

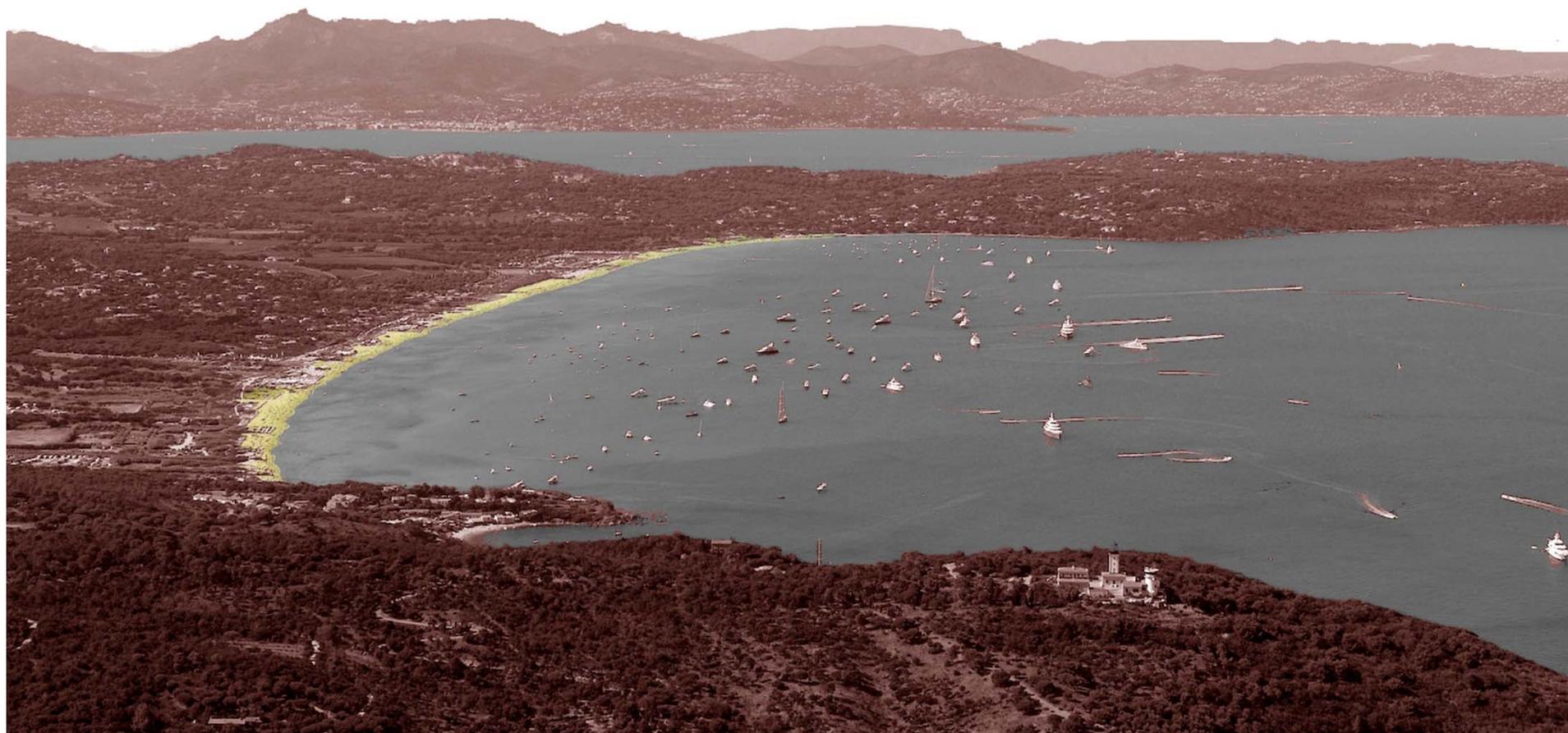
COMMUNE DE RAMATUELLE



PLAGE DE PAMPELONNE

PROJET DE CONCESSION DE PLAGES

REUNION DE CONCERTATION
2 novembre 2015





SOMMAIRE

- 1 – DES ORIGINES DE PAMPELONNE A NOS JOURS**
- 2 - SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE**
- 3 - NOUVELLE CONCESSION**
- 4 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**
- 5 - SIMULATIONS**

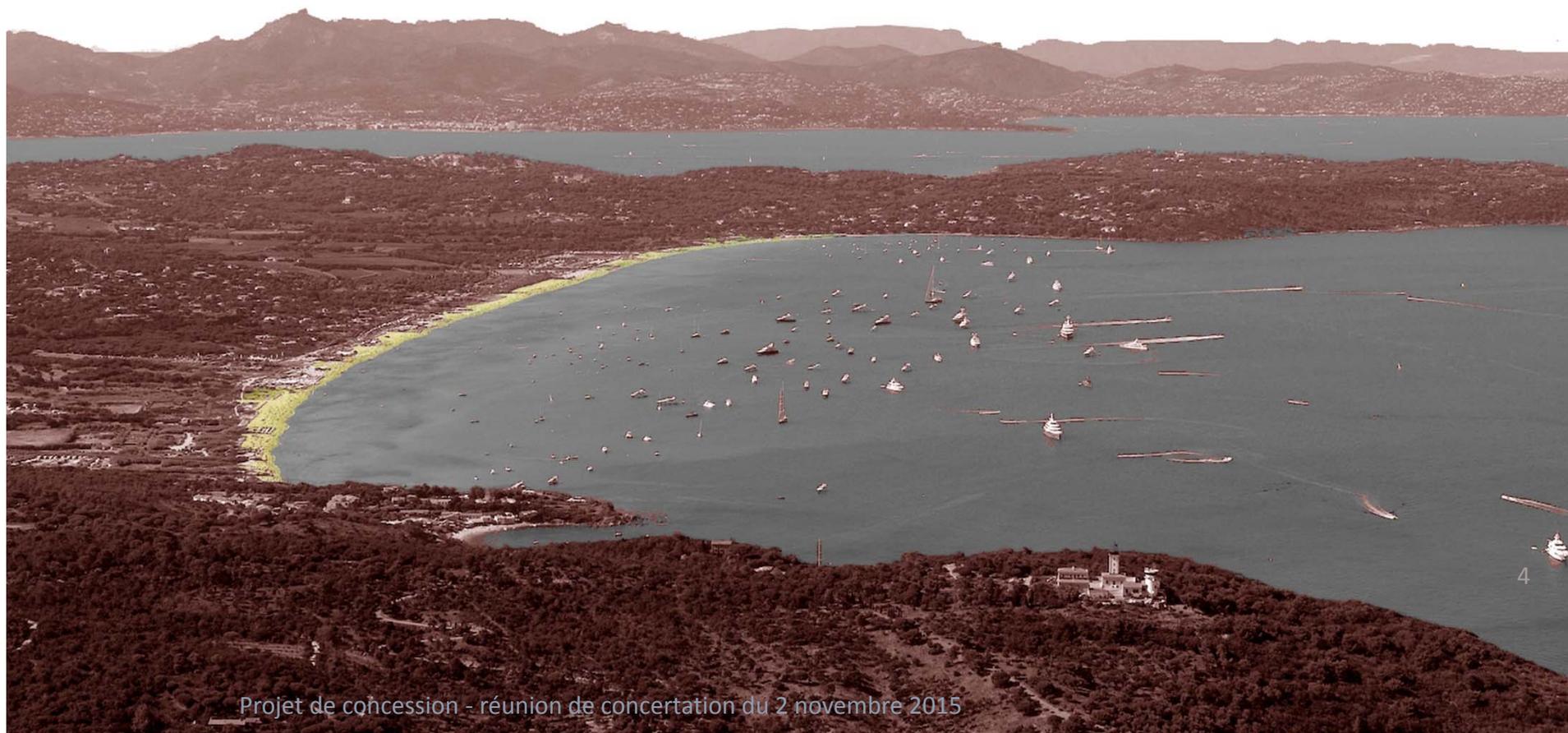
Extrait de la délibération du 3 juin 2014 :

Les modalités de la concertation doivent permettre (...) aux habitants, associations locales et autres personnes concernées, notamment les professionnels du tourisme, d'exprimer leurs suggestions, points de vue et critiques :

- *Mise à la disposition du public des différents éléments du dossier de concession au fil de leur élaboration, en mairie et sur l'Internet ;*
- *Recueil des observations sur un registre prévu à cet effet en mairie ou par correspondance*
- *Organisation d'une réunion destinée aux associations locales de protection de l'environnement et autres personnes concernées, notamment les professionnels du tourisme. »*



1 – DES ORIGINES DE PAMPELONNE A NOS JOURS



Projet de concession - réunion de concertation du 2 novembre 2015

UNE HISTOIRE QUI A DEBUTE DANS LES ANNEES 1950





6

UNE PLAGE DE RENOMMEE INTERNATIONALE



Projet de concession - réunion de concertation du 2 novembre 2015





UN ESPACE NATUREL ENCORE REMARQUABLE





UNE PLAGE QUI SOUFFRE



13

UNE PLAGE QUI SOUFFRE

Un cordon dunaire altéré



UNE PLAGE QUI SOUFFRE

Des tempêtes de plus en plus fréquentes et violentes



UNE PLAGE QUI SOUFFRE

Des accès désordonnés sur la plage qui détruisent ses aspects naturels et la banalisent



16

2 - SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGES DE PAMPELONNE



Arrêt du Conseil d'Etat du 13/11/2002

« La plage de Pampelonne et son cordon dunaire constituent l'un des espaces remarquables dont le législateur a entendu assurer la préservation »



« Espace Naturel Remarquable »

Dans un « espace naturel remarquable » du littoral, les articles L.146-6 et R.146-1 et 2 du code de l'Urbanisme interdisent tout permis de construire et donc, sur la plage de Pampelonne, tout bâtiment d'exploitation de plage.

Décembre 2000 : la commune obtient un amendement à la loi Littoral :
L' « Amendement Gaïa » (13/12/2000)

Un nouvel article L.146-6-1 prévoit que, dans un espace naturels remarquable très fréquenté, il est possible de **maintenir ou de reconstruire une partie des équipements et des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral** dès lors que ces équipements ou constructions seraient de nature à permettre « *de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique* ».

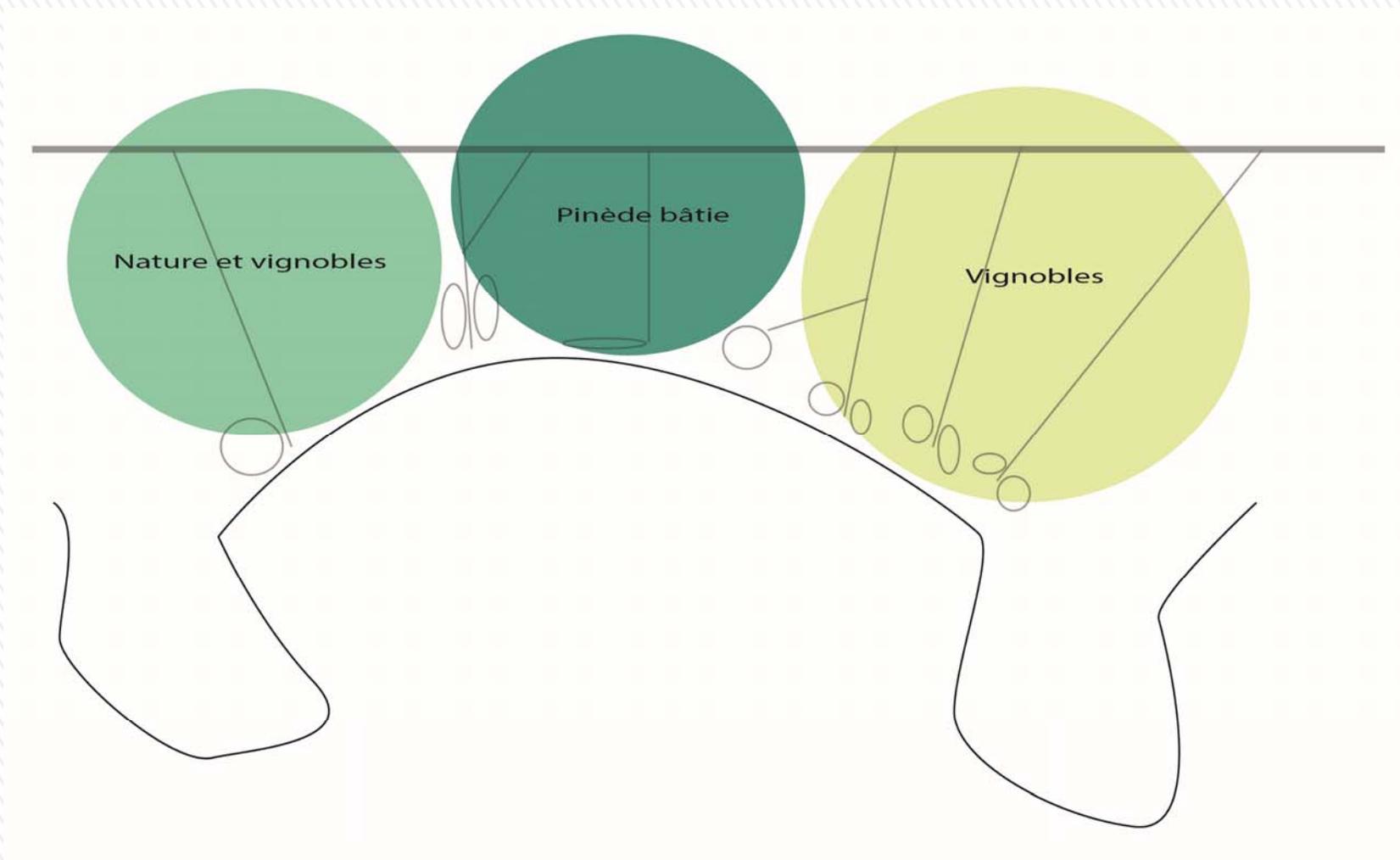
Le maintien ou la reconstruction de bâtiments doivent être organisés dans un « schéma d'Aménagement ».

Un tel schéma permet de délivrer des permis de construire à la condition d'améliorer la protection de l'espace naturel remarquable considéré.

L'élaboration du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne (SAPP) a été prescrite par délibération du conseil municipal de Ramatuelle en date du 30 juin 2008 en application des dispositions des articles L.146-6-1, R.146-3 et R.146-4 du code de l'urbanisme.

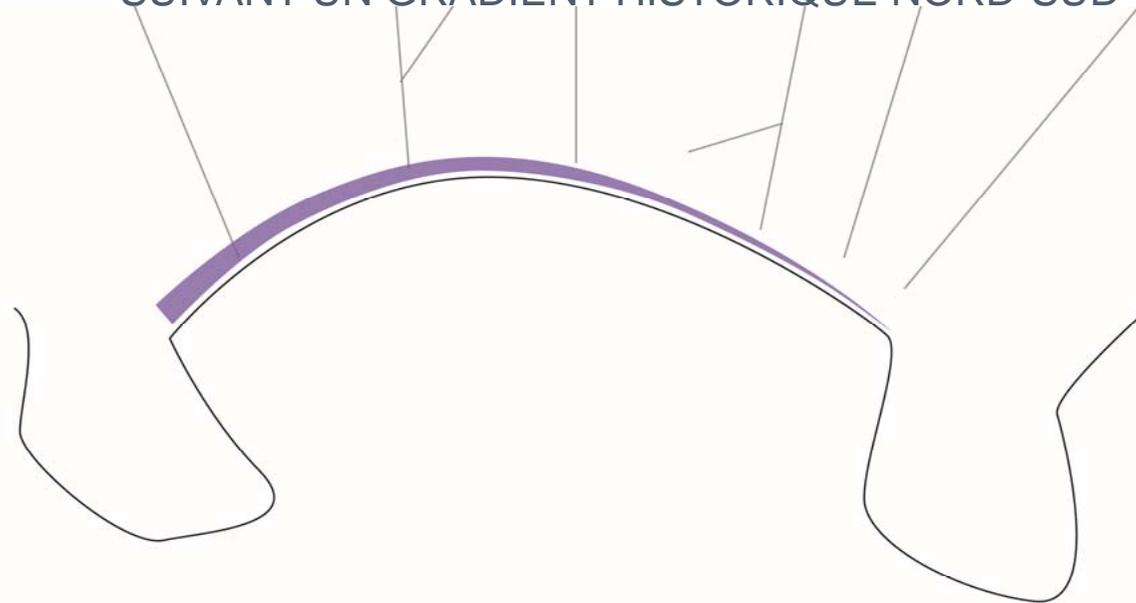
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

DES PARKINGS ET ESPACES PUBLICS HARMONISES
AVEC LES PAYSAGES DE L'ARRIERE-PLAGE



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

UN CORDON DUNAIRE CONTINU ET UNITAIRE REQUALIFIE
SUIVANT UN GRADIENT HISTORIQUE NORD-SUD



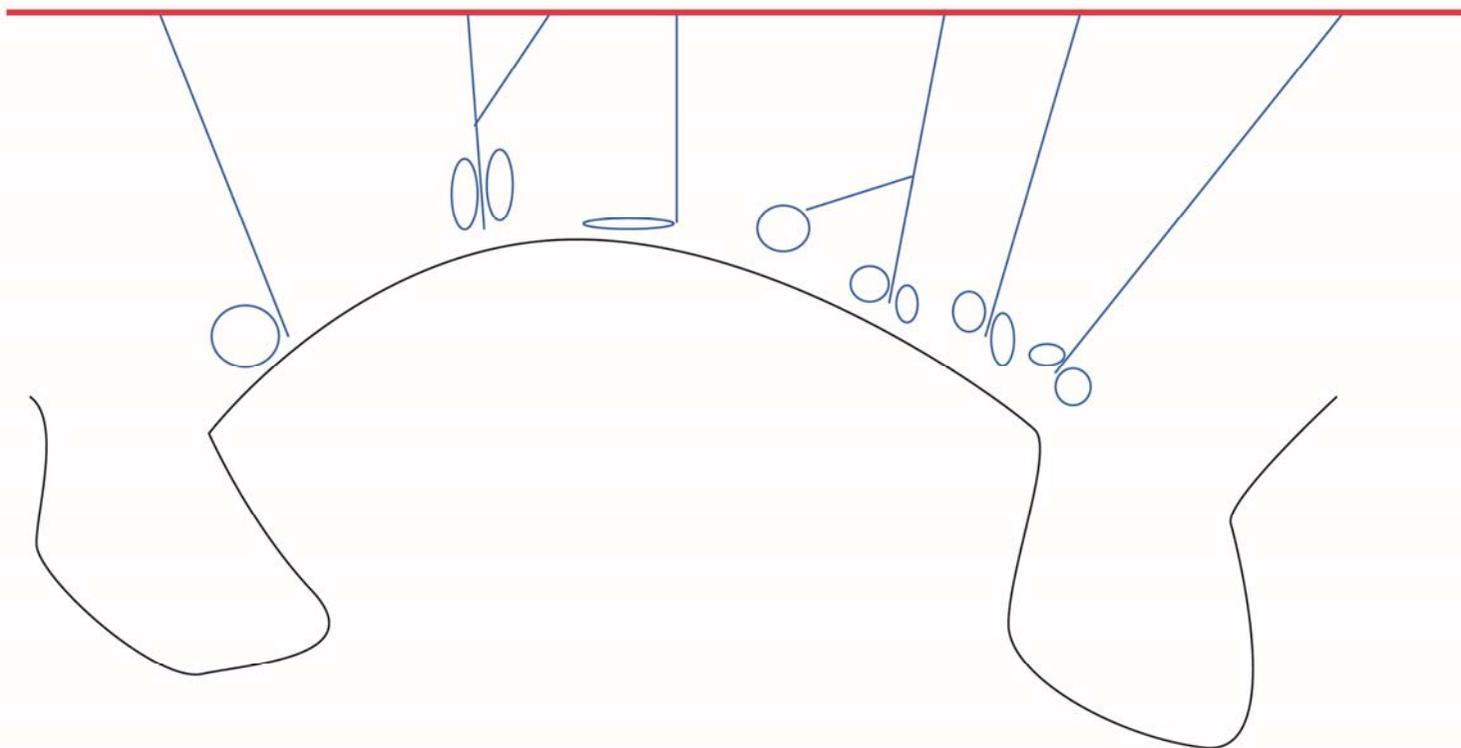
Un espace dunaire restauré au Sud et reconstitué au Nord,
un cordon dunaire, symbole de Pampelonne, continu

→
NORD



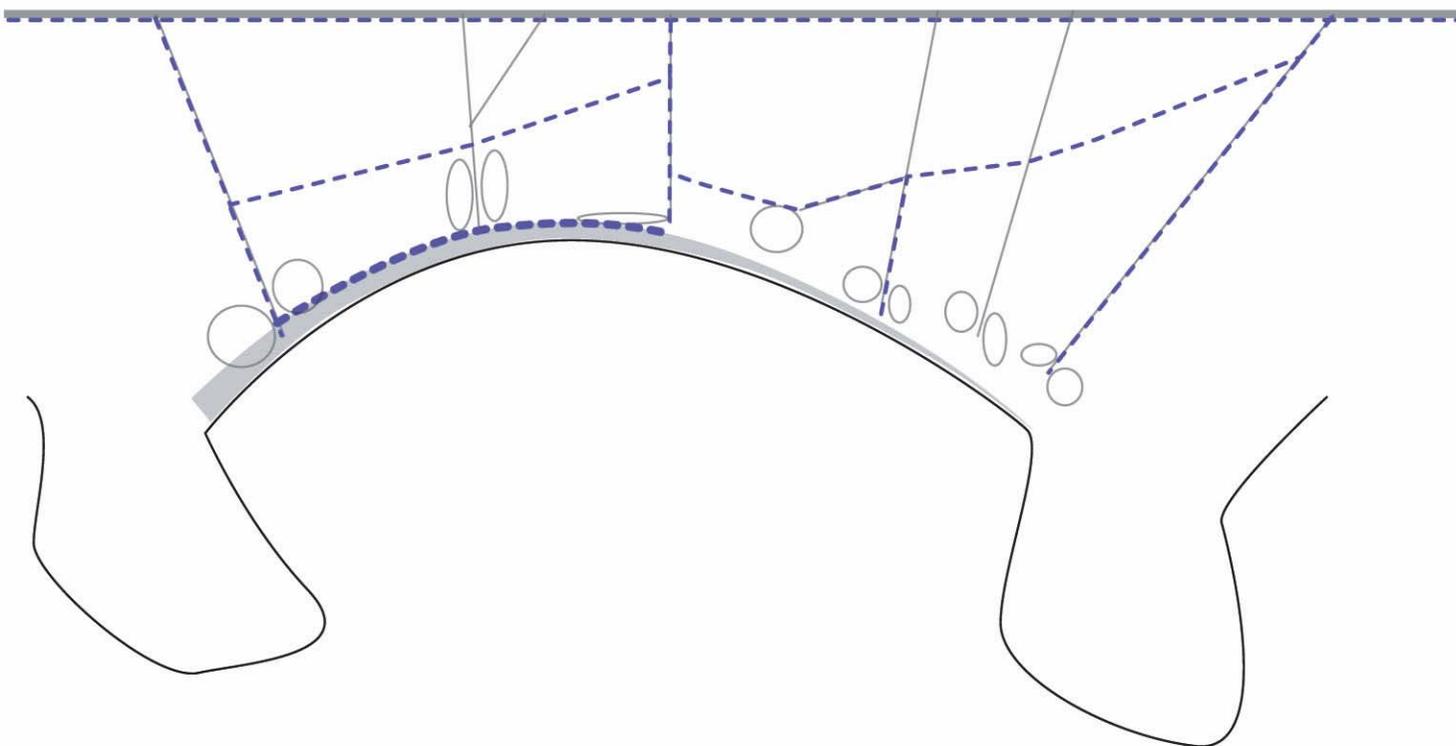
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

UNE DESSERTE EN PEIGNE MAINTENUE



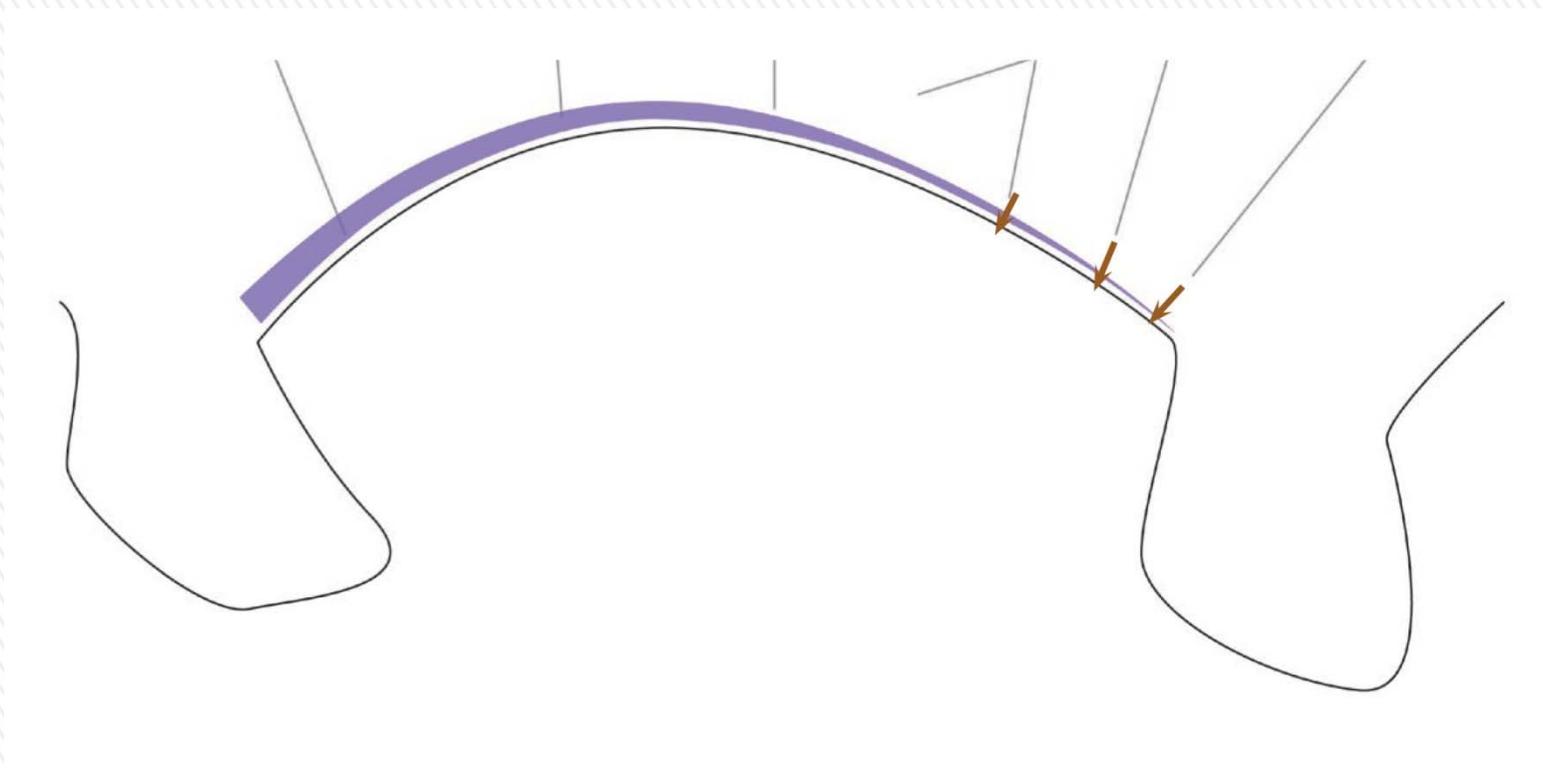
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

DES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISEES



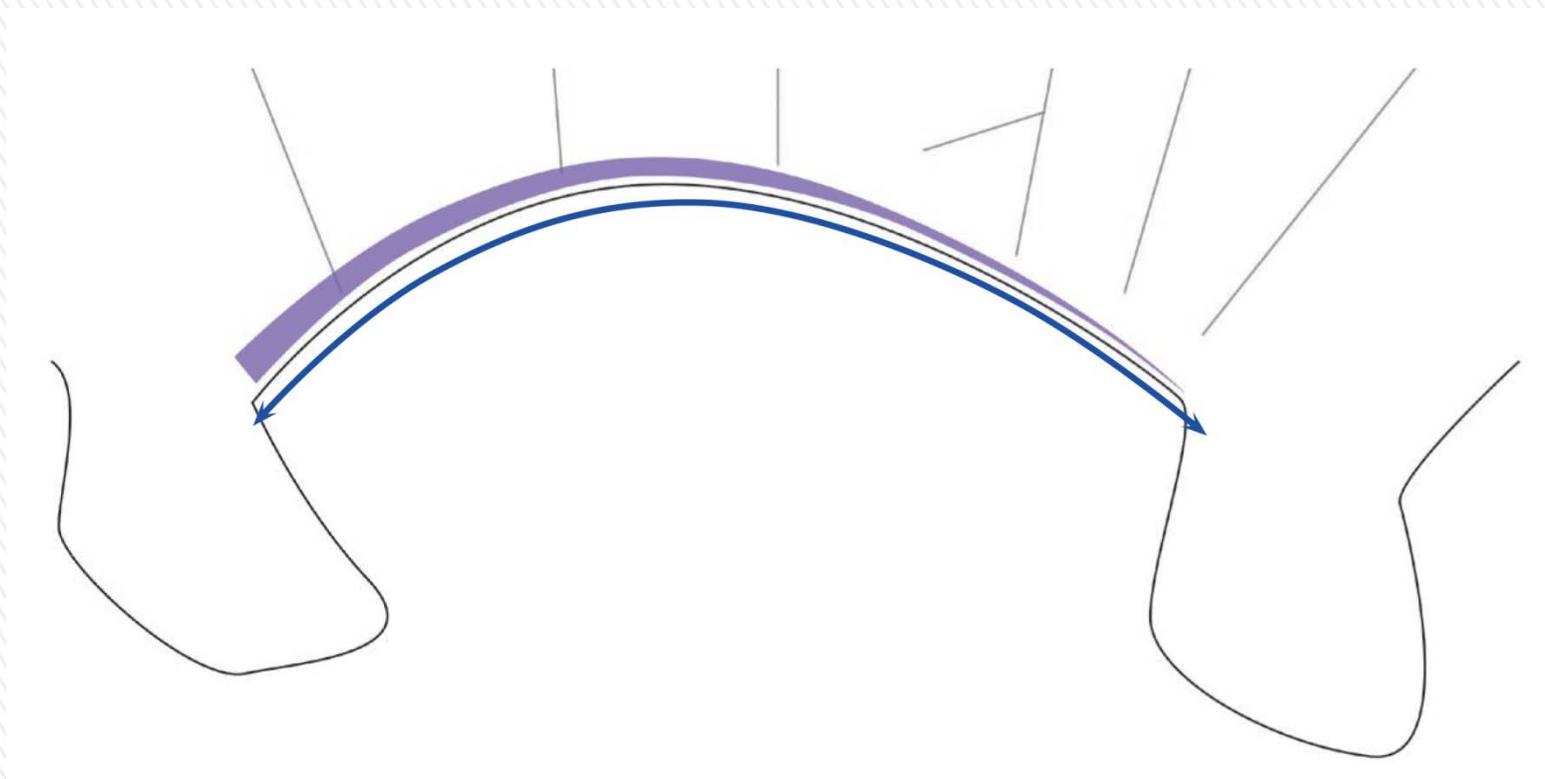
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

UNE ACCESSIBILITE AU DOMAINE PUBLIC MARITIME
AMELIOREE POUR TOUS



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

DES ETABLISSEMENTS DE PLAGE PLUS A L'ABRI DES TEMPÊTES...



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

**... GRÂCE A UNE IMPLANTATION ADAPTEE
AU CONTEXTE DUNAIRE ET A LA LARGEUR DE PLAGE**



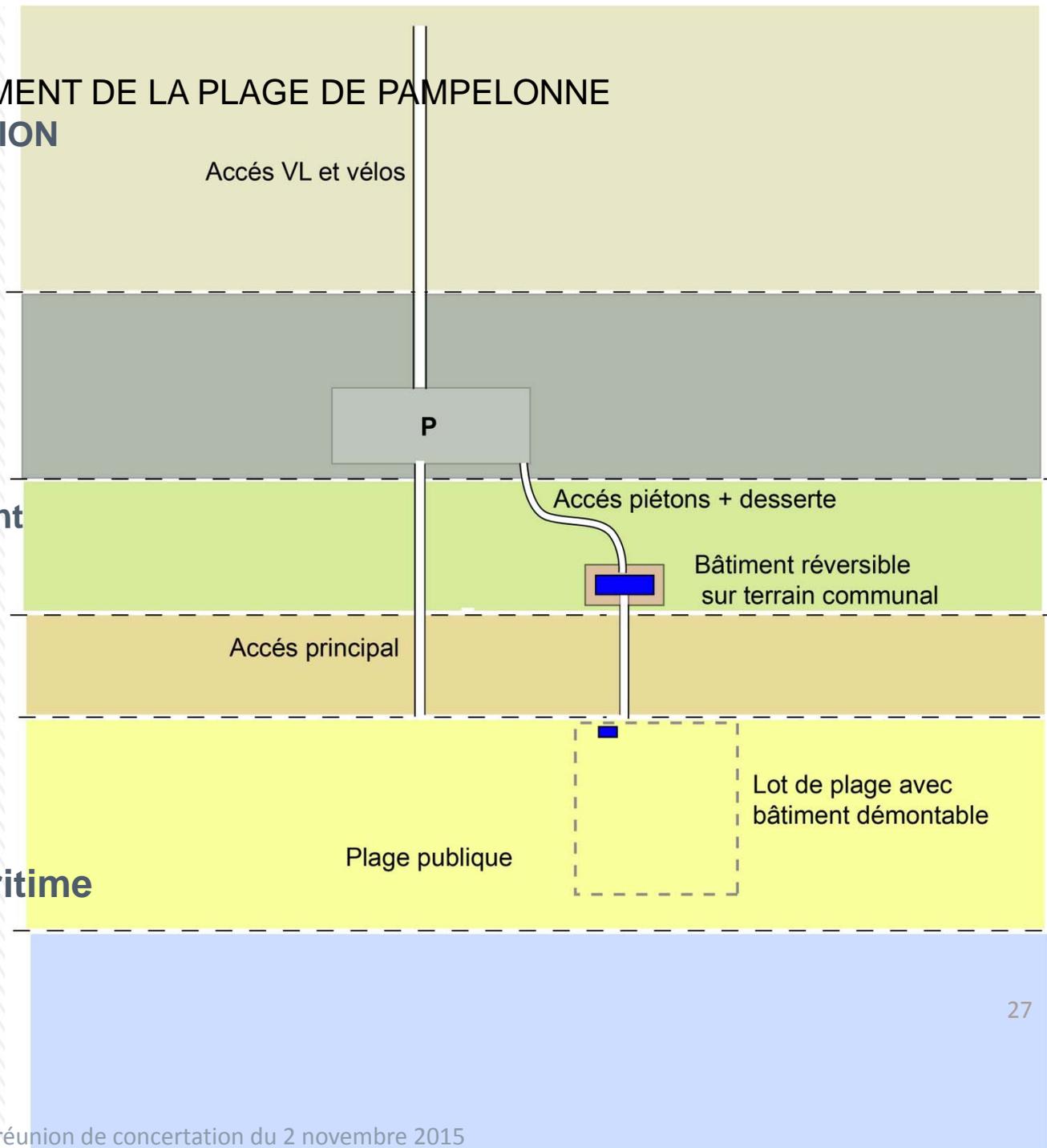
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGES DE PAMPELONNE

PRINCIPES D'IMPLANTATION

TYPE A

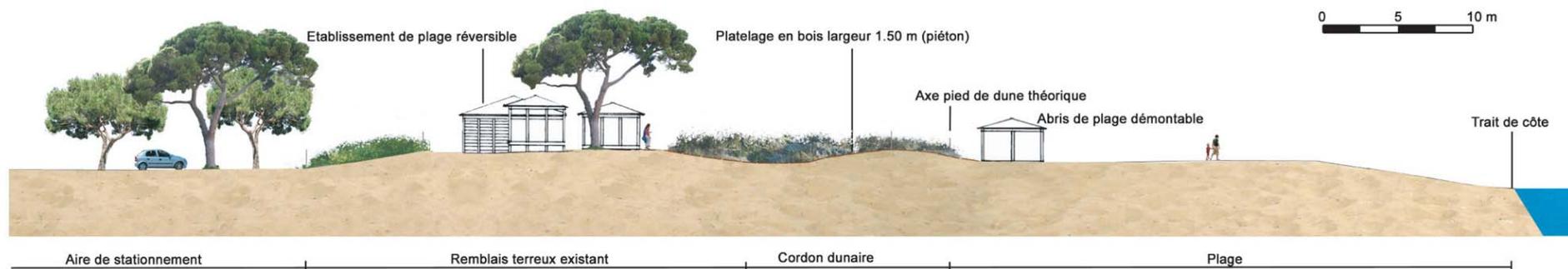
Lot de plage avec bâtiment réversible sur terrain communal

+ poste avancé sur domaine public maritime



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE PRINCIPES D'IMPLANTATION

TYPE A



**Lot de plage avec
bâtiment
réversible sur
domaine public
communal**

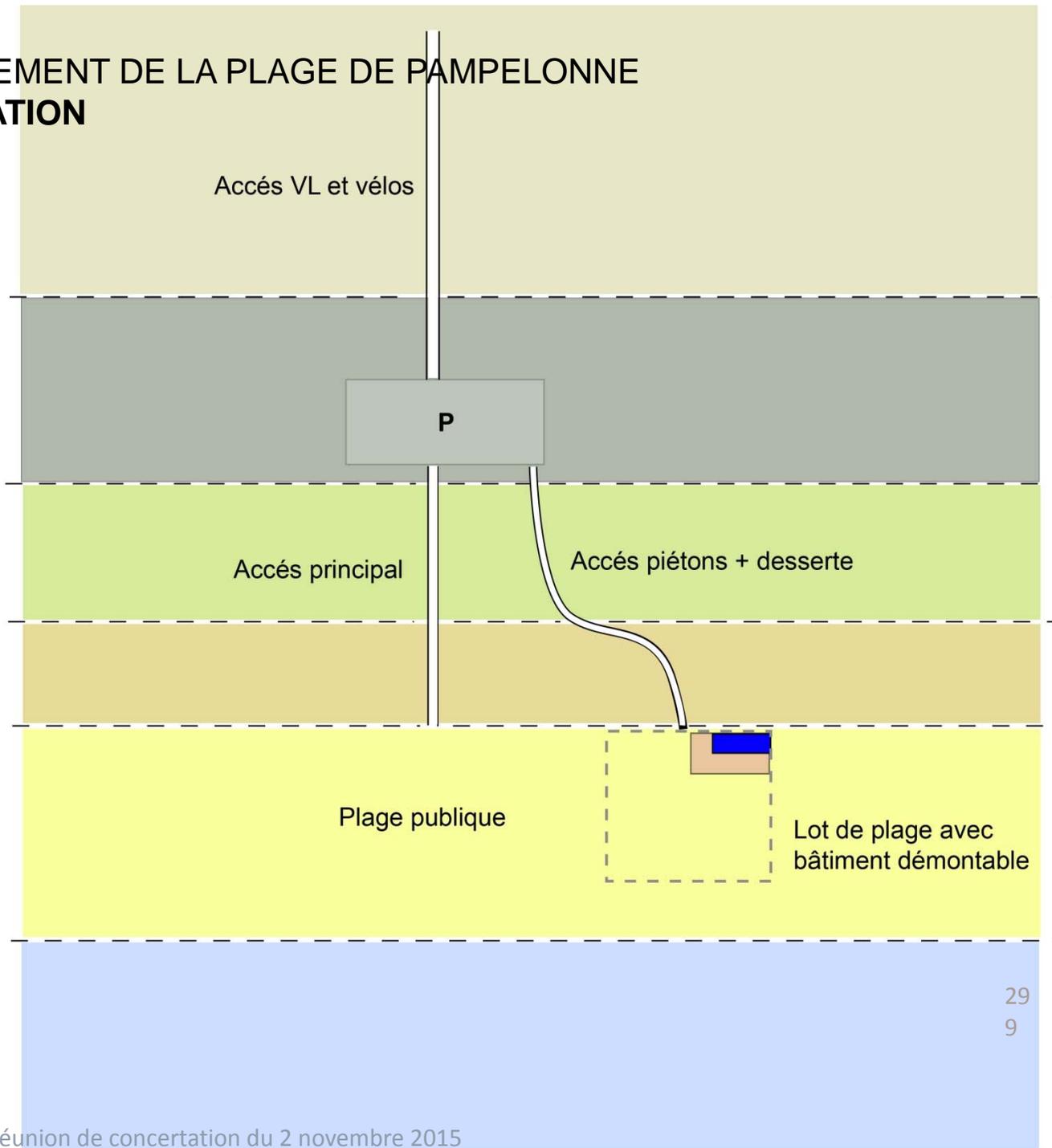
**+ poste avancé sur
domaine public
maritime**



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE PRINCIPES D'IMPLANTATION

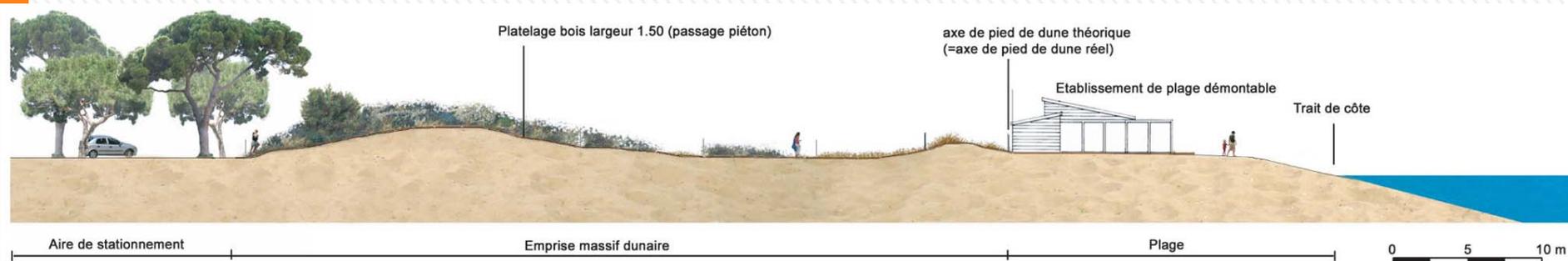
TYPE B

**Lot de plage avec
bâtiment démontable
sur le domaine public
maritime**



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE PRINCIPES D'IMPLANTATION

TYPE B



**Lot de plage avec
bâtiment démontable
sur le domaine public
maritime**

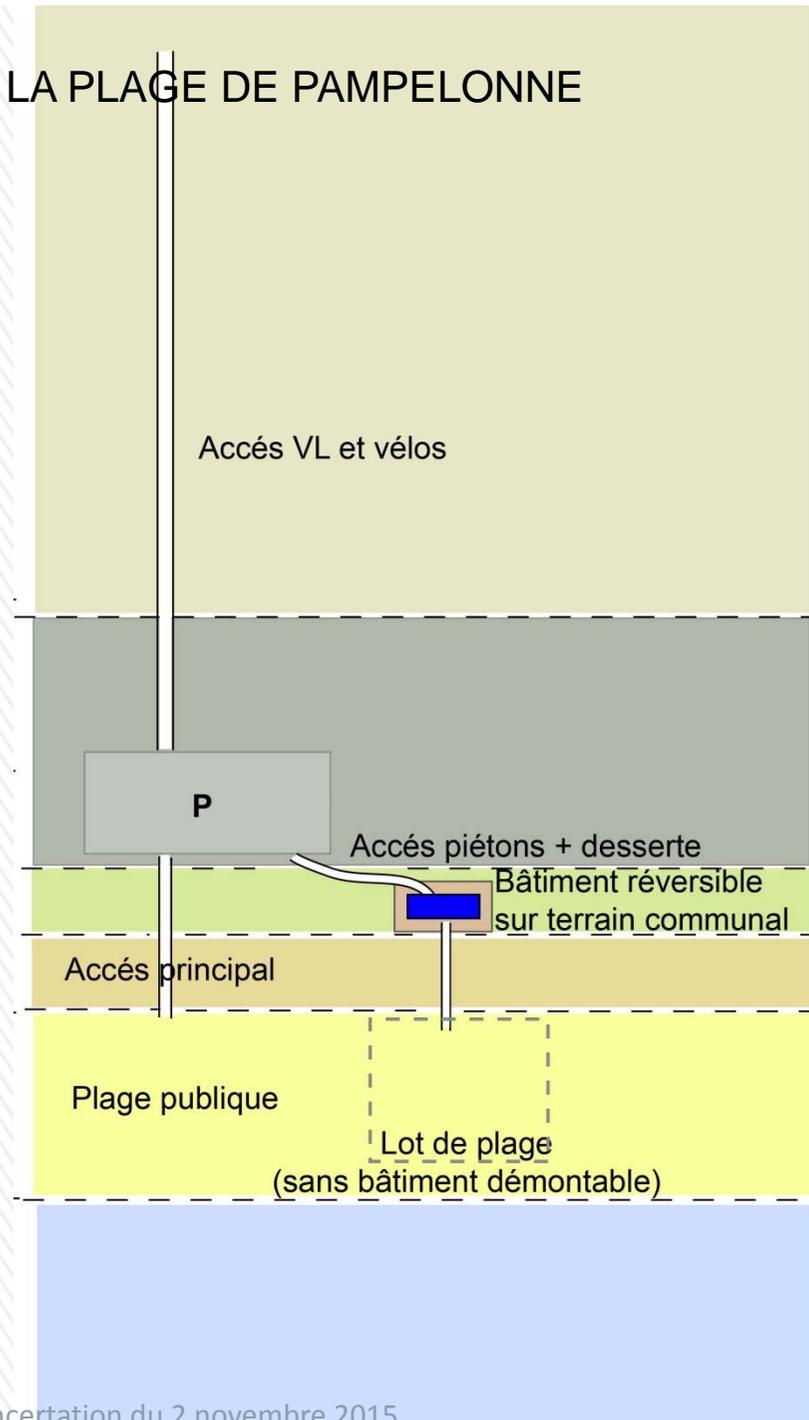


LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE PRINCIPES D'IMPLANTATION

TYPE C

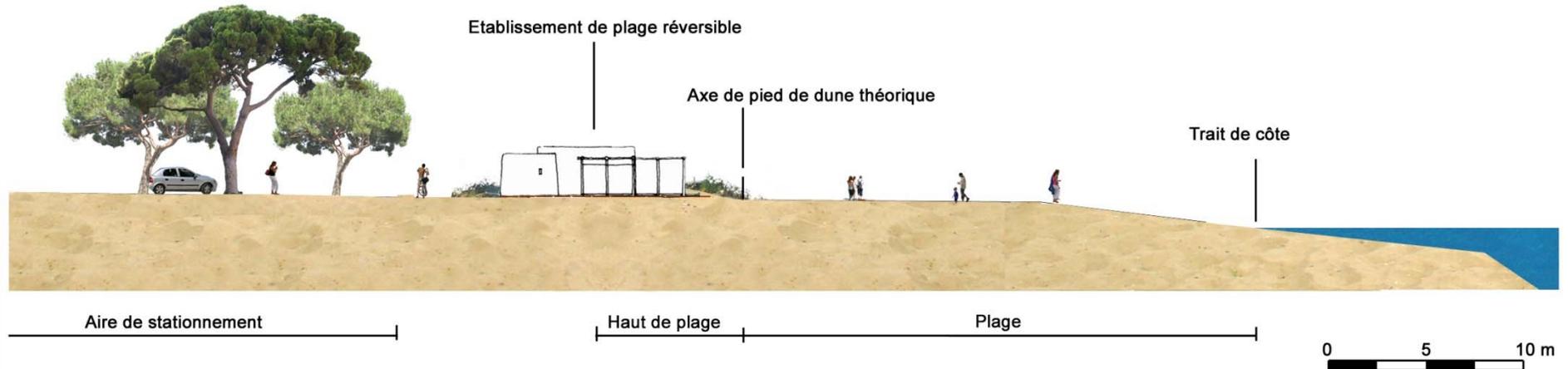
Lot de plage avec
bâtiment réversible
sur terrain communal

Sans poste avancé



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE PRINCIPES D'IMPLANTATION

TYPE C



Lot de plage avec bâtiment réversible sur terrain communal

Sans poste avancé

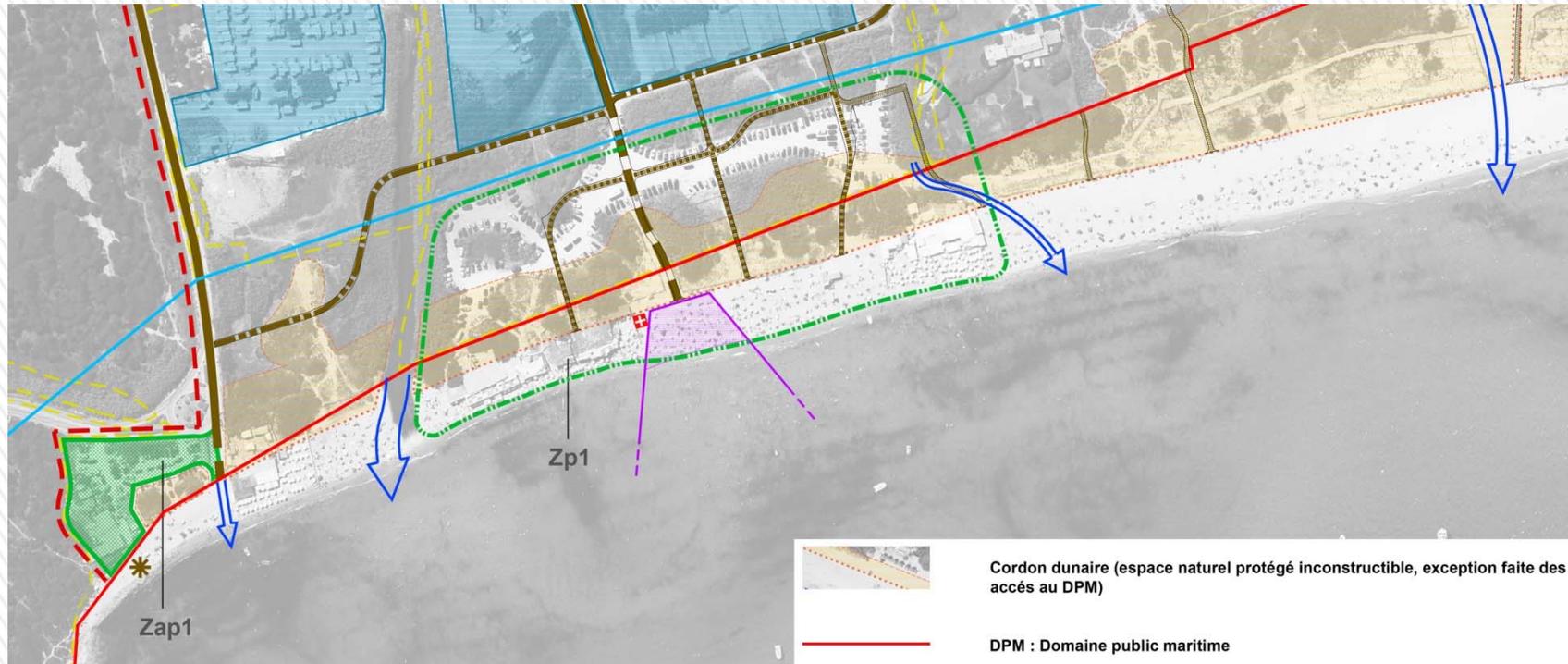


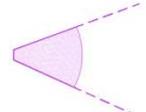
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

DISPOSITIONS PRINCIPALES

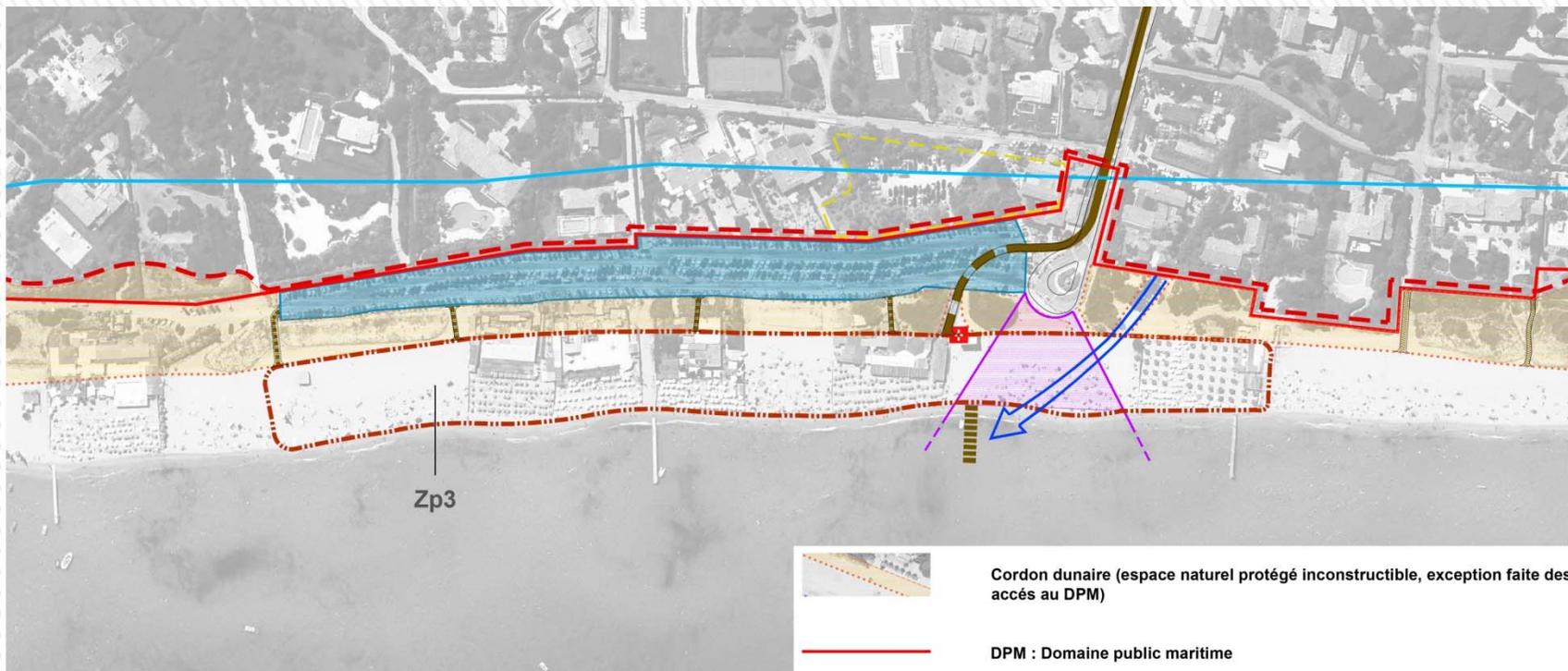
1. **Réparation et mise en protection du cordon dunaire très érodé, et de ses espèces naturelles rarissimes**
2. **Adaptation de la plage et de l'économie balnéaire au changement climatique**
3. **Dispositions anti érosion :**
 - a – plus de véhicules sur la plage,
 - b – plus d'interruptions du cordon dunaire, franchissements épousant la forme de la dune,
 - c – dégagement des sorties de cours d'eau,
 - d – recul des bâtiments d'exploitation par rapport à la limite des plus hautes eaux, sur le haut de la plage et chaque fois que possible sur domaine public communal,
 - e – architecture adaptée au site : bois démontable sur la plage, bois ou terre crue réversible sur le domaine public communal adjacent

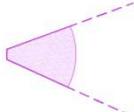
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE SECTEUR BONNE TERRASSE



-  Poste de secours
-  Aire de stationnement végétalisée
-  Voie d'accès aux aires de stationnements
-  Desserte principale (4 m) secours, PMR et services
-  Desserte secondaire pour les Zp (tracé indicatif)
-  Chemin piéton (tracé indicatif)
-  Voie verte cyclable (tracé indicatif)
-  Vallat et exutoire à laisser libre de toute construction
-  Parcelle communale
-  Espace de dégagement visuel (Cone de vue)
-  Cordon dunaire (espace naturel protégé inconstructible, exception faite des accès au DPM)
-  DPM : Domaine public maritime
-  Bande des 100m
-  Zp : Zone d'implantation des constructions et équipements à reconstruire ou à réimplanter suivant la typologie d'implantation des sous-traités d'exploitation par secteur :
-  type A
-  type B
-  type C
-  Zap : Zone d'implantation de bâtiments existants en 1986 hors DPM pouvant être reconstruits dans la bande littorale des 100 mètres.
-  Mise à l'eau (localisation indicative)
-  Ponton dédié au transport public (localisation indicative)
-  Périmètre du schéma d'aménagement

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE SECTEUR PATCH



-  Poste de secours
-  Aire de stationnement végétalisée
-  Voie d'accès aux aires de stationnements
-  Desserte principale (4 m) secours, PMR et services
-  Desserte secondaire pour les Zp (tracé indicatif)
-  Chemin piéton (tracé indicatif)
-  Voie verte cyclable (tracé indicatif)
-  Vallat et exutoire à laisser libre de toute construction
-  Parcelle communale
-  Espace de dégagement visuel (Cone de vue)
-  Cordon dunaire (espace naturel protégé inconstructible, exception faite des accès au DPM)
-  DPM : Domaine public maritime
-  Bande des 100m
-  Zp : Zone d'implantation des constructions et équipements à reconstruire ou à réimplanter suivant la typologie d'implantation des sous-traités d'exploitation par secteur :
 -  type A
 -  type B
 -  type C
-  Zp : Zone d'implantation de bâtiments existants en 1986 hors DPM pouvant être reconstruits dans la bande littorale des 100 mètres.
-  Mise à l'eau (localisation indicative)
-  Ponton dédié au transport public (localisation indicative)
-  Périmètre du schéma d'aménagement

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE UN SITE A LA HAUTEUR DE SA REPUTATION



Projet de concession - réunion de concertation du 2 novembre 2015

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE UN SITE A LA HAUTEUR DE SA REPUTATION



**SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE
PERSPECTIVE DEPUIS LA TERRASSE D'UN ETABLISSEMENT
SUR DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**



3 – PROJET DE NOUVELLE CONCESSION



LE « *DECRET PLAGE* » du 26 mai 2006 :

2006

30% de linéaire →

2007 ...

- ❑ 20% du linéaire et de la surface de plage exploitables
- ❑ **Démontage annuel sur le domaine public maritime**

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE PRÉVOIT 23 LOTS :

- ❑ 6 lots exploités depuis des bâtiments sur terrains privés
- ❑ 8 lots avec bâtiment d'exploitation sur domaine public communal
- ❑ **9 lots seulement avec bâtiment d'exploitation sur domaine public maritime**

Les lots

23 établissements de plage		
Secteurs	Situation actuelle	Future concession
Tahiti	4	3
Moulins	2	2
Tamaris	2	3
Campings	4	4
Patch	6	4
Epi	5	3
Bonne Terrasse	4	4
Total	27	23

+ Etablissements réversibles hors concession

7 autres lots	
Activités	Nombre de lots
Loisirs Nautiques motorisé	2
Loisirs Nautiques Non motorisé	3
Club pour enfants (<i>nouveau</i>)	2

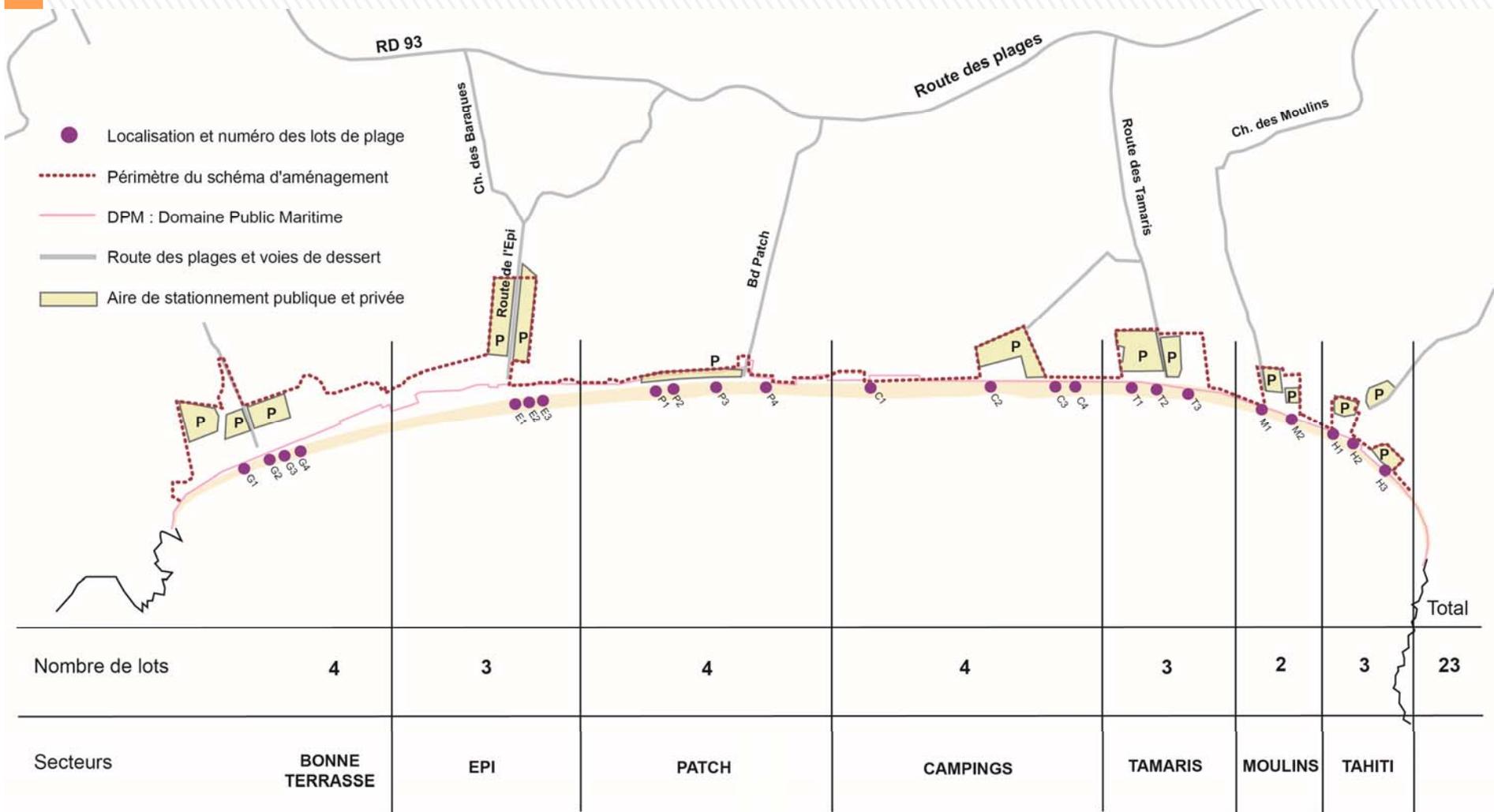
+ *Autres services publics :*

✓ *Postes de secours*

✓ *Sanitaires*



PROJET DE CONCESSION – NOMBRE DE LOTS PAR SECTEUR



SECTEUR BONNE TERRASSE

Photographie aérienne 2012

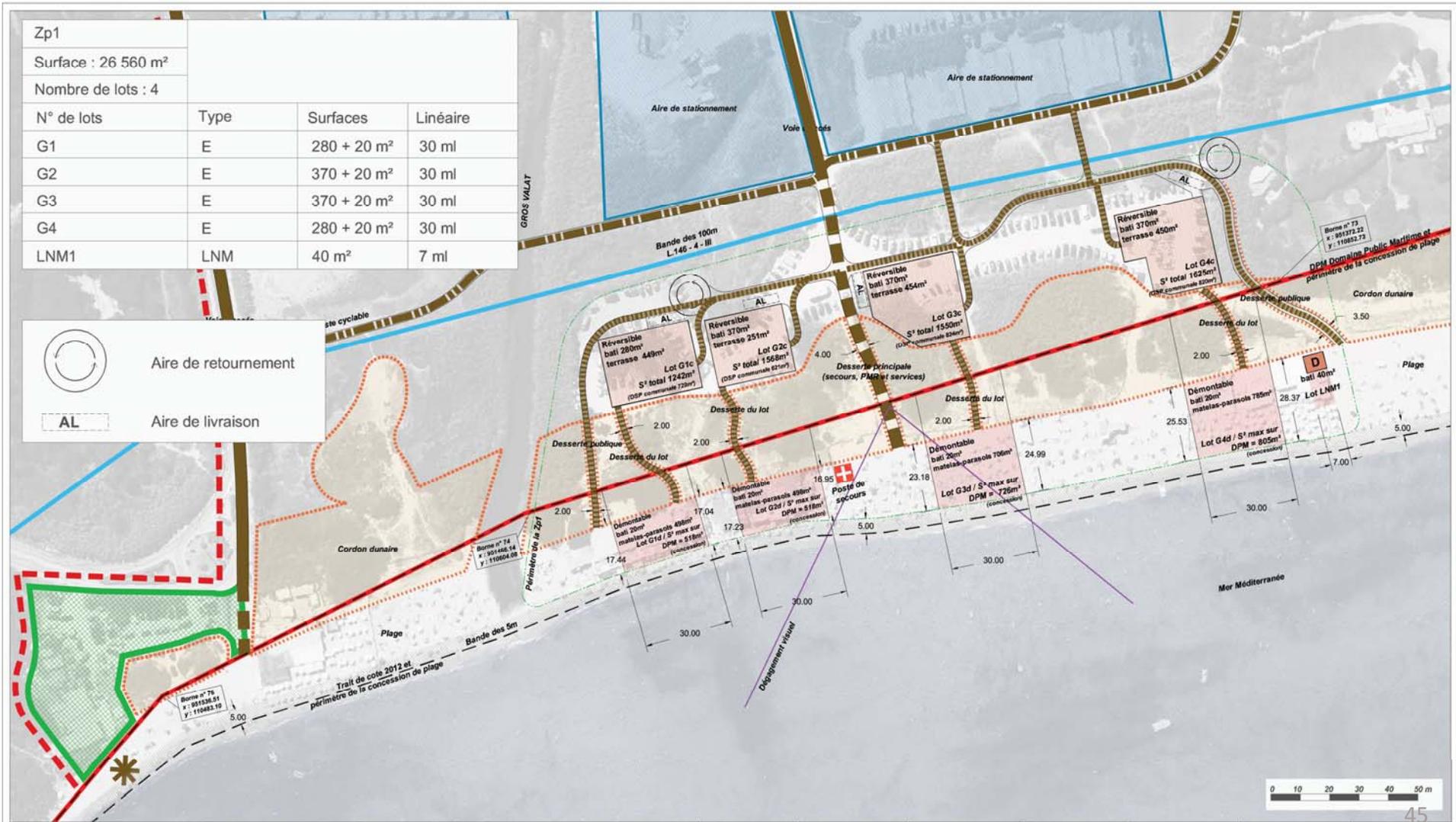


SECTEUR BONNE TERRASSE

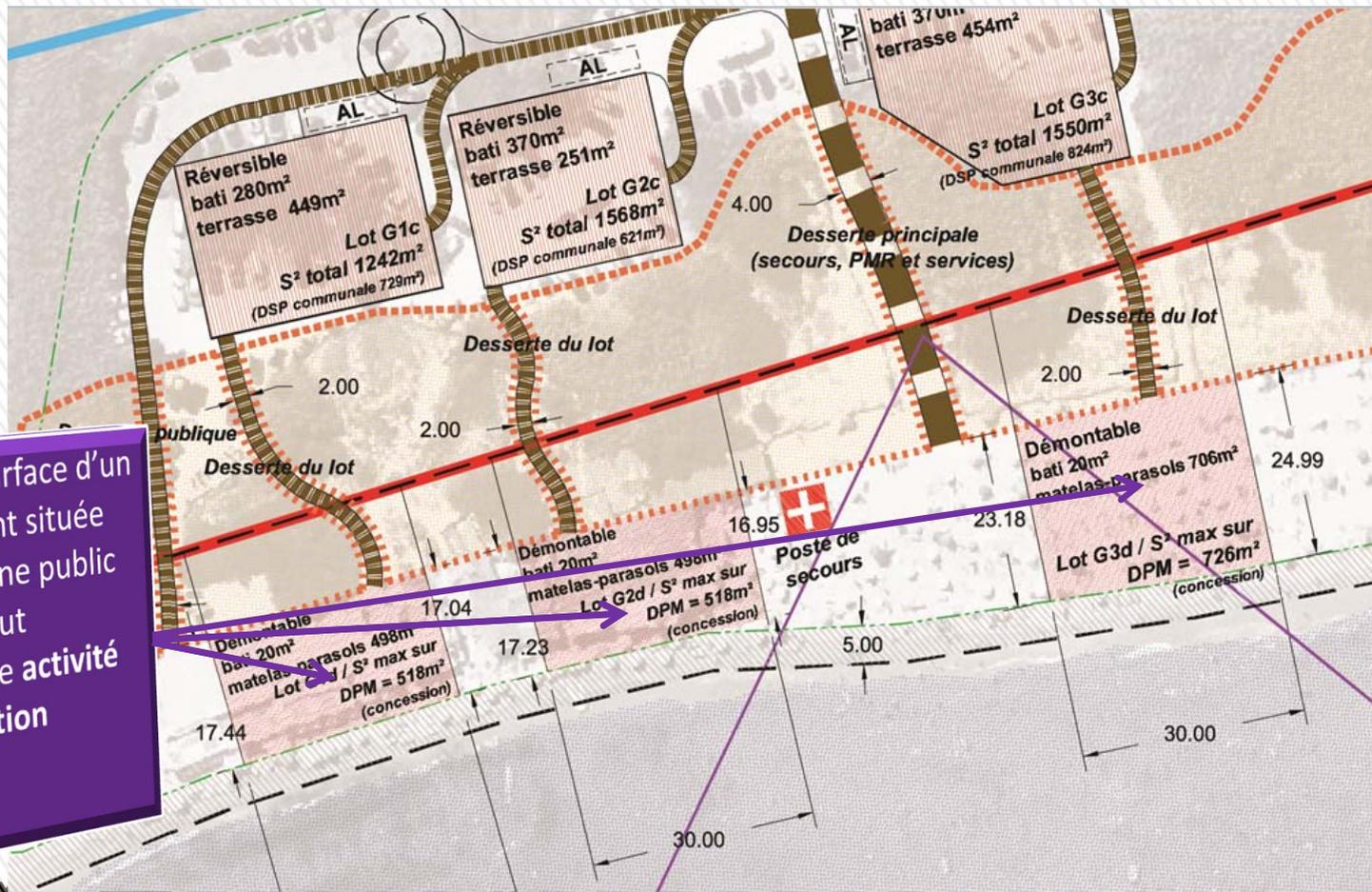
Plan masse paysager



PROJET DE CONCESSION – Secteur Bonne-Terrasse

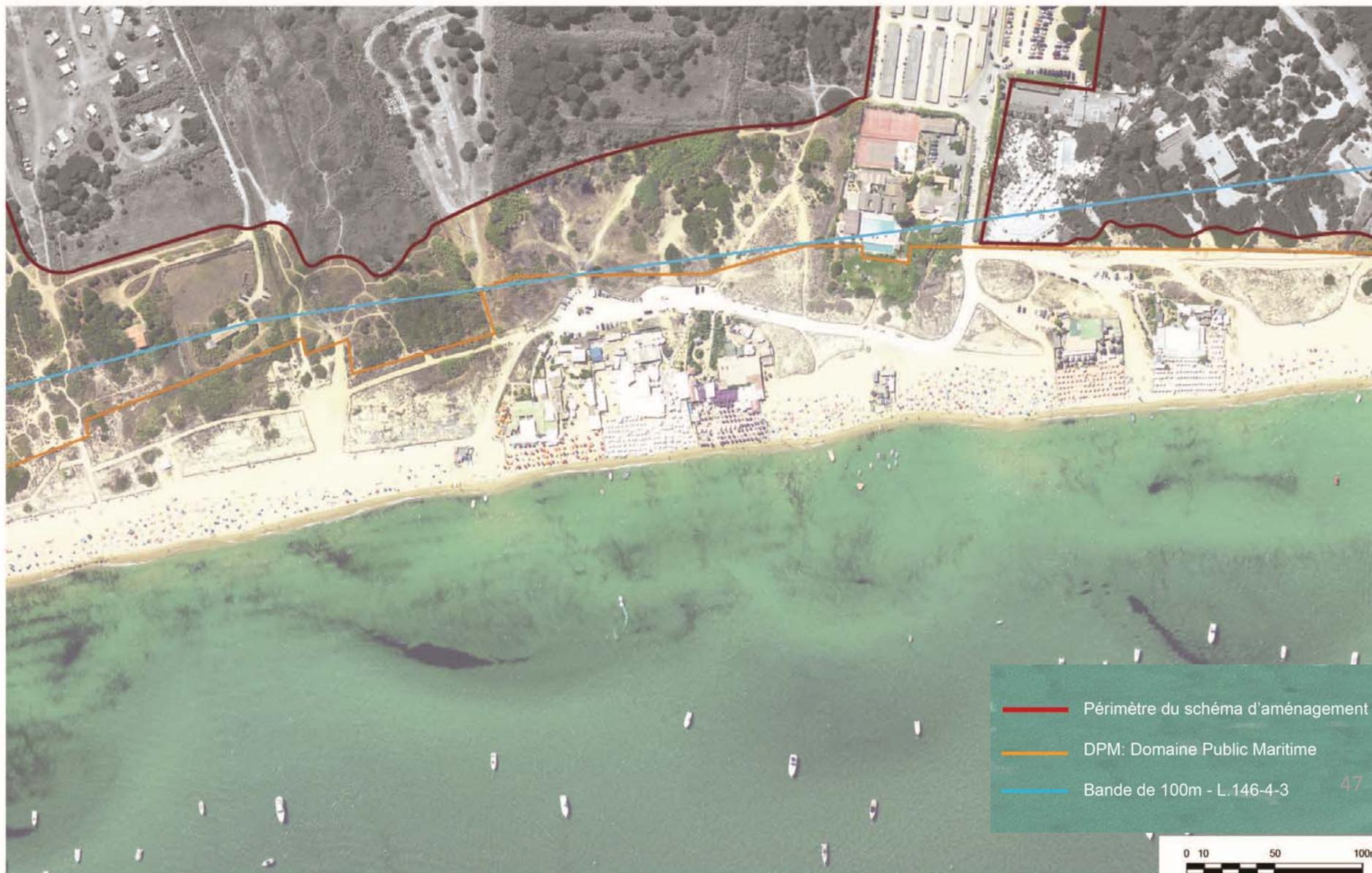


40% de la surface d'un établissement située sur le domaine public maritime peut accueillir une activité de restauration



EXEMPLE DU SECTEUR BONNE TERRASSE

Photographie aérienne 2012

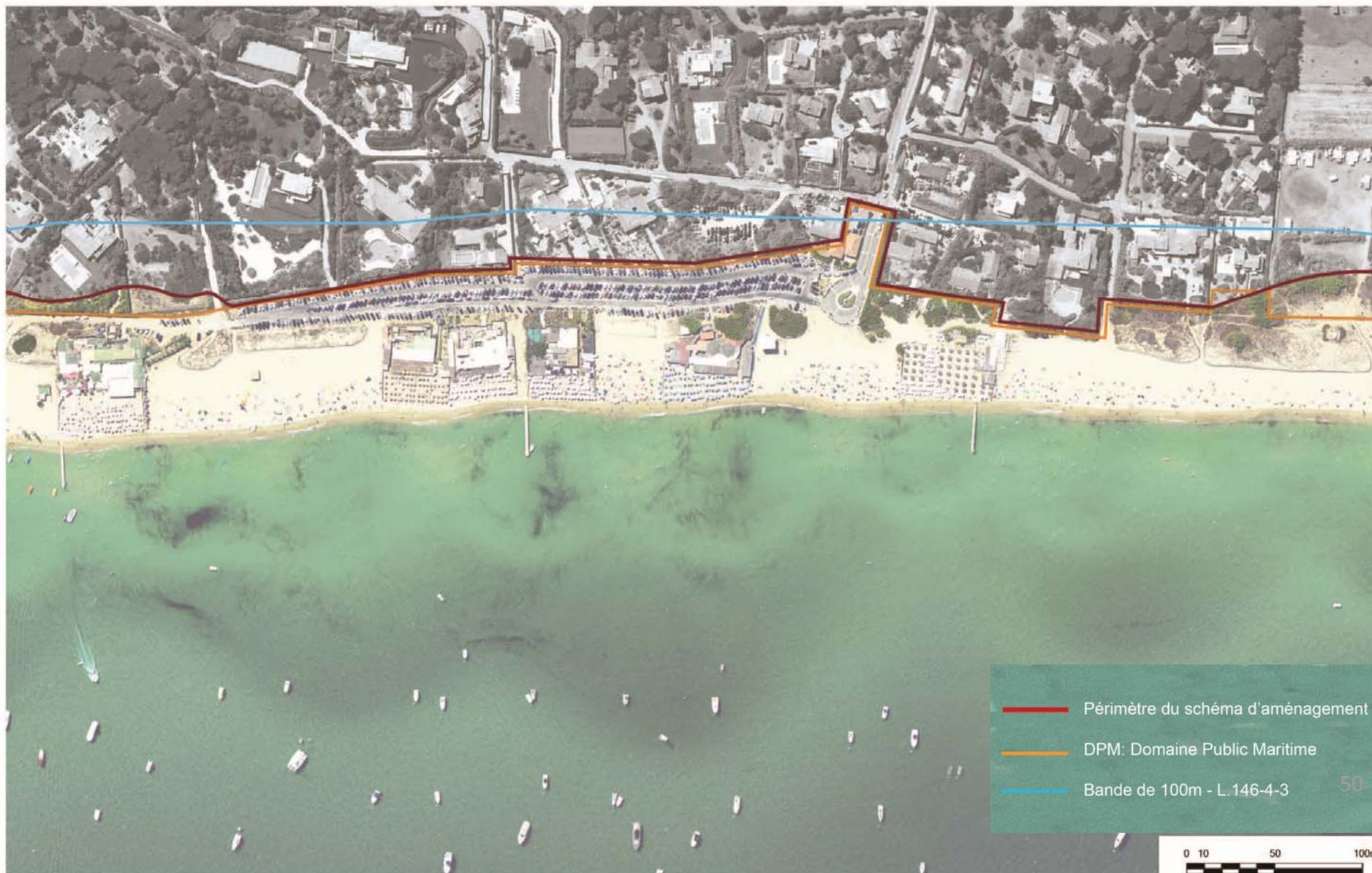


Plan masse paysager



SECTEUR PATCH

Photographie aérienne 2012

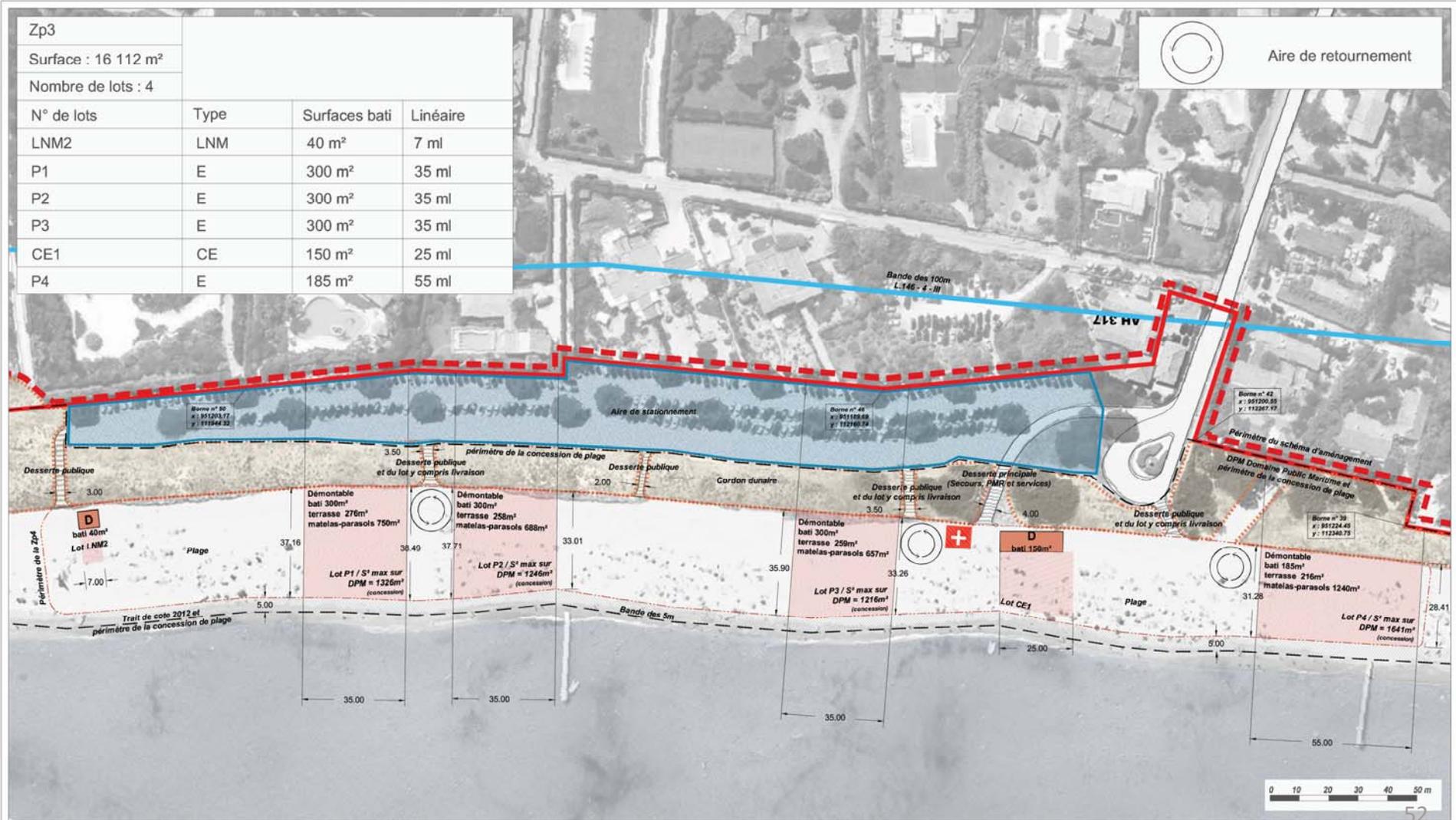


SECTEUR PATCH

Plan masse paysager

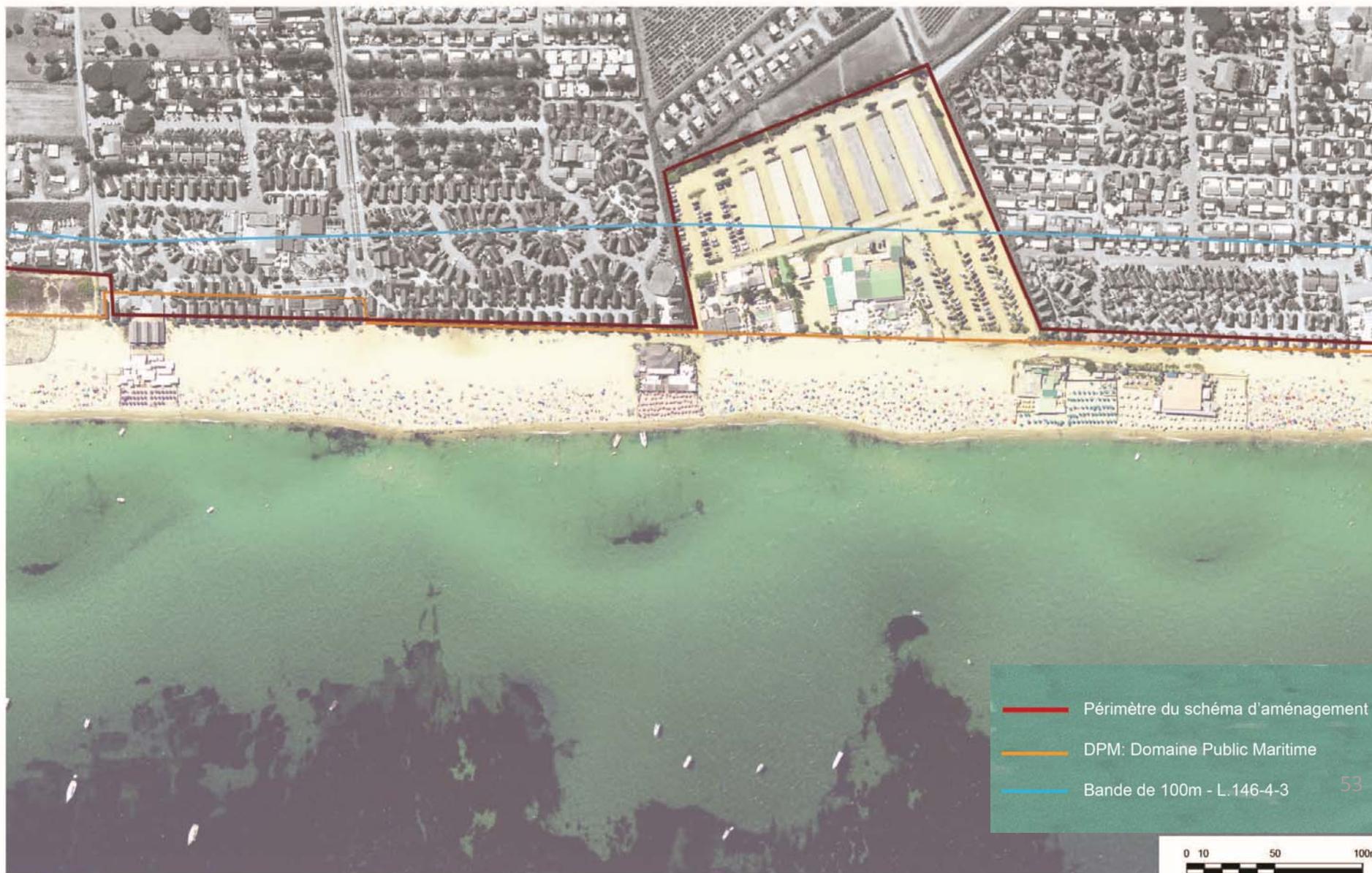


PROJET DE CONCESSION – Secteur Patch



SECTEUR CAMPINGS

Photographie aérienne 2012

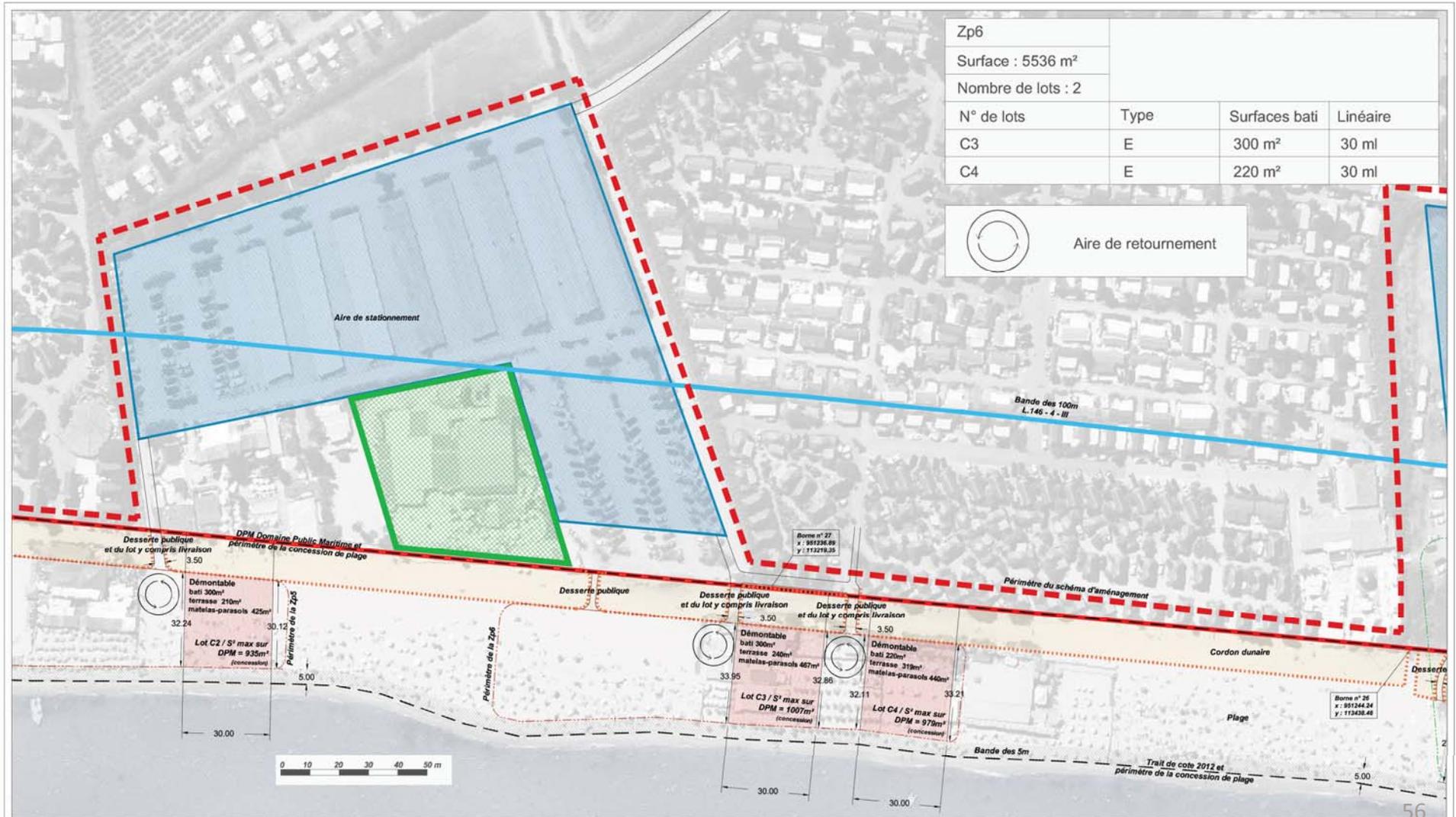


SECTEUR CAMPINGS

Plan masse paysager



PROJET DE CONCESSION – Secteur Campings planche 2



SECTEUR TAMARIS

Photographie aérienne 2012

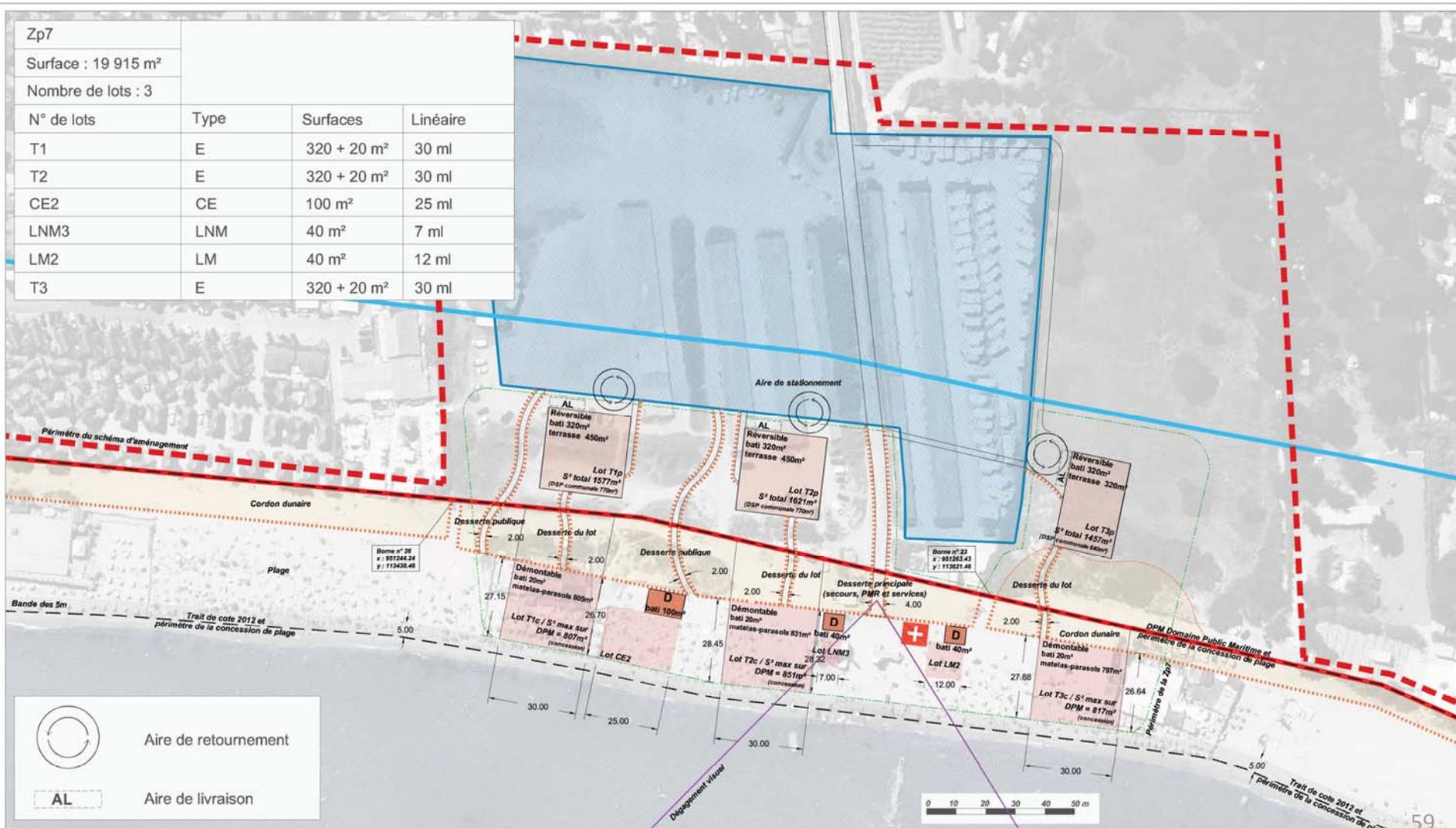


SECTEUR TAMARIS

Plan masse paysager



PROJET DE CONCESSION – Secteur Tamaris



SECTEUR TAHITI ET MOULINS

Photographie aérienne 2012



SECTEUR TAHITI ET MOULINS

Plan masse paysager



PROJET DE CONCESSION – Secteur Moulins



PROJET DE CONCESSION – Secteur Tahiti



SYNTHESE

Secteur	Surface des zones ZP m ²	Zone d'implantation des constructions ou équipement reconstruits ou réimplantés (et typologie d'implantation des sous-traités d'exploitation)	Nb de lots de plage	Nb de lots loisirs nautique motorisé	Nb de lots loisirs nautique non motorisé	Nb de club pour enfants	Surface bati dans chaque zone Zp (hors postes de secours et sanitaires publics)	Lot	Type	R/D	Surface bâtie	Surface terrasse	Surface matelas	Surface totale du lot : Etablissement réversible+Concession (bati+terrasse+matelas*)	Surface bâtie sur terrain communal (lié à un lot) (c)	Surface de lot sur DPM (concession) (d)	linéaire concession (**)	
Bonne Terrasse	26 560	Zp1 (type A)	4		1		1 420	G1	E	R	280 + 20	449	493	1247	G1c : 729	G1d : 518	30	
								G2	E	R	370 + 20	454	706	1139	G2c : 621	G2d : 518	30	
								G3	E	R	370 + 20	450	728	1550	G3c : 824	G3d : 726	30	
								G4	E	R	280 + 20	450	785	1625	G4c : 820	G4d : 805	30	
								LNM1	LNM	D	40							7
Epi	10 205	Zp2 (type B)	3	1			740	LM1	LM	D	100						12	
								E1	E	D	240	282	935	1457			35	
								E2	E	D	200	304	1036	1540			35	
								E3	E	D	200	302	963	1465			35	
Patch	16 112	Zp3 (type B)	4		1	1	1 275	LNM2	LNM	D	40						7	
								P1	E	D	300	276	750	1326			35	
								P2	E	D	300	258	688	1246			35	
								P3	E	D	300	259	657	1216			35	
								CE1	CE	D	150						25	
								P4	E	D	185	216	1240	1641			55	
Camping	2 026	Zp4 (type B)	1				220	C1	E	D	220	260	480	960				30
	5 167	Zp5 (type B)	1				300	C2	E	D	300	210	425	935				30
	5 536	Zp6 (type B)	2				520	C3	E	D	300	240	467	1007				30
								C4	E	D	220	319	440	979				30
Tamaris	19 915	Zp7 (type A)	3	1	1	1	1 200	T1	E	R	320+20	450	805	1577	T1c : 770	T1d : 807	30	
								CE2	CE	D	100						25	
								T2	E	R	320+20	450	831	1621	T2c : 770	T2d : 851	30	
								LNM3	LNM	D	40						7	
								LM2	LM	D	40						12	
								T3	E	R	320+20	320	797	1457	T3c : 644	T3d : 817	30	
Moulin	2 326	Zp8 (type B)	2				60	M1	M		30		746	776				55
								M2	M		30		607	637			35	
Tahiti	2 540	Zp9 (type B)	2				60	H1	M		30		1512	1542				80
	3 817	Zp10 (type C)	1				300	H2	M		30		598	628				30
								H3	E	R	300	481	603	1384	H3c : 781	H3d : 603	40	
TOTAL	94 204		23	2	3	2	6 095				6095	6430	17292					930

Légendes

E : Etablissement de plage

M : Matelas

LNM : Loisir nautique non motorisé

LM : Loisir nautique motorisé

CE : Club enfants

R : Réversible

D : Démontable

Linéaire total de la plage 4650 m

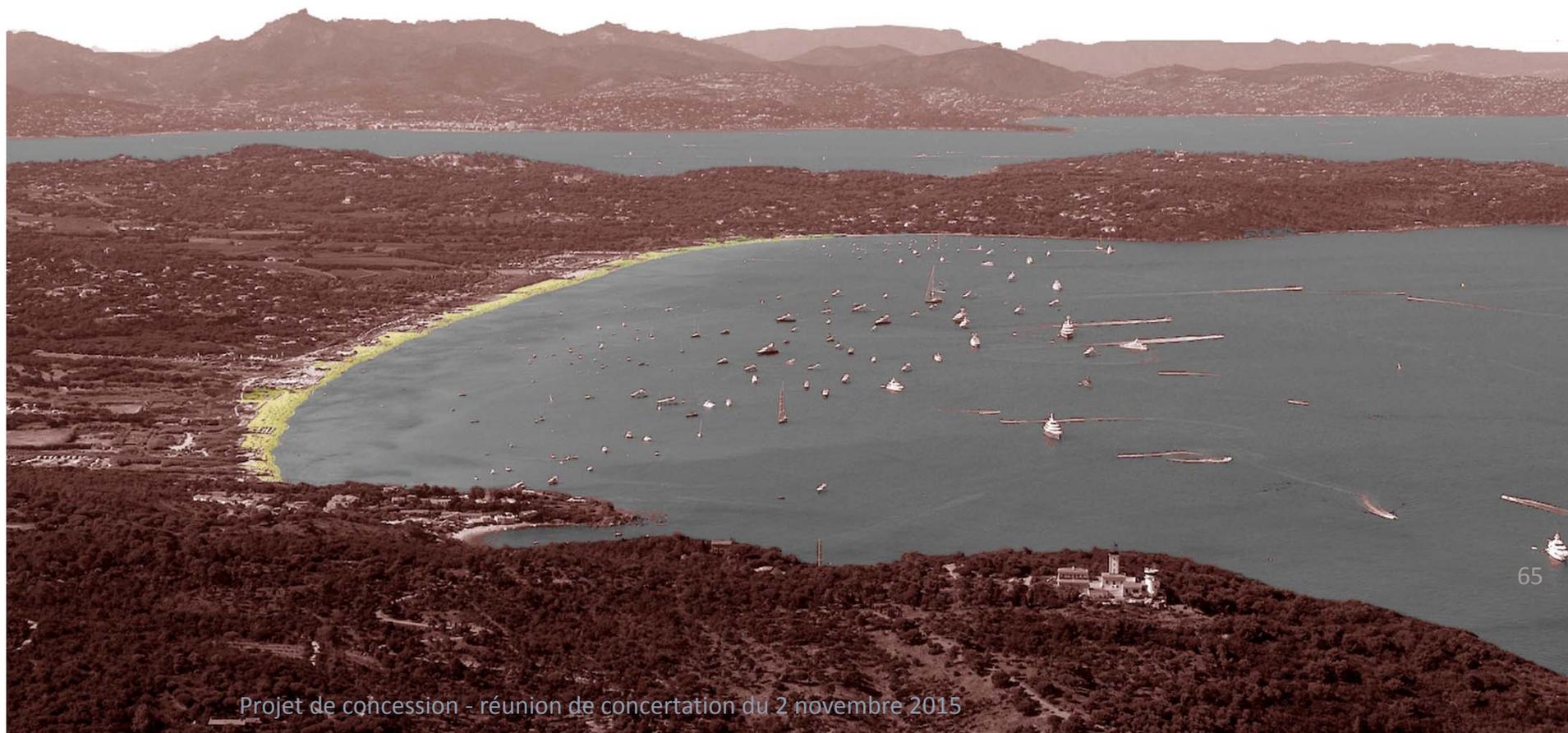
Surface total de la plage 268 900 m²

Linéaire et surface concédé par arrêté préfectoral du 18 août 1992

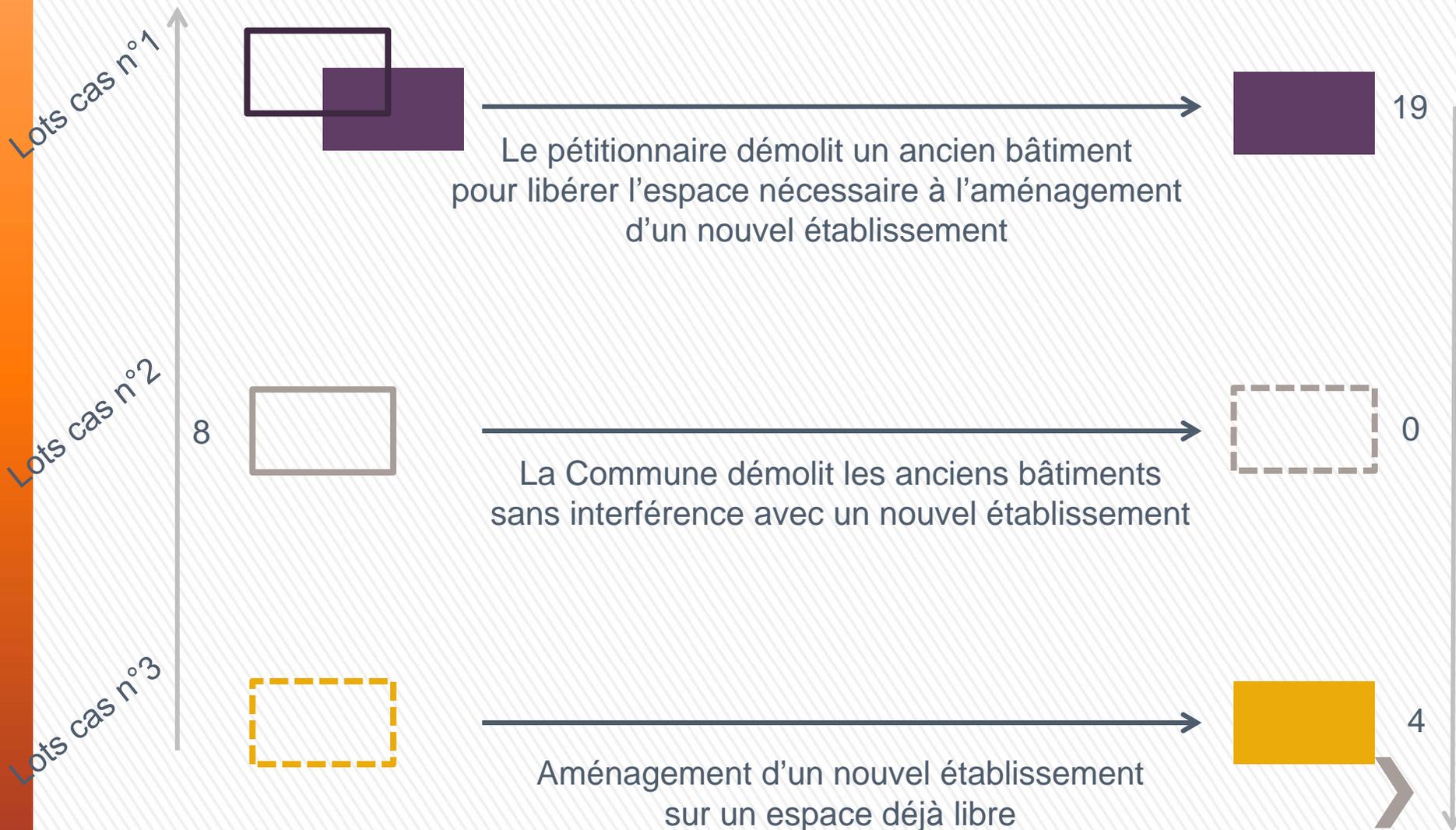
* la surface de matelas comprend la surface tables et chaises pour restauration jusqu'à 40% maximum de son emprise

** le linéaire correspond à 20% du linéaire total

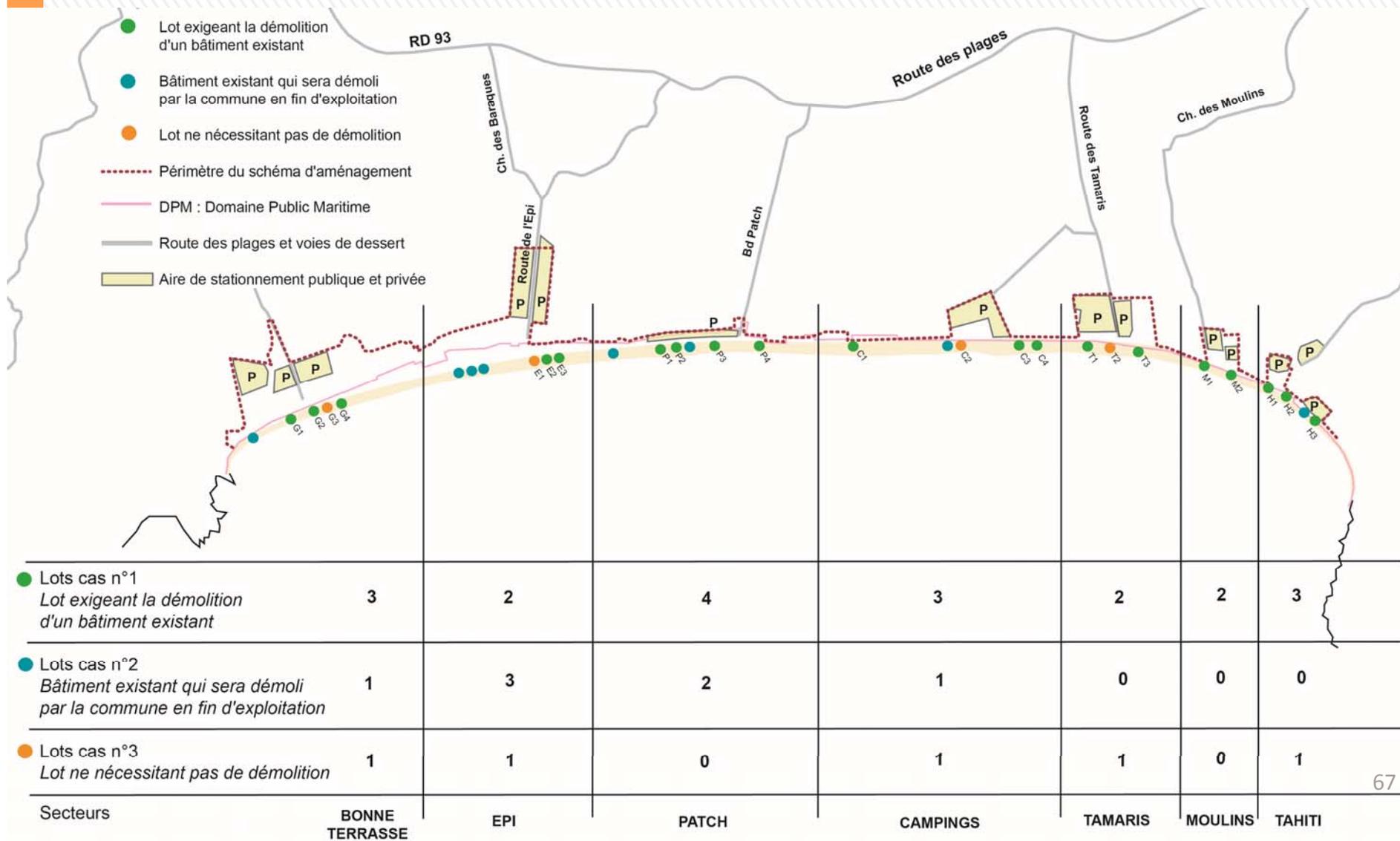
4 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE



DIFFERENTS CAS DE FIGURE



DEMOLITIONS ET CONSTRUCTION DES LOTS DE CONCESSION



SECTEUR BONNE TERRASSE

Projet de concession



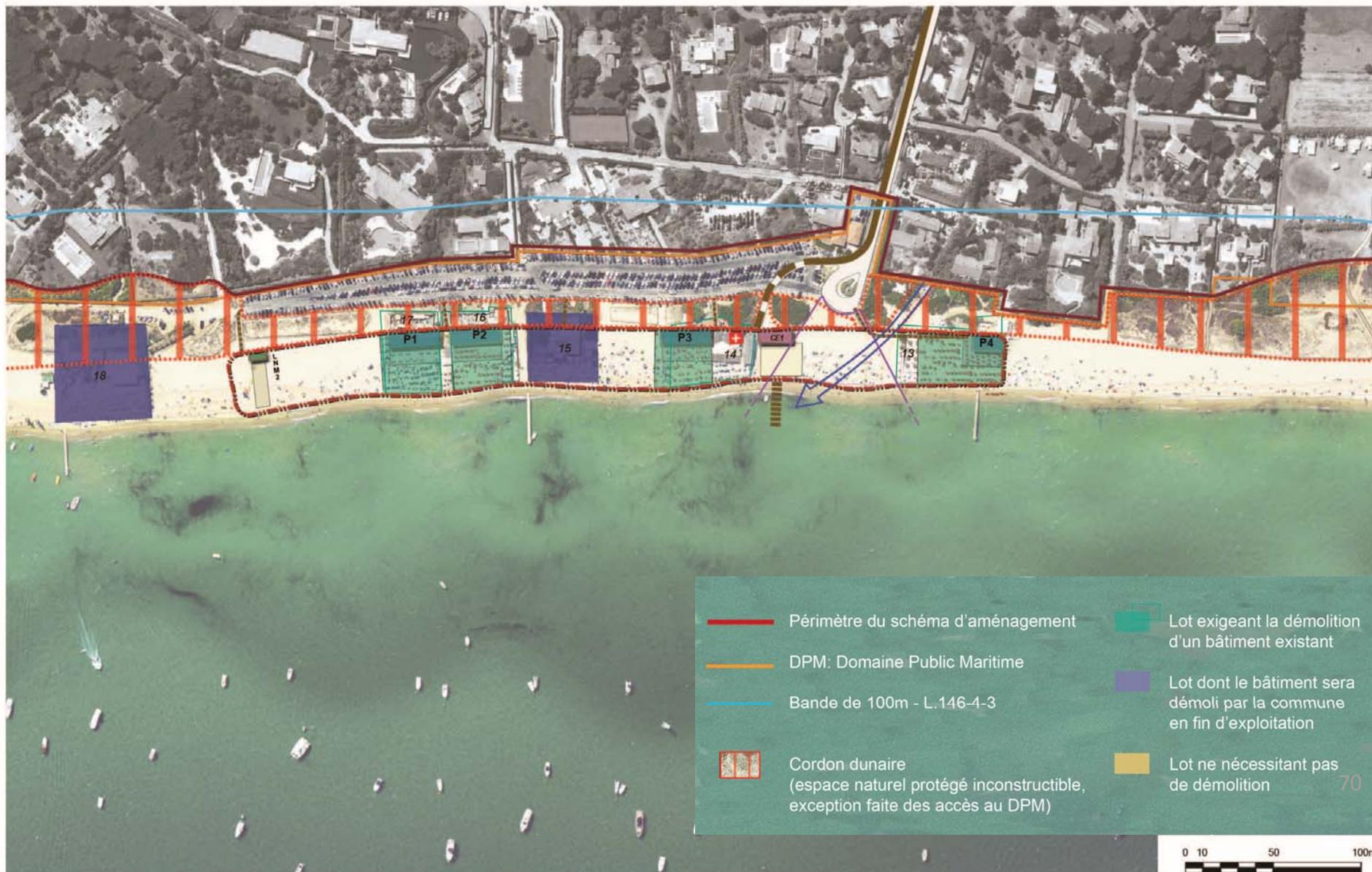
SECTEUR EPI

Projet de concession



SECTEUR PATCH

Projet de concession



SECTEUR CAMPINGS

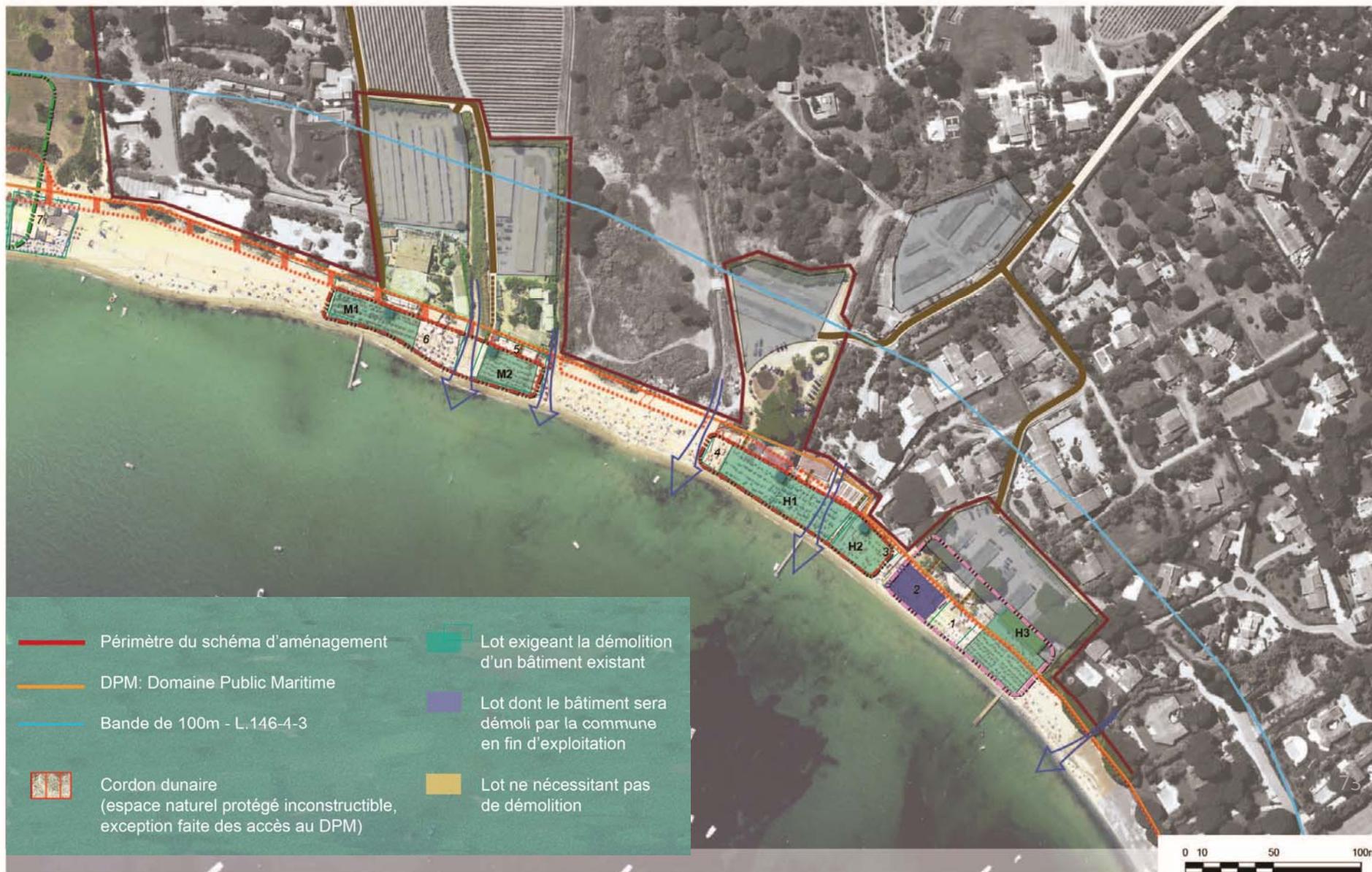
Projet de concession





SECTEUR MOULINS ET TAHITI

Projet de concession



AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aucune architecture imposée : chacun peut choisir son architecte, son style, sa scénographie...

Seules contraintes : **des matériaux naturels**, pas de béton, des bâtiments démontables sur le domaine public maritime

CALENDRIER

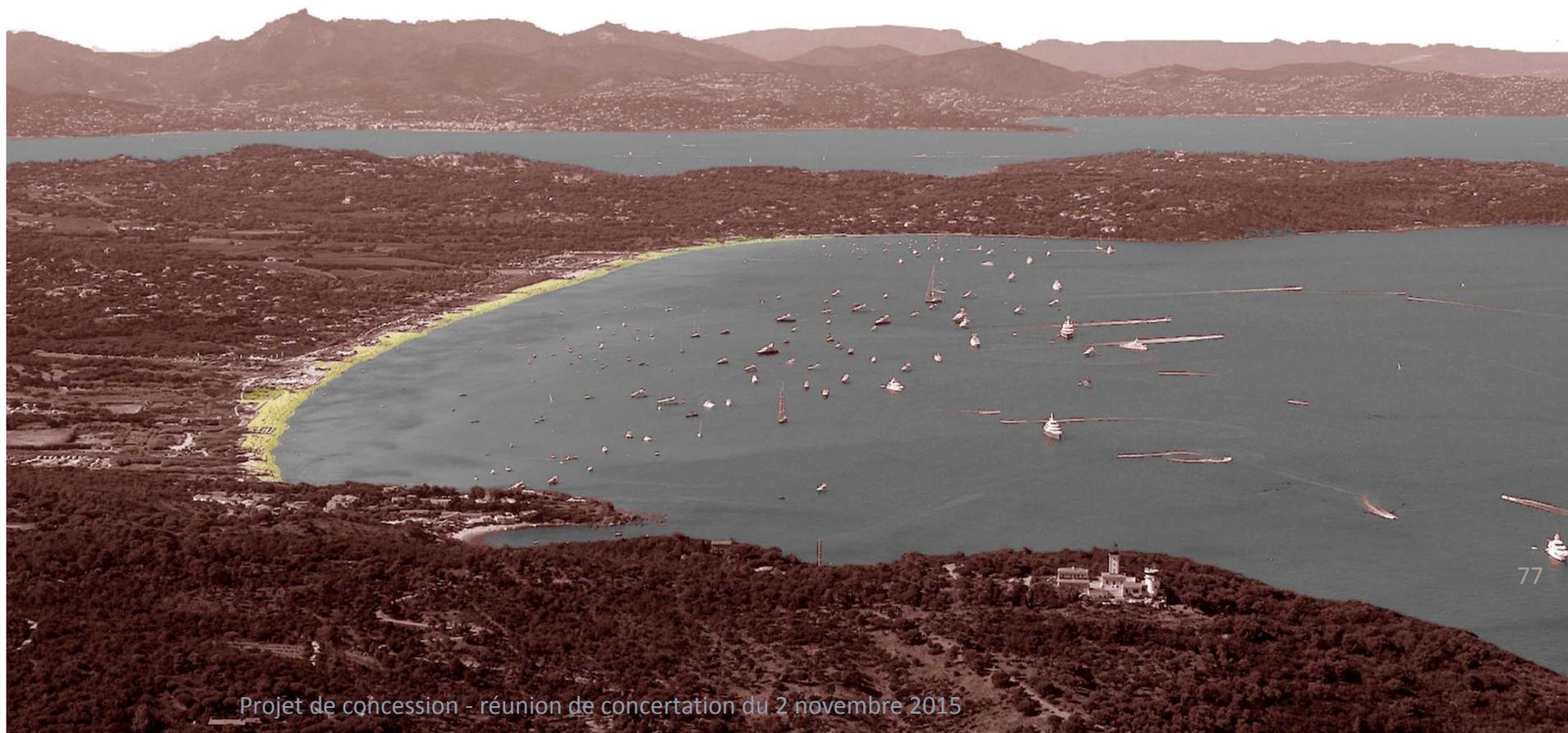
	N (2015)				N+1 (2016)				N+2 (2017)				N+3 (2018)				N+4 (2019)													
	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
CONCESSION ACTUELLE																														
DSP et attribution de la concession actuelle			x	x	x	x	x	x																						
Fonctionnement de la concession actuelle									x	x	x	x	x	x	x	x														
FINALISATION DU PROJET DE CONCESSION			x	x	x	x																								
CDS / Enquête publique							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x														
Appel d'offre / sélection AMO conducteur d'opération			x	x	x																									
Appel d'offre MOE espaces publics					x	x																								
MOE espaces publics / AO entreprises							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x														
Aménagement des espaces publics																														
NOUVELLE CONCESSION																														
Publication des DSP																														
Négociation des DSP																														
Signature des DSP																														
MOE / dépôt PC / instruction / consultation des entreprises																														
Démolition des établissements anciens non liés à un autre lot (réalisé par la collectivité)																														
Démolition des établissements anciens liés à un autre lot (réalisé par l'exploitant des nouvelles concessions)																														
Constructions des nouveaux établissements																														
Exploitation des nouvelles concessions																														

- Exploitation des établissements concession actuelle
- Appel d'offre et études générales
- DSP et contrats des concessions nouvelles
- Travaux (démolition-construction)
- Travaux aménagements publics

BUDGET DE L'OPERATION PRIS EN CHARGE PAR LES COLLECTIVITES

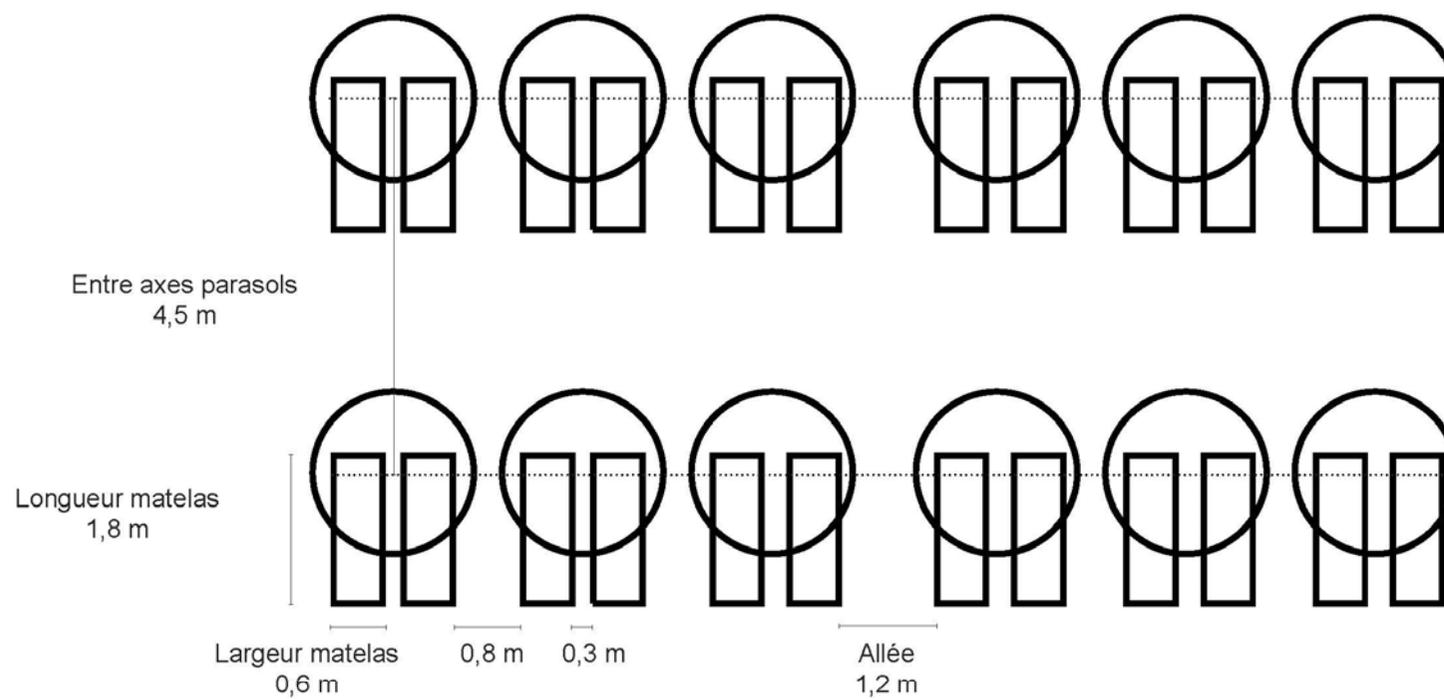
REPARTITION ANNUELLE DE L'ESTIMATION DE L'OPERATION	N (2015)	N+1 (2016)	N+2 (2017)	N+3 (2018)	N+4 (2019)		Total
Travaux (schéma) :							
Requalification des accès en amont des aires de stationnement		X	210 000,00				210 000,00
Aires de stationnement		X	1 500 000,00	1 500 000,00	550 000,00		3 550 000,00
Interface aire de stationnement <-> dune		X			900 000,00		900 000,00
Restauration de la dune		X	200 000,00	400 000,00	230 000,00		830 000,00
Accès à travers la dune		X	80 000,00	100 000,00	120 000,00		300 000,00
Viabilisation		X		940 000,00			940 000,00
Mesures d'accompagnement (signalétique, communication)		X	30 000,00	30 000,00	13 333,00		73 333,00
Démolition et remise en état		X	575 000,00	575 000,00	150 000,00		1 300 000,00
Maitrise d'œuvre (AMO, MOE espaces publics, frais divers)			150 000,00	250 000,00	500 000,00	320 000,00	1 220 000,00
TVA			30 000,00	569 000,00	621 000,00	456 666,60	1 676 666,60
Total TTC			180 000,00	3 414 000,00	4 666 000,00	2 739 999,60	11 000 000

5 - SIMULATIONS



BASE DE CALCUL POUR ETABLIR DES TERMES STABLES DE

COMPARAISONS AVANT/APRES



EXEMPLE 1

Situation actuelle

Etablissement de 40
mètres linéaires



90 matelas

**Nouvelle concession avec
« décret plage »: passage
à 20% du linéaire de plage**

Etablissement réduit
à 30 mètres linéaires

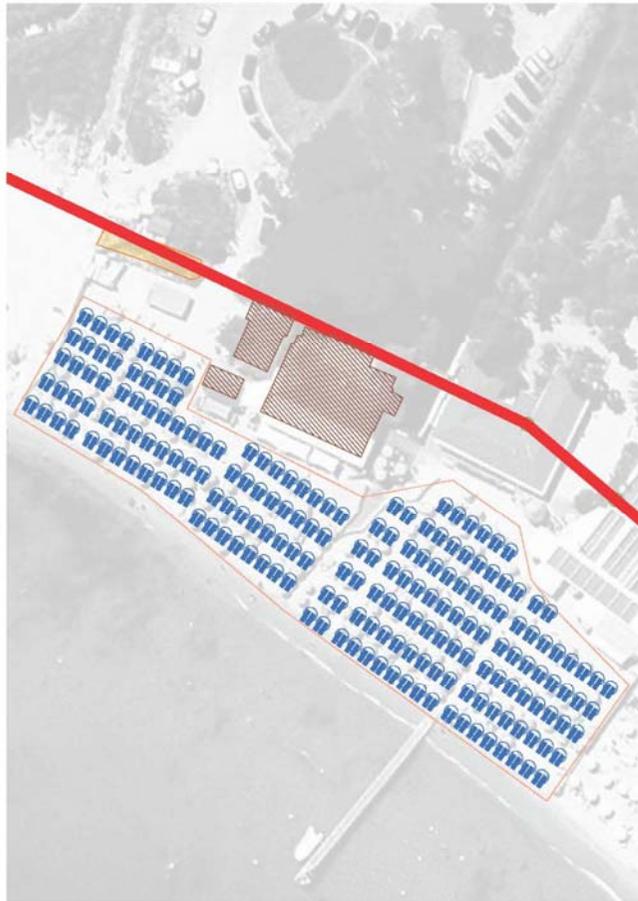


96 matelas

EXEMPLE 2

Situation actuelle

100 mètres linéaires



384 matelas

**Nouvelle concession à
20% du linéaire**

80 mètres linéaires



212 matelas

EXEMPLE 3

Situation actuelle

60 mètres linéaires



356 matelas

**Nouvelle concession à
20% du linéaire**

55 mètres linéaires

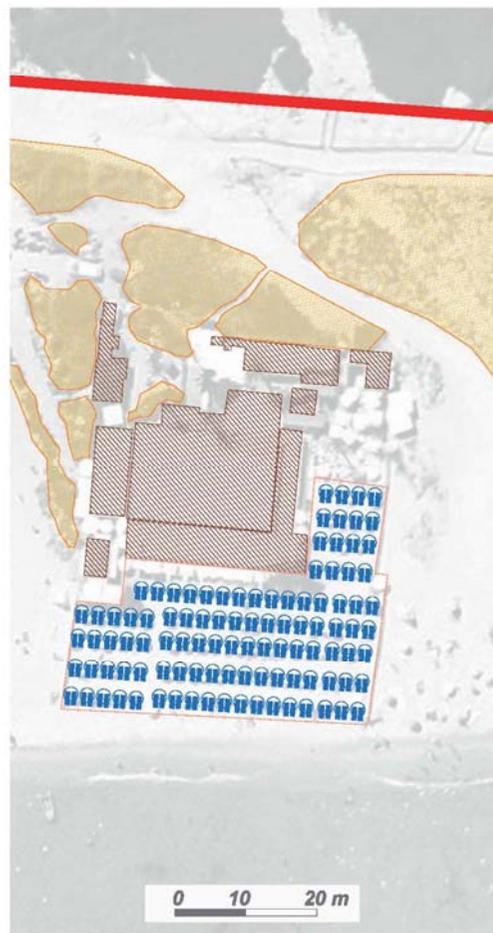


288 matelas

EXEMPLE 4

Situation actuelle

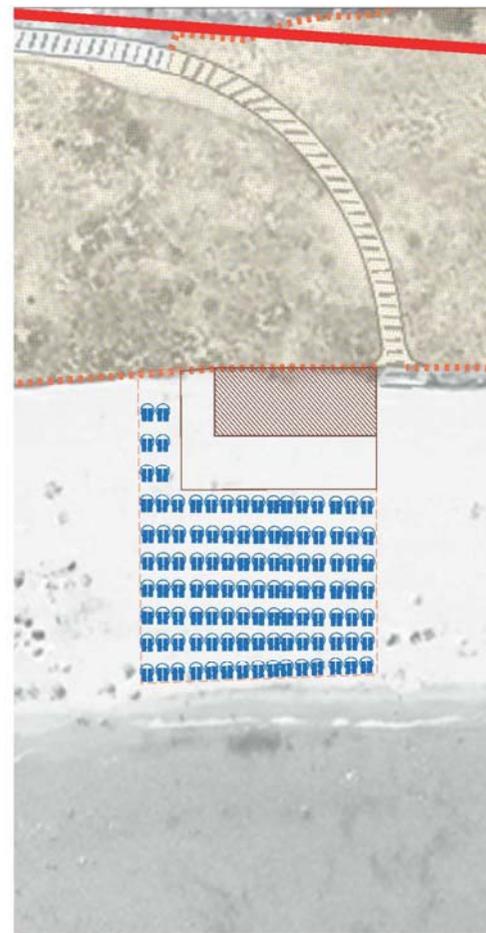
40 mètres linéaires



206 matelas

**Nouvelle concession à
20% du linéaire**

35 mètres linéaires

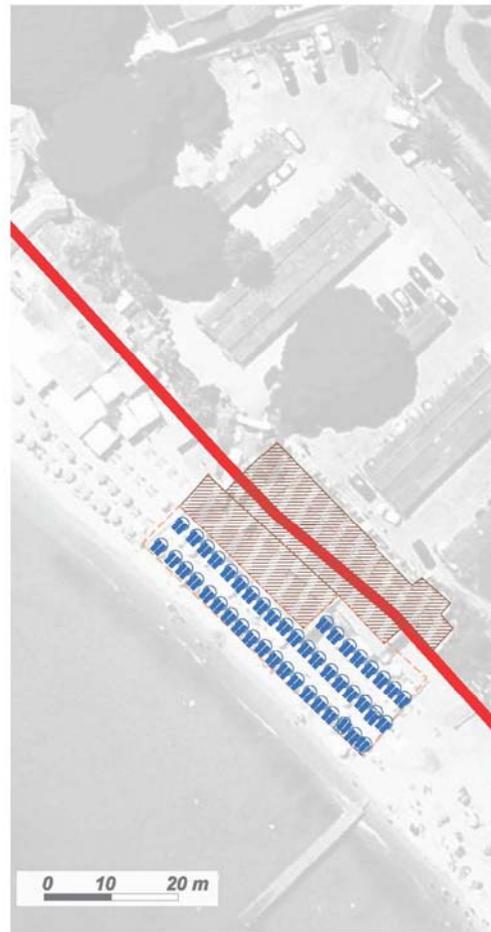


222 matelas

EXEMPLE 5

Situation actuelle

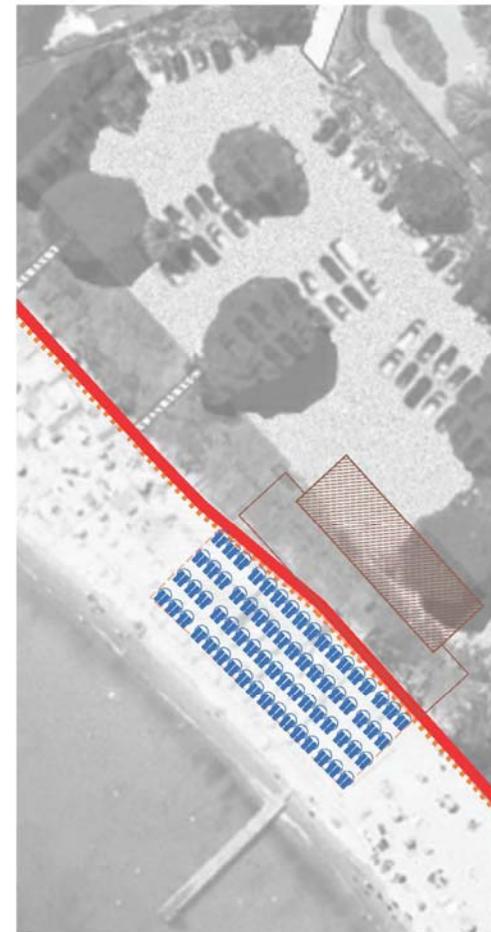
40 mètres linéaires



92 matelas

**Nouvelle concession à
20% du linéaire**

40 mètres linéaires



136 matelas

RECAPITULATIF DU NOMBRE DE MATELAS ET TOTAL SUR L'ENSEMBLE DE LA PLAGE

Exemple	Nombre de matelas Situation actuelle	Nombre de matelas Nouvelle concession 20% du linéaire de plage
N°1	90	96
N°2	384	212
N°3	356	288
N°4	206	222
N°5	92	136

TOTAL SUR L'ENSEMBLE DE LA PLAGE	Situation actuelle	Nouvelle concession 20% du linéaire de plage
Nombre de matelas	4431	3458

MERCI POUR VOTRE ATTENTION
Questions, remarques et suggestions sont
bienvenues *



* LE TRAVAIL D'ELABORATION DU PROJET DE CONCESSION
SE POURSUIT JUSQU'À
L'ENQUETE PUBLIQUE (ÉTÉ 2016).



FIN DU DIAPORAMA

