

Toulon, le **12 MAI 2025**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE COMPÉTENTE EN MATIÈRE
DE NATURE, DE PAYSAGES ET DE SITES**

Séance du 22 mai 2025

RAMATUELLE

Révision générale du plan local d'urbanisme

**Demandes de classements et déclassements d'espaces boisés classés
en application des articles L. 121-27 et L. 113-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cadre de la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU), la commune de Ramatuelle, soumise aux dispositions de la loi littoral, souhaite identifier les espaces boisés classés (EBC) significatifs sur son territoire.

La saisine de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), ainsi que le dossier ont été reçus le 01 avril 2025.

Présentation des dispositions réglementaires

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme (CU) impose que « le plan local d'urbanisme (PLU) classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du CU, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

L'article L. 113-1 du CU précise que « les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement ».

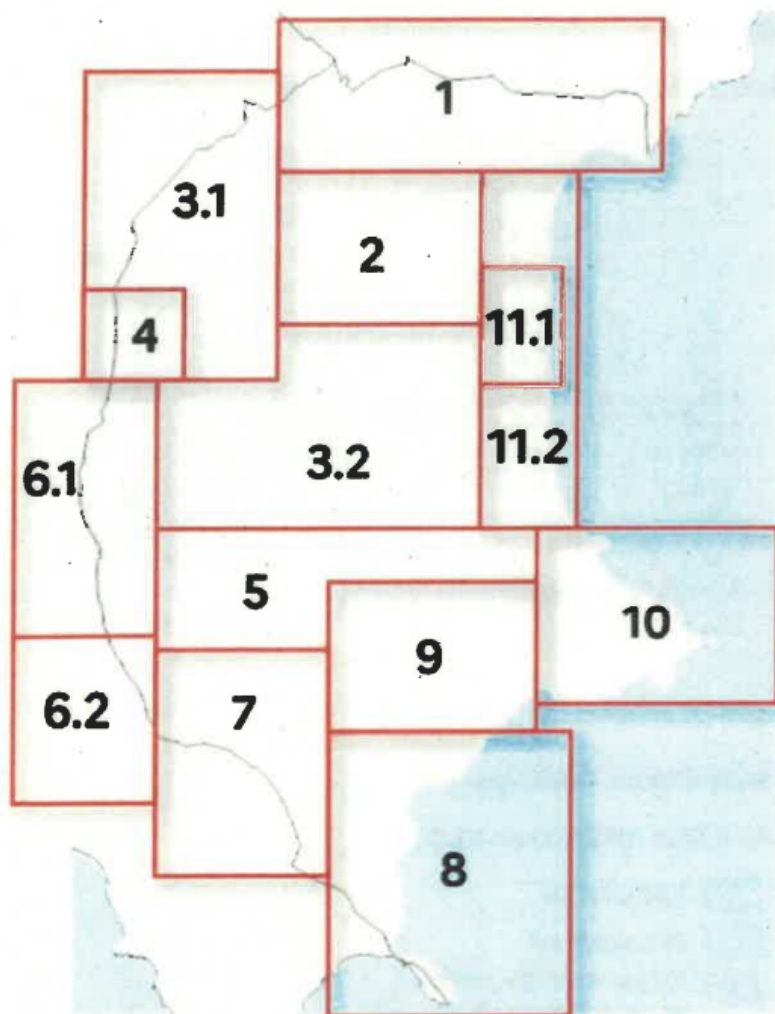
Constats et objectifs de la commune

Le PLU de 2018 identifiait la plupart des espaces boisés classés significatifs (EBC-S) et espaces boisés classés ordinaire (EBC-O) en zone NL. La révision du PLU 2025 modifie ces EBC pour tenir compte de l'évolution de la commune ainsi que des divers enjeux environnementaux tels que, trame verte et bleue, Natura 2000, site classé, site inscrit, ZNIEFF...

Les secteurs arborés en zone urbaine Uj bénéficient d'une servitude de protection de couvert arborée qui interdit de porter atteinte au caractère paysager de ces espaces.

Afin de faciliter la localisation des évolutions de ces EBC le territoire a été subdivisé en 14 secteurs.

- Pinet-Garbine (1)
- ruisseau de Beauqui et de Tahiti (2)
- Val de Bois et Val de Rian (3,1)
- Plateau de pascati et les Ayguiers (3,2)
- Vallon de la Rouillère (4)
- plaine agricole – Ruisseau de l'Oumède (5)
- Le village et ses bords (6,1)
- Le col de Collebas (6,2)
- Les Vallons de l'Escalet et de la Touraque (7)
- Le Cap Taillat – Escalet et Sud (8)
- Le versant Nord du site des Trois Caps (9)
- La pointe de Moussure – Cap Camarat (10)
- l'Anse de Pampelon,ne et le ruisseau Pascati (11.1)
- L'anse de Pampelonne et son cordon dunaire (11.2)



Analyse des cas

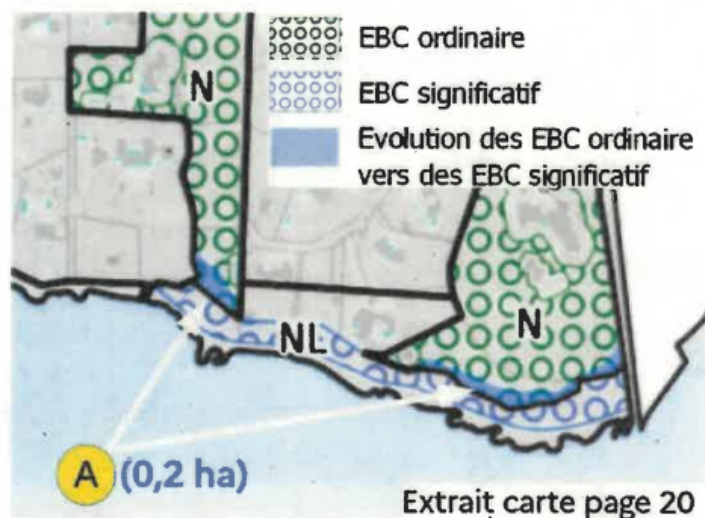
Pour rappel la CDNPS se prononce uniquement sur les classements et déclassements des EBC-S.

Compte tenu de l'échelle des cartes présentées l'analyse présente certains zooms pour faciliter la localisation des modifications. Au regard de la multitude des modifications de faible emprise (détournage de bâtiments existants, voirie ...) et des cartes fournies l'identification individuelle de chaque modification est inutile. Les informations présentées sur les zooms ne sont donc pas exhaustives.

Afin de faciliter l'étude du dossier, l'analyse suivante reprend les titres et l'ordre d'apparition du dossier de présentation de la commune.

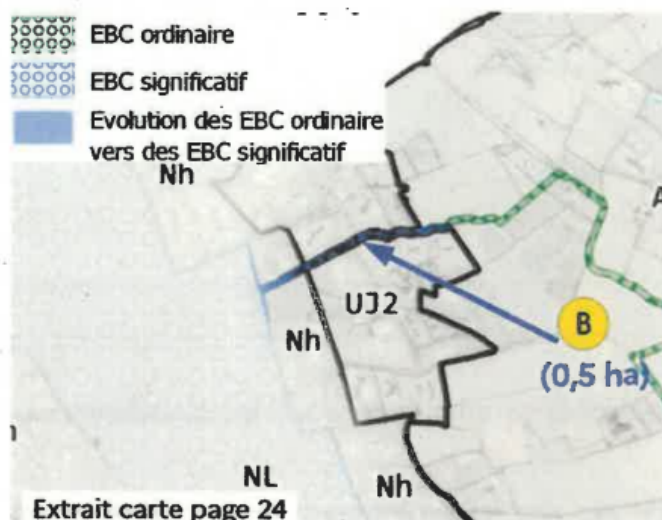
1 – Pinet-Gabine (page 18) :

Classement (A) de 0,2 hectares (ha) d'EBC-O en EBC-S



2 – Ruisseau de Beauqui et de Tahiti (page 22) :

Classement (B) de 0,5 ha d'EBC-O en EBC-S



3.1 – Val de Bois et Val Rian (page 26) :

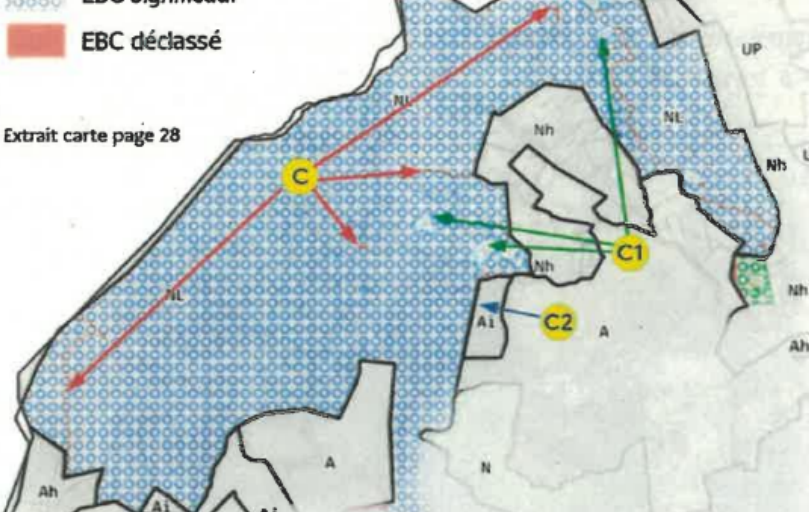
La demande de déclassement portant sur les EBC-S concerne essentiellement les voiries d'accès aux constructions. Il convient de noter que le déclassement d'EBC-S autour des bâtiments existants est actuellement d'une largeur de 10 mètres et sera restreint à 5 mètres dans le futur PLU. Cette disposition sera applicable uniquement sur les constructions ayant une existence légale.

La réduction de la zone tampon de 10 mètres à 5 mètres en secteur EBC-S occasionne une création d'EBC-S identifiée par la suite sous l'appellation « **Classement EBC-S réduction du tampon** ».

Les informations cartographiques fournies ne permettent pas de localiser précisément l'intégralité des classements / déclassements, la carte ci-dessous n'indique que quelques zones concernées par le phénomène. Toutefois, nous constatons que la suppression de 1,2 ha d'EBC-S (C) est partiellement compensé par le classement de 0,7 ha d'EBC-S « réduction du tampon et détournage » (C1) ainsi que la requalification de 0,2 ha d'EBC-O en EBC-S (C2).

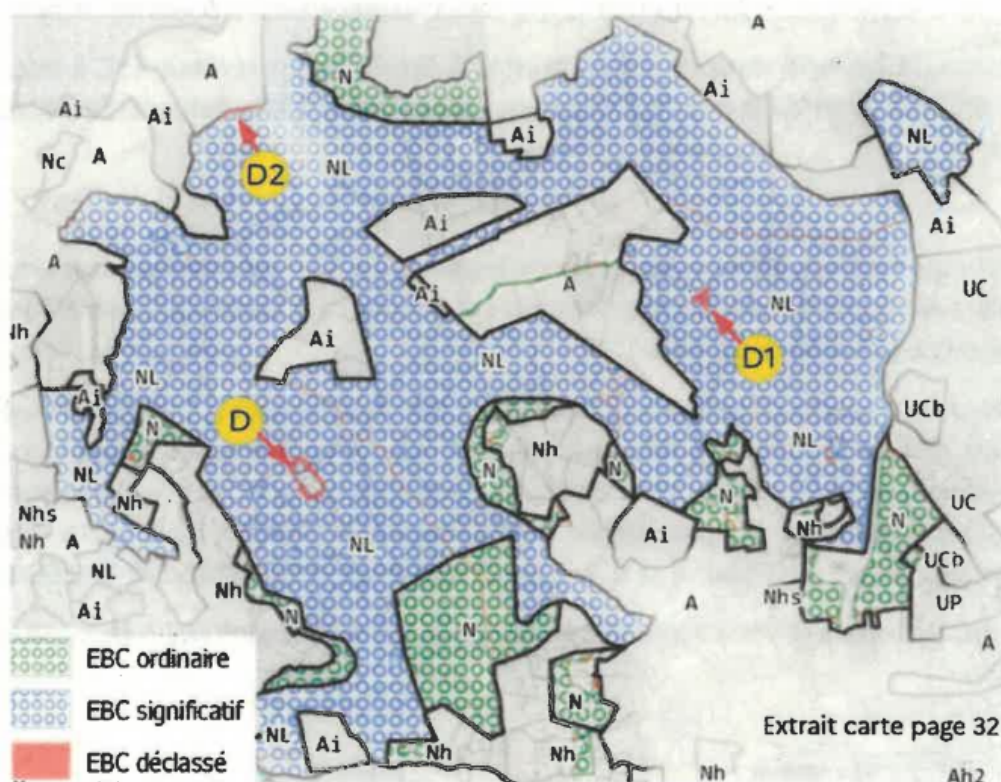

 EBC ordinaire
 EBC significatif
 EBC déclassé

Extrait carte page 28



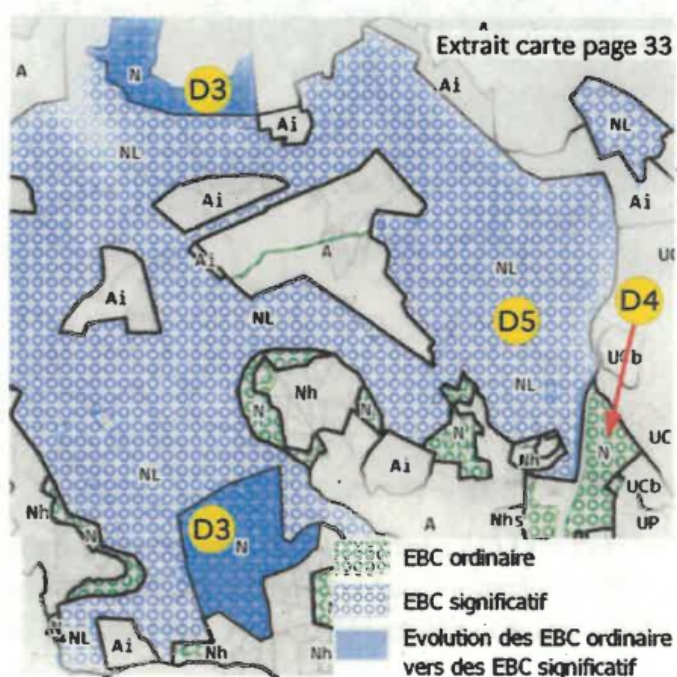
La plupart des déclassements d'EBC-S sont de type « voiries et constructions » et constituent une surface de 2,8 ha. Cette surface inclut le projet d'extension des réservoirs d'eau potable (D). Ce site n'est pas visible depuis le village historique et se trouve à la naissance d'un talweg

ce qui limite sa perception visuelle depuis les alentours. Sont également inclus dans les 2,8 ha des ajustements agricoles (D1 et D2).



Les informations graphiques ne permettent pas de localiser précisément les 0,7 ha EBC-S « réduction tampon » supplémentaires.

La commune souhaite requalifier 37,1 ha d'EBC-O situés dans le prolongement d'EBC-S existant en EBC-S (D3).



Le déclassement des EBC-S relatifs à l'extension du château d'eau devra s'effectuer sur l'emprise strictement nécessaire au projet.

Au regard de la continuité de boisement la distinction entre les EBC-S (D5) et EBC-O (D4) n'est pas justifiée.

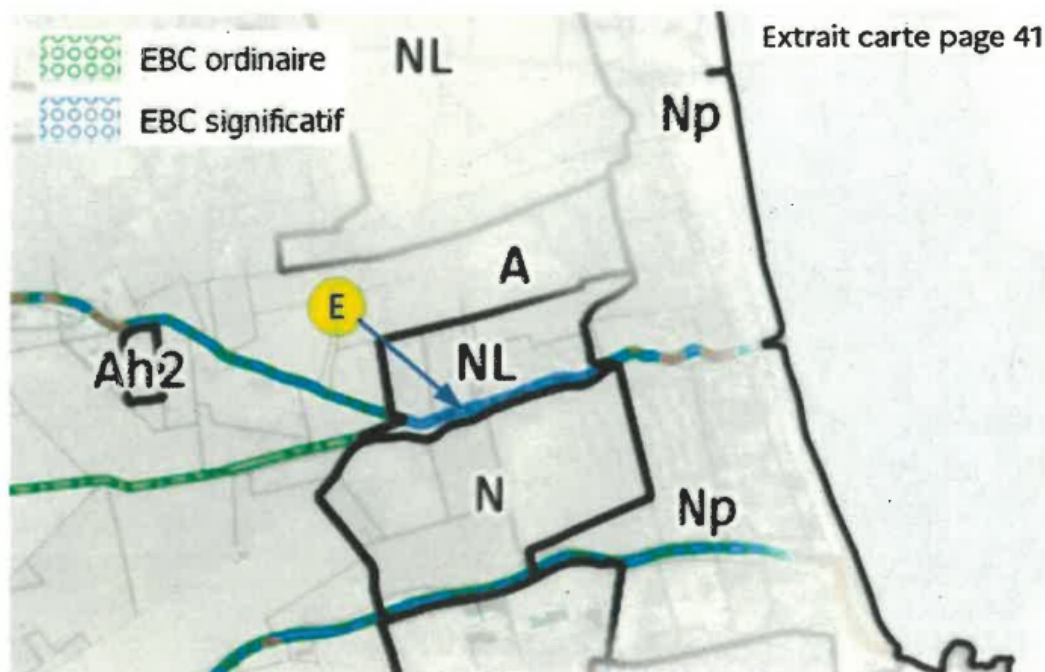
4 – Vallon de la Rouillère (page 36)

En l'absence d'EBC-S ce secteur ne sera pas soumis à l'avis de la CDNPS.

5 – La plaine agricole – Ruisseau de l'Oumède (page 40)

Nous constatons que le secteur ne comporte que 0.3 ha d'EBC-S (E) constituant la ripisylve du ruisseau de l'Oumède située en zone NL (espace remarquable de la loi littoral).

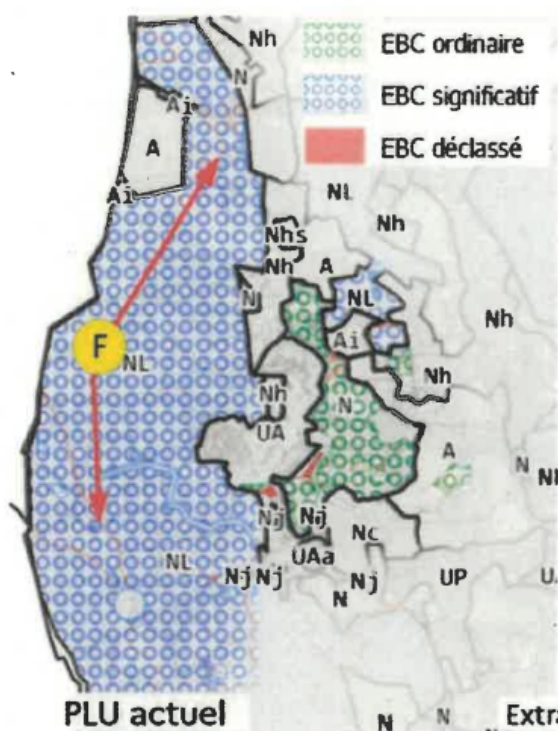
Le classement en EBC-S de cette ripisylve répond aux attentes d'une zone NL. Toutefois, au regard du boisement des parcelles limitrophes qui ne sont même pas classé en EBC-O ainsi que du classement en EBC-O du restant de la ripisylve, il semble opportun de reconsidérer cette demande de classement. Un classement en EBC-O ou EBC-S de l'intégralité de la ripisylve et des parcelles situées en NL (E1) semble plus judicieux.



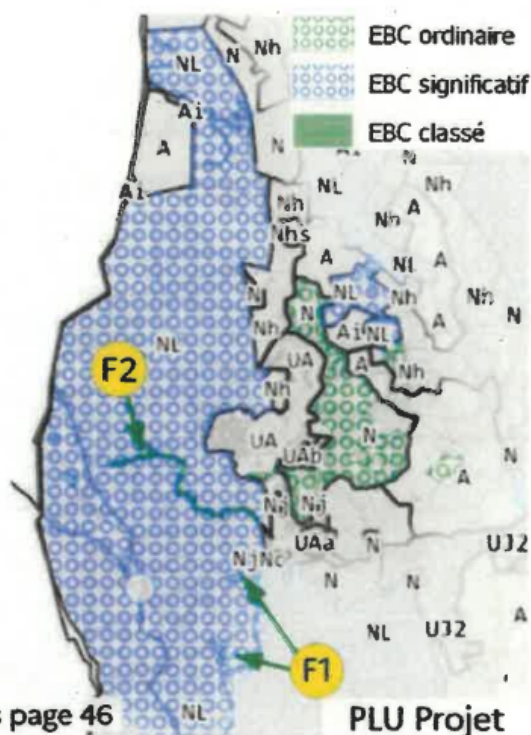


6.1 – Le village de Ramatuelle et ses abords (page 45)

Les EBC-S du secteur, situés à l'ouest du village, ne subissent que de faibles modifications. Les 1.8 ha d'EBC-S (F) déclassés « voirie et les constructions » sont compensés par le classement en EBC-S « réduction tampon » (F1) ainsi que le classement en EBC-S (F2) d'une piste DFCI dont l'emprise aurait dû rester en EBC-S.

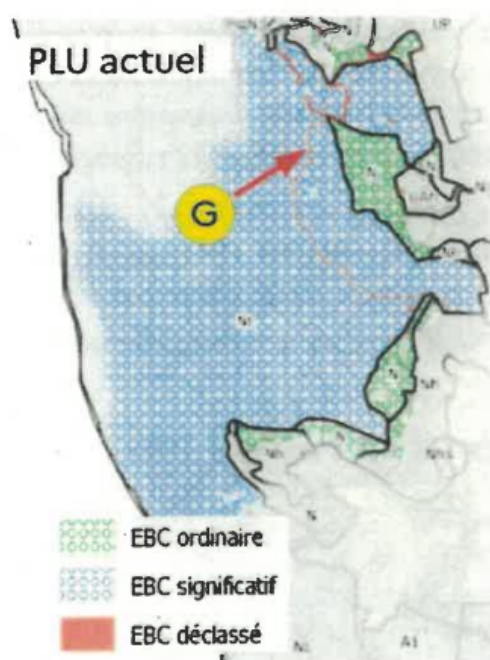


Extrait cartes page 46

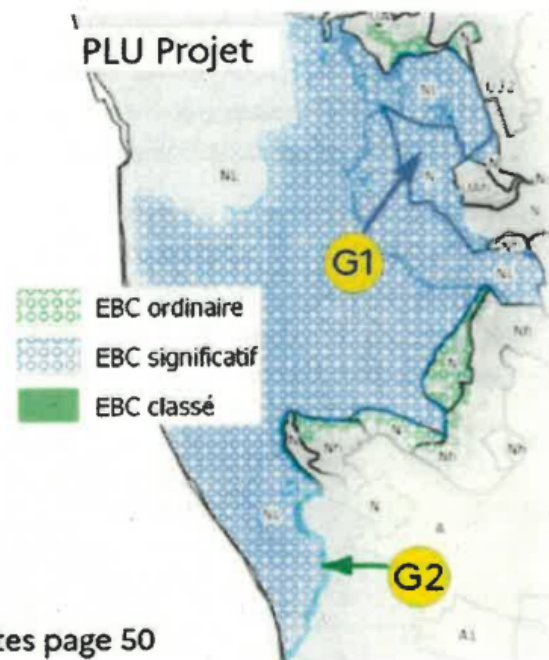


6.2 – Le col de Collebasse (page 49)

le projet de PLU prévoit le déclassement de 0,9 ha d'EBC-S (G) « voirie construction » et le classement de 8,4 ha d'EBC-S. Ces 8,4 ha sont le fruit d'une requalification de 6,7 ha d'EBC-O en EBC-S (G1) et de la création de 1,7 ha issue du reclassement d'une piste DFCI au sein du massif en EBC-S (G2).



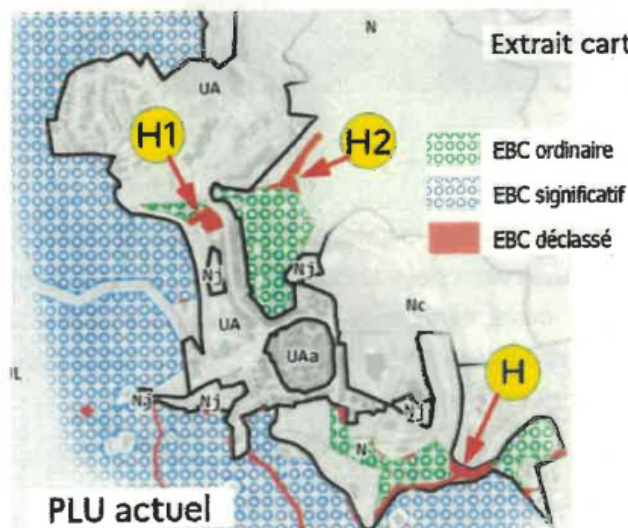
Extrait cartes page 50



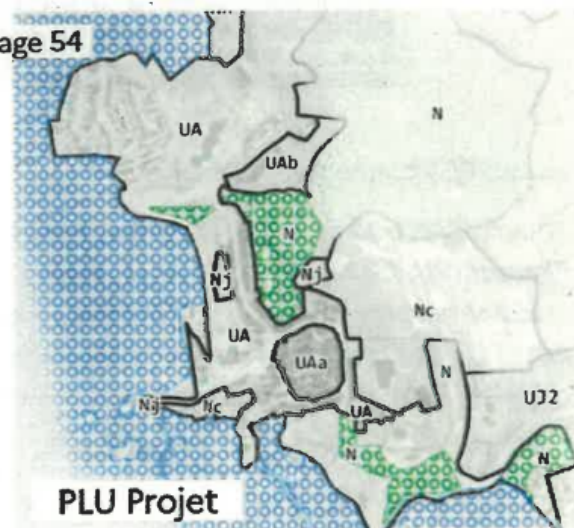
6.12 – Zoom sur le centre ancien (page 53)

Il convient de noter que le secteur Est de l'écrin de verdure qui caractérise le village de Ramatuelle est situé en EBC-O. De fait, les modifications demandées sur ces boisements ne sont pas soumises à l'avis de la CDNPS.

Les demandes de déclassement visent à ajuster un EBC-O qui se trouve sur l'emprise d'une voirie (H), créer un parc de stationnement souterrain (H1) et enfin faciliter la réhabilitation de l'hôtel du Baou (H2).



Extrait cartes page 54

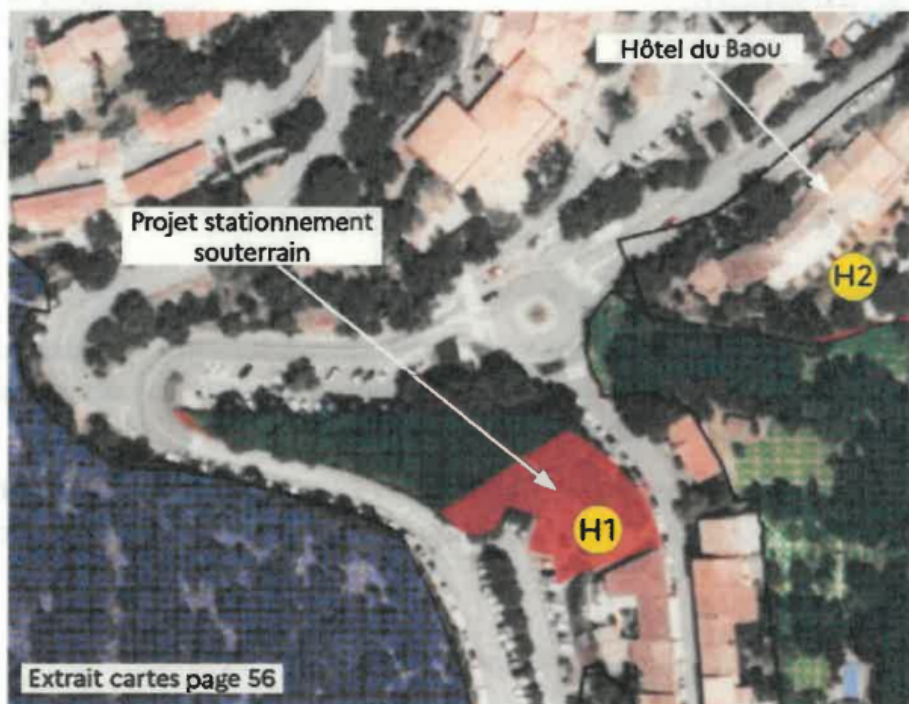


Compte tenu de l'importance paysagère de ces EBC, nous portons à votre connaissance un extrait de l'avis du paysagiste conseil de l'État (PCE) missionner dans le cadre de la qualification des EBC de la commune.

Concernant la création du parking souterrain (H1)

« Le boisement de l'emprise du parking comporte de vieux chênes lièges. La demande de déclassement à pour finalité l'extension urbaine de la commune vers l'entrée de ville et l'hôtel du Baou. Il est essentiel de préserver en entrée de ville la continuité paysagère créée par le boisement. Le déclassement de cet EBC-O porterait atteinte à cette continuité paysagère. »

De plus, en l'absence de projet précis, il est impossible d'estimer l'impact qu'aura la réalisation des travaux sur le boisement situé à proximité immédiate du projet. En effet, au regard de la concentration du boisement en limite de la zone déclassée les travaux affecteront sans nul doute le système racinaire des individus proches et ne manqueront pas mettre en péril leur avenir à plus ou moins long terme.

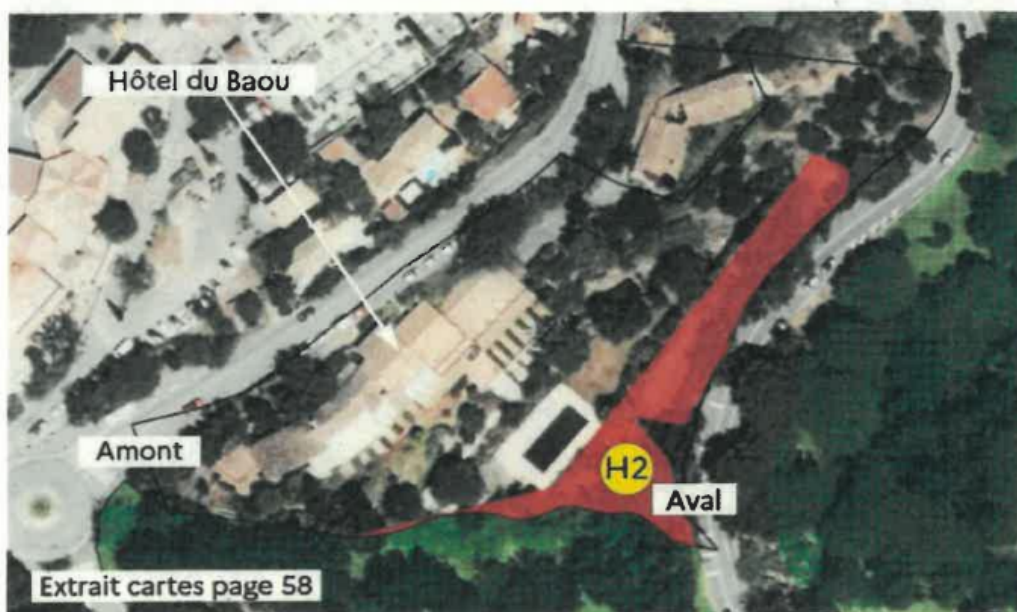


L'avis PCE concernant l'hôtel du Baou (H2)

Pour la partie aval : *« Il s'agit d'une frange paysagère sensible, la desserte du Bâtiment existe à l'amont et l'OAP (page 60 du dossier) devrait privilégier cet accès principal. Le boisement existant est en continuité de paysage avec l'espace boisée existant à l'aval. Le déclassement de cet EBC fragiliserait le boisement. Si nécessaire il est souhaitable de détourner uniquement la voie d'accès depuis la rocade pour la seconde desserte des constructions.*

Il est souhaitable de maintenir cet EBC et de la classer en EBC-S afin d'affirmer le caractère paysager boisé perçu de part et d'autre depuis la route et depuis l'aval, pour réduire la vue sur les futures constructions. »

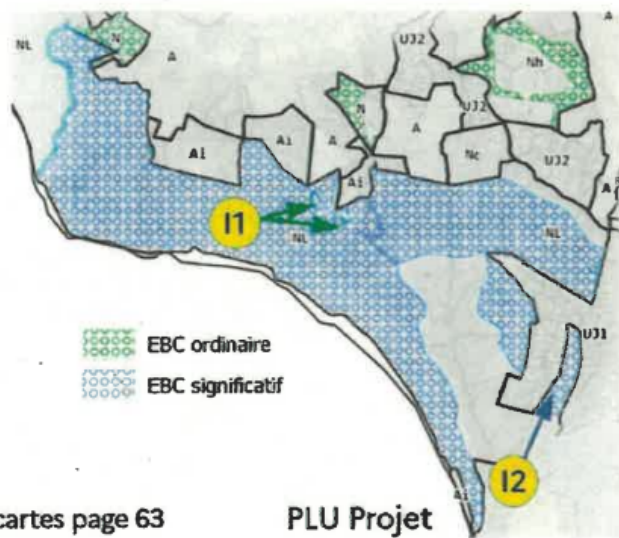
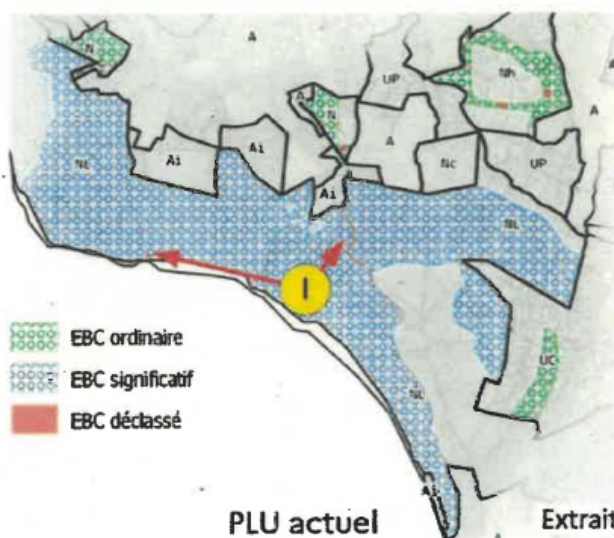
pour la partie amont : « Il est souhaitable de maintenir cet EBC et le classer en EBC-S de même que les boisements limitrophes notamment de l'autre côté du cours d'eau traversant la pente, afin de contenir l'urbanisation et garder un corridor végétal entre l'hostellerie et la rue Clémenceau »



7 – Les vallons de l'Escalet et de la Tourraque (page 62)

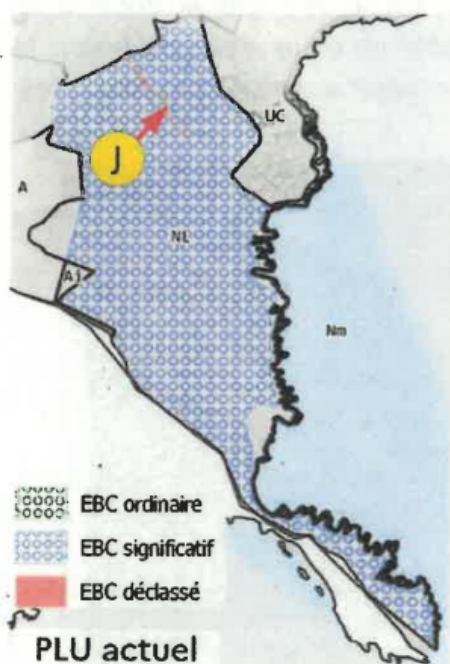
Le secteur comporte 0,6 ha de déclassement d'EBC-S (I) « voirie construction ». La commune souhaite requalifier 2,3 ha d'EBC-O en EBC-S (I2) et la « réduction de la zone tampon » crée 0,5 ha d'EBC-S (I1).

Il s'agit donc d'un accroissement de l'EBC-S de 2,2 ha

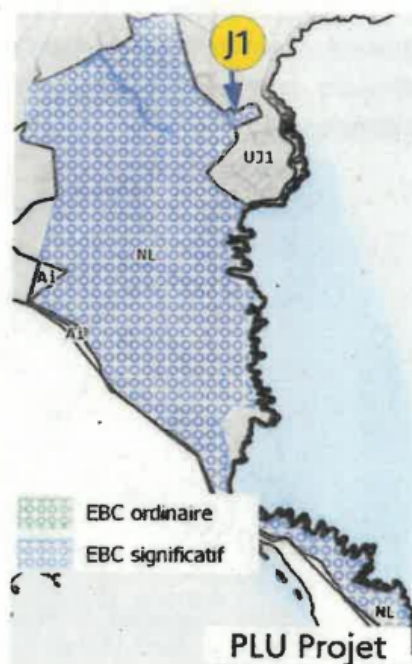


8 – Le cap Taillat – Escalet sud (page 66)

La demande porte sur le déclassement 0,2 ha d'EBC-S (J) « voirie construction » et la requalification de 0,6 ha d'EBC-O en EBC-S (J1).

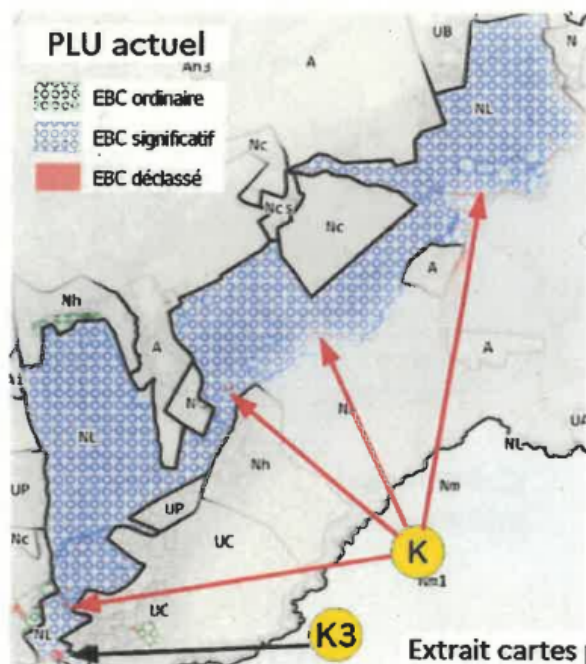


Extrait cartes page 67

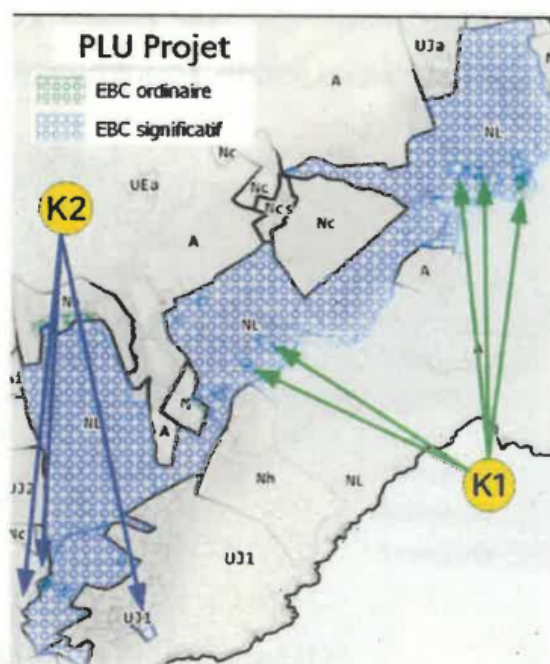


9 – Le versant nord du site des Trois Caps (page 70)

La demande porte sur le déclassement 1,1 ha d'EBC-S (K) « voirie construction », la requalification de 1,4 ha d'EBC-O en EBC-S (K2), ainsi que la création de 1,7 ha d'EBC-S résultant de la « réduction de la zone tampon » et de la renaturation de certaines parcelles qui accueilleraient précédemment des constructions depuis détruites.

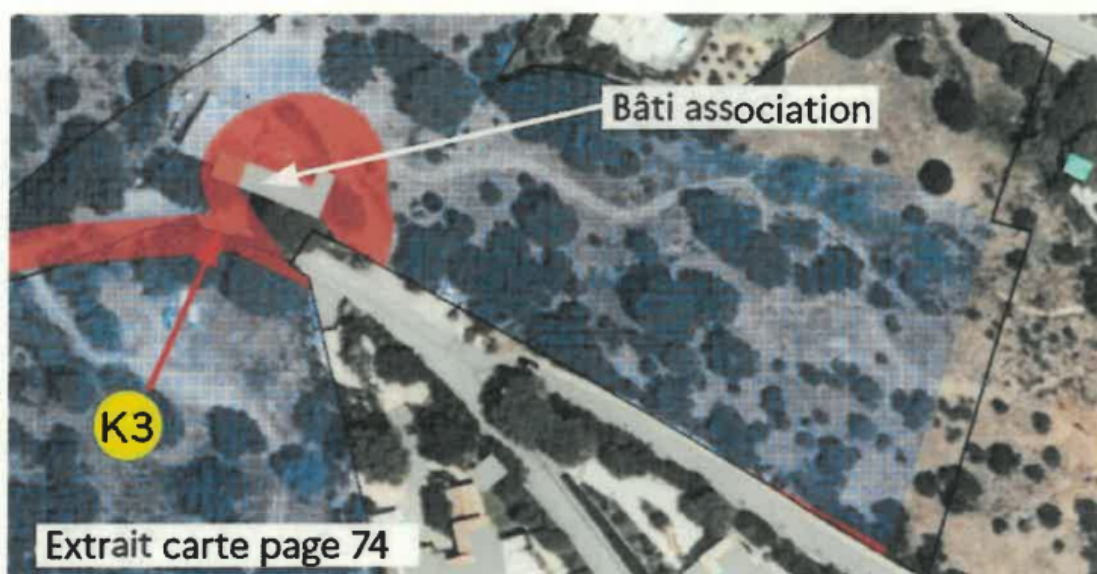


Extrait cartes page 71



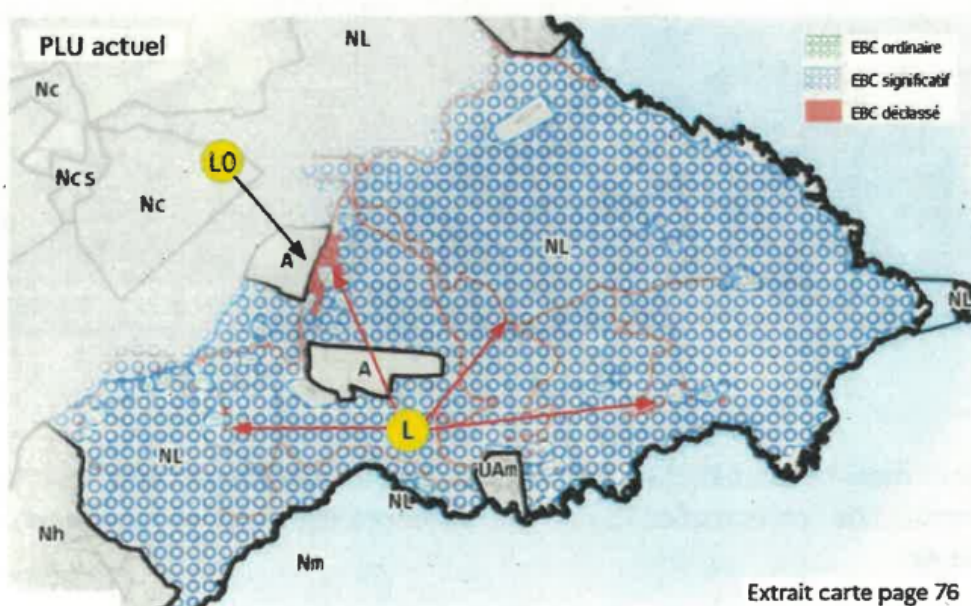
9 – Le versant nord du site des Trois Caps // zoom Association Syndicale Libre (page 74)

Le secteur se trouve à l'extrémité sud-ouest de la carte précédente (K3) et la demande porte sur le déclassement de 0,08 ha située sur le pourtour du local de l'association syndicale libre ainsi que sur l'emprise de la voirie attenante. Cette demande fait suite au souhait de l'association en vue de faire évoluer ses bâtiments existants. Il convient d'observer que la demande porte sur une zone très peu boisée, une partie de voirie ainsi qu'un espace déjà bâti.

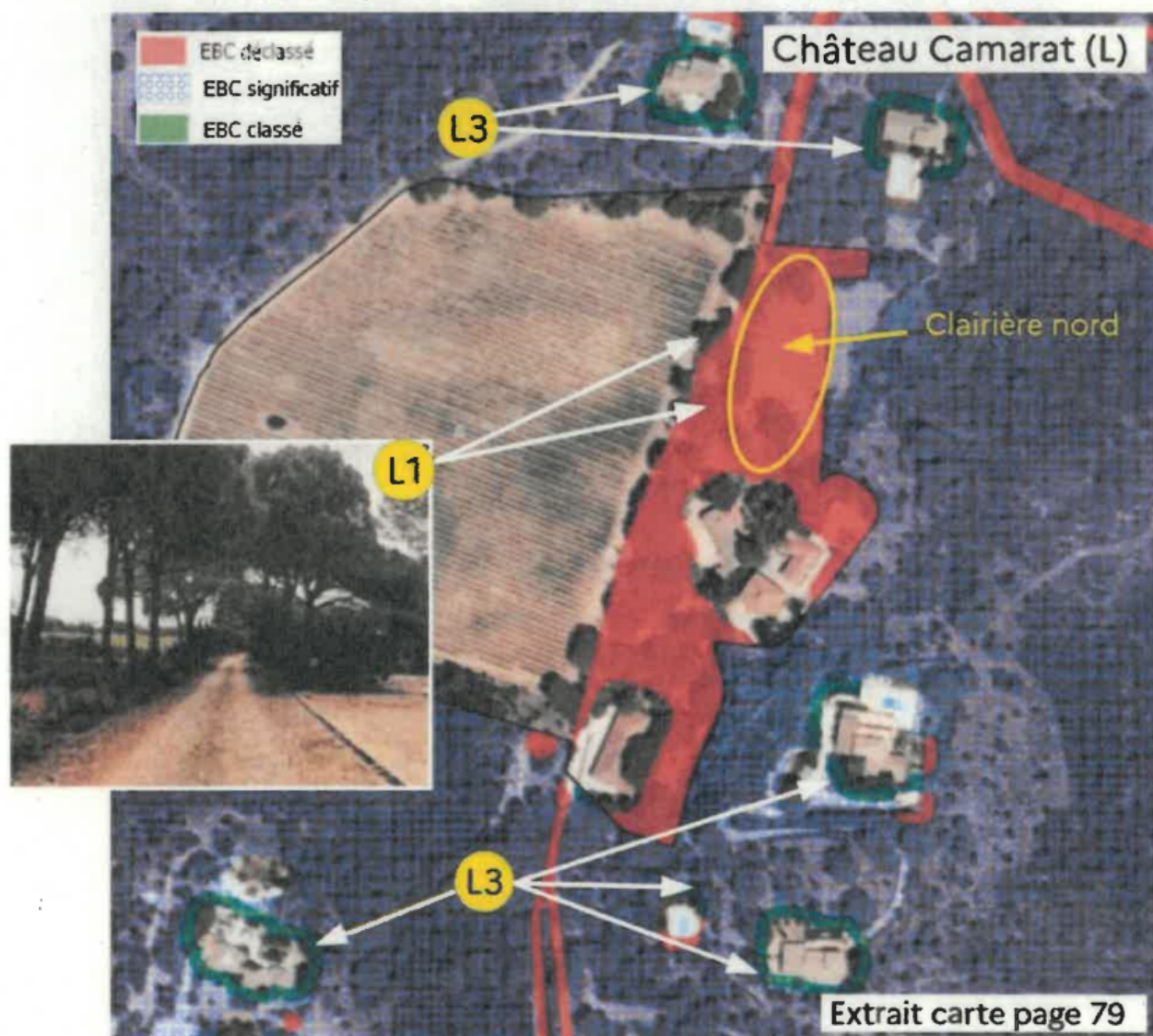


10 – La pointe de Moussure-Cap Camarat (Page 75)

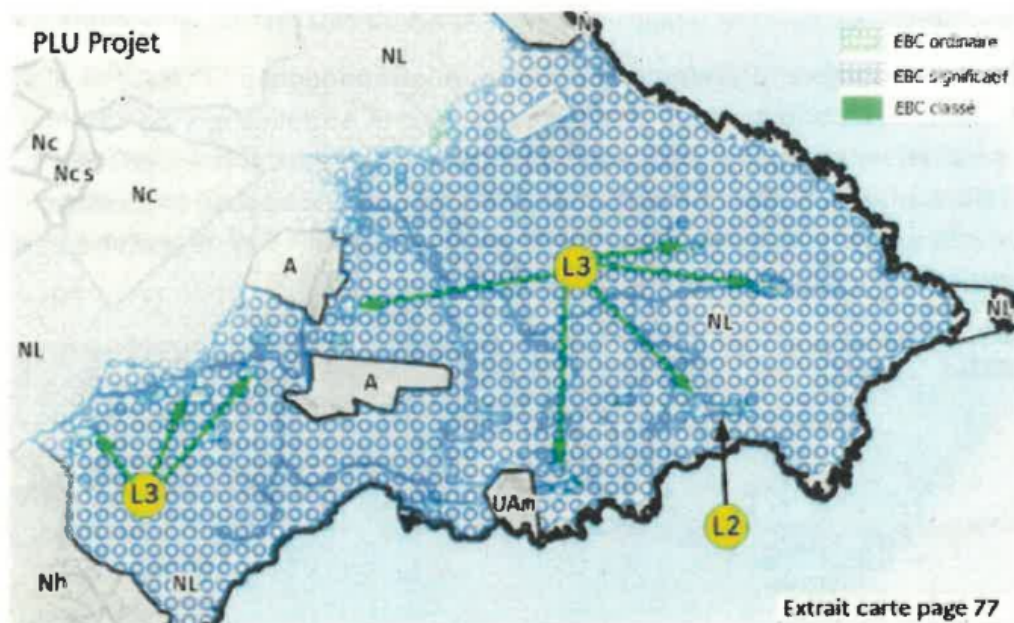
La demande porte sur le déclassement de 6,8 ha d'EBC-S due aux « voiries constructions » (L). Cette surface inclut également le déclassement d'EBC-S relatifs au château Camarat (LO) (page 79).



Ce déclassement vise à favoriser la reconquête agricole de zones autrefois exploitées. Si cette raison semble réelle pour la clairière nord, le restant du déclassement porte, sur les abords des bâtiments existants, la voirie qui longe les bâtiments et l'emprise d'un bâtiment. Lors de notre visite sur site le 30/12/2024 nous avons constaté que la clairière nord était déjà en cours de terrassement sur une surface d'environ 800 m² avec des déblais remblais d'environ 3 mètres de haut. La PCE a constaté l'importance paysagère des rangées de pins bordant le chemin de desserte (L1). « Celles-ci constituent un élément essentiel et favorisent l'intégration de l'activité agricole dans le paysage. »

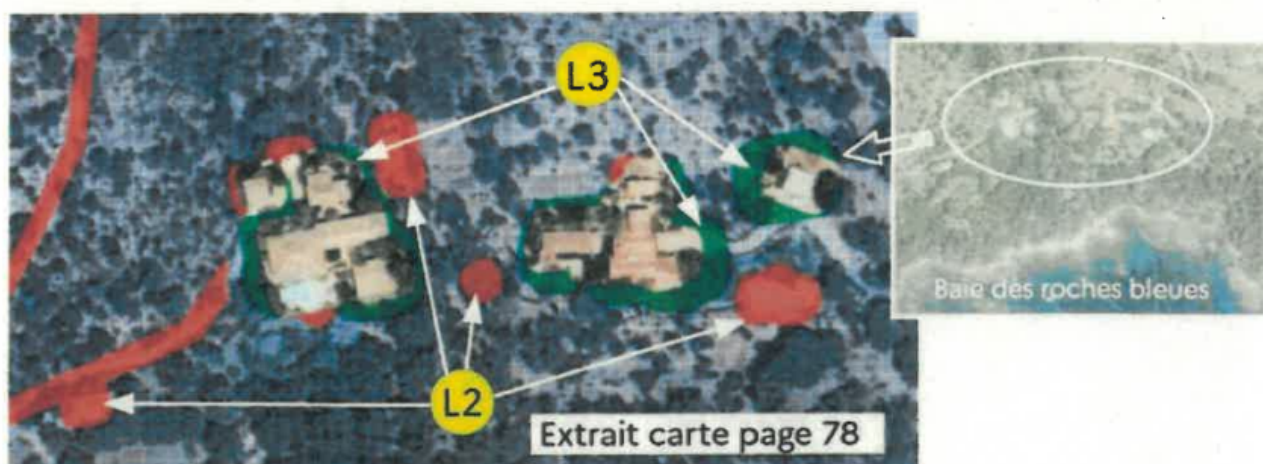


Le déclassement massif de cet EBC-S n'est donc pas souhaitable. Il doit se limiter à la clairière nord, aux pourtours des constructions ayant une existence légale sur une largeur de 5 mètres ainsi qu'aux voiries.



Le dossier présente l'évolution de 0,1 ha d'EBC-O en EBC-S alors que la zone semble être située exclusivement en EBC-S.

Il convient de noter que le secteur situé au nord de la baie des roches bleues comportent plusieurs déclassements (L2) sur des emprises de bâtiments dont l'existence légale a dû faire l'objet d'une vérification (page 78).



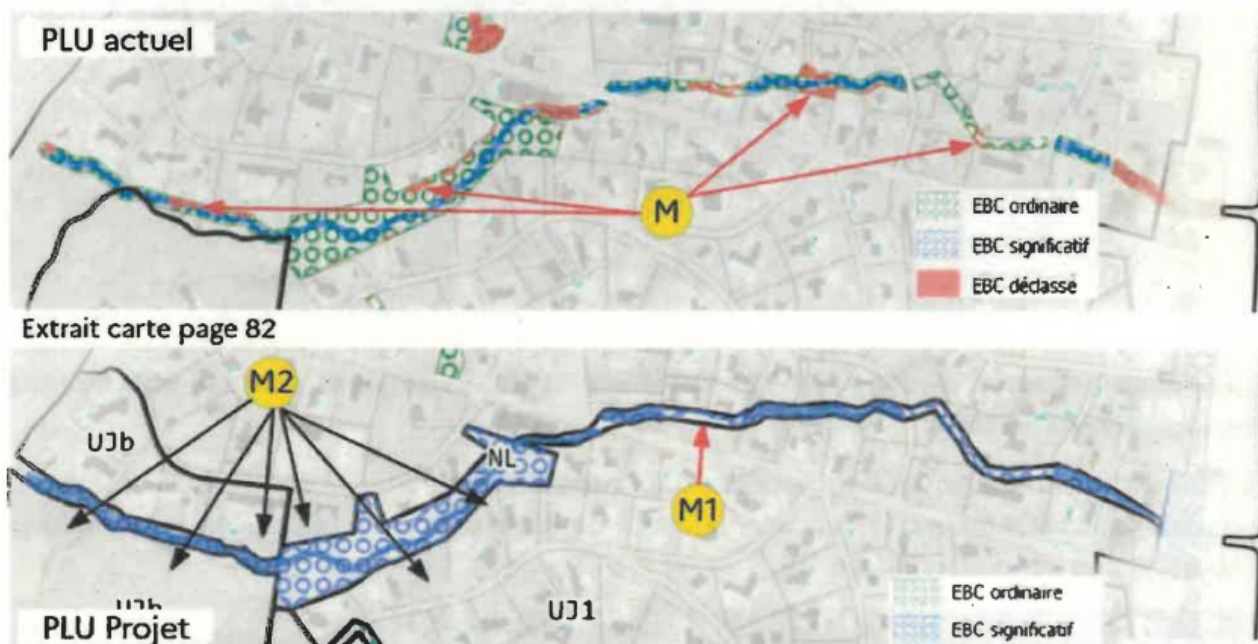
Enfin, 1,7 ha d'EBC-S sont créés par la « réduction de la zone tampon » (L3).

11.1 – L'anse de Pampelonne et le ruisseau Pascati (page 80)

La commune souhaite renforcer la protection du boisement situé sur le ruisseau Pascati afin de préserver la continuité écologique déjà fortement fragilisée par l'urbanisation du quartier

de Salagru. Pour cela elle désire requalifier 1,3 ha d'EBC-O en EBC-S. Or, la grande majorité des zones boisées du quartier Salagru est identifiée au PLU en tant qu'éléments de paysage.

Cette évolution comprend également quelques déclassements d'EBC relatifs à la présence de constructions. Les constructions proches de l'EBC et l'application de la zone tampon de 5 mètres occasionne certains déclassements non souhaitables (M). En effet, le détournage des constructions pourrait laisser entendre qu'une extension limitée du bâti existant est possible alors que cette extension serait incohérente avec la protection de la ripisylve et incompatible avec la zone NL qui inclut les zones déclassées.



Il est souhaitable de réviser l'emprise de cette évolution qui inclut un tronçon de ruisseau qui au regard des vues aériennes et du cadastre semble s'écouler en souterrain (M1).



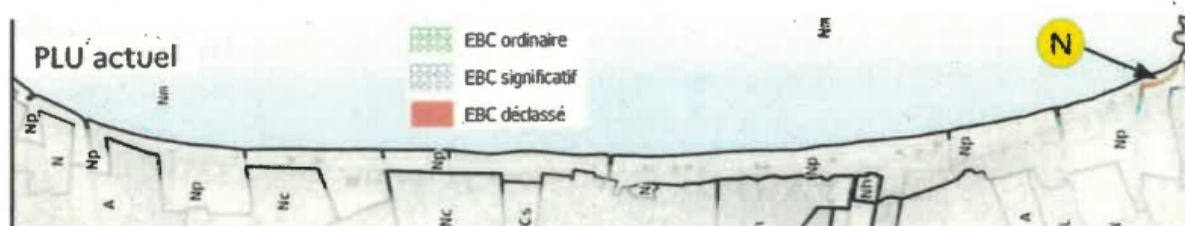
L'évolution de cet EBC-O en EBC-S pourrait préserver une ripisylve déjà moribonde par endroit sous réserve que:

- La demande de déclassement se limiter à l'emprise des constructions existantes en faisant abstraction de la zone tampon ;
- L'extension de l'EBC-S sur les zones boisées limitrophes au ruisseau par exemple (M2);
- Une redéfinition des EBC-S en fonction de l'existence réelle du ruisseau exemple (M1).

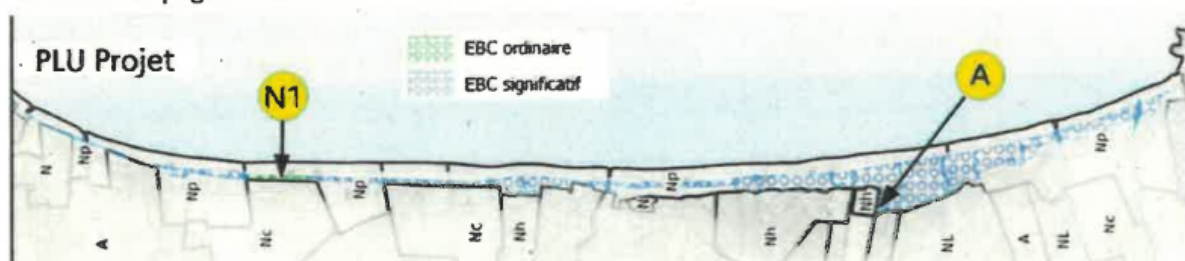


11.2 – L'anse Pampelonne et son cordon dunaire (page 85)

D'une longueur de 4,5 kilomètres, l'arrière plage de Pampelonne constitue un joyau floristique et un élément remarquable du paysage. La commune souhaite préserver ce site en instaurant un EBC-S sur le périmètre des dunes grises identifiées par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne.



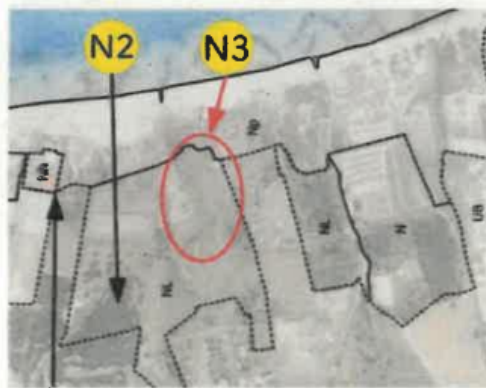
Extrait carte page 86 et 87



Les cartes semblent présenter quelques contradictions avec le récapitulatif de la page 87. L'EBC-O (N) est déclassé et semble remplacé par un EBC-S, or le récapitulatif ne présente aucune requalification d'EBC-O en EBC-S. La carte du PLU actuel ne présente aucun EBC-O (N1) alors que la carte du PLU projet en représente un qui ne semble pas repris dans le récapitulatif. L'analyse fera donc abstraction des surfaces indiquées et se limitera aux zones intéressées par le classement en EBC-S.

En l'absence de boisement sur l'emprise de la demande de classement en EBC-S, le secteur ne répond pas à la définition d'un espace boisé significatif. Toutefois, ce classement améliorera la protection du cordon dunaire et de sa diversité florale.

Nous proposons que soit intégré à ce classement tout ou partie de la zone NL située dans le prolongement de la demande de classement en EBC-S. En effet, au regard de l'étude environnementale du schéma de plage de Pampelonne, il apparaît que ce secteur comprend « une zone de grand intérêt floristique à protéger » (N3). De plus, ce secteur comporte un boisement ayant un intérêt paysager (N2).



Repère (A) commun aux cartes



Extrait évaluation environnementale

Proposition d'avis DDTM

Au regard de l'analyse qui précède, la DDTM propose à la CDNPS d'émettre les avis suivants :

1 – Pinet Gabine :

- Avis favorable aux demandes.

2 – Ruisseau de Beauqui et de Tahiti :

- Avis favorable aux demandes.

3.1 – Val de Bois et Val Rian :

- Avis favorable aux demandes.

3.2 – Le plateau de Pascati et les Ayguiers : avis favorable aux demandes suivies des recommandations ;

- Limiter la surface du déclassement relatif au projet d'extension du réservoir d'eau à l'emprise minimale nécessaire à la réalisation du projet.
- Requalifier en EBC-S l'EBC-O (D4) qui se trouve dans le prolongement de l'EBC-S (D5).

4 – Vallon de la Rouillère :

- Le secteur est constitué uniquement d'EBC-O ne nécessitant pas l'avis de la CDNPS.

5 – La plaine agricole – Ruisseau de l'Oumède :

- Avis favorable à un classement en EBC-S avec recommandation de classer toute la zone NL (E1) en EBC-S.

6.1 – Le village de Ramatuelle et ses abords :

- Avis favorable aux demandes.

6.2 – Le col de Collebasse :

- Avis favorable aux demandes.

6.12 – Zoom sur le centre ancien :

Bien que la demande ne concerne que des EBC-O et ne soit pas soumis à l'avis de la CDNPS nous recommandons que les EBC-O (H1), (H2) et ceux situés dans leur prolongement soient classés en EBC-S au regard de leur importance paysagère.

Les déclassements (H1) et (H2) ayant pour but la création d'un parking et la réhabilitation de l'hôtel du Baou étendent l'urbanisation et portent atteinte à l'écrin végétal du village ménagement.

Nous proposons le classement de ces EBC-O en EBC-S et un avis défavorable aux déclassements (H1) et (H2).

7 – Les vallons de l’Escalet et de la Tourraque :

- Avis favorable aux demandes.

8 – Le cap Taillat – Escalet sud :

- Avis favorable aux demandes.

9 – Le versant nord du site des Trois Caps :

- Avis favorable aux demandes.

9 – Le versant nord du site des Trois Caps // zoom Association Syndicale Libre :

- Avis favorable aux demandes.

10 – La pointe de Moussure-Cap Camarat :

- Concernant le château Camarat nous proposons un avis favorable pour le déclassement de la clairière nord, en revanche il est essentiel de préserver les EBC-S sur la périphérie de l’exploitation agricole et sur l’allée de pins.
- Avis favorable sur le reste des demandes.

11.1 – L’anse de Pampelonne et le ruisseau Pascati : avis favorable à la demande de classement avec les recommandations suivantes ;

- Les demandes de déclassements doivent se limiter à l’emprise des constructions sans le détournement de 5 mètres.
- Extension de l’EBC—S sur les zones boisées limitrophes au ruisseau (M2).
- Adaptation de l’EBC-S aux ripisylves ayant une existence avérée (voir (M1)).

11.2 – L’anse Pampelonne et son cordon dunaire : avis favorable aux demandes avec les recommandations suivantes ;

- Extension de l’EBC-S afin d’inclure les zones (N2) et (N3).
- Requalification de l’EBC-O (N1) en EBC-S.

Le Directeur départemental
des territoires et de la mer

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Laurent BOULET

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 22 mai 2025

COMMUNE	RAMATUELLE
DOSSIER	Révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) Demande de classements et déclassements d'espaces boisés classés
PÉTITIONNAIRE	La commune
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme: L.121-27 et L. 113-1

PRESENTATION

Monsieur Roland BRUNO, maire de Ramatuelle, Monsieur Guy MARTIN, son directeur de cabinet, ainsi que Madame Christine CAPHAM, directrice du service urbanisme et cadre de vie, viennent présenter le projet de révision du PLU de la commune.

A titre liminaire, Monsieur le maire présente l'objet de la révision du PLU, ainsi que les principaux enjeux de cette révision pour la commune. Il s'agit de déclasser des espaces boisés significatifs du PLU actuel pour des raisons à la fois techniques et économiques, en vue, notamment, de la réalisation d'un parking souterrain au sein du village, où le stationnement présente des difficultés majeures. Il s'agirait aussi de réaménager un hôtel existant, le Baou, actuellement à l'état de friche.

Le premier PLU avait été approuvé en 2006, puis révisé en 2018. Il s'agirait donc ici de sa deuxième révision, dans les prochaines semaines.

Monsieur MARTIN présente, diaporama à l'appui, les détails du projet. Il situe tout d'abord la commune de Ramatuelle, ses espaces remarquables, telle la plage de Pampelonne qui a fait l'objet de réaménagements ces dernières années, afin de limiter les « points noirs » impactant le paysage, et protéger sa dune.

Les circulations de piétons ont été encadrées avec la création de passerelles pour limiter les piétinements et préserver l'espace naturel.

La nouvelle révision du PLU a pour objectif d'améliorer la protection de l'environnement tout en répondant aux besoins de la population.

A ce titre, Monsieur MARTIN énumère les principaux changements projetés :

- instaurer une règle d'inconstructibilité en-dehors du village afin de stopper la densification et la minéralisation des secteurs déjà urbanisés, conformément à la loi ELAN ;
- améliorer les conditions d'évolution du bâti existant en-dehors du village, pour un bâti à énergie positive, avec des possibilités d'agrandissement modéré ;
- canaliser la capacité d'accueil des hébergements touristiques afin de limiter le surtourisme et la surfréquentation des espaces naturels ;
- reconquérir la biodiversité en protégeant le paysage sonore naturel par exemple ;
- protéger la population contre les risques naturels et artificiels (hélistations) .

Monsieur MARTIN rappelle que la CDNPS est saisie par rapport au déclassement de certains espaces boisés classés significatifs (EBC-S) du territoire de la commune.

Le territoire de Ramatuelle présente de nombreuses zones d'intérêt floristique et faunistique. L'objectif général de la révision du PLU est de renforcer encore davantage cette protection.

Néanmoins, des évolutions doivent intervenir suite à des erreurs matérielles constatées dans le précédent document. Ainsi, il évoque les raisons du projet de déclassement :

- corriger des erreurs matérielles de classement figurant dans l'ancien PLU,
- déclasser des espaces boisés se situant dans des zones anthropisées, sur des voies de circulation, des zones tampons autour des constructions existantes,
- déclasser pour rétablir des cultures sur des friches autrefois cultivées en vigne,
- déclasser pour créer un troisième réservoir d'eau potable pour la commune,
- déclasser des espaces boisés ne présentant pas de caractère significatif au sein du village, en vue de la création d'un parking souterrain et de la rénovation de l'hôtel du Baou.

Monsieur MARTIN indique que la première version du projet de révision du PLU a évolué suite à une réunion préparatoire en DDTM, en février, dont il a été tenu compte.

Avant de poursuivre sa présentation sur le centre du village, le président de séance propose au rapporteur de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), de présenter son analyse du projet.

Monsieur JOURDAN rappelle tout d'abord aux membres de la CDNPS la réglementation qui encadre le classement et le déclassement des espaces boisés.

Une commune littorale a l'obligation de définir des EBC-S (L.121-27) dans son PLU. Pour répondre à cette qualification, un EBC-S obéit à plusieurs critères : la qualité et la nature du boisement, la continuité et l'étendue du boisement, son impact paysager, le boisement existant et à venir, la protection du site (site classé/inscrit, proximité de monument historique), la situation topographique du boisement, l'évolution de la commune, la continuité écologique (trame verte et bleue, Natura 2000).

Lorsqu'une commune demande à classer un EBC en significatif, l'avis des services de l'État est systématiquement favorable car, il va dans le sens d'une protection accrue. Une demande de déclassement, en revanche, requiert une analyse sur plusieurs aspects :

- si la demande de déclassement répond à l'élaboration d'un projet agricole avéré, il va falloir vérifier son impact paysager et environnemental,
- la légalité des constructions sur la parcelle classée en EBC-S : une demande de

déclassement ne pourra pas être autorisée si elle a pour conséquence de rendre légale une construction qui ne l'était pas,

- la demande de déclassement est une mesure d'ajustement permettant de corriger une erreur manifeste d'appréciation au moment du classement initial.

En suivant cette méthodologie, Monsieur JOURDAN présente ensuite les points sensibles relevés par la DDTM sur le projet soumis par la mairie.

1. Sur le plateau de Pascati et les Ayguiers :

La DDTM propose aux membres de la CDNPS d'émettre un avis favorable à la demande de déclassement de la zone signalisée D3 dans le rapport (page 6) sous réserve d'une recommandation : le déclassement à *minima* de l'emprise du réservoir.

De plus Monsieur Jourdan note la présence d'une route départementale qui sépare, certes, les deux espaces boisés. Mais le boisement de part et d'autre de la route est identique et de même qualité. Il semblerait donc justifié que D4 et D5 soient reclassés tous les deux en EBC-S (au lieu de laisser D4 en EBC-O).

Monsieur MARTIN indique que le site des Ayguiers se prête à un quatrième réservoir. C'est la raison pour laquelle la commune projette un déclassement aussi large sur cette zone, et pas seulement sur l'emprise du troisième réservoir.

Sur le reste des recommandations, la commune n'y voit pas d'objections.

2. La plaine agricole – Le ruisseau de l'Oumède

Au sujet de la ripisylve du ruisseau de l'Oumède, Monsieur JOURDAN demande des précisions sur la démarche de la commune qui consiste à classer seulement une partie de la ripisylve en EBC-S et l'autre en EBC-O (page 7 du rapport de la DDTM), alors que nous sommes en zone NL et N.

Monsieur MARTIN indique que des naturalistes ont été appelés à se prononcer dans le cadre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Au vu de leurs conclusions, la partie aval de la ripisylve concentre plus de biodiversité et nécessite, à cet égard, d'être mieux protégée.

Monsieur MORVANT, écologue, salue le travail de collaboration réalisé par la mairie avec le conservatoire botanique.

Monsieur JOURDAN considère que cette zone est très boisée dans son ensemble. Il s'agit de plus d'un espace remarquable de la loi littoral. L'intégralité de la ripisylve et des parcelles situées en zone NL mériterait d'être classée en EBC-S.

Du point de vue de Monsieur MARTIN, les pins parasols qui constituent le boisement de cette zone sont de piètre qualité, et très reserrés. De plus, sous la canopée des pins parasols, le développement de la biodiversité n'est guère favorable. Cela nuit au développement de la prairie.

Monsieur JOURDAN souligne l'importance de ce boisement du point de vue du paysage, perçu, notamment, depuis la mer.

Monsieur CLARAC souligne l'importance de laisser le boisement tel qu'il est et le laisser évoluer sans intervention humaine.

Monsieur le maire et Monsieur MARTIN rappellent également que cette zone a vocation à être concédée au Conservatoire du littoral. Ils redoutent qu'un classement en EBC-S ne viennent trop anticiper sur la gestion que le Conservatoire voudrait faire de cette zone.

Le président de séance récapitule la position de la DDTM et les arguments entendus de part et d'autre. Il propose de poursuivre les débats sur d'autres zones. Les membres se prononceront sur chaque zone à l'issue de la séance.

3. Le Village

Monsieur JOURDAN indique tout d'abord aux membres de la CDNPS que la DDTM s'est rendue sur place avec la paysagiste conseil pour analyser les lieux.

Actuellement, le centre ancien comporte 3 zones d'EBC-O (H, H1 et H2) (pages 9 à 11 du rapport). La commune demande le déclassement d'une partie de ces EBC, afin de lui permettre de libérer l'emprise nécessaire à la création d'un parking souterrain et faciliter la réhabilitation de l'hôtel du Baou.

Or, la DDTM souligne l'importance paysagère de ces EBC. Elle propose donc, non pas le déclassement, mais au contraire un classement en EBC-S des EBC H1 et H2.

Monsieur JOURDAN ajoute que ces boisements n'étant, à l'origine, que des EBC-O, les modifications demandées ne sont pas soumises à l'avis de la CDNPS. Il s'agit donc d'une simple recommandation.

Madame PELLEGRINI, cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var, partage l'analyse de Madame JOIGNEAU, l'architecte des bâtiments de France mobilisée auprès des autres services de l'État sur le projet.

Celle-ci indique dans sa note que « le projet de parking souterrain ainsi que le projet de démolition, reconstruction et extension de l'hôtel du Baou, portés par la commune, nécessitent des déclassements certes localisés mais pouvant générer un impact paysager notable. Ces deux déclassements ont d'ailleurs été questionnés lors de la précédente réunion entre la commune et l'État et par la paysagiste conseil. Le dossier, en l'état, ne permet pas d'apporter les garanties suffisantes à la préservation du paysage. Lors de la visite du 11 avril dernier, il a été constaté sur place que l'emprise de déclassement des EBC du parking était trop impactante par rapport aux enjeux paysagers de l'entrée de village de Ramatuelle. Or, la visite de terrain a permis de partager cet impact et d'identifier la ligne à ne pas franchir pour préserver les sujets. Comme évoqué à cette occasion avec la commune, il est important de rectifier l'emprise dès à présent dans le dossier CDNPS et d'amender l'étude de faisabilité en amont du concours. Au même titre, il serait pertinent que le parking souterrain communal et l'hostellerie du Baou fassent l'objet d'une saisine de la CDNPS au titre des sites inscrits afin d'accompagner au mieux ces projets sensibles du point de vue paysager. »

Monsieur le maire indique que le projet de suppression d'EBC concerne ici de petites

surfaces. Cette suppression devrait permettre d'embellir la commune et d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement. Monsieur VINCENT, maire de Saint-Mandrier-sur-Mer, partage les préoccupations de Monsieur BRUNO quant à la problématique de stationnement au sein des villes et des villages. Il vaut mieux avoir un parking organisé que des voitures garées partout. Si on déclasse des espaces boisés d'un côté, on peut aussi prendre le parti d'en reclasser d'autres ailleurs, pour compenser. Mais il faut permettre aux villes et aux villages de respirer, sans les voitures. Le projet du Baou tel qu'exposé semble prometteur et devrait mettre en valeur la ville.

Monsieur LUGAGNE-DELPON, représentant de l'association Vieilles maisons françaises, demande si un permis de construire a déjà été déposé pour le projet relatif à l'hôtel.

Monsieur le maire et Madame CAHAGNE indiquent que, pour l'instant, il s'agit seulement de la phase d'avant-projet.

Madame PELLEGRINI suggère que le parking soit construit sous l'emprise de la piscine de l'hôtel et sous les espaces entre les bâtiments et la piscine.

Monsieur MARTIN confirme qu'il s'agit du scénario retenu. Il rappelle que l'entrée du village est encombrée par les voitures alors que le patrimoine est remarquable. Le projet dans son ensemble vise à adapter le village au changement climatique, en modifiant le revêtement de la voirie, en végétalisant le plus possible afin de rafraîchir l'atmosphère, en insérant des réservoirs d'eau sous la voirie pour arroser la végétation mise en place. Il confirme que les véhicules actuellement stationnés à l'entrée du village, le long du Baou, auront vocation à stationner sous la piscine, si le projet aboutit. Mais pour aboutir à ce résultat, il ne faut pas d'espaces boisés classés en surface.

4. La pointe de Moussure – Cap Camarat

La commune demande le déclassement d'EBC-S liés au château Volterra. Ces demandes impactent l'allée de pins majestueux qui bordent la voirie, la clairière nord déjà en travaux, ainsi que les zones boisées entre les bâtiments qui cachent cet ensemble.

La DDTM propose aux membres d'émettre un avis favorable à la demande de déclassement de la clairière nord, en vue du développement d'un projet agricole.

En revanche, elle propose d'émettre un avis défavorable au déclassement de l'allée de pins et de l'espace entre les bâtiments existants. Ce déclassement doit se limiter aux pourtours des constructions ayant une existence légale sur une largeur de 5 mètres.

Monsieur MARTIN est favorable à cette préconisation de la DDTM plutôt qu'à la proposition du bureau d'études mandaté par la mairie. Ces pins formeront un très bel alignement quand ils seront arrivés à maturité. Il faut les protéger.

Dans la mesure où la voie d'accès, bordée de pins, est privée, Madame PELLEGRINI trouve judicieux de maintenir ce classement en EBC-S pour protéger l'alignement d'arbres.

5. L'anse de Pampelonne et le ruisseau Pascati

La commune souhaiterait convertir en EBC-S cette zone. La DDTM est favorable à cette proposition.

6. L'anse de Pampelonne et son cordon dunaire

Monsieur JOURDAN indique que cette zone présente un fort intérêt floristique. La commune souhaite instaurer un EBC-S uniquement sur le périmètre des dunes grises. La DDTM propose que tout ou partie de la zone NL soit également classée en EBC-S afin de sanctuariser la zone aussi bien du point de vue paysager que du point de vue de la biodiversité, et ce même si l'intégralité de la zone concernée n'est pas boisée.

Monsieur MARTIN affirme que l'arbre n'est pas la solution systématique à la préservation de la biodiversité. Le massif forestier est très protégé. Mais dans la plaine, on est dans des zones historiquement cultivées avec une interface intéressante entre nature et activités humaines. Les pins parasols vont stériliser les sols et boucher les perspectives sur le cap et la mer, en refermant le paysage. Du point de vue géographique, cela semble illogique.

Monsieur VINCENT demande pourquoi cette zone a été classée en NL sur le projet de PLU plutôt qu'en zone agricole.

Monsieur MARTIN répond que ce zonage permet de protéger la biodiversité, tout en laissant libre le Conservatoire du littoral, qui est en train d'acheter le terrain, de mettre en place le plan de gestion qui lui semblera adapté sans le contraindre.

La commune dispose d'un plan alimentaire local dans le périmètre de la communauté de communes et dans le Scot. Le maraîchage se prête bien à ce terrain. Ainsi, elle ne souhaite pas classer l'espace en EBC-S car cela risque de nuire aux projets à venir, alors que le classement en NL protège mais n'handicape pas les choix ultérieurs.

Monsieur JOURDAN insiste sur les raisons qui poussent la DDTM à proposer un classement en EBC-S. La finalité est d'assimiler l'entièreté de la zone NL. Si on avait prévu d'installer des activités agricoles, il fallait mettre en place des zones AN.

Monsieur MARTIN indique que l'agriculture est compatible en espace naturel remarquable NL.

Le classement en EBC-S proposé par la commune se justifie par la protection des espèces dunaires. La flore présente sur cette surface a besoin de soleil et les pins ne lui permettent pas de se développer.

Monsieur le maire indique que les pins parasols sont de plus très menacés aujourd'hui du fait de l'infestation de cochenilles tortues.

Monsieur JOURDAN récapitule les propositions de la DDTM pour chacune des zones présentées (page 19 du rapport).

Monsieur le maire souhaite faire un focus sur le village. Il attire l'attention des membres sur

les deux déclassements, faiblement dimensionnés, demandés pour le village. Il souligne qu'un classement en EBC-S risquerait de bloquer un projet de stationnement important pour le village.

Monsieur MARTIN rebondit sur ces propos et rappelle que la DDTM propose un classement en EBC-S d'une très grande surface de la partie boisée des abords du village, qui n'est pas très forestière. Or, le boisement de cette zone est de piètre qualité du fait des débroussailllements successifs, année après année, et des essences présentes qui ne sont ni des espèces forestières ni des espèces endémiques (thuyas, eucalyptus, mimosas).

Il ajoute que le boisement qui jouxte les maisons de la rue Georges Clemenceau appartient à la commune et a vocation à être transformé en parc public, sur demande des villageois. Le classement de ce boisement en EBC-S risquerait donc de mettre à mal ce projet en empêchant de réaliser les aménagements nécessaires.

Par ailleurs, un ancien hôtel acheté par la commune permettrait de faire une traversée sous l'immeuble qui relierait le parc à cette rue. Ce passage souterrain créerait un courant d'air qui permettrait de rafraîchir le village en été et l'adapter au changement climatique. Ce projet s'inscrit dans la démarche de transformation des espaces publics. Comme l'a souligné Madame JOIGNEAU, lors de sa visite à Ramatuelle, si on évacue les voitures du paysage en les installant dans un parking souterrain cela permettrait de mettre en valeur l'architecture du village ancien en sacrifiant quelques sujets d'arbre. Le stationnement en dehors de ce parking serait interdit.

Le pétitionnaire sorti, le président de séance propose aux membres de passer au vote pour chacun des secteurs présentés par la DDTM.

Les membres débattent sur la proposition de la DDTM portant sur le classement des EBC-S dans le centre ancien.

Les services de l'État, UDAP et DDTM, partagent leur perplexité quant au projet global de parking souterrain et de réhabilitation de l'hôtel. Le projet n'est pas suffisamment avancé pour arriver à déterminer avec exactitude l'impact sur la végétation. Monsieur JOURDAN rappelle l'importance cruciale du boisement pour préserver le paysage. On peut autoriser le déclassement en vue de la création du parking, mais il faut en contrepartie protéger les EBC au pied du village.

Monsieur VINCENT réitère son avis sur la prise en charge essentielle des difficultés de stationnement au sein de la commune. Il se déclare favorable au projet de déclassement soumis par la commune, pourvu que ce déclassement soit compensé par ailleurs. De plus, le boisement visé par le projet d'EBC-S n'est pas de qualité et devrait être remplacé.

Sur la proposition de la DDTM relative au classement en EBC-S du cordon dunaire de la plage de Pampelonne, Monsieur CLARAC déclare qu'il faut encourager la commune dans sa démarche d'aider les agriculteurs à s'installer pour faire du maraîchage sur cette zone. Il ajoute que cette proposition profiterait aussi au paysage grâce à une diversification de la végétation. Le classement en EBC-S nuirait à ce projet.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 22 mai 2025

COMMUNE	RAMATUELLE
DOSSIER	Révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) Demande de classements et déclassements d'espaces boisés classés
PÉTITIONNAIRE	La commune
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme : article L121-27 et L.113-1

AVIS DE LA CDNPS

Les membres de la commission émettent un avis pour chacune des zones identifiées par la DDTM dans sa présentation :

1. Sur le plateau du Pascati et les Ayguiers:

La DDTM propose d'étendre l'EBC-S au repère D4 figurant sur le rapport (page 6), de l'autre côté de la route départementale.

Les membres émettent un **avis favorable à l'unanimité** sur cette proposition.

2. Sur la plaine agricole – Ruisseau de l'Oumède

La DDTM propose de classer en EBC-S toute la zone NL à l'exception de la voirie.

Les membres émettent un **avis favorable à l'unanimité** sur cette proposition.

3. Sur le centre ancien

La DDTM propose aux membres d'émettre un avis défavorable à la demande de déclassement des EBC-O de la commune, et propose de reclasser les EBC-O actuels de la zone concernée ainsi que les EBC-O situés sur le versant Est du village en EBC-S.

Les membres émettent un **avis favorable à la majorité aux propositions de la DDTM** (11 voix pour, 5 voix contre, 0 abstention).

4. Sur la pointe de Moussure – Cap Camarat (Château Volterra)

La DDTM propose un avis favorable pour le déclassement de la clairière nord et propose que l'allée de pins et la périphérie de l'exploitation agricole soit classée en EBC-S.

Les membres émettent un **avis favorable à l'unanimité** aux propositions de la DDTM.

5. Sur l'anse de Pampelonne et son cordon dunaire

La DDTM propose aux membres d'émettre un avis favorable au classement en EBC-S afin d'inclure les zones N2 et N3 identifiées dans le rapport (page 18).

Les membres émettent un **avis favorable à la majorité** aux propositions de la DDTM (11 pour, 5 contre, 0 abstention)

Le président de séance



David DOLIQUE