



Fiche d'instruction PC

PC n° 18000--

Nature du projet :

1. La Forme

1- RECEVABILITE – RESPECT DES CONTRATS VALANT TITRE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

La première vérification du service portera sur la recevabilité des dossiers de demandes de permis de construire :

Chaque contrat de concession du service public balnéaire comportera une partie relative à la construction des bâtiments d'exploitation, en particulier :

- a. Un nom de concessionnaire,
- b. Une emprise au sol du futur bâtiment tirée,
 - i. Pour les bâtiments démontables sur domaine public maritime, du tableau des surfaces figurant à la page 8 du cahier des charges de la Concession de plage naturelle accessible sur le site de la commune <https://ramatuelle.fr/wp-content/uploads/2015/06/CONCESSION-CAHIER-DES-CHARGES.pdf>
 - ii. Pour les bâtiments réversibles sur domaine public communal, de l'indication fournie sur le Bulletin n°1 de réponse aux candidats, page 5 : « *domaine public communal, l'emprise au sol du bâtiment d'exploitation ne devra pas dépasser 300 mètres carrés.* »
- c. Une surface de terrasse,
- d. Un nom d'architecte auteur du projet architectural
- e. Une description écrite voire illustrée du **projet architectural en accord avec les dispositions du contrat reprises dans le dossier d'offre**
- f. Performances énergétiques et environnementales,
- g. Autre...

Les éléments contractuels à respecter pour la phase construction seront clairement énumérés dans chaque contrat.

C'est en vertu des éléments de son contrat que le pétitionnaire sera **habilité à déposer une demande de permis de construire sur le domaine public** maritime ou sur le domaine public communal. Si le dossier ne respecte pas tout ou partie du cadre contractuel, son dossier sera irrecevable.

2- RESPECT DU SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA PLAGES DE PAMPELONNE

L'instruction des dossiers considérés recevables devra vérifier le respect du cadre fixé par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne en termes de maximums (de hauteurs, ...) et de qualité (démontabilité ou réversibilité, matériaux, ...).

Code ADS 2007	Pièces	PM
FORMULAIRE :		
Cadre 1	Identité du ou des demandeurs Date de naissance ou n° SIRET	
Cadre 2	Coordonnées du demandeur ou déclarant	
Cadre 3	Le terrain	
Cadre 4	Le projet concerne un projet d'aménagement	
Cadre 5	Recours à l'architecte Nature du projet envisagé	
Cadre 6	Le projet nécessite des démolitions	
Cadre 8	Engagement du (ou des) demandeurs	

PIECES OBLIGATOIRES :

PC 01	Un plan de la situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]
	Endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.
PC 02	Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R431-9] du code de l'urbanisme
	Il doit être coté dans les 3 dimensions, avoir une échelle et indiquer son orientation
	Il doit faire apparaître : l'existant, les éléments à construire, les parties de terrain à creuser pour réaliser le projet, les arbres et leur devenir (gardés, plantés, supprimés)
	L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou installation du système d'assainissement individuel
	Les voies d'accès et de desserte, les côtes des façades du terrain et des bâtis
PC 03	Un plan en coupe de terrain et de la construction [Art. R 431-10 b)] coté par rapport au TN avant travaux en NGF
	Profil du terrain avant et après travaux, implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain (volumes extérieurs de la construction)
PC 04	Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R 431-8]
	Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants
	Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. Préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, ...)
	Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
	Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.
	Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (façades, toitures, terrasses, annexes...)
	Quels procédés de montage et démontage seront utilisés ?
	Présenter plusieurs vues de l'existant et du projet avec des zooms sur les ruisseaux, les bâtis, les plantations
	Se référer au rapport de présentation du schéma d'aménagement et reprendre les schémas de principe
	Comment sont traités les espaces libres et notamment les plantations ?
	Faire une note sur l'environnement et sur le bâti
	Faire une notice sur la décoration et le mobilier
	Faire une notice de la mise en œuvre des façades et des toitures avec un détail de la structure
	Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?
	Description sommaire de ces accès et de ces aires.
PC 05	Un plan des façades et des toitures [Art. R 431-10 a) coté par rapport au TN avant travaux en NGF
PC 06	Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R 431-10 c)
PC 07	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d] avec angle de prise de vue reporté sur le plan de masse
PC 08	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d] avec angle de prise de vue reporté sur le plan de situation
	Un plan du PLU et les plans des servitudes applicables à la zone
	Un plan du schéma d'aménagement de la plage
	Un plan du contrat de concession
	Un plan superposant le plan de masse projet/la plan du schéma d'aménagement/un plan de la concession
	Un plan cadastral
	Le plan annexé à l'arrêté préfectoral portant délimitation du DPM de la plage de pampelone
	Un plan de masse – vue aérienne – état des lieux
	Un plan de géomètre/relevé altimétrique – vue aérienne – état des lieux
	Un plan des réseaux – vue aérienne – projet
	Un plan de géomètre/relevé altimétrique – vue aérienne - projet
	Un plan de masse – vue aérienne - projet
	plusieurs plans des plantations en délimitant bien les transitions entre les espaces aménagés par des lisières végétales (art 10-3)
	Un plan des lisières étroites
	Un plan des lisières épaisses, obligatoires entre le stationnement et l'établissement
	Un plan des stationnements avec les plantations associées (pinède plantée de pins et yeuseraie (p44 et 45 du schéma)
	Un plan de distribution du projet
	Synoptique des surfaces avec un tableau synthétique des surfaces réglementaires et des surfaces « projet »
	RT2012 relative aux commerces
Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :	
PC39	Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, prévu par l'article R. 111-19-17 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]
PC40	Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, prévu par l'article R. 111-19-17 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]

2. Les Règles d'urbanisme

PLU - Zone :

Schéma d'aménagement de la plage – Zone :

Adresse de la parcelle :

Références cadastrales et superficie du terrain :

Espaces proches du rivage :

Site inscrit :

Défrichement :

Ruisseaux :

Contiguïté avec le DPM :

3. Les avis

date	Personnes consultées	Observations et date de l'avis
	ABF	
	DDTM/DML	
	DDTM/ERP	
	SDIS/ERP	
	VEOLIA	
	ENEDIS	

4. Observations – Prescriptions à rajouter dans l'arrêté

- Participation = Taxe d'aménagement et PFAC
- Consultation en Mairie- Service urbanisme = possibilité de consulter le permis de construire PC N°0831011600068
- Le sable, s'il doit être apporté proviendra de la baie de Pampelonne.
- La mise en œuvre du montage et du démontage de l'établissement se réalisera sans l'aide de moyen mécanique lourd ou de roulage. Le béton est interdit
- L'accès au lot est commun à deux lots et tout établissement utilise l'accès unique mis à sa disposition, sans le modifier ni le prolonger ; les livraisons emprunteront le même chemin que les usagers ; les poubelles sont intégrées aux bâtiments d'exploitation du service public des plages sans zone extérieure
- Un seul stationnement est autorisé aux abords du bâtiment
- Un espace d'arrêt minute est organisé sur chacun des lots pour le déchargement et le chargement des marchandises
- Les bâtiments démontables sont au maximum implantés au pied de la dune
- Les cônes de vue et exutoires des ruisseaux doivent rester libre de toute construction
- Etablissement démontable : l'obligation est applicable à la totalité de l'établissement ; l'emploi du béton ou autres maçonneries tels que parpaings de béton, brique de terre cuite est interdit ; Chaque établissement peut être muni d'un mat de charge
- Etablissement réversible : l'obligation est applicable à la totalité de l'établissement ; le béton est interdit ; une annexe de 30m² est possible sur le DPM à laquelle on accède par un cheminement léger de type platelage bois
- Emprise au sol des constructions et équipements : règles du schéma d'aménagement de la plage
 - Pour les établissements démontables : 300m² pour les parties closes et couvertes et 300m² pour les terrasses extérieures dont 50% maxi pourront être couvertes d'ombrières (Zp2, 3, 4, 5, 6)
 - 30m² pour les parties closes et couvertes (Zp8 et 9)
 - Pour les établissements réversibles : 400m² pour les parties closes et couvertes et 400m² pour les terrasses extérieures dont 50% maxi pourront être couvertes d'ombrières (Zp 1, 7, 10)
 - Les annexes : 30m²

Ces règles sont des maximums et ce sont les contrats de concession du service public balnéaire qui fixent les emprises à respecter dans le dossier de demande de permis de construire.

- Affouillements et exhaussements interdits, sauf et dans la limite de 1 mètre pour les accès des établissements recevant du public, les vues sur la plage pour les établissements réversibles, l'exploitation du service public de plage
- Hauteur des constructions :
 - 3,50m au faîtage et 2,50m pour les ombrières
 - 12m pour le mât
 - Pilotis de 1,20m
- Matériaux des constructions pour les établissements démontables et réversibles : ils doivent être naturels comme le bois, le verre, la toile tendue, la brande, le bambou, la bruyère ; les menuiseries en aluminium sont autorisées pour les seuls ouvrants vitrés ; le béton est interdit
- Matériaux des constructions pour les établissements réversibles : sont autorisés terre crue, torchis, pisé, les assemblages de terre et copeaux de bois
- Matériaux des terrasses : seul est autorisé le bois ; pour les bâtiments réversibles sont en outre autorisées les dalles de pierre sur lit de sable
- Matériaux des couvertures : seuls sont autorisés le bois, le bambou, les cannes de Provence, les tavaillons, les brandes, les toiles tendues, les roseaux ;
Pour les constructions réversibles, sont en outre autorisés les tuiles de récupération, les toitures végétalisées et les matières plastiques sont autorisées pour l'étanchéité
- Ombrières sont en matériaux légers (bois, bambou, cannes de Provence, tavaillons, brandes, toiles tendues, roseaux, palmes, osier) et ne peuvent être fermées sur les côtés
- Coupe-vent : bois, cannisses, toile, bois flottés, brande, palme, verre
- Enseigne : elle indique le nom de l'établissement ; une seule par établissement et ne peut être lumineuse
- Les clôtures sont interdites
- Les climatiseurs sont encastrés sans déborder le nu de la façade
- Toitures terrasses possibles si non accessibles ; les toitures en pente : entre 27% et 35%
- Modules préfabriqués autorisés si habillés de matériaux naturels
- Mobilier en bois, toile, terre, pierre, métal ; le plastique est interdit
- Couleurs : se référer au chapitre 2 du schéma
- Panneaux solaires autorisés sur les constructions et les ombrières des stationnements
- Sur la plage, les plantations sont faites dans des jardinières ; à l'arrière de la dune, elles peuvent être faites en pleine terre ; dans les deux cas, se référer à la palette végétale du schéma

5. Le Fond

Enoncé des règles	Projet	PLU	Schéma d'aménagement	Contrat de concession	C, NC
Occupation du sol autorisée					
Accès voirie					
Desserte par les réseaux (AEP, EU, EDF)					
Implantation / aux voies					
Implantation / limites séparatives					
Emprise au sol					
Hauteur					
Aspect Pentes de toiture Couvertures Enduits Menuiseries Clôtures Divers					
Stationnement					
Espaces verts et plantations					
Superficie bâtie					

Superficie terrasses					
---------------------------------	--	--	--	--	--