié Enedis, Domenico ROSITANO.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Alain SCATENA,
Délégué Territorial du Var



**Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels**

urbanisme-rm@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59

10 rue Pierre Semard
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

DDTM DU VAR

Service Planification et Prospective
399 AVENUE PAUL ARENE

83300 DRAGUIGNAN

VOS RÉF.	COMMUNE DE RAMATUELLE - Arrêt du PLU - Consultations externes
NOS RÉF.	U2025-000323
INTERLOCUTEUR	SEFFIH Soraya tel : 06.30.22.55.33
OBJET	Consultation dans le cadre de l'arrêt du projet de PLU de RAMATUELLE

Lyon, le 05/08/2025

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier reçu par nos services en date du 11/07/2025 relatif à l'élaboration du PLU de RAMATUELLE, nous vous informons que ce territoire n'est actuellement concerné par aucun ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par NaTran.

Nous n'avons donc pas d'observation à formuler.

La présente réponse concerne uniquement les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par NaTran. Des ouvrages de distribution de gaz à basse et moyenne pression (ceux exploités par GRDF par exemple) ou d'autres ouvrages de transport de matières dangereuses (hydrocarbures ou produits chimiques) peuvent être exploités par d'autres opérateurs sur le territoire de cette commune.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE

Responsable du Département MRI
P/O





VOS RÉF. Consultation du 11/07/2025
NOS RÉF. 2025_46_PA_PLU_Ramatuelle
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

OBJET : PA – PLU - **RAMATUELLE**

DDTM DU VAR

244 avenue Infanterie de
Marine
83000 TOULON

À l'attention de Mme Weill
nadia.weill@var.gouv.fr

Marseille, le 06/08/2025

Monsieur le Préfet du Var,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 11/07/2025 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **Ramatuelle**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service
Concertation
Environnement Tiers

Copie : Mairie de Ramatuelle info@mairie-ramatuelle.fr

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 1

05-09-00-COUR

Commune

RAMATUELLE

83101

Liste des servitudes d'utilité publique

01/09/2025



A5 Servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement

Articles L. 152-1 & L. 152-2 du code rural et de la pêche maritime (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - C - b - 1)

Canalisations publiques de distribution d'eau potable et de d'assainissement

Unité de gestion - Syndicat d'eau privé

Acte : Non renseigné

AC1 Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques

Articles L. 621-1 et suivants, L. 642-9 et L. 621-30 à L. 621-3 du code du patrimoine (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme I - B - a)

Monument historique inscrit : Phare du cap Camarat (en totalité, façades et toitures des deux logements, mur de clôture et portail d'entrée)

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var - 449 Avenue de la Mitre - 83000 Toulon

Acte : Arrêté Préfet de Région 19/09/2012

AC2 Servitude relative aux sites inscrits et classés

Article L. 341-1 (sites inscrits) et article L. 341-2 (sites classés) du code de l'environnement et article L. 642-9 du code du patrimoine (zones de protection) (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme I - B -b)

Site inscrit : Cap Camarat (si situe dans le site inscrit de la presqu'île de Saint Tropez)

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service biodiversité, eau et paysages - 16 rue Zattara - CS
70248 - 13331 Marseille cedex 3

Acte : Non renseigné 03/01/1959

Site inscrit : Cap Cartaya (ou Taillat) (ce site est compris dans le diste classé du cap Lardier - Cap Cartaya - Cap Camarat)

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service biodiversité, eau et paysages - 16 rue Zattara - CS
70248 - 13331 Marseille cedex 3

Acte : Non renseigné 12/01/1942

Site classé : Cap Lardier - cap Cartaya (ou Taillat) - cap Camarat

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service biodiversité, eau et paysages - 16 rue Zattara - CS
70248 - 13331 Marseille cedex 3

Acte : Décret 06/05/1995

Site classé : Ormeau

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service biodiversité, eau et paysages - 16 rue Zattara - CS
70248 - 13331 Marseille cedex 3

Acte : Décret 20/04/1925

Site inscrit : Presqu'île de Saint-Tropez (et arrêté du 12/01/1967)

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service biodiversité, eau et paysages - 16 rue Zattara - CS
70248 - 13331 Marseille cedex 3

Acte : Décret 15/02/1966

Acte : Arrêté de SUP 12/01/1967

Site inscrit : Ensemble du village de Ramatuelle

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Service biodiversité, eau et paysages - 16 rue Zattara - CS
70248 - 13331 Marseille cedex 3

Acte : Décret 03/01/1959

AR1 Servitude de champs de vue concernant la détermination et la conservation des postes électro-sémaphoriques

Article L 5112-1 du code de la défense (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme)

Sémaphore de Camarat

Servitude relative aux champ de vue des postes électro sémaphorique

AR1 830 101 01

Décret du 13/12/1982

Sémaphore de Camarat Servitude "non altius tollendi" - Champ de vue: du Nord 18 Ouest au Sud 44 Ouest.

USID de Draguignan
Quartier Bonaparte BP 400 83007 DRAGUIGNAN Cédex
usid-draguignan-gad.trait.fct@intradef.gouv.fr

Acte : Décret 18/07/1895

EL9 Servitude de passage sur le littoral

Articles L. 121-31 à L. 121-37 et R. 121-9 à R. 121-32 du code de l'urbanisme (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme I - A - b)

Passage piétons littoral Ramatuelle

Direction Départementale des Territoires et de la Mer - 244 avenue de l'Infanterie de Marine - B.P. 501 - 83041 Toulon cedex 9

Acte : Arrêté préfectoral 09/11/1984

I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Articles L. 323-3 à L. 323-10 du code de l'énergie (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - A - a)

Réseaux de distribution publique M.T. et B.T.

ERDF ARE PACA Est - Avenue Edith Cavell - 83418 HYERES

ERDF ARE PACA Ouest - Chemin Saint Pierre - 13722 MARIGNANE

Acte : Non renseigné

Int1 Servitude instituée au voisinage des cimetières

Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme IV - A - a)

Cimetière communal de Ramatuelle

Services communaux Mairie de Ramatuelle

Acte : Non renseigné

PT1 Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique

Articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - E - 2)

Centre radioélectrique du Sémaphore de Camarat

Servitude relative à la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

PT1 830 101 01

Décret du 29/11/1982

Sémaphore de Camarat. Installations électriques soumises à autorisation dans la zone de protection radioélectrique (rayon : 200 m).

USID de Draguignan

Quartier Bonaparte BP 400 83007 DRAGUIGNAN Cédex

usid-draguignan-gad.trait.fct@intradef.gouv.fr

Acte : Décret

29/11/1982

PT2 Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

Articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26 du code des postes et des communications électroniques (annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - E - 1)

Centre radioélectrique de Saint-Tropez

Service à consulter : Direction Générale de l'Aviation Civile / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire Sud-Est

1, rue Vincent Auriol - CS 90890

13627 AIX EN PROVENCE CEDEX

courriel : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.f

Acte : Décret

22/11/1978

Centre radioélectrique du Sémaphore de Camarat

Servitude relative à la protection des centres d'émissions et de réception radioélectrique

USID de Draguignan

Quartier Bonaparte BP 400 83007 DRAGUIGNAN Cédex

usid-draguignan-gad.trait.fct@intradef.gouv.fr

Acte : Décret

29/11/1982

Faisceau hertzien du sémaphore du Cap Camarat au Sémaphore de la Caroupe

Servitude relative à la protection des centres d'émissions et de réception radioélectrique

PT2 060 004 02

Décret du 06/03/1986

FH entre le sémaphore de La Garoupe (Antibes) et le sémaphore de Camarat. (Ramatuëlle) - Zone spéciale de dégagement (400m de large) sur le parcours du FH

USID de Draguignan

Quartier Bonaparte BP 400 83007 DRAGUIGNAN Cédex

usid-draguignan-gad.trait.fct@intradef.gouv.fr

Acte : Décret

06/03/1986

Faisceau Hertzien Hyères-île du Levant (0830570030) à Ramatuelle-Camarat (0830570031)

Servitude relative à la protection des centres d'émissions et de réception radioélectrique

PT2 830 101 01

Décret du 17/08/1983

FH entre le sémaphore du Titan (Ile du Levant) et le sémaphore du Camarat (Ramatuelle). Zone spéciale de dégagement sur le parcours du faisceau (200 m de largeur).

USID d'Hyères
BCRM de Toulon - SID Méditerranée
usid-hyeres.cssi.fct@intradef.gouv.fr

Acte : Décret 17/08/1983

Faisceau hertzien du sémaphore du Dramont au sémaphore du Camarat
Servitude relative à la protection des centres d'émissions et de réception

radioélectrique

PT2 830 118 02

Décret du 10/01/2001

FH de sémaphore du Dramont (Saint-Raphaël) et le sémaphore du Camarat (Ramatuelle). Zone spéciale de dégagement sur le parcours du faisceau (200 m de largeur).

USID de Draguignan
Quartier Bonaparte BP 400 83007 DRAGUIGNAN Cédex
usid-draguignan-gad.trait.fct@intradef.gouv.fr

Acte : Décret 10/01/2001

T7 Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement

Article L. 6352-1 du code des transports (Annexe aux articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme II - D - e - 4)

L'ensemble du territoire national est couvert par la servitude T7 à l'exception des zones couvertes par la servitude T5

Direction Générale de l'Aviation Civile / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire
Sud-Est, 1 rue Vincent Auriol - CS 90890, 13627 AIX-EN-PROVENCE CEDEX
courriel : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr

Acte : Arrêté ministériel 25/07/1990
