



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision générale n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de
Ramatuelle (83)

N° MRAe
0004501/A PP

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 20 octobre 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel, et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Ramatuelle pour avis de la MRAe sur la révision générale n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Ramatuelle (83). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 21 juillet 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 24 juillet 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 18 août 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de Ramatuelle, située dans le département du Var, comptait une population de 1 889 habitants en 2022 (recensement INSEE) sur une superficie de 35,6 km². Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé en décembre 2018.

Le projet de révision n°4 du PLU de Ramatuelle retient une croissance démographique annuelle de 0,03 % à l'horizon 2034, impliquant l'accueil de 6 nouveaux habitants et un besoin de 7 logements supplémentaires. Cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et une OAP thématique consacrée à la transition écologique sont définis.

La MRAe note que le projet de PLU révisé s'inscrit dans une inflexion positive en faveur de la gestion économe de l'espace communal, avec le reclassement d'anciennes zones urbanisables (U et AU) en zones agricoles ou naturelles. Cependant, l'évaluation de la consommation d'espaces passée n'étant pas explicite, l'estimation de la consommation d'espaces future ne permet pas d'apprécier la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces.

La MRAe recommande de présenter, à partir de données chiffrées consolidées, la consommation d'espaces générée par le projet de PLU révisé n°4 à l'horizon 2034, afin de pouvoir apprécier le respect des objectifs de la loi Climat et résilience.

La MRAe souligne favorablement la mise en œuvre de dispositions en faveur du développement de maillages de modes actifs qui contribuent à un environnement favorable à la santé.

Elle recommande d'approfondir l'analyse des incidences des secteurs de projet (OAP et emplacement réservé n°50) au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et du paysage et de la prise en compte des risques naturels.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	6
1.4. Compatibilité avec les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD.....	7
1.5. Indicateurs de suivi.....	8
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	8
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	8
2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins.....	8
2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	8
2.2. Cohérence urbanisme-transports.....	10
2.3. Changement climatique.....	10
2.3.1. Adaptation du territoire au changement climatique.....	10
2.3.2. Adaptation au recul du trait de côte.....	11
2.3.3. Risque de submersion marine.....	11
2.4. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	11
2.4.2. Préservation des continuités écologiques : les trames verte, bleue et noire.....	12
2.4.3. Étude des incidences Natura 2000.....	13
2.5. Paysage.....	13
2.6. Risques naturels.....	14
2.6.1. Incendie de forêt.....	14
2.6.2. Inondation.....	15
2.6.3. Radon.....	15
2.7. Préservation de la ressource en eau.....	15

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Ramatuelle, située dans le département du Var, comptait une population de 1 889 habitants en 2022 (recensement INSEE) sur une superficie de 35,6 km². Territoire rural viticole situé entre le massif des Maures et le littoral, sur la presqu'île de Saint-Tropez, Ramatuelle est une station balnéaire confrontée à une forte augmentation de sa population en période estivale.



Figure 1: Localisation de la commune de Ramatuelle -
Source : Batrame

Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2018, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 24 avril 2018¹. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 2 octobre 2018 (et en cours de révision)².

Par délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2025, la commune a arrêté le projet de révision n°4 du PLU en poursuivant notamment comme objectif d'assurer l'équilibre entre la diversité économique, la mixité sociale et urbaine et la préservation de la qualité des espaces naturels, agricoles et urbains dans un souci de gestion économe de l'espace.

¹ [Avis MRAe PACA sur le PLU de Ramatuelle en date du 24 avril 2018.](#)

² [Avis MRAe PACA sur la révision n°2 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez en date du 10 juillet 2025.](#)

Le PLU révisé n°4 retient à l'horizon 2034 une croissance démographique annuelle de 0,03 % (conformément au SCoT), ce qui correspond à l'accueil de 6 nouveaux habitants et un besoin de 7 logements supplémentaires, pour atteindre 1 906 habitants en 2034.

Le projet de PLU prévoit :

- cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, dont les quatre premières concernent des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) : Domaine du « Val de Rian »³ (0,58 ha en zone Ah1), Domaine « Les Pradugues »⁴ (0,69 ha en zone Ah2), « Camping Les Tournels »⁵ (2,43 ha en zone Ncs), Domaine « Hermès et Filao »⁶ (0,78 ha en zone Nhs1) et « Hostellerie du Baou »⁷ (0,90 ha en zone Uab) ;
- une OAP thématique « Transition écologique », qui édicte un certain nombre d'orientations (prescriptions et recommandations) en faveur de la préservation des continuités écologiques terrestres et aquatiques, de l'adaptation au changement climatique, du paysage et du cadre de vie, de la transition énergétique et du développement des modes actifs ;
- 50 emplacements réservés (ER), concernant notamment l'aménagement de voies douces, l'élargissement de routes, le « *ménagement* » pour passage d'animaux, ainsi qu'un ER destiné à la réalisation de logements pour actifs saisonniers (45 044 m²).
- une réduction des zones urbaines (U) et le reclassement de la zone à urbaniser (AU) au profit de zones naturelles (N).

La MRAe observe qu'environ 27 ha classés en zones U et AU dans le PLU en vigueur ont été reclassés en N. Aucune zone à urbaniser (AU) n'est donc plus identifiée sur le territoire de Ramatuelle. Les zones A et N du PLU représentent 90 % de la surface communale, globalement similaire au PLU en vigueur.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, du site Natura 2000 et la qualité du paysage ;
- l'atténuation et l'adaptation aux effets du changement climatique ;
- la prise en compte des risques naturels (inondation, incendie de forêt, radon) ;
- la préservation et la disponibilité de la ressource en eau.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le dossier contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme. Il aborde l'ensemble des thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLU.

³ OAP1 Domaine du « Val de Rian » : création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, de logements liés à l'activité ainsi que d'un hangar et d'une cave.

⁴ OAP2 Domaine « Les Pradugues » : création d'une cave particulière, de bâtiments techniques et d'habitation pour les travailleurs saisonniers, d'un garage fermé et d'un hangar de stockage.

⁵ OAP3 Camping les Tournels : création d'un nouveau bâtiment de réception avec le réaménagement de l'entrée et des aires de stationnement, d'un bâtiment accueillant des logements pour les saisonniers et des espaces dédiés aux loisirs.

⁶ OAP4 Domaine « Hermès et Filao » : extension du bâti afin d'augmenter la capacité d'hébergement de travailleurs saisonniers.

⁷ OAP5 Hostellerie du Baou : restructuration du site du Baou en vue de développer une offre hôtelière haute gamme aux portes du centre ancien.

La MRAe relève que les emplacements réservés ER 50 (réalisation de logements pour actifs saisonniers, 45 044m²) et ER 51 (liaison cyclable entre RD 93 et plage de Pampelonne) ainsi que l'OAP « Hostellerie du Baou » n'apparaissent pas sur le plan de zonage, qu'il conviendra donc de compléter.

Si les enjeux sont en général bien appréhendés, l'analyse des incidences du projet de PLU mérite d'être approfondie pour certaines thématiques, notamment sur la biodiversité, les risques naturels et le paysage (cf. partie 2 infra).

1.4. Compatibilité avec les documents de rang supérieur et cohérence avec le PADD

Le dossier examine la compatibilité du PLU notamment avec le SRADDET⁸ de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le SCoT du Golfe de Saint-Tropez, le SDAGE⁹ Rhône Méditerranée et la prise en compte du plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté par la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez le 12 février 2020.

Le projet du PLU révisé est compatible avec les orientations du PADD et n'appelle pas d'observation particulière de la part de la MRAe

Le dossier présente une analyse de la compatibilité du projet de révision n°4 avec la loi Littoral. Il rappelle que le SCoT délimite les espaces auxquels s'appliquent les dispositions légales de la loi Littoral avec lesquelles il appartient aux PLU d'être compatibles. Il s'agit : des espaces naturels remarquables à protéger, des coupures d'urbanisation, de la bande littorale inconstructible des 100 m depuis la ligne des plus hautes eaux, des espaces proches du rivage, des extensions limitées de l'urbanisation et du périmètre des agglomérations et villages existants.

L'analyse relative aux espaces proches du rivage n'est cependant pas clairement explicite alors que le territoire communal est majoritairement (pour 2/3) classé en « *espaces proches du rivage* » définis par le SCoT au titre de la loi Littoral. L'objectif 8 du SCoT : « *Recourir à une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage* » identifie trois types d'espaces au sein des espaces proches du rivage pour organiser le principe d'extension limitée de l'urbanisation : les espaces littoraux sensibles à préserver plus particulièrement, les espaces littoraux de développement stratégique sur lesquels des opérations de renouvellement urbain peuvent s'opérer par intensification et les espaces neutres qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de préservation ou de développement, au sein desquels l'appréciation du caractère limité de l'urbanisation s'apprécie selon le contexte jurisprudentiel. Le SCoT demande que les documents d'urbanisme communaux précisent la délimitation de chacun des trois types d'espaces.

Pour la MRAe, le rapport de présentation ne présente pas ce travail de délimitation précise, nécessaire à la bonne prise en compte des enjeux de biodiversité et de paysage.

La MRAe recommande de préciser et de délimiter les types d'espaces proches du rivage tels que définis au SCoT pour prendre en compte les enjeux de biodiversité et de paysage au regard de la loi Littoral.

Selon le dossier, « *Il n'est pas prévu de création de siège d'exploitation agricole ni de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dans les Espaces Proches du Rivage* ». Pour autant, les OAP sont des STECAL et le dossier ne présente pas d'analyse des secteurs de projet de la commune (STECAL, ER 50) permettant de vérifier qu'ils se situent en dehors des espaces proches du rivage et qu'ils respectent les dispositions d'urbanisation de la loi Littoral.

⁸ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires modifié par délibération du conseil régional du 23 avril 2025.

⁹ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

La MRAe recommande de démontrer que les secteurs de développement et d'aménagement (STECAL, ER 50) sont en dehors des espaces proches du rivage en application de la loi Littoral.

1.5. Indicateurs de suivi

Le chapitre relatif aux indicateurs de suivi des résultats de l'application du plan ne propose que des indicateurs écologiques. Les indicateurs doivent toutefois porter sur l'ensemble des thématiques environnementales (biodiversité, ressources en eau, paysage, risques, nuisances, climat énergie...) et sur la consommation d'espace. La MRAe rappelle que ces critères permettent de suivre la démarche et d'évaluer les effets du plan sur l'environnement, et qu'ils doivent comporter un certain nombre de données, notamment un état de référence et une valeur cible, les périodicités et les responsables de suivi, le dispositif de renseignement et de pilotage¹⁰

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU à l'ensemble des thématiques environnementales et de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance).

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins

La croissance moyenne annuelle prévue par le projet SCot est de 0,03 %/an sur la période 2024-2030, puis 0,15 % de 2030 à 2045. Le taux annuel moyen de la variation de population à Ramatuelle, entre 2016 et 2022, est de - 1,6 % selon l'INSEE. Le projet de PLU retient un taux annuel moyen de 0,03 % de 2024 à 2034, sur le modèle du SCot pour atteindre 1 906 habitants en 2034.

2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2.1.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années

Le dossier indique que la consommation d'espaces sur la période 2011-2021 (31 décembre 2020) est estimée à 9,47 ha, sur des sols à dominante naturelle.

Il précise que, selon une analyse fine réalisée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2024, la consommation d'espaces est, selon les documents, de 4,6 ha (RP-T3 évaluation environnementale) et de 3,38 ha (RP-T2 justifications)¹¹. Il précise que « *Les tènements identifiés à l'intérieur de l'enveloppe, d'une surface inférieure à 2 500 m², sont par la suite retirés du décompte de la consommation* » et que la majorité de cette consommation s'est effectuée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (85 %), sur des terrains naturels et des jardins.

La MRAe apporte les remarques suivantes :

- elle invite la commune à préciser la référence réglementaire et les arguments qui permettent de ne pas comptabiliser les parcelles inférieures à 2 500 m² situées dans l'enveloppe urbaine, ainsi que d'évoquer la surface totale que cela représente ;

¹⁰ Qui collecte les données, les agrège et les met en forme ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ?

¹¹ Cette différence de valeur n'est pas explicitée dans le dossier.

- selon le portail de l'artificialisation¹² des sols, la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF) est de 19,03 ha du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 (donc le double par rapport au 9,47 ha indiqué dans le dossier) et de 10,14 ha entre 2021 et 2023 ;
- le dossier ne présente pas la consommation d'ENAF pour les dix années précédant la date d'arrêt du projet de plan, soit 2015-2025, conformément aux dispositions de l'article L151-4 CU.

La MRAe recommande de reprendre l'analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 en justifiant les valeurs retenues vis-à-vis de celles du portail de l'artificialisation et de présenter la consommation d'ENAF à dix ans à compter de l'arrêt du projet de PLU .

La MRAe relève que la nature initiale de l'occupation des sols et la destination des espaces consommés (habitat, activités économiques, équipements publics) ne sont pas détaillés précisément.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par la destination des espaces consommés au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.

2.1.2.2. Consommation d'espaces prévue par le PLU

L'analyse de la consommation d'espaces générée par le projet est difficilement compréhensible : le rapport de présentation liste dans un chapitre intitulé « Estimation de la consommation future d'espaces » diverses informations :

- le besoin foncier estimé pour l'accueil des nouveaux logements s'élève à 0,45 ha ;
- « À ce potentiel s'ajoutent donc les besoins liés à la rétention foncière (20 %, soit +0,09 ha) et aux infrastructures, auxquels peuvent se greffer les besoins dédiés à l'économie et aux équipements publics ». « Les besoins fonciers liés aux infrastructures, définis à travers les emplacements réservés, sont estimés à 20,25 ha. Cependant, la majorité des projets, envisagés par la commune ou la communauté de communes du Golfe de St-Tropez, se situent sur des espaces déjà artificialisés et répondent à des exigences en matière de santé publique et de gestion des risques. À cet effet, ce besoin ne peut être considéré en tant que tel » ;
- s'agissant des besoins fonciers générés par le développement économique et le confortement des équipements publics, la relocalisation du centre de tri et de valorisation des déchets, prescrite par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, pourrait induire un besoin foncier sur des espaces pour partie non artificialisés, de l'ordre de 0,5 ha mais ce projet, « essentiel pour le territoire, est toutefois subordonné à une intégration paysagère et environnementale optimale et permettra une compensation par renaturation du centre de tri existant, qui s'étend sur une surface supérieure ».
- en fin de chapitre, il est noté que « les besoins fonciers du territoire pourraient être évalués à 0,54 ha, en ce qui concerne uniquement les logements ».

La MRAe précise que les équipements publics et les infrastructures, lorsqu'ils sont implantés sur un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF), doivent aussi être comptabilisés comme des ENAF consommés, quelle qu'en soit la maîtrise d'ouvrage.

Au regard des éléments présentés, il n'est pas possible de comprendre la consommation d'espaces générés par le PLU révisé et la tendance future de la consommation d'ENAF.

La MRAe recommande de clarifier, à partir de données chiffrées consolidées, la consommation d'espaces générée par la révision du PLU.

¹² Portail de l'artificialisation des sols. R101.2 CU : L'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'État, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le dossier présente « *les objectifs de réduction de la consommation d'espaces* » en rappelant que la commune en relation avec les orientations du PADD, s'est engagée à réduire de moitié sa consommation d'ENAF avec un plafond maximum fixé à 4,75 ha sur la période 2021-2031 (par référence à la consommation observée de 9,47 ha sur la précédente décennie). Il précise que la consommation d'espaces enregistrée entre 2021 et 2024 (3,38 ha, soit 71 % de l'objectif initial) reste fortement liée à la réglementation du plan local d'urbanisme en vigueur et qu'au regard de « *l'analyse des potentiels fonciers permis par la nouvelle réglementation du plan local d'urbanisme, nous pouvons estimer une consommation future de l'ordre de 0,54 ha sur l'ensemble du territoire* ».

Pour la MRAe, la démonstration que le projet de PLU s'inscrit bien dans la trajectoire de modération de la consommation d'espaces n'est pas apportée car :

- comme l'indique le portail de l'artificialisation des sols, la consommation d'ENAF atteint 10,14 ha entre 2021 et 2023, dépassant les objectifs de réduction de 50 % de la consommation d'espaces par rapport à celle observée sur la période 2011-2021 (d'autant plus si on prend la valeur de référence de 19,03 ha) ;
- aucun élément n'est présenté concernant la consommation d'ENAF entre 2031 et 2034, horizon du PLU.

La MRAe recommande de démontrer comment la consommation d'espaces du projet de PLU révisé n°4 à l'horizon 2034 s'inscrit dans la trajectoire des objectifs de la loi Climat et résilience.

2.2. Cohérence urbanisme-transports

Le dossier identifie une dépendance forte à la voiture individuelle qui correspond à 67,3 % des déplacements pendulaires. Le développement des mobilités douces est inscrit dans le PADD (axe 2.2) comme un axe d'amélioration souhaité pour améliorer le maillage inter-quartiers.

Plusieurs emplacements réservés répondent à cet objectif de développement d'un maillage destiné aux modes doux à l'échelle de la commune, l'aménagement de cheminements piétons prioritairement à partir des chemins ruraux et sentiers existants et d'une piste cyclable en cohérence avec le schéma d'aménagement de Pampelonne¹³.

À travers l'OAP « Transition écologique », la fiche 9 « *développement des modes actifs* » expose des principes généraux en faveur du développement des circulations douces, de la sécurité des cheminements piétons, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de l'amélioration de la connectivité entre quartiers.

La MRAe souligne favorablement ces actions ainsi que la réalisation de la carte du PADD qui illustrent le développement et l'amélioration des modes de déplacement doux notamment en identifiant les chemins ruraux à aménager et à développer pour les déplacements doux, la voie verte de Pampelonne, le sentier du littoral à mettre en valeur (déjà présentés dans le PADD en vigueur).

2.3. Changement climatique

2.3.1. Adaptation du territoire au changement climatique

Le dossier identifie les enjeux liés à la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique et le PADD (axe 4 « *Ménager un environnement favorable à la santé* ») affiche l'objectif d'« *Assurer le confort et le bien-être des habitants de Ramatuelle à long terme et anticiper les conséquences des changements climatiques* »

¹³ Le schéma d'aménagement de Pampelonne a pour objectif d'assurer la mise en valeur de la plage et de l'arrière-plage, ainsi que la protection de ce site. Il encourage l'essor des modes de déplacement doux, la création de cheminements cyclables (mode de déplacement alternatif à la voiture) et des itinéraires accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Des mesures (règlement et OAP « Transition écologique ») sont prévues en faveur de l'adaptation au changement climatique notamment : gestion durable de l'eau à l'échelle des projets, coefficient limitant l'emprise au sol permettant de réduire l'imperméabilisation), privilégier le maintien d'espaces de pleine terre substantiels dans l'aménagement et les espaces non-bâties en zone urbaine ainsi que des revêtements de sols absorbant moins la chaleur, traitement des espaces libres avec un revêtement végétal adapté au climat, permettre la mise en place d'aménagements spécifiques, tels que les toits végétalisés, les murs végétalisés, introduction dans les zones urbanisées de secteurs de zone naturelle protégée (N et NL).

La MRAe souligne favorablement la mise en œuvre de ces dispositions, qui contribuent à un environnement favorable à la santé.

2.3.2. Adaptation au recul du trait de côte

Ramatuelle fait partie des communes littorales listée par le décret du 10 juin 2024¹⁴, qui établit la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Il convient que le dossier y fasse référence.

La MRAe souligne favorablement le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne approuvé par l'État par décret n° 2015-1675 du 15 décembre 2015, qui a pour objectif notamment de restituer à la plage son cordon dunaire et de le mettre en protection, et qui traduit une démarche favorable d'adaptation au changement climatique.

Le dossier ne présente pas l'évolution du trait de côte, ni de document graphique du règlement exposant l'évolution du trait de côte aux horizons 30 et 100 ans prévue à l'article L121-22-2 du CU.

La MRAe recommande, lors de la prochaine révision ou modification du PLU, d'établir puis d'annexer la carte locale d'exposition au recul du trait de côte conformément prévu par l'article L121-22-2 du CU.

2.3.3. Risque de submersion marine

La commune est soumise au risque de submersion marine sous l'effet du changement climatique, qui, selon le dossier, affecte la partie du territoire dont l'altitude est la plus faible, soit la plaine alluviale qui occupe l'espace situé entre la plage de Pampelonne et les premières collines. À ce titre, elle est concernée par le porter à connaissance de l'État relatif à l'aléa submersion marine sur les communes du littoral varois, établi en décembre 2019¹⁵.

La gestion du risque submersion marine est prise en compte à travers un plan de zonage (zone rouge SM1 et zone bleue SM2) et des dispositions réglementaires (article DG5 du règlement et annexe).

Pour la MRAe, le dossier devrait présenter la façon dont les dispositions du PAC de l'État de 2019 ont été traduites dans les prescriptions de l'annexe 3 « Prise en compte du risque de submersion marine ».

2.4. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Ramatuelle possède une richesse écologique reconnue sur un territoire concerné par plusieurs périmètres naturels remarquables de protection, d'inventaire ou réglementaire : six inventaires de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestres ou maritimes ; un site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Corniche varoise » ; des terrains protégés par le conservatoire du littoral et le conservatoire des espaces naturels ; cinq zones humides, un espace

¹⁴ Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024.

¹⁵ Porter à connaissance (PAC) de l'aléa submersion marine sur les communes du littoral varois du 13 décembre 2019.

naturel sensible. La commune est également concernée par le Plan national d'action en faveur de la Tortue d'Hermann et ses espaces proches du rivage du territoire communal orientés vers les îles du Levant, sont intégrés dans le périmètre du Parc national de Port Cros.

Le projet de PLU révisé identifie les éléments naturels remarquables à protéger (NL¹⁶, Np¹⁷) ainsi que des Espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L113-1, L121-27 et L121-23 du CU. L'OAP « transition écologique », dans sa fiche 7 « Paysage et cadre de vie », prescrit de « *préserver la qualité du peuplement arboré, particulièrement les arbres isolés, bosquets ou de bords de voies publiques* ».

La MRAe relève que le projet de PLU révisé gagnerait à repérer l'ensemble de ces éléments sur le plan de zonage sous la forme d'EBC ou d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du CU.

La MRAe recommande d'identifier et d'étudier la possibilité de protéger les éléments arborés isolés, bosquets ou de bords de voies publiques, favorables au maintien des fonctionnalités écologiques.

Le dossier décrit les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU révisé au regard du milieu naturel, qui concernent les cinq OAP sectorielles. Si les enjeux et les incidences sont présentés, aucune recherche bibliographique (base de données SILENE par exemple), ni prospection de terrain n'a été réalisée pour vérifier la présence d'espèces patrimoniales et protégées sur l'emprise de ces futurs aménagements. Or :

- le secteur de l'OAP1 « Domaine du Val de Rian », qui est entièrement boisé et sera concerné par des défrichements, se situe en secteur de sensibilité notable pour la Tortue d'Hermann. Il est par ailleurs concerné par la ZNIEFF de type 2 « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez » et par des espaces boisés classés (EBC) au nord du site ;
- l'OAP5 « Hostellerie du Baou », qui se situe à 150 m de la ZNIEFF de type 2 « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez », est accolée à des EBC dans sa partie sud-est.

Aucune mesure d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) n'est proposée pour ces secteurs de projet. Il en est de même concernant l'ER 50 destiné à la réalisation de logements pour actifs saisonniers, dont la superficie de 45 044 m² justifie qu'il soit encadré par une OAP et qu'il fasse l'objet d'une démarche éviter-réduire-compenser.

La MRAe recommande d'analyser les incidences de l'aménagement des secteurs de projet (OAP et ER 50) à partir de données disponibles et, si besoin, d'inventaires ciblés sur les habitats naturels et les espèces. Elle recommande également de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter, les réduire et les compenser et notamment des mesures en faveur de la protection de la Tortue d'Hermann en lien avec les dispositions du protocole d'intervention prévu par le plan national d'action.

2.4.2. Préservation des continuités écologiques : les trames verte, bleue et noire

La carte communale de la TVB identifie les différentes trames comprenant les réservoirs écologiques primaires et secondaires agricoles et boisés, les corridors aquatiques et terrestres à préserver ainsi que les corridors à renforcer.

La MRAe relève que les corridors à renforcer ne trouvent pas de traduction concrète en termes de zonage ou de règlement, ce qui ne permet pas d'assurer convenablement leur prise en compte par le projet de PLU révisé.

¹⁶ NL : espace naturel remarquable à protection renforcée.

¹⁷ Np : espace naturel qui coïncide avec les limites du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et soumis aux seules dispositions spéciales énoncées par le schéma annexé au plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, il apparaît que les points de vigilance identifiés dans le SCoT (liés aux pressions sur un corridor, risques de rupture, fragilités) ne sont pas abordés. La cartographie de la TVB doit matérialiser les éléments de vigilance et de fragmentation et le dossier expliciter leur prise en compte.

Pour la clarté de l'analyse et l'information du public, il convient également de présenter une superposition de la cartographie communale de la TVB avec le zonage réglementaire afin de démontrer que les localisations des secteurs de projet et des emplacements réservés sont bien compatibles avec la préservation de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande d'analyser la prise en compte des corridors à renforcer et des points de vigilance du SCoT dans le projet de PLU révisé et de traduire concrètement les mesures associées dans les pièces réglementaires du PLU. La MRAe recommande également de présenter la superposition de la cartographie de la TVB communale avec le zonage réglementaire afin de démontrer que les localisations des secteurs de projet et les emplacements réservés sont bien compatibles avec le réseau écologique.

La gestion de la trame noire est abordée à travers la limitation de l'éclairage artificiel afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne.

Cependant, le PLU révisé ne comprend pas d'analyse relative à la pollution lumineuse à Ramatuelle et ne cartographie pas la trame noire, à préserver ou à restaurer¹⁸.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire à préserver ou à restaurer dans le réseau des continuités écologiques communales.

2.4.3. Étude des incidences Natura 2000

La commune est concernée par un site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Corniche varoise », majoritairement marin (98 % de la surface totale) et qui couvre toute la façade maritime orientale de Ramatuelle entre le Cap Pinet et le Cap Taillat.

Le dossier indique que la quasi-totalité du site Natura 2000 est classée en zone naturelle remarquable à protection renforcée (NL) et que seule une petite surface est classée en zone agricole (A et Ai – secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite). Au regard de l'inconstructibilité qui caractérise les zones NL et Ai et du règlement strict de la zone A, il en conclut que le site Natura 2000 ne sera pas impacté par le projet de PLU.

La MRAe partage cette conclusion.

2.5. Paysage

La commune de Ramatuelle est comprise dans l'unité paysagère de la presqu'île de Saint-Tropez identifiée dans l'atlas des paysages du Var. Son territoire présente un caractère paysager remarquable dans le contexte de la Côte d'Azur car elle a su, parallèlement à la réputation de l'immense plage de Pampelone et du village perché, préserver, malgré la pression massive liée à l'attractivité résidentielle et touristique de la presqu'île, une vocation et des espaces agricoles et des horizons de nature. Elle est concernée par plusieurs sites classés et inscrits témoignant de l'identité naturelle et paysagère exceptionnelle du territoire.

Le PLU révisé prévoit des dispositions réglementaires écrites et graphiques : zones UJ (secteur de jardins), A, N, NL, Np et EBC, identification de secteurs de perceptibilité paysagères aux abords des routes (permet de réglementer le recul de certaines constructions par rapport aux voies ainsi que la hauteur des clôtures). Il identifie également des éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU.

¹⁸ Réservoirs de biodiversité constituant des noyaux où la biodiversité à vie nocturne est la plus riche, corridors écologiques exempts de lumière artificielle jouant le rôle d'axes de déplacement de la faune nocturne pour relier ces réservoirs entre eux.

La MRAe note que les incidences des OAP sur le paysage local sont peu analysées alors que l'enjeu est jugé fort pour les OAP2 « Domaine les Pradugues (« *Bien que maîtrisée, l'introduction de nouvelles constructions dans un paysage agricole et boisé peut altérer la naturalité perçue du site* »), OAP3 « Camping les Tournels », OAP4 « Domaine Hermès et Filao » et OAP5 « Hostellerie du Baou ». Il en est de même pour les emplacements réservés ER 2 (réalisation d'un parking) et ER 50 (réalisation de logements pour actifs saisonniers).

La MRAe recommande d'évaluer les incidences sur le paysage des secteurs de projets (OAP) et des emplacements réservés 2 et 50.

2.6. Risques naturels

2.6.1. Incendie de forêt

La commune n'est pas dotée d'un plan de prévention du risque d'incendie de forêt. Elle est concernée par un porter à connaissance (PAC) de l'État du 10 juin 2024¹⁹ comprenant une cartographie de l'aléa incendie de forêt ainsi que par le plan départemental de protection des forêts contre les incendies (approuvé en décembre 2008) et les obligations légales de débroussaillage (OLD)²⁰.

Le PADD (axe 4.1) indique l'objectif de « *Prendre en compte le risque incendie de forêt dans le développement urbain* » et notamment « *de stopper l'urbanisation diffuse, source d'aggravation du risque d'incendie de forêt incendie de forêt dans le développement urbain* ».

Le projet de PLU révisé a établi une cartographie réglementaire accompagnée de dispositions générales et particulières. Le zonage distingue trois catégories : F1 (incluant le sous secteur F1p), F2 et PCR²¹. La zone F1, la plus sensible, interdit strictement toute construction et la zone F1p admet des constructions sous conditions.

La MRAe note que la prise en compte du risque incendie dans les projets d'aménagement n'est pas démontrée pour :

- l'OAP1 « Domaine du Val de Rian » : classé en aléa fort à très fort selon la carte d'aléa incendie de forêt du PAC de l'État et F1p au titre du zonage du projet de PLU révisé, ce secteur choisi pour accueillir des logements se situe en dehors d'une zone urbanisée (secteur bâti diffus) et est susceptible d'augmenter l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- l'OAP3 « Camping les Tournels » : situé en interface entre le massif au sud (aléa très fort) et un espace agricole au nord (aléa faible) selon la carte d'aléa incendie de forêt du PAC de l'État et en zone PCR au titre du zonage du projet de PLU révisé, ce secteur, choisi pour construire un bâtiment de logements pour des saisonniers, est en dehors d'une zone urbanisée (zone de bâtis diffus). Il est exposé au risque incendie, et induit aussi un risque. L'installation de nouveaux bâtiments en interface directe avec le massif est susceptible d'augmenter l'exposition aux risques des biens et des personnes ;
- le Château Saint-Amé, situé en zone Nt²² pour lequel un changement de destination des bâtiments existants (n°17) est autorisé, est en zone d'aléa très fort en raison de la proximité du massif selon la carte d'aléa incendie de forêt du PAC de l'État et en zone F2 au titre du zonage

¹⁹ [Porter à connaissance \(PAC\) du risque incendie de forêt du 10 juin 2024.](#)

²⁰ Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

²¹ F1 : interdiction générale des occupations du sol nouvelles et des créations de logements supplémentaires dont F1p : secteurs à projets et opérations d'ensemble en relation avec l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces naturels ou agricoles
F2 : Constructibilité limitée et sous conditions, PCR : zone peu concernée par le risque.

²² Zone Nt : espace de développement économique organisant le changement de destination d'un ancien château, ses dépendances et son parc.

du projet de PLU révisé ; il est localisé en dehors d'une zone urbanisée. Il en est de même pour le secteur du chemin des Combes au bâti diffus (UAh hameau des Combes Jauffret), isolé de la zone urbaine principale, inséré dans un massif avec une seule voie d'accès et exposé à un aléa fort à très fort selon la carte d'aléa incendie de forêt du PAC de l'État.

Pour la MRAe, l'urbanisation de ces secteurs de projet n'est pas compatible avec le PAC de l'État sur le risque incendie de forêt. Il conviendrait de proposer leur classement dans un zonage plus protecteur (ou dans un sous-zonage avec des contraintes particulières) afin de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque.

La MRAe recommande de renforcer l'encadrement par le PLU de l'urbanisation face au risque incendie de forêt pour les OAP1 et OAP3 ainsi que les zones Nt et UAh.

2.6.2. Inondation

Selon le dossier, la commune est concernée par des inondations de type crue torrentielle et par des ruissellements, essentiellement dans les espaces agricoles de la partie centrale du territoire et au sud de la plage et arrière plage de Pampelonne. La commune ne dispose pas d'un plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) mais elle est couverte par l'Atlas des zones inondables du Var.

L'analyse du risque inondation s'est basée sur une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne, non annexée au projet de révision du PLU. Les risques d'inondation sont traités via une sectorisation avec limitation ou interdiction des projets selon le niveau d'aléa (zones rouges et bleues), dans le règlement (dispositions générales pour chaque zone) et le plan de zonage.

La MRAe relève toutefois que la définition et la réglementation des zones inondables sont incomplètes et ambiguës. Dans la définition de la zone « Rouge » (I1), « *l'objectif est de ne pas accroître la population, le bâti ni les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises* ». Mais cela ne garantit pas la non aggravation de la vulnérabilité des personnes et des biens, car des établissements balnaires, des logements liés à l'exploitation agricole pourraient être construits compte tenu de la rédaction actuelle.

La MRAe note aussi que les dispositions du PLU n'interdisent pas les aménagements ou construction au sein des zones inondables hors secteur urbanisé alors que l'objectif n°3 du PADD vise à « *éviter l'urbanisation dans les zones présumées à risque* ».

La MRAe recommande de compléter et clarifier les dispositions relatives au risque inondation, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens.

2.6.3. Radon

La commune de Ramatuelle est située dans une zone potentiellement exposée au radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant). La prise en compte du risque de concentration du radon est énoncée au règlement (DG13) et une annexe décrit les mesures à prendre par les établissements recevant du public avec la cartographie de la commune en zone 3.

Pour la MRAe, il convient de présenter également les mesures relatives à toute construction afin de protéger les populations vis-à-vis de l'exposition au radon (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations, création de vides sanitaires).

La MRAe recommande de décrire les mesures relatives à toute construction afin de protéger l'ensemble de la population au risque du radon.

2.7. Préservation de la ressource en eau

Les années 2022 et 2023 ont été marquées dans le Var par des sécheresses importantes ayant conduit à des restrictions d'eau allant jusqu'à concerner l'ensemble des communes du département. Des

assises de l'eau se sont tenues le 30 mai 2023²³ afin de lancer la démarche prospective « Var Eau 2050 ». Le contexte de changement climatique devrait conduire à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes extrêmes, dont les sécheresses, associée à « *une baisse globale de la ressource en eau à l'échelle annuelle et principalement en période estivale*²⁴ ». Parmi les actions prioritaires figure la nécessité de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau.

La communauté de commune du Golfe de Saint-Tropez a la compétence du service d'eau potable. Le PADD (axe 4) affiche dans le cadre de la préservation des ressources en eau, l'ambition d'assurer la sobriété dans l'utilisation de la ressource en eau en limitant les besoins en eau potable et en veillant à l'utilisation rationnelle de celle-ci.

Le dossier souligne que le règlement comporte une disposition générale (DG10) dédiée à la « Prise en compte du risque de pénurie d'eau » qui recommande l'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation. D'autres mesures concernent également la limitation des besoins en eau potable, notamment pour l'entretien des jardins et des espaces verts (interdiction des espaces engazonnés, prescription d'espèces adaptées à la sécheresse).

Selon le dossier, le scénario de développement choisi par la commune (6 habitants supplémentaires à l'horizon 2034) ne génère pas de pression supplémentaire sur la ressource en eau potable et le bilan ressources/besoins montre que la capacité de production sera suffisante au regard de la consommation estimée, même de pointe.

La MRAe constate que cette évaluation ne comporte pas d'analyse de l'état de la ressource et des perspectives de son évolution tenant compte du changement climatique. Le dossier ne précise pas si la période de pointe prise en compte inclut également l'augmentation des besoins en eau liés à l'accroissement du tourisme.

La MRAe recommande de compléter le dossier en démontrant l'équilibre entre les besoins et les ressources en eau, à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU, en tenant compte de l'évolution de la ressource et du changement climatique.

²³ <https://var.fr/documents/d/departement-du-var/1-assises-eau-presentation-var-eau-2050-pdf>

²⁴Source : le cahier « ressource en eau », GREC SUD juillet 2017.