

COMMUNE DE RAMATUELLE

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

PIÈCE N° 0 :

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

### ELABORATION

Initiative par délibération du conseil municipal du 30 juin 2008

Réouverture de la procédure d'élaboration par délibération du 30 Novembre 2011

### APPROBATION

Décret n°  
du



### Des origines du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne

« Espace naturel remarquable » au sens de la loi littoral du 3 janvier 1986 (Conseil d'Etat / 13 novembre 2002), la plage de Pampelonne est aussi reconnue comme l'un des plus hauts lieux du tourisme balnéaire mondial.

De fait, sa fréquentation touristique (20 000 à 30 000 visiteurs par jour en haute saison) et la présence historique d'une trentaine d'entreprises délégataires d'un service public de plage (établissements de bains de mer, buvette et restauration, loisirs nautiques « motorisés » et « non motorisés », clubs de plage pour enfants...) ne sont pas compatibles en l'état avec ses milieux naturels et paysages exceptionnels.

De nombreux points noirs et dysfonctionnements paysagers, phénomènes d'érosion lors des tempêtes, morcellement du cordon dunaire, dégradations de la flore et du milieu marin... sont directement ou indirectement le fait des constructions implantées sur la plage et/ou dans la dune, et de leurs accès, souvent motorisés, par terre ou par mer (photos ci-contre).

Outre ces dégradations physiques, c'est aussi l'image du site qui tend à se banaliser du fait d'une grande disparité des aménagements présents sur le site (formes architecturales, matériaux utilisés, couleurs...) et de certaines constructions préfabriquées particulièrement inesthétiques...

Dans ces conditions, l'élaboration d'un schéma d'aménagement était rendue nécessaire pour « concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » selon les termes des articles L.146-6-1, R.146-3 et R.146-4 du code de l'urbanisme.



Une fréquentation estivale importante



La plage en hiver sous l'effet des tempêtes : les bâtiments d'exploitation actuel sont susceptibles d'être submergés lors des tempêtes.



L'occupation de la dune par du stationnement au droit d'un établissement de plage



Le débouché du Gros Vallat, au droit du Tropicana



Les constructions encastrées dans la dune enclavent les espèces protégées et limitent les échanges sableux.



A l'extrême nord de Pampelonne, la plage est occupée par des établissements de plage dans toute sa largeur. Le passage des piétons à pied sec est quasi impossible.



### De la forme du schéma

La commune de Ramatuelle a engagé l'élaboration d'un schéma d'aménagement au titre de l'article L.146-6-1 du code de l'urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2008.

Le projet de schéma a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 8 Juillet 2010, puis soumis à une enquête publique par décision du préfet en date du 19 Juillet 2010.

Dans le même temps, la loi portant sur l'engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II) a été publiée au Journal Officiel le 13 Juillet 2010, modifiant l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme :

*«Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil, du 27 juin 2011, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :*

*3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L.146-6-1 du présent code» (extrait de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme)*

Une réponse du Secrétariat d'État chargé du logement à une question orale posée par le Sénateur Pierre-Yves Collombat publiée dans le Journal Officiel du Sénat daté du 12 Octobre 2011, ayant confirmé la nécessité de procéder à cette évaluation environnementale.

Alors que par délibération du 10 mars 2011, le conseil municipal de Ramatuelle avait amendé le projet de schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne en tenant compte de l'avis formulé par le commissaire enquêteur, et que le dossier avait été transmis au gouvernement pour être approuvé par décret en Conseil d'État, cette procédure a été annulée par délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2011 :

- les délibérations n° 80/10 du 8 juillet 2010 et n° 12/11 du 10 mars 2011 portant arrêt et amendement du projet de schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ont été abrogées
- les objectifs initiaux de l'élaboration d'un schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, fixés par la délibération du 30 juin 2008, ont ensuite été confirmés comme suit :

*«Le schéma doit veiller à ce que la plage de Pampelonne demeure un lieu de nature, de calme et de détente ; à l'abri de tout boulevard du front de mer ; à l'abri des nuisances sonores de toutes catégories ; au système dunaire reconstitué et préservé ; environnée d'une arrière plage à caractère rural. Le schéma doit aussi veiller à ce que la plage demeure un lieu de tourisme balnéaire de très haute qualité, en garantissant une intégration optimale des établissements de plage dans leur environnement ; en réorganisant la fréquentation humaine du site à travers la répartition harmonieuse des accès et parcs de stationnement à la disposition du public ; en complétant, le cas échéant, les services publics de plage au bénéfice de certaines populations – enfants, adolescents, pratiquants de la voile, de la plongée sous-marine par exemple ; en conservant une attractivité touristique à la plage au-delà de la saison estivale.»*

- Enfin, des objectifs complémentaires ont été définis pour mieux apprécier l'incidence du

schéma sur les caractéristiques géographiques qui ont conféré à la plage son caractère d'espace naturel remarquable du littoral, et en ont fait le siège d'une activité touristique intense :

- l'incidence du schéma sur la biodiversité de la plage et de son cordon dunaire
- l'incidence du schéma sur la surface de la plage, et donc sur sa stabilité, dans un contexte global de changement climatique déjà marqué localement par l'aggravation des intempéries et des phénomènes d'érosion

Empruntant à la logique des documents d'urbanisme, le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne s'organise en 4 documents successifs ; cette organisation respectant les termes de l'article R.146-3 du code de l'urbanisme selon les concordances présentées dans le tableau page suivante.



Une arrière-plage agricole emblématique



Un cordon dunaire à conforter sur l'ensemble de la plage

| Schéma d'aménagement<br>de la plage de Pampelonne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Article R. 146-3<br>du code de l'urbanisme (extraits)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Pièce n°1 : Rapport de présentation</b><br/> 1.1. Présentation générale<br/> 1.2. Diagnostic environnemental<br/> 1.3. Diagnostic économique et fonctionnel<br/> 1.4. Projet<br/> 1.5. Justifications des partis d'aménagement retenus, évaluation de leur incidence sur l'environnement et mise en oeuvre du projet</p> <p><b>Pièce n°4 : Annexes</b><br/> 4.1. Les protections réglementaires<br/> 4.2. Les unités paysagères - Etat des lieux et diagnostic<br/> 4.3. Le cordon dunaire - Etat des lieux et diagnostic<br/> 4.4. Les espèces protégées - Herbier photographique<br/> 4.5. Le site de Pampelonne - Un écosystème dynamique<br/> 4.6. Les établissements existant avant 1986 dans la bande des 100 mètres<br/> 4.7. L'accessibilité au domaine public maritime - Etat des lieux et diagnostic<br/> 4.8. Synthèse cartographique des enjeux par secteur<br/> 4.9. Illustrations - Les grands enjeux de l'implantation du bâti sur le domaine public maritime vis à vis du milieu naturel<br/> 4.10. Enquête auprès des gestionnaires d'établissements de plage et aires de stationnements<br/> 4.11. Exemples de restaurations de plages et de systèmes dunaires sur d'autres sites français<br/> 4.12. Le milieu dunaire de Pampelonne - historique (Lavagne A. et Médail F., Etude Phyto-écologique et botanique de la plage de Pampelonne - Ramatuelle - Var (extrait), Laboratoire Phytosociologie - Cartographie, Université de Provence, Centre Saint-Charles, MARSEILLE, avril 1993)</p> <p><b>Pièce n°5 : Evaluation environnementale / Article L.121-10 du Code de l'Urbanisme</b><br/> Etude des incidences sur le site Natura 2000</p> | <p><i>Analyse de l'état initial du site, portant notamment sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les paysages,</li> <li>- les milieux naturels,</li> <li>- les conditions d'accès au domaine public maritime,</li> <li>- les équipements et constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.</li> </ul> <p><i>Justification des partis d'aménagement retenus.</i></p> <p><i>Evaluation des incidences sur l'environnement au regard des objectifs définis à l'article L.146-6-1</i></p>                                                                                                                                            |
| <p><b>Pièce n°2 : Des documents cartographiques</b><br/> 2.1. Le plan d'état des lieux<br/> 2.2. Le plan de zonage</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><i>Conditions d'aménagement des plages et des espaces naturels qui leur sont proches.</i></p> <p><i>Modalités de desserte et de stationnement des véhicules.</i></p> <p><i>Mesures permettant :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'améliorer l'accès au domaine public maritime,</li> <li>- de réduire les dégradations constatées,</li> <li>- d'atténuer les nuisances.</li> </ul> <p><i>Détermination dans la bande des 100 mètres (...) des équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L.146-1 à L.146-6, ainsi que leur implantation.</i></p> <p><i>Indication de ceux qui doivent être démolis.</i></p> <p><i>Conditions de la remise en état du site.</i></p> |
| <p><b>Pièce n°3 : Des prescriptions et orientations</b><br/> 3.1. Prescriptions réglementaires<br/> 3.2. Orientations</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><i>Prescriptions qui pourront être imposées aux bénéficiaires des autorisations prévues à l'alinéa précédent afin que ces équipements et constructions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne dénaturent pas le caractère du site ;</li> <li>- ne compromettent pas la préservation des paysages et des milieux naturels.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Du Diagnostic ...

Le diagnostic du site a été établi dans deux directions complémentaires pour le périmètre d'étude et de réflexion délimité :

- un diagnostic environnemental proposant une analyse de l'état initial du site portant sur les paysages et les milieux naturels ;
- un diagnostic économique et fonctionnel proposant une analyse de l'état initial du site portant sur les conditions d'accès au domaine public maritime et les équipements et constructions réalisés avant 1986.

A partir de ces investigations, un projet d'aménagement a été élaboré visant à réduire les dégradations constatées et à atténuer les nuisances sur les deux périmètres complémentaires mentionnés à l'article R.146-3 du code de l'urbanisme.

- Un 1er périmètre correspondant à « la plage et les espaces naturels qui lui sont proches » (2ème alinéa de l'article R.146-3) :

« Le schéma d'aménagement mentionné à l'article L. 146-6-1 du code de l'urbanisme (...) définira les conditions d'aménagement des plages et des espaces naturels qui leur sont proches ainsi que les modalités de desserte et de stationnement des véhicules. Il fixe les mesures permettant d'améliorer l'accès au domaine public maritime, de réduire les dégradations constatées et d'atténuer les nuisances. »

- Un 2ème périmètre correspondant à la bande des 100 mètres mentionnée au III de l'article L.146-4 (4ème alinéa de l'article R.146-3) :

« Le schéma d'aménagement mentionné à l'article L. 146-6-1 du code de l'urbanisme (...) détermine, dans la bande des 100 mètres mentionnée au III de l'article L. 146-4, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L. 146-1 à L. 146-6, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site. »

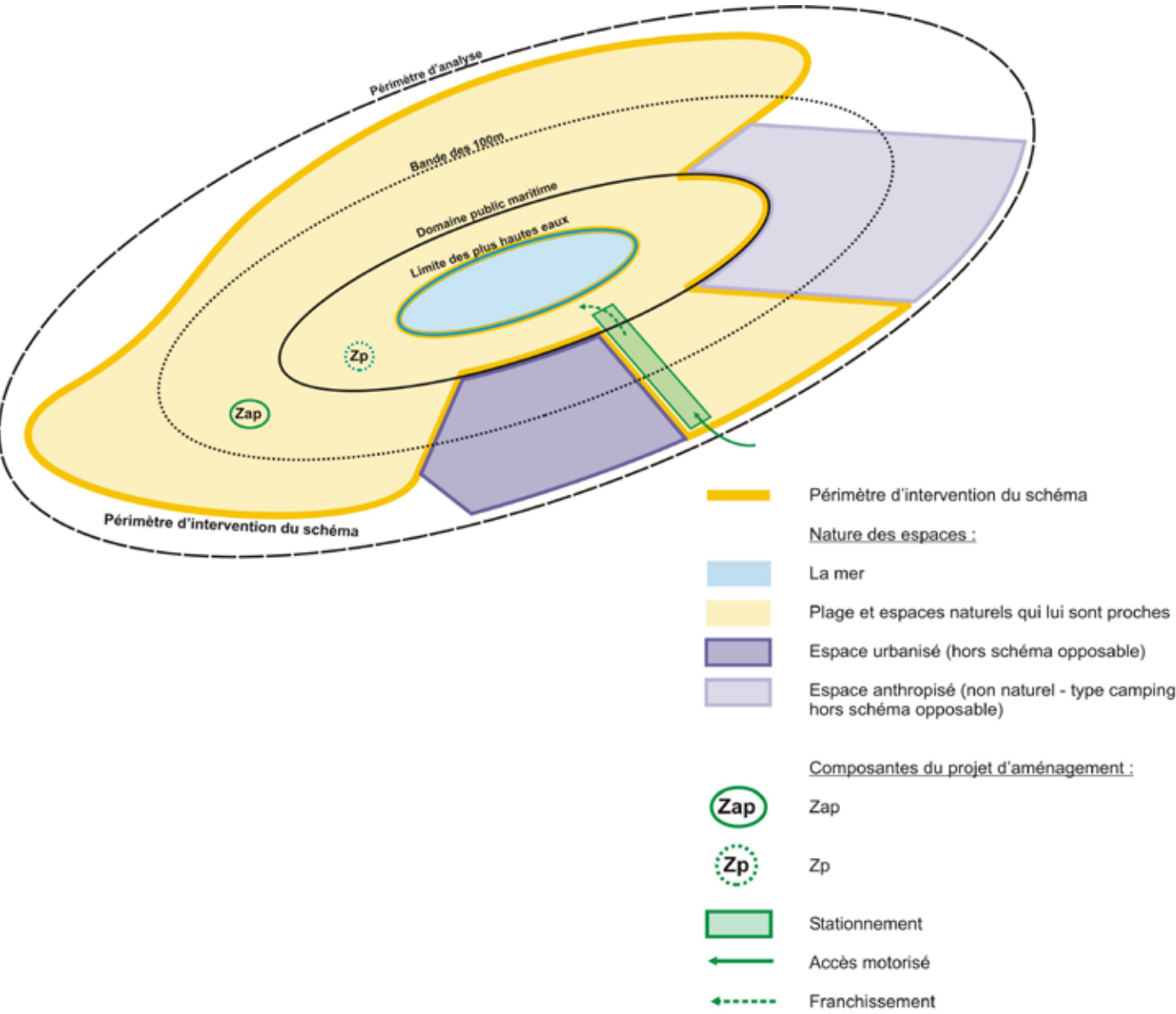
A l'examen, les caractéristiques de « la plage et son cordon dunaire », espace naturel remarquable au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, justifient l'élaboration d'un schéma d'aménagement dérogatoire prévu à l'article L.146.6-1.

De fait, l'espace naturel remarquable ainsi défini exclut :

- les parties urbanisées immédiatement en contact du cordon dunaire (le lotissement de Pampelonne et les zones urbaines au Nord) ;
- les campings installés de longue date et dont les infrastructures lourdes ont fait perdre à l'espace aménagé son caractère naturel ;
- les dunes fixées ou historiques en arrière plage, espaces naturels ou agricoles ayant perdu tout lien avec la plage et sa dynamique morphosédimentaire.

En revanche ont été inclus les parcs de stationnement admis dans les espaces naturels remarquables par l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le périmètre d'intervention du schéma peut être illustré comme suit :



Certaines constructions (établissements hôteliers, habitations...), implantées dans la bande des 100 mètres sur des propriétés privées en dehors du domaine public maritime, ont été recensées mais ne sont pas concernées par le schéma d'aménagement dès lors qu'elles sont sans lien direct avec ses objectifs ; l'article L.146-6-1 ne traitant pas de ces situations particulières.

Ce périmètre est précisé sur le plan de zonage présent dans la Pièce n°2.

\*Le cordon dunaire est constitué d'une dune dite « blanche » immédiatement en contact avec la plage et d'une dune dite « grise » en retrait.



... au **Projet**

Ce projet institue en premier lieu « un cordon dunaire inconstructible » dont la continuité est rétablie et où sont seuls autorisés les accès au domaine public maritime (franchissements épousant le relief et perméables) : le pied de dune est rendu linéaire sans dents creuses, implanté de façon logique par rapport aux dunes existantes et aux profils de la plage. Dans les secteurs où le cordon dunaire est mince, il doit marquer néanmoins la limite entre l'arrière plage et la plage afin de constituer une lisière paysagère sur l'ensemble du linéaire de la baie.

Encadrant par ailleurs de nouvelles conditions d'aménagement des plages et des espaces naturels qui leur sont proches, en améliorant les modalités de desserte et de stationnement des véhicules et l'accès au domaine public maritime, le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne répond aux attendus de l'article L.146-6-1 du code de l'urbanisme.

Précisément, il détermine dans la bande des 100 mètres :

1. Les équipements ou constructions qui doivent être démolis. En l'occurrence, étant donné l'incidence de leur implantation et de leurs conditions d'accès sur la dégradation de la dune, c'est la totalité des constructions situées actuellement sur le domaine public maritime qui est démolie. Diverses constructions (établissements hôteliers, habitations, ...) implantées sur des propriétés privés et en dehors du domaine public maritime ont été recensées mais ne sont pas concernées par le schéma dès lors qu'elles sont sans lien avec ses objectifs mentionnés à l'article L.146-6-1 du code de l'urbanisme.

2. Les zones d'implantation possible des équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L.146-1 à L.146-6 :

2.1. Les zones d'implantation (Zp 1 à 10) accueillant des bâtiments et aménagements nécessaires à l'exploitation du service public de plage ou équipements à reconstruire :

- sur le domaine public maritime, en avant de la dune inconstructible (constructions « démontables » ou lots de plage sans construction) ;
- hors domaine public maritime (constructions « réversibles »), en arrière de la dune.

2.2. Les zones d'implantation hors domaine public maritime mais comprises dans la bande des 100 mètres (Zap 1 à 4) et accueillant des constructions existantes avant 1986 et qui pourront être reconstruites, conformément à l'article R. 146-3 du code de l'urbanisme, sous réserve d'être «réversibles».

**N.B. : A noter que sont autorisés - mais sous certaines conditions - sur le domaine public maritime les ouvrages techniques et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics liés à la sécurité, la salubrité et l'ordre public sur une plage où se tient quotidiennement en été un grand rassemblement de personnes (sécurité, poste de secours, sanitaires publics, ...).**

3. Les accès au domaine public maritime, qui, dans le but de rationaliser la fréquentation du site, ont été matérialisés et réglementés (structures perméables) pour éviter de nouvelles dégradations. En définitive, la surface totale des constructions ou équipements évolue de la manière suivante par rapport à la situation existante (2008) et celle de 1986 avant l'entrée en vigueur de la loi littoral :

|                                                    | 1986     | 2008      | SAPP                                                              |
|----------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| Sur le domaine public maritime                     | 7 217 m² | 8 909 m²  | 3 267 m²<br>- 55% par rapport à 1986<br>- 63 % par rapport à 2008 |
| Dans les zones Zp (30 lots de plage au lieu de 35) | 8 224 m² | 11 039 m² | 6 007 m²<br>- 27% par rapport à 1986<br>- 46 % par rapport à 2008 |
| Dans les zones Zp et Zap                           | 9 683 m² | 13 629 m² | 8 161 m²<br>- 16% par rapport à 1986<br>- 40 % par rapport à 2008 |

**N.B. : Le présent schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et de son cordon dunaire est un document d'urbanisme à caractère réglementaire.**

**Établi par la commune de Ramatuelle, en application stricte des articles L.146-6-1, R.146-3 et R.146-4 du code de l'urbanisme, il encadre les conditions du maintien ou de la reconstruction d'équipements ou de constructions dans la bande littorale des 100 mètres définie à l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, qui inclut le domaine public maritime.**

**Les dispositions relatives à l'administration du domaine public maritime, à la proportion de plage d'accès gratuit et d'accès payant, au démontage périodique éventuel des bâtiments d'exploitation, relèvent le cas échéant du cahier des charges d'une concession de plage naturelle. Elles sont conformes aux lois et règlements applicables en matière notamment d'accès aux plages et d'administration du domaine public maritime, et compatibles avec le présent schéma.**

Dans le respect de l'article R.146-3, des prescriptions réglementaires sont édictées avec le schéma d'aménagement. Elles sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous les travaux mentionnés à l'article L.146-1, dernier alinéa, et dans la bande des 100 mètres mentionnée à l'article L.146-6-1 du code de l'urbanisme. Enfin, pour obtenir une certaine harmonie dans la qualité environnementale des constructions et de leurs abords tout en laissant la part belle à l'expression individuelle, le schéma comporte des orientations architecturales, paysagères et environnementales concernant notamment les techniques et les matériaux à utiliser.

Le schéma d'aménagement de Pampelonne est ainsi établi à partir de la reconstitution de la dune et la protection des espèces, de l'amélioration des accès au domaine public maritime, d'une répartition plus équilibrée et cohérente entre les espaces concédés (sous-traités d'exploitation de plage) et les espaces libres de toute occupation et d'une valorisation paysagère globale du site (accès, aires de stationnement, lisières, arrière plage, dune, plage, milieu marin).

BILAN DES SURFACES DE PLANCHER EXISTANTES - SUPPRIMÉES - RECONSTRUITES  
DANS LA BANDE DES 100M  
HORS ZONE URBAINE

| SECTEURS       | SURFACES DE PLANCHER (CLOS -COUVERT)<br>ETAT DES LIEUX EN 1986 * |                              |                                                 |                                       | SURFACES DE PLANCHER (CLOS - COUVERT)<br>ETAT DES LIEUX EN 2008 |                              |                                                 |                                       | SURFACES DE PLANCHER (CLOS - COUVERT)<br>À DÉMOLIR<br>(le schéma d'aménagement prescrit la démolition de toutes les constructions situées actuellement sur le DPM) |                                                    |                                                 |                                       | SURFACES DE PLANCHER (CLOS - COUVERT)<br>À RECONSTRUIRE |                     |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--|
|                | Surfaces liées aux sous traités de concession                    |                              | Surfaces sur domaine public communal "Le Migon" | Surfaces hors domaine public maritime | Surfaces liées aux sous traités de concession                   |                              | Surfaces sur domaine public communal "Le Migon" | Surfaces hors domaine public maritime | Surfaces liées aux sous traités de concession                                                                                                                      |                                                    | Surfaces sur domaine public communal "Le Migon" | Surfaces hors domaine public maritime | Surfaces liées aux sous traités de concession           |                     | Surfaces sur DPM reculées hors DPM = 80% de 1986 | Surfaces hors DPM autorisées à la reconstruction hors DPM dans la bande des 100 m (pour établissement existant en 1986) = 80% de 1986 | Ecole de voile (anciennement Le Migon) |  |
|                | SUR DOMAINE PUBLIC MARITIME                                      | HORS DOMAINE PUBLIC MARITIME |                                                 |                                       | SUR DOMAINE PUBLIC MARITIME                                     | HORS DOMAINE PUBLIC MARITIME |                                                 |                                       | SUR DOMAINE PUBLIC MARITIME (=surfaces 2008)                                                                                                                       | HORS DOMAINE PUBLIC MARITIME (=surfaces 2008-1986) |                                                 |                                       | Démontable sur DPM                                      | Réversible hors DPM |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| BONNE TERRASSE | 706 m2                                                           | 47 m2                        | 322 m2                                          |                                       | 1100 m2                                                         | 63 m2                        | 434 m2                                          |                                       | 1100 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 120 m2                                                  | 1300 m2             |                                                  |                                                                                                                                       | 500 m2                                 |  |
| EPI            | 1798 m2                                                          |                              |                                                 |                                       | 2233 m2                                                         |                              |                                                 |                                       | 2233 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 740 m2                                                  |                     |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| PATCH          | 1612 m2                                                          |                              |                                                 |                                       | 1967 m2                                                         |                              |                                                 |                                       | 1967 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 1275 m2                                                 |                     |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| CAMPINGS       | 1609 m2                                                          |                              |                                                 | 1137 m2                               | 1100 m2                                                         |                              |                                                 | 2084 m2                               | 1100 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 1040 m2                                                 |                     |                                                  | 910 m2                                                                                                                                |                                        |  |
| TAMARIS        | 656 m2                                                           |                              |                                                 |                                       | 672 m2                                                          |                              |                                                 |                                       | 672 m2                                                                                                                                                             |                                                    |                                                 |                                       | 92 m2                                                   | 1140 m2             |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| LES MOULINS    | 154 m2                                                           | 930 m2                       |                                                 |                                       | 430 m2                                                          | 1427 m2                      |                                                 |                                       | 430 m2                                                                                                                                                             |                                                    |                                                 |                                       |                                                         |                     | 744 m2                                           |                                                                                                                                       |                                        |  |
| TAHITI         | 682 m2                                                           | 30 m2                        |                                                 |                                       | 1407 m2                                                         | 640 m2                       |                                                 | 72 m2                                 | 1407 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       |                                                         | 300 m2              |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| TOTAL          | 7217 m2                                                          | 1007 m2                      | 322 m2                                          | 1137 m2                               | 8909 m2                                                         | 2130 m2                      | 434 m2                                          | 2156 m2                               | 8909 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 3267 m2                                                 | 2740 m2             | 744 m2                                           | 910 m2                                                                                                                                | 500 m2                                 |  |
|                | 8224 m2                                                          |                              | 1459 m2                                         |                                       | 11039 m2                                                        |                              | 2590 m2                                         |                                       | 8909 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 6007 m2<br>soit -27% par rapport à 1986                 |                     | 2154 m2                                          |                                                                                                                                       |                                        |  |
|                | 9683 m2                                                          |                              |                                                 |                                       | 13629 m2                                                        |                              |                                                 |                                       | 8909 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 8161 m2<br>soit -16% par rapport à 1986                 |                     |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| TOTAL SUR DPM  | 7217 m2                                                          |                              |                                                 |                                       | 8909 m2                                                         |                              |                                                 |                                       | 8909 m2                                                                                                                                                            |                                                    |                                                 |                                       | 3267 m2<br>soit -55% par rapport à 1986                 |                     |                                                  |                                                                                                                                       |                                        |  |
| TOTAL HORS DPM |                                                                  | 2466 m2                      |                                                 |                                       |                                                                 | 4720 m2                      |                                                 |                                       |                                                                                                                                                                    | 0 m2                                               |                                                 |                                       |                                                         |                     | 4894 m2                                          |                                                                                                                                       |                                        |  |

Bonne Terrasse: "Le Migon" devient "école de voile"

Campings: "Le Stefano Forever" anciennement "Le Blouch", 1137 m² en 1986 et 1337 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Yapé Yapé", pas d'existence en 1986 et 94 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Divo Club Beach", pas d'existence en 1986 et 281 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Pirate Beach", pas d'existence en 1986 et 173 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Zanzibar", pas d'existence en 1986 et 202 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)

Les Moulins: "Mooréa", 576 m² en 1986 et 867 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Bora Bora": 354 m² en 1986 et 560 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)

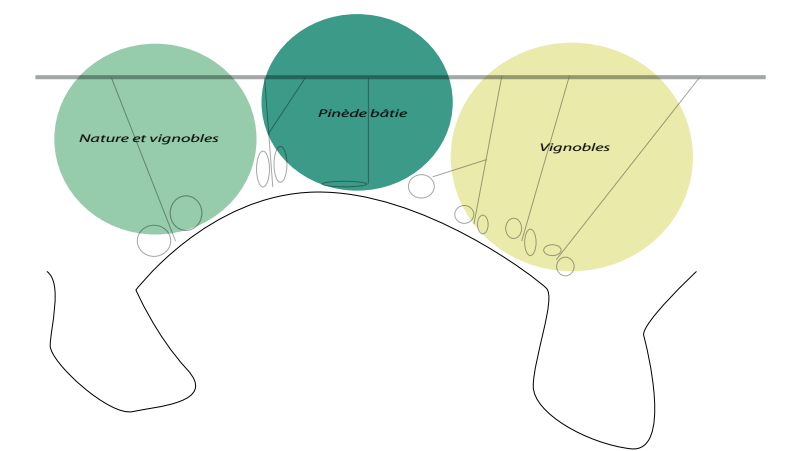
Tahiti: "Tahiti", pas d'existence en 1986 et 143 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Le Crystal", 30 m² en 1986 et 155 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Tabou beach", pas d'existence en 1986 et 159 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Tropezina", pas d'existence en 1986 et 183 m² en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)  
"Snack buvette", pas d'existence en 1986 et 72m2 en 2009 (surfaces bâties hors DPM dans la bande des 100m)

Dans ces conditions, résultant de l'analyse et du diagnostic du site (notamment de ses dysfonctionnements actuels), il optimise la capacité d'accueil de la plage et de l'arrière plage dans le respect des principes énoncés à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.

Certaines des décisions découlant du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne pourront de surcroît être soumises, selon leur nature, à d'autres dispositions relevant d'autres législations y compris le droit domanial.

Ainsi rédigé, le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a l'ambition de renouer durablement avec l'équilibre d'une plage naturelle exceptionnelle proposée à tous, simples baigneurs, promeneurs, visiteurs ou usagers, et offrant toutes les dimensions d'un service public balnéaire remarquablement intégré dans son environnement et d'une qualité également exceptionnelle sur le marché du tourisme mondial, chacun pouvant éprouver la satisfaction de profiter et de respecter ce qui constitue indéniablement l'un des plus beaux sites naturels du littoral français.

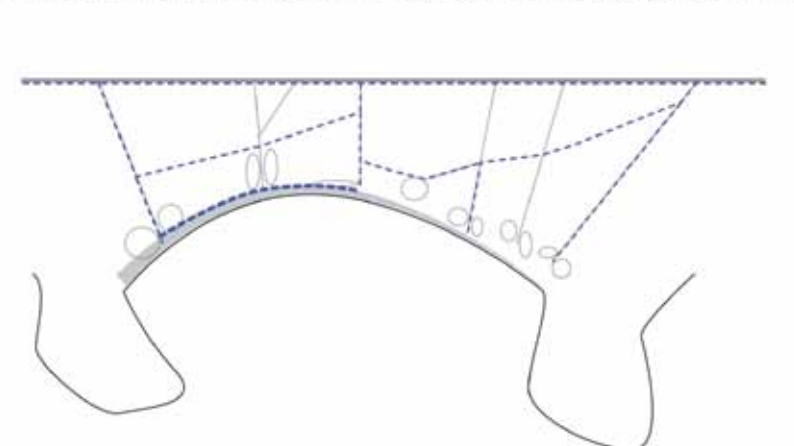
DES PAYSAGES ARRIÈRE LITTORAUX VALORISÉS



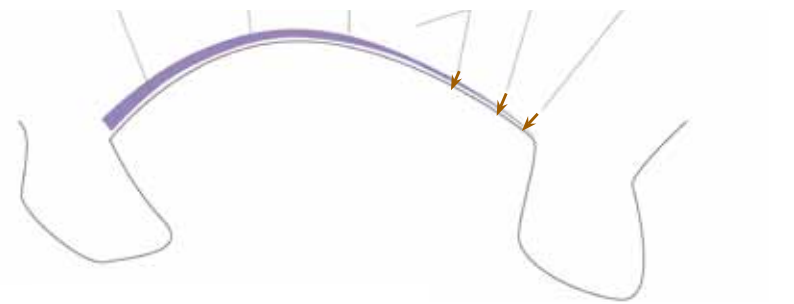
UNE IMPLANTATION DES ÉTABLISSEMENTS DE PLAGE ADAPTÉE AU CONTEXTE DUNAIRE ET À LA LARGEUR DE LA PLAGE



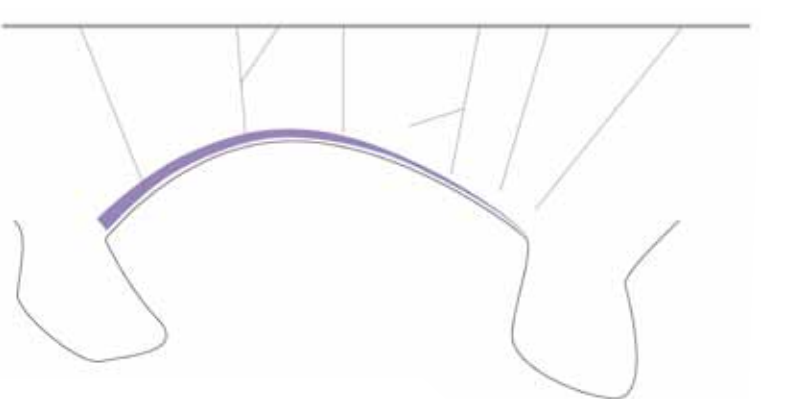
DES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISÉES



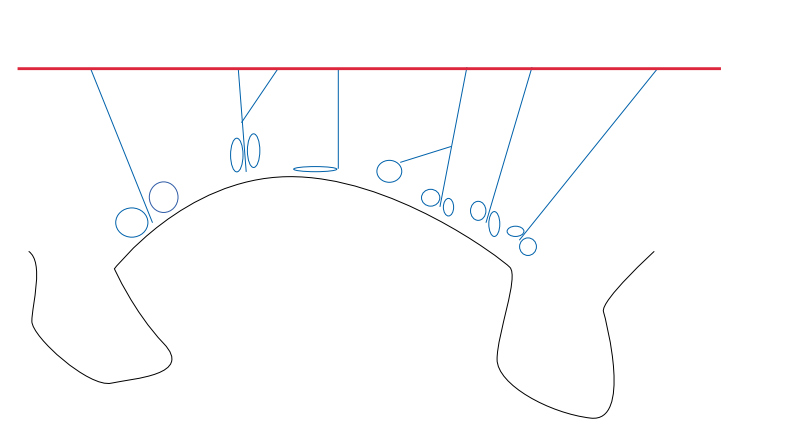
UNE ACCESSIBILITÉ AU DOMAINE PUBLIC MARITIME AMÉLIORÉE POUR TOUS



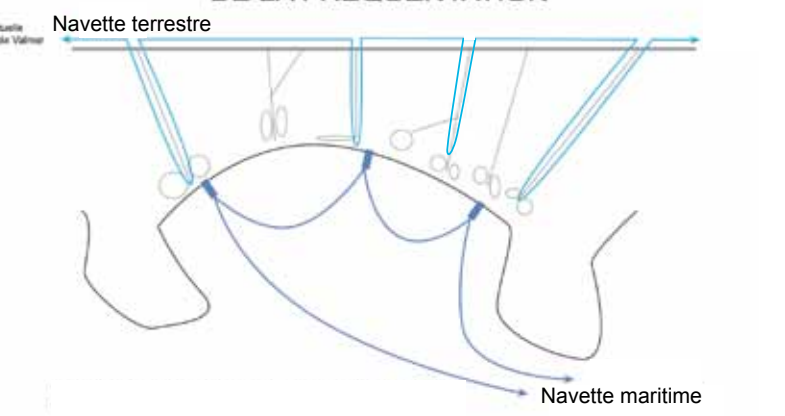
UN CORDON DUNAIRE CONTINU ET UNITAIRE REQUALIFIÉ SUIVANT UN GRADIENT HISTORIQUE NORD-SUD



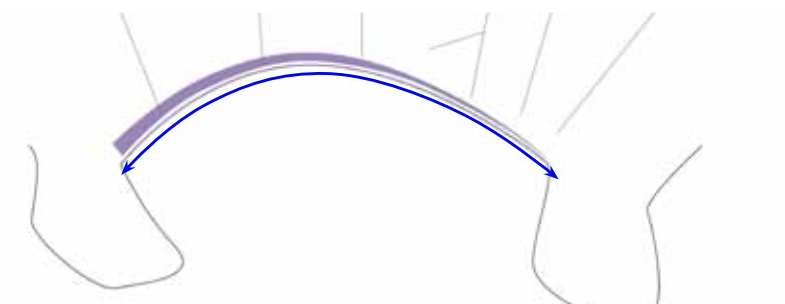
UNE DESSERTE EN PEIGNE MAINTENUE



DES TRANSPORTS EN COMMUN DÉVELOPPÉS  
UNE RÉPARTITION HOMOGÈNE DE LA FRÉQUENTATION



UNE MEILLEURE REPARTITION ENTRE LES DIFFÉRENTS LOTS DE PLAGE





Un projet de site

L’objectif du schéma est de valoriser les deux caractères singuliers de Pampelonne :

- 1. un milieu naturel, la dune et son cortège floristique, écosystème à conforter par endroits et à restaurer ailleurs, étant entendu que c’est en fonction du tracé linéaire du pied de dune et de son revers que l’ensemble du projet s’organise ;
  - 2. une diversité d’ambiances et d’usages tout au long des 4,5 kilomètres de plage, le schéma ayant le souci d’organiser une fréquentation touristique à la mesure d’un site de renommée mondiale.
- Le principe fondamental du projet tend vers une « réversibilité » du paysage, c’est-à-dire une organisation de l’espace qui reste cohérente quelle que soit la saison.

Afin de trouver un équilibre entre la préservation du milieu naturel et la fréquentation estivale de la plage et de l’arrière plage, le schéma ne vise pas à restituer l’état initial d’avant les grandes modifications du débarquement, ni à aménager ponctuellement, au coup par coup. Il s’agit bien d’une stratégie globale de site (cf. schémas page précédente). Ce parti pris n’est pas fortuit. Il résulte d’une diversité de configuration tout au long de la plage. Pour chaque secteur, les conditions d’accès à la plage et les enjeux de préservation du cordon dunaire ne sont pas les mêmes. Ainsi, pour chaque séquence homogène, a été déterminée une composition de l’espace spécifique suivant quatre typologies (cf. schémas ci-contre).

- La recomposition paysagère du site valorise ainsi l’enchaînement des quatre séquences, desservies « en peigne », qui rythment la découverte de Pampelonne depuis la route des plages :
- traverser une arrière plage à vocation agricole,
  - poser son véhicule sous une pinède et abandonner avec lui la civilisation motorisée,
  - pour enjamber la dune et son cortège floristique,
  - pouvoir se rafraîchir et se restaurer,
  - et s’allonger sur la plage, à l’ombre d’un parasol.

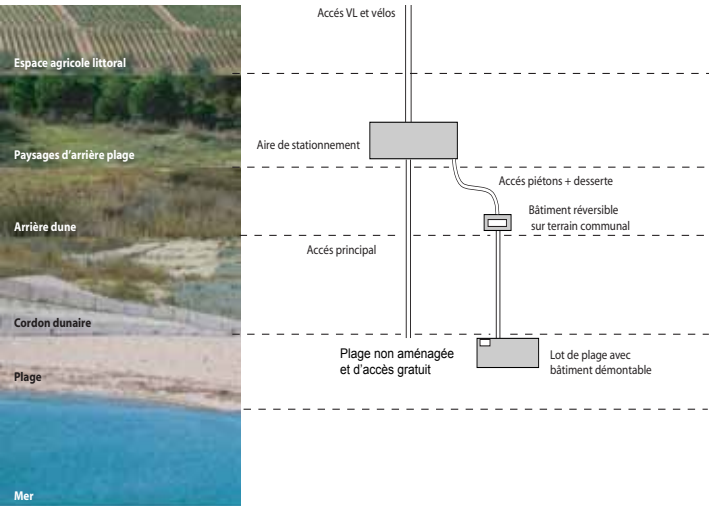
Ce sont tous les repères et les liens matérialisant cette mise en scène qui, suivant les configurations du site, vont permettre de recréer un paysage cohérent et d’intégrer les établissements de plage dans ce paysage littoral emblématique.

C’est cet équilibre fragile que le schéma porte dans l’esprit de l’article L.146-6-1 du code de l’urbanisme en cherchant à concilier au mieux la préservation de l’environnement et l’organisation de la fréquentation touristique.

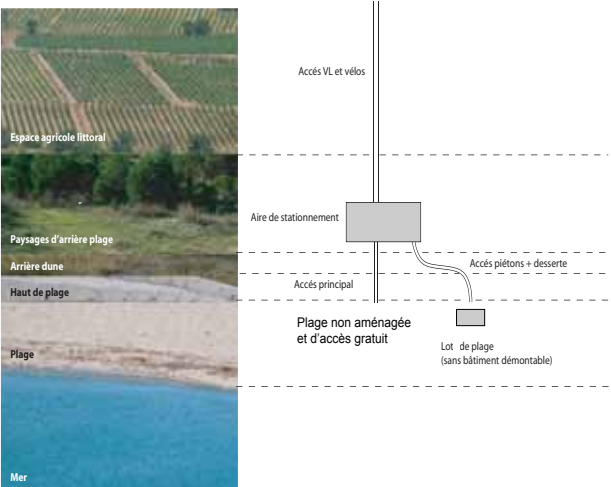
Ainsi, la réimplantation / reconstruction d’une trentaine de structures accueillant le public, respectant des prescriptions strictes et répondant à des orientations autant architecturales que paysagères et environnementales permettra de préserver « l’esprit (actif) de Pampelonne » ...

... quand dans le même temps, la préservation des espaces dunaires, une meilleure gestion des accès au domaine public maritime et des stationnements, la mise en valeur des modes doux, la garantie des cônes de vues non aedificandi aux débouchés de ces mêmes accès, ... permettra de préserver « l’esprit (naturel) de Pampelonne ».

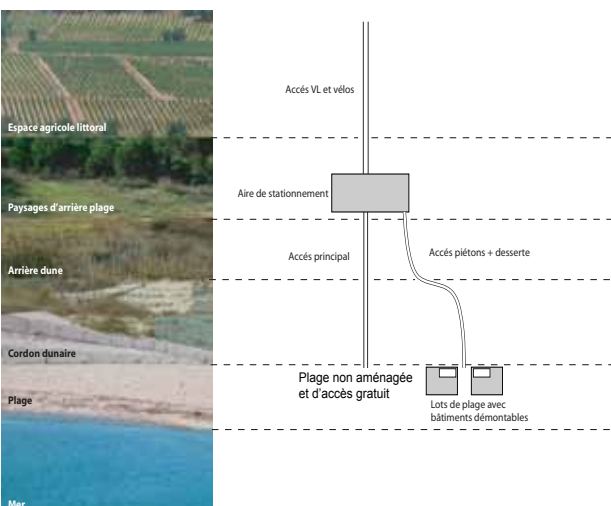
Typologie d’implantation du bâti :



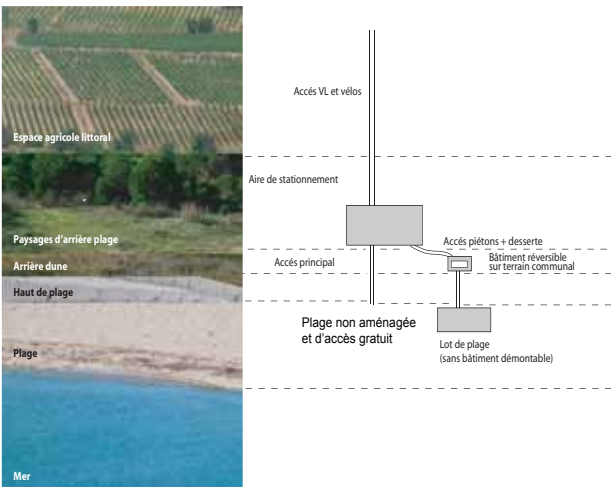
Typologie A



Typologie C

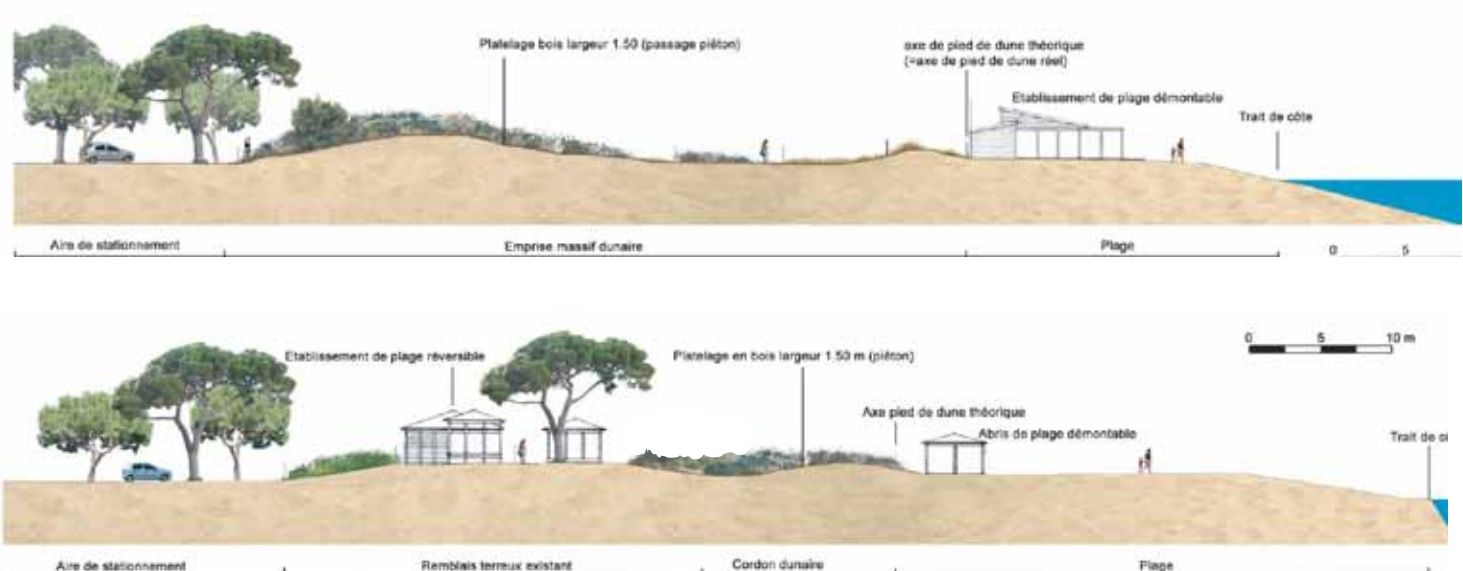


Typologie B



Typologie D

Coupes de principe (le bâtiment devant ou derrière la dune) :





Perspective : le secteur sud à dominante naturelle : Bonne Terrasse et l'Épi

Le secteur sud (où le cordon dunaire est le plus large et les plantes protégées sont les plus présentes) est le plus recomposé.

Cela permet de retrouver un cordon dunaire avec des bâtiments d'exploitation retirés du domaine public maritime, réimplantés derrière la dune (bâtiments réversibles au sud, secteur Bonne Terrasse) et des bâtiments démontables maintenus à l'avant de la dune sur une plage plus large, plus au nord, au niveau de l'Epi.

Illustration de principe.





AVANT



APRÈS



Etablissement de la plage de Pampelonne, type réversible, positionné hors du domaine public maritime.

Depuis la terrasse de l'établissement, une traversée de la dune restaurée permet d'accéder à la partie « matelas-parasols ».

Illustration de principe.

Perspective : Bâtiment réversible avec terrasse vue sur mer.



AVANT



APRÈS



Dans tous les secteurs, le schéma prévoit de réhabiliter les aires de stationnement.

Comme ici, dans le secteur de Tamaris, l'arrière plage est réhabilitée, et une pinède aléatoire permet d'ombrager les voitures en été et de créer un paysage de qualité entre les aires de stationnement et la plage.

Dans ce secteur, les établissements réversibles sont situés à l'arrière de la dune, légèrement surélevés sur une butte existante.

Illustration de principe.







COMMUNE DE RAMATUELLE

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE



*Document réalisé par :*

## **ATELIER LIEUX ET PAYSAGES**

### **Paysagistes Mandataires**

La « Glaneuse » avenue Philippe de Girard - 84160 CADENET

Tél. : 04 90 68 88 84 - Fax : 04 90 68 88 85

E-Mail : [contact@alep-paysage.com](mailto:contact@alep-paysage.com)

**Intervenants : Philippe DELIAU - Lisa FRAISSE - François CALAIS**

## **François VIEILLECROZE**

### **Architectes D.E.S.A.**

Route des salins – 83 990 SAINT - TROPEZ

Tél. : 04 94 55 80 80 - Fax : 04 94 97 76 96

Email : [info@archifv.com](mailto:info@archifv.com)

**Intervenants : François VIEILLECROZE - Valérie MERIADEC - Fabien SOTTIEZ**

## **SDP CONSEILS**

### **Urbaniste**

62, carraire des rougières basse - 13122 VENTABREN

Tél. : 04 42 23 97 27 Fax : 04 89 12 06 30

Email : [sdeponcins@sdp-conseils.fr](mailto:sdeponcins@sdp-conseils.fr)

**Intervenants : Stéphane de PONCINS - Yasmîn DJERIBIE**

## **EID Méditerranée**

### **Etude, protection et gestion du littoral**

Avenue du stade - 34 410 SAUVIAN

Tél. : 04 67 37 54 62 - Fax : 04 67 32 27 22

E-Mail : [prichard@eid-med.org](mailto:prichard@eid-med.org)

**Intervenants : Philippe RICHARD - Hugues HEURTEFEUX**

## **FRANÇOIS MACQUART-MOULIN**

### **Biologiste - Naturaliste / Botaniste**

19 rue de Callier - 84530 VILLELAURE

Tél. : 04 90 09 93 58

Email : [fmacquartmoulin@aol.com](mailto:fmacquartmoulin@aol.com)

**Intervenant : François MACQUART-MOULIN**

## **Jean-Baptiste BLANC**

### **Avocat - Droit administratif**

35 rue Tour Neuve – 84 300 CAVAILLON

Tél. : 04 90 16 10 45 - Fax : 04 90 04 57 72

Email : [jbb@cabinet-jbblanc.fr](mailto:jbb@cabinet-jbblanc.fr)

**Intervenant : Jean-Baptiste BLANC**

## **EGIS**

### **BET VRD et hydraulique**

12 boulevard Frédéric Sauvage BP 60446 - 13312 MARSEILLE cedex 14

Tél. : 04 96 15 20 50 - Fax : 04 96 15 20 60

Email : [marseille.egis-amenagement@egis.fr](mailto:marseille.egis-amenagement@egis.fr)

**Intervenant : Eric JOUBERT**