

AMENAGEMENT EN SITE CLASSE
Chemin du Bouvet, 83 400 Hyères

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

NOTICE PA2

SEPTEMBRE 2019



MAITRE D'OUVRAGE : SOCIETE ELC, 153 ROUTE DE LA MADRAGUE 83400 HYERES
MAITRE D'ŒUVRE : SASU ATELIER SEBASTIEN CORD, 32 RUE FONGATE 13006 MARSEILLE

SOMMAIRE

PREAMBULE page 3

I- ETAT EXISTANT page 4

a.	SITUATION ET CONTEXTE URBAIN	4
b.	PAYSAGE ET ACTIVITE TOURISTIQUE	4
c.	EVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE	5
d.	APPROCHE HISTORIQUE	6
e.	ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE	10
f.	APPROCHE PAYSAGERE	18
g.	CADRE REGLEMENTAIRE	20

II- PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER page 21

a.	PROGRAMME	21
b.	PARTI ARCHITECTURAL GENERAL	22
c.	TRAITEMENT ARCHITECTURAL DU BATI ET DES ESPACES EXTERIEURS	23
d.	TRAITEMENT PAYSAGER	25

HISTORIQUE DE LA DEMANDE page 27

PREAMBULE

Cette opération concerne le réaménagement du terrain et des installations, aménagements, hébergements et constructions existantes à usage touristique et de loisir, dans le cadre d'un projet de camping soumis à obtention d'un permis d'aménager situé en site classé.

Le terrain objet de la demande de permis d'aménagement se situe pour partie en site classé par arrêté du 27 décembre 2005.

Pour mémoire la motivation du classement du Site présentait dans les extraits suivants de M. Brodovitch à la Commission Supérieure des Sites du 25 avril 2001 :

“Le projet de classement relève de cette catégorie de site littoral méditerranéen pour lesquels, outre la valeur d'exception des territoires concernés, le besoin de maîtriser les pressions de la fréquentation estivale et le développement de l'urbanisation fait partie des raisons qui ont motivé la demande de protection.”

“Le site s'étend sur la presqu'île de Giens et son tombolo exceptionnel qui enserme ses deux cordons dunaires de 4 km à l'Ouest et 7 km à l'Est. Il comprend également plus à l'Est, au fond de la rade d'Hyères, les Vieux Salins sur la commune de La Londe. Cette séparation du site en deux unités distantes de quelques 4 km est motivée par la similitude des étangs et anciens marais salants, mais également, à une échelle plus large, par un objectif de prise en compte du pourtour de la rade d'Hyères. En effet, après le classement des îles de Porquerolles et Port-Cros ainsi que du Cap Bénat et du Fort de Brégançon, ce dernier classement vient compléter la protection du pourtour de la rade d'Hyères.”

Par ailleurs, la Tour Fondue, vestige d'une ancienne tour défensive du 17^e siècle construite sous Richelieu, à proximité du site, appelée aussi « Batterie du Pradeau», est inscrite aux Monuments Historiques depuis 1989.



I- ETAT EXISTANT

a. SITUATION ET CONTEXTE URBAIN

Le terrain se situe dans le Var, entre Toulon et le Lavandou, sur la presqu'île de Giens. Plus précisément, il est implanté en bordure de mer entre les Pointes de la Tour Fondue et du Bouvet, face à l'île de Porquerolles.



D'un point de vue topographique, le terrain suit la déclivité entre la corniche et le bord de mer, avec un léger surplomb à ce niveau.

Cette position offre depuis le site un panorama assez riche :

- Au sud, la Rade, avec les pontons au premier plan, les îles à l'horizon
- A l'ouest, la végétation qui domine la pointe du Bouvet
- A l'Est le Hameau et la Batterie de la Tour Fondue

Le site de la Tour Fondue constitue historiquement le point de liaison le plus proche et particulièrement adapté avec l'île de Porquerolles.

b. PAYSAGE ET ACTIVITE TOURISTIQUE



Avec son port de fret et de voyageur vers les îles, ses plages, ses sentiers, et les loisirs associés au littoral (découvertes, promenades, sports nautiques, plongée), l'activité est tournée vers le tourisme.

Les photos aériennes confirment les caractéristiques du site : Une presqu'île isolée, boisée, avec un rivage escarpé, une déclivité en balcon vers les panoramas maritime, tournée vers l'activité maritime.

Les visiteurs viennent ici rechercher une nature (mer et terres), généreuse et authentique, la tranquillité et le confort dans un site préservé et isolé.

Si le Hameau à proximité et le port de la Tour Fondue se sont quelque peu développés dans le temps, quelques infrastructures et aménagements récents et pour partie nécessaires viennent s'opposer avec ce cadre « idéal » :

- Les parkings d'accueil occupent une place prépondérante au voisinage du site.
- Par ailleurs des résidences récentes, implantées à proximité de la corniche avec un gabarit sans doute trop élevé ont récemment bouleversé le paysage de ce versant sud de la presqu'île.

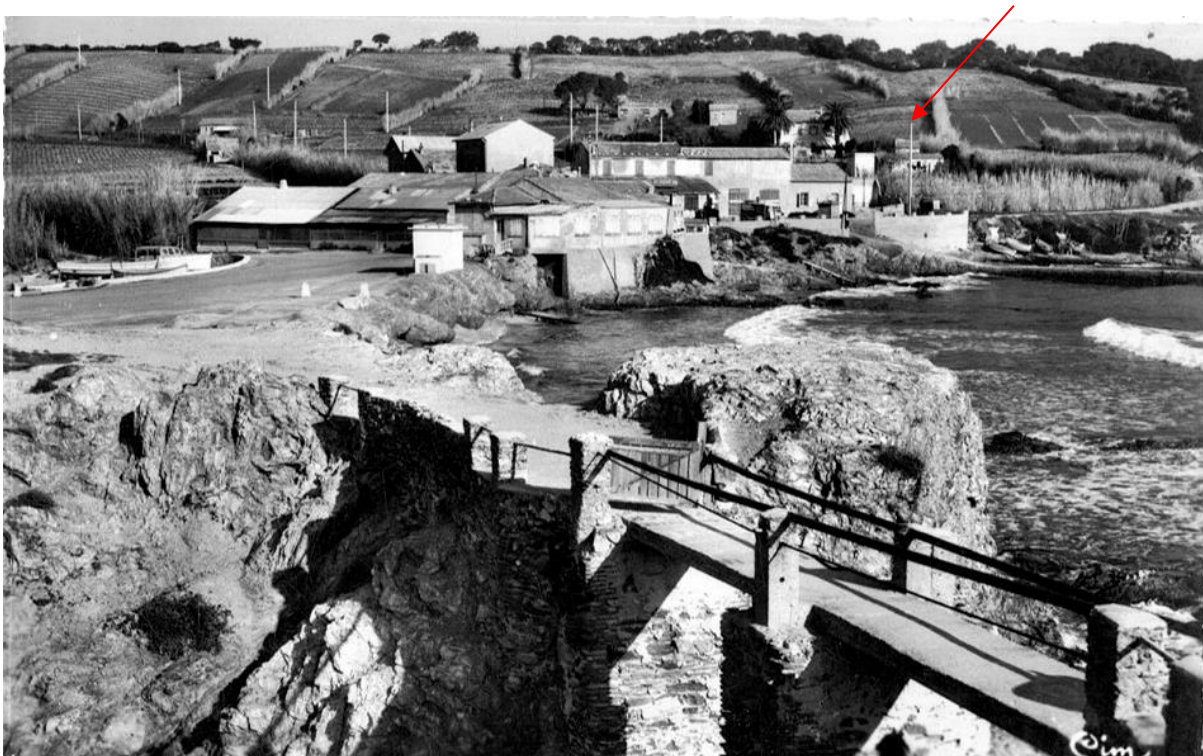


c. EVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE



La comparaison des vues depuis la Tour Fondue vers le site années 1950 et état actuel démontre deux principales modifications du contexte importantes : la densification du bâti et l'abandon des terres agricoles.

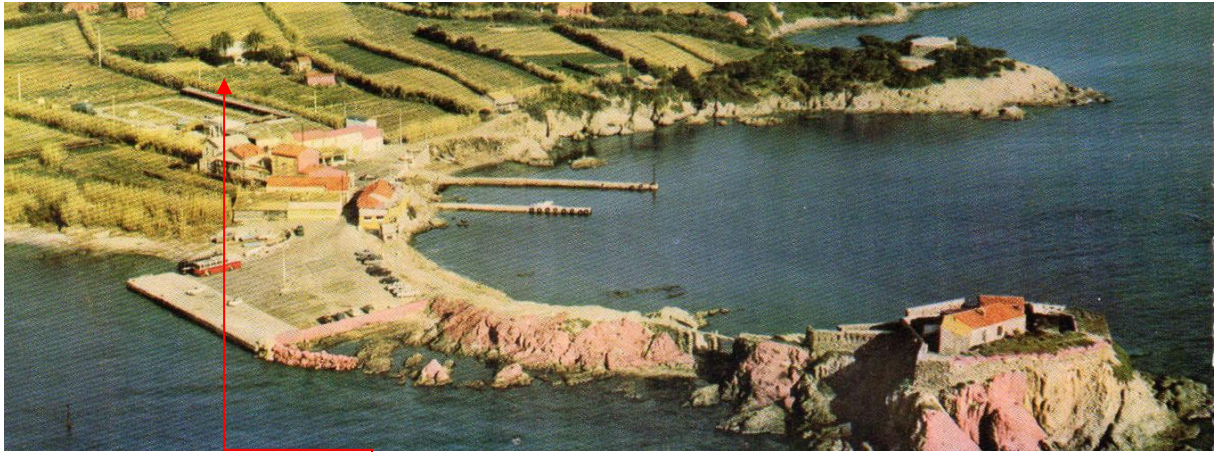
La végétation a pris le pas sur les terres autrefois de culture au sol, les haies qui descendaient vers les rivages et structuraient le paysage ont été absorbées dans les masses d'arbres, et le site est aujourd'hui dominé par un ensemble de constructions en contre-bas de la corniche.



d. APPROCHE HISTORIQUE

Ce paysage agricole semble avoir dominé le contexte environnant du port jusqu'à la fin des années 1960.

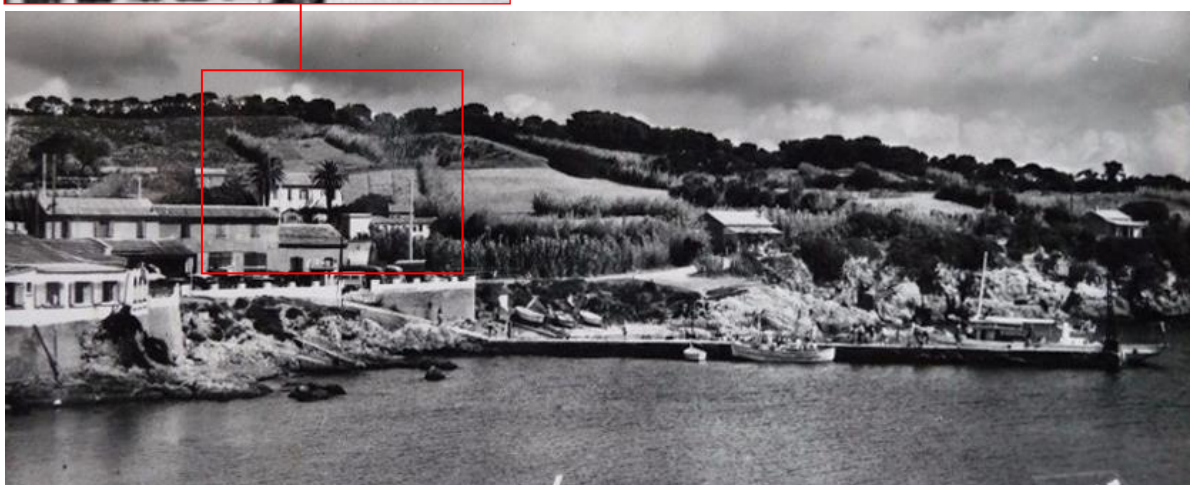
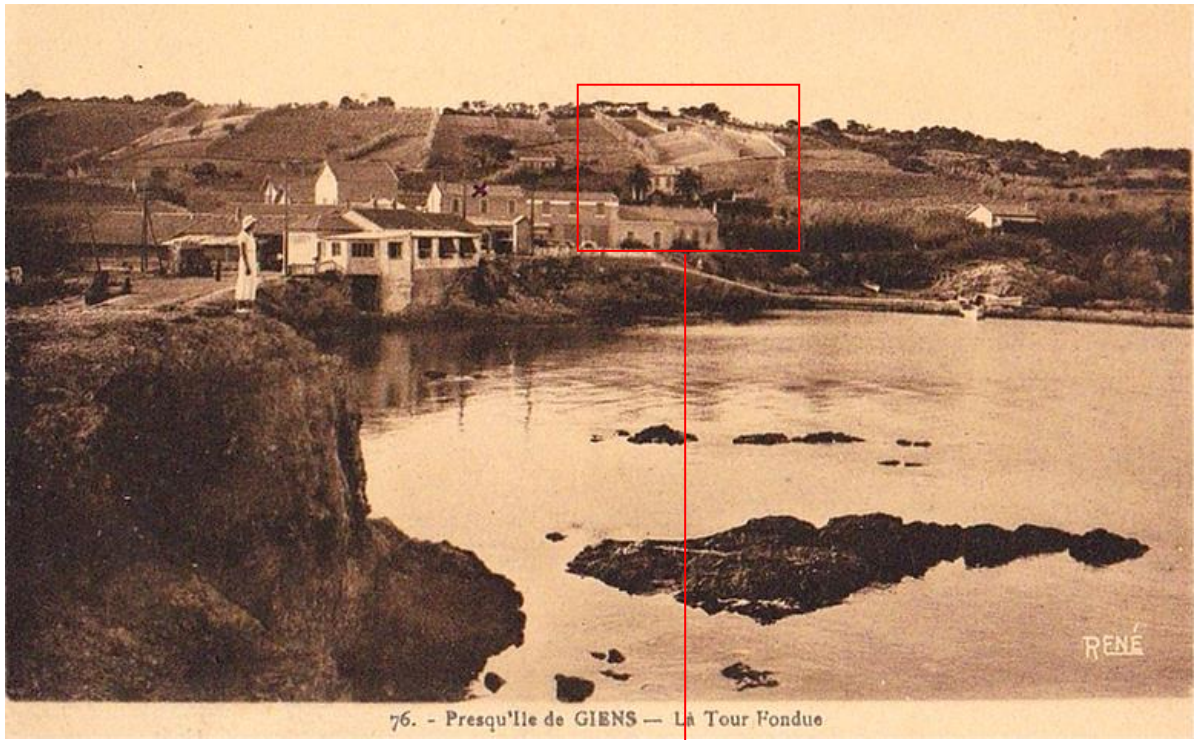
Jusqu'à cette période, le terrain est alors dévolu en terres agricoles avec des bâtiments de ferme.



Il est intéressant de remarquer à cette époque quelques constructions préexistantes sur le terrain :

- 1 bâtiment principal « A » en haut du site flanqué de deux palmiers
- Au moins 2 petits bâtiments annexes « B » et « C » plus modestes en contre-bas

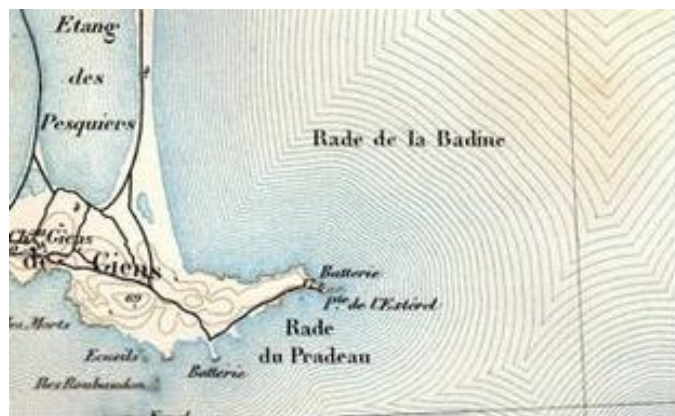






Le Cadastre de 1828 ne fait apparaître aucune construction sur le site. Les bâtiments en place sont effectivement construits à partir de la fin du 19^e siècle.

Jusqu'en 1850, la cartographie décrit essentiellement la topographie des lieux et les Batteries de défenses maritimes.



e. ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

Le terrain suit une forme irrégulière en « L », comme un hachoir.

Le site s'organise en 4 parties :

1. La partie étroite à l'Ouest qui constitue une allée d'accès.
2. La bande en limite Ouest qui comprend plusieurs constructions fixes et provisoires
3. Un terrain à l'ouest aménagé en allées de RML (Résidence Mobile de Loisirs)
4. Un large terrain, organisé en paliers et allées plantées successives, qui se développe depuis les limites Nord Sud et Est.

En termes de relief, le point haut du terrain se trouve à la jonction des limites Nord et Est, tandis que le point bas correspond à l'accès secondaire au Sud sur le sentier du Littoral.

L'avenue de l'Esterel qui forme la limite Nord du terrain observe une déclivité importante. Elle se situe en surplomb sur un important tronçon de la limite Nord du terrain. Un imposant mur de soutènement jalonne ce front nord.

Au sud le terrain domine le sentier du littoral avec un talus investi par une végétation variée.

Le sentier est lui-même en surplomb sur le rivage et suit la montée vers la pointe du Bouvet.

A l'Est, la limite correspond à la ligne de crête qui rejoint la Pointe du Bouvet.

Les espaces libres sont recoupés entre les allées par des haies anciennes et récemment créées. Sur la partie Est du terrain, cette structure reprend le découpage des haies des terres autrefois agricoles.





Globalement, le bâti s'est développé par additions successives, mais en se concentrant sur la partie pôle d'accueil, au bout de l'allée d'entrée, en suivant une forme en « L ». Conçus au départ en construction lourde, puis complétés en structures légères, les bâtiments correspondent à une architecture vernaculaire et modeste.

Dans cette organisation et sur le terrain, le bâtiment A est intéressant à plusieurs titres :

- Sa silhouette s'impose aux autres édifices par son gabarit et son implantation dominante dans le relief
- Comme un pivot, il articule la configuration en « L » par sa position stratégique,
- Il accompagne les deux séquences et perspectives principales Ouest-Est des deux allées Ouest-Est et Nord-Sud
- Il sert ainsi de repère dans le paysage et sur le terrain.

La composition en « L », liée à la forme du terrain, est tenue au Nord et bordée par la séquence principale en coude : entrée–accès à la mer.

Comme il sera rappelé au chapitre suivant, cette organisation groupée du bâti sur le terrain est aussi contenue à l'Est par une haie ancienne, issue de l'activité agricole.



a) Le bâtiment principal A

Le bâtiment agricole conservé en limite nord du terrain constitue le principal édifice. De plan rectangulaire orienté Est – Ouest, il comprend un rez-de-chaussée, un étage carré et un comble servant autrefois de grenier. Sa façade antérieure qui au sud fait face à la mer et domine le terrain. Elle comprend 4 travées ordonnancées. La toiture est en bâtière.

Les façades, en maçonnerie de pierres avec quelques inserts en briques, sont revêtues d'un enduit de sable et de chaux ton pierre claire.

Des traces d'encadrements de baies apparaissent encore.

Les baies ont conservé leurs persiennes en bois.

On notera la présence de baie d'écurie à rez-de-chaussée.

La couverture en tuiles canal à emboîtement apparaît récente et de modèle standard. Les gouttières pendantes en PVC masquent les couronnements en génoises en façades et pignons.

Cet ensemble construit fin 19^e siècle ou début 20^e siècle apparaît fatigué et sans fonction réelle aujourd'hui.



b) Les bâtiments annexes

- Le restaurant



L'aile Restaurant, bien plus récente, consiste en un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée sur plan rectangulaire avec une toiture en appentis couverte en bacs acier rouge brique. Ses façades Sud et Ouest sont réalisées en ossature avec de larges fenêtres horizontales en PVC. A ce volume deux petites adjonctions sont venues se greffer pour accueillir les services associés au restaurant.

- La remise



En vis-à-vis du pignon Est du bâtiment principal se trouve une ancienne remise.

De plan rectangulaire et couvert en appentis cette construction, réalisée sommairement en briques creuses enduites et couverte en tôles, paraît plus ancienne. Elle a pu avoir un temps une fonction agricole. Aujourd'hui, cette aile sert de remise de matériel d'entretien.

De faible qualité constructive, ce bâtiment sommaire sans doute provisoire montre un état d'altération très avancée.

- L'accueil



Le bâtiment d'accueil fait face à l'allée d'entrée. Ce petit édifice, de facture relativement récente et élevé d'un rez-de-chaussée, est construit simplement en petite ossature avec une grande partie vitrée.

- Les locaux du personnel

Derrière l'accueil se trouve quelques aménagements construits sommairement pour accueillir le personnel saisonnier du camping.

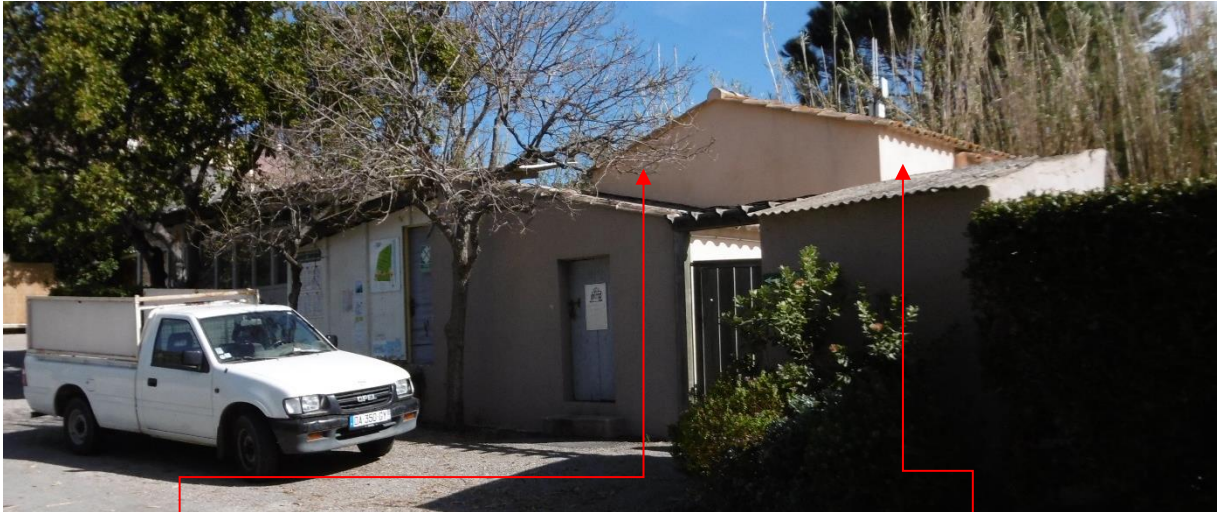
Il s'agit de baraquements agrémentés d'espaces extérieurs couverts et fermés par des clôtures légères.



- Les bâtiments techniques

Plus au sud se trouvent quelques bâtiments modestes et regroupés pour intégrer les infrastructures techniques et les réserves diverses.

Parmi ces bâtiments, figure un édifice **B** plus ancien, certainement issue de l'activité agricole.



- Le bâtiment des sanitaires



Plus au sud encore, un bâtiment, assez large mais de hauteur relativement réduite, regroupe les sanitaires. Son implantation encaissée dans le relief l'inscrit discrètement dans le site. Sa structure est composée de murs en maçonneries enduites, et la toiture est à deux faibles pentes.



f. APPROCHE PAYSAGERE

Globalement, le paysage sur le terrain se décompose comme suit :

- Une allée d'entrée Est-Ouest ouverte vers le Sud
- Une sorte de cour de village bordée de bâtiments en « L », de terrasses et de massif arborés
- Une allée Nord-Sud jalonnée de petites constructions à l'Est et à l'Ouest
- Une grande pièce de verdure, enherbée, couverte de strates arborées, compartimentée de strates arbustives, et aménagée par des quelques terrasses dans le relief

a) Contexte lointain

A distance, le terrain s'apparente à une parcelle d'allées arborées. Les bâtiments restent à peine perceptibles, tant depuis la mer, du littoral et du port de la Tour Fondue.



Les vues aériennes font apparaître les bâtiments qui assurent le fonctionnement du terrain ainsi que les constructions provisoires et les RML.

b) Contexte rapproché

Depuis le terrain, la lecture du paysage suit la séquence principale comme suit :

1. Allée d'entrée Est-Ouest, accompagnée au Nord par la limite et les bâtiments, vue vers le parking et le village au Sud, en déclivité vers la mer.



2. Croisement au-devant du bâtiment A au Nord avec sa terrasse et du bâtiment d'accueil à l'Est, avec la haie au-dessus, allée côté sud vers la pente et massif arboré.



3. Allée vers le sud, ouvrant vers l'horizon, jalonnée de bâtiments à l'Est, la haie en arrière-plan, et les allées de RML.



g. CADRE REGLEMENTAIRE



- UA** Zonage du PLU
- Espace Boisé Classé
 - Espace vert protégé
 - Emplacements réservés (pour équipements et voiries)
 - Servitude de mixité sociale (art. L151-41-4°)
 - Périimètre des O.A.P.
 - Servitude d'attente de projet (art. L151-41-5°)
 - Périimètre de hauteur maximale (en mètre)
 - Linéaires commerciaux
 - Marges de recul
 - Canaux

Périimètre de mixité sociale

- Secteur de PMS à 20%
- Secteur de PMS à 30%
- Secteur de PMS à 35%
- Secteur de PMS à 40%
- Secteur de PMS à 50%

Le patrimoine

- Patrimoine bâti à protéger
- Patrimoine naturel à protéger
- Patrimoine faisant l'objet d'un changement de destination

II- PRESENTATION DU PROJET

a. PARTI ARCHITECTURAL GENERAL

Le site du camping de la tour Fondue a subi de nombreuses transformations au fil du temps. Aux premiers bâtiments présents, se sont rajoutés une succession de petites constructions et d'additions de structures éphémères. Toutes ces interventions, réalisées en auto construction ne répondent aujourd'hui plus aux exigences du propriétaire qui souhaite proposer un ensemble bâti plus cohérent.

Le projet s'attache à tirer parti des différents constats pour minimiser les interventions :

- d'une part en **préservant les points forts existants** du point de vue de la structure, de la répartition des éléments de programme sur le site (avec son positionnement en L) et de certains bâtiments ;
- d'autre part, en corrigeant les points faibles en **recomposant des ensembles bâtis plus cohérents** sur le site et leur insertion dans le paysage ;
- et enfin, en **élargissant la séquence d'entrée** dans le camping avec un travail de voirie.

Le but était alors de rediviser autour du bâtiment agricole les différents éléments du programme en mettant en place une transition verticale. Le bâtiment agricole doit rester l'élément majeur qui caractérise le site du camping.

De ce fait, la supérette et le restaurant adoptent des gabarits plus réduits dans un alignement en forme de peigne. Cela permet d'offrir des terrasses entre les éléments du programme qui offrent des vides programmatifs.

Le restaurant prend alors une position stratégique entre les deux terrasses qui s'ouvrent vers l'extérieur du camping pour les touristes mais aussi vers l'intérieur du camping pour les résidents dans une recherche de convivialité. En positionnant les terrasses au-devant des bâtiments, les services sont alors rejetés en partie Nord en fond de parcelle, où une allée de service qui permet de réaliser des livraisons pour la supérette et le restaurant se font.

Les toitures des différents éléments du programme confirment une re-division, une fragmentation des toitures qui amènent à capter des lumières indirectes à l'est comme à l'ouest afin d'offrir de la lumière naturelle dans le restaurant mais aussi dans les espaces de service.

L'accueil se positionne dans l'axe de la séquence d'entrée. Il propose un effet de porche et une structure en ossature bois.

b. PROGRAMME

Aménagements prévus

Organisation et composition prévus par des nouveaux aménagements par rapport aux constructions et paysages avoisinants.

Le projet d'aménagement de l'existant en terrain de camping prévoit la démolition de bâtiments et d'installations provisoires, la réhabilitation du bâtiment principal et des sanitaires, la construction de deux ensembles bâtis, la création de deux allées menant aux emplacements en lieu et place de 3 allées existantes en partie Est, la requalification des espaces extérieurs et des limites sur le site.

- **Démolitions**

Dans un premier temps, le projet prévoit la démolition des installations provisoires implantées à l'entrée du Camping. Ainsi le restaurant, la remise, l'accueil, les locaux du personnel ainsi que les bâtiments techniques seront démontés ou démolis du fait de leur vétusté.

- **Réhabilitations**

En ce qui concerne le bâtiment principal, la réhabilitation se concentre sur l'aménagement des espaces intérieurs en RDC pour l'ouvrir aux résidents en y créant un salon accessible aux usagers du camping ainsi que des réserves pour le camping.

Un accès au RDC en partie Nord permet également d'accéder au logement de fonction créé principalement à l'étage (R+1).

Pour le bâtiment des sanitaires, la réhabilitation concerne les espaces intérieurs avec la réfection des sanitaires et la recomposition des baies en pignon. La toiture est également recomposée pour intégrer dans un patio technique les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des sanitaires.

- **Constructions**

En lieu et place de l'ancien restaurant, un nouveau bâtiment est construit en continuité du bâtiment principal. Il y intègre un restaurant, une alimentation, des cuisines, des espaces de stockage et des sanitaires. Autour de cet ensemble en forme de T, deux terrasses y sont aménagées pour y accueillir les clients.

Un second ensemble bâti est réalisé au niveau de l'accueil existant. Cet ensemble comprend l'espace d'accueil avec un bureau pour le personnel. Ce pôle est complété au nord par un atelier dévolu au matériel au camping, et au Sud par un espace de laverie, de nurserie et les sanitaires dédiés aux PMR afin de mettre aux normes le Camping.

- **RML**

Il est prévu dans un second temps la rénovation des RML existantes. Conformément à l'Article A111-7 du Code de l'Urbanisme, les RML existants n'occuperont pas plus de 30% de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté. Les emplacements des RML sont répartis au sein d'une trame paysagère afin de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur.

- **Espaces extérieurs**

Le projet prévoit au niveau des espaces extérieurs :

- La requalification de la séquence d'entrée du Camping et des limites du terrain sur l'espace public, et en vis-à-vis du parking voisin en limite de parcelle.
- L'intégration paysagère d'une aire de collecte des déchets ménagers et du tri sélectif ainsi qu'un espace de livraison, avec un renforcement du végétal.
- L'aménagement d'une aire de jeux, délimitée par un renforcement du végétal et la création de talus.
- La création de deux allées en partie Nord-Est en lieu et place des trois allées existantes. Cela offre une dé-densification du nombre d'emplacements sur le terrain actuel, celui-ci passant de 42 emplacements existants à 26 emplacements.
- Le prolongement d'une allée existante pour faciliter les accès carrossables

- **Stationnements et emplacements de camping**

21 places de stationnements aériens dont 3 dévolues aux PMR sont créées sur ce terrain qui compte aujourd'hui 6 stationnements.

Les stationnements des résidents dans le camping sont prévus sur les emplacements.

130 emplacements de camping sont prévus contre 167 existants soit une dé-densification de 23% environ.

- **Surfaces du projet**

Les surfaces de plancher sont quasiment inchangées.

SURFACE DE PLANCHER existante	702,9 m²
SURFACE DE PLANCHER projet	714,8 m²

c. TRAITEMENT ARCHITECTURAL DU BATI ET DES ESPACES EXTERIEURS

- **Traitements de la voirie et des espaces extérieurs**

Organisation et aménagement des accès au terrain et aires de stationnement

Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain

Équipements à usage collectif : locaux poubelles, garages à vélo, aire de jeux...

Conformément à l'article A111-7 du code de l'urbanisme, paragraphe 1 sur les terrains de camping, les circulations à l'intérieur du terrain seront organisées dans le respect de l'environnement, des impératifs de sécurité, de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, par des parkings intégrés dans le site, par une signalétique et par un éclairage homogène et approprié.

Pour répondre dans ce cadre au programme fixé, le parti de la proposition développée s'est attaché à cibler les interventions sur les principaux objectifs suivants :

- Une **recomposition de l'allée d'entrée** menant au camping en élargissant la voie pour offrir deux voies carrossables, un cheminement piéton ainsi qu'un emplacement pour une aire de tri sélectif, et un mur d'enceinte en limite de parcelle afin de requalifier l'entrée et l'inscription du terrain dans le site. Une grande allée plantée avec revers végétalisé et mur de soutènement délimite le parking voisin au Sud de la voie carrossable.

L'accueil se retrouve donc dans l'axe de l'allée d'entrée afin d'accueillir et de contrôler les accès au site du camping. Un système d'éclairage permettra d'offrir une visibilité confortable pour les piétons et les automobilistes.

- La **création d'une aire de tri sélectif** à l'entrée du camping, avec une accessibilité pour le ramassage des déchets. Cette aire de tri comporte 12 conteneurs classiques et 3 colonnes de tri pour les résidents du camping, ainsi que le restaurant. Cette aire est réalisée à l'aide d'une ossature avec bardage bois afin d'intégrer cet espace de service à proximité de la séquence d'entrée du camping.

- La **création d'une aire de jeux** dans le prolongement des terrasses du restaurant, et protégée de la voie carrossable de l'entrée. Située en contrebas de la route, cette aire de jeux est délimitée par des

bancs et un talus planté afin de protéger les enfants. Le renforcement d'arbres permet d'intégrer l'aire de jeux dans la trame paysagère.

- La création de **deux allées carrossables en partie Nord-Est** en lieu et place des trois allées existantes avec une dé-densification des emplacements (de 42 emplacements existants à 26 emplacements projetés). Création d'une allée piétonne au niveau du talus entre la laverie et les sanitaires qui mènera vers les emplacements projetés.

- La **création de deux terrasses** en relation directe avec le restaurant délimités en partie Sud par un muret qui fait également office de banc qui se retourne en prolongement de l'allée piétonne. La terrasse existante qui se trouve devant le bâtiment principal est légèrement modifiée également pour se prolonger aux nouvelles terrasses créées.

- La mise en place d'un **parking de nuit** en face du restaurant au bout de l'allée d'entrée du camping.

- Le **prolongement de l'allée** en coude plus au sud afin de desservir les stationnements prévus, de permettre aux véhicules de sortir du camping de manière plus aisée en cas de forte affluence, et d'intégrer **une aire de service** pour les camping-cars au niveau de la sortie du camping. Les places de **stationnement** sont positionnées au niveau du restaurant et de la réception du Camping. Elles sont dévolues aux clients qui arrivent mais également au personnel.

- La mise en place de **deux fossés enherbés** de part et d'autre du camping pour la récupération des eaux de ruissellement sur le terrain pour traiter la pollution chronique des surfaces carrossables.

En partie Ouest, est mis en place une grille avaloir transversale en fonte au niveau de la voie carrossable pour permettre l'alimentation du fossé subhorizontal avec cloison siphonide en béton intégrée dans le fossé. Une seconde grille avaloir est positionnée en aval pour permettre les débordements en sortie de fossé. Le fossé et le bourrelet seront enherbés. Les regards en béton et les réseaux sont enterrés.

En partie Sud-Est, le fossé enherbé existant est repris et élargi avec une pente vers l'Ouest pour y intégrer en partie Ouest une cloison siphonide dans le fossé. Le fossé et les bourrelets sont enherbés. Les seuils en béton seront parés de « pierre de pays » ainsi que les parois visibles de la cloison siphonide.

La cloison siphonide sera recouverte de panneaux de type caillebotis pouvant être soulevés pour l'entretien courant.

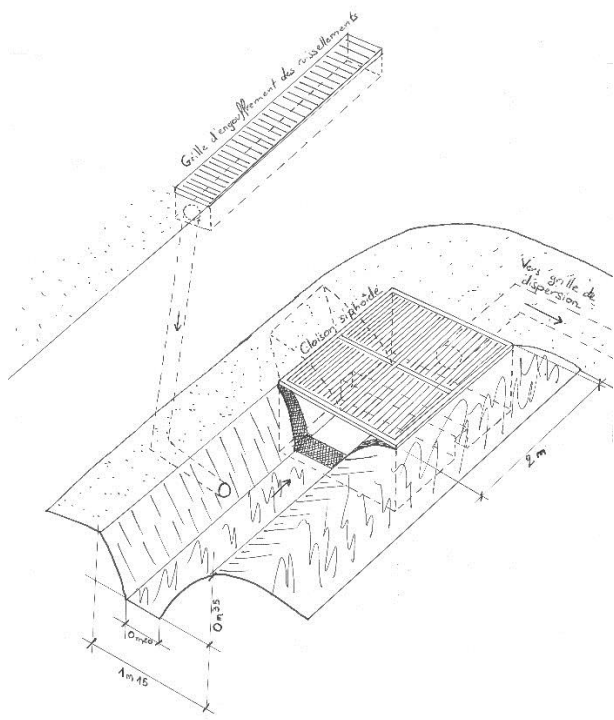
Le fossé Ouest reprenant le positionnement de la noue existante étant en retrait du talus planté, il n'y a pas d'impact visuel du fossé enherbé depuis le sentier du littoral.



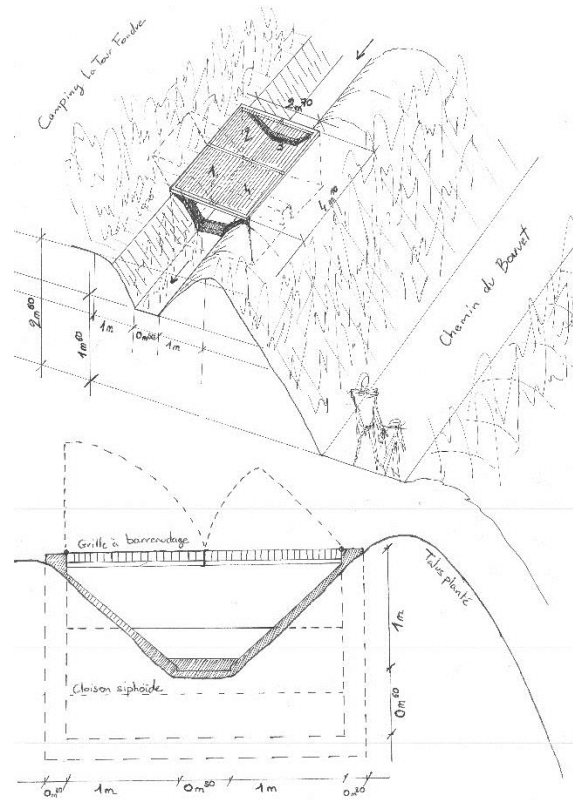
Emplacement projeté du fossé Ouest



Emplacement projeté du fossé Est



Axonométrie de principe du fossé Ouest



Axonométrie de principe du fossé Est



Référence de fossé enherbé



Référence de grille avaloir en fonte

- **Traitement des nouvelles constructions :**

Mesures envisagées pour limiter l'impact visuel des installations

Mesures envisagées pour répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère

Mesures envisagées pour assurer l'insertion des équipements et des bâtiments collectifs

Implantation de résidences mobiles de loisirs envisagée

Implantation, organisation, composition et volume des nouvelles constructions notamment par rapport aux constructions ou aux paysages avoisinants

Traitement des constructions, des clôtures, des végétations et des aménagements situés en limite de terrain

Matériaux utilisés et couleurs des constructions

Au niveau des constructions projetées, le projet d'aménager du camping comprend :

- la **préservation du bâtiment principal**, qui nécessite juste une consolidation ainsi qu'une réhabilitation intérieure afin de lui offrir une nouvelle fonction. Un salon de thé ainsi qu'une salle d'exposition sur la Presqu'île de Giens, en rez-de-chaussée destiné aux clients, et à l'étage un logement de fonction accessible par un escalier existant au nord du bâtiment principal.

- la **reconstruction du restaurant et de l'alimentation** organisée autour de deux grandes terrasses pour accueillir clients du camping mais aussi des visiteurs se rendant à la tour Fondue. Une bande de service bâtie en partie Nord dans le prolongement du bâtiment principal contient les espaces, de stockage, et de préparation afin de dissocier les entrées du public de celles du personnel. L'implantation en continuité de l'ancien bâtiment agricole, le gabarit limité à RDC, et l'adoption de toitures à pentes en tuiles canal permet une insertion logique de ce premier ensemble en forme de « T » dans le site. Pour assurer l'inscription de cette aile bâtie, le caractère traditionnel des façades est mis en avant : grands percements limités, dominantes des pleins, baies mineures ordonnées.

- la **reconstruction d'un nouveau dispositif d'accueil du public** qui actuellement offre peu de visibilité et d'ergonomie pour le personnel qui y travaille, pour répondre aux problématiques d'accueil, de gestion, de contrôle, et de confort. Le bâtiment limité à RDC est signalé par un petit porche extérieur par prolongement de la toiture afin de renforcer l'effet d'accueil et d'entrée en affirmant une continuité intérieur-extérieur.

- Le **déplacement de l'atelier** qui vient désormais border la partie accueil afin de dégager une cour de logistique du côté Est du bâtiment principal. Cet atelier est également limité en gabarit (RDC) et en percement, et prévu couvert en tuiles canal accueille tout le matériel nécessaire à l'entretien du site.

- La **construction d'une laverie ainsi que de sanitaires et des douches PMR** afin de respecter les normes en vigueur pour l'accueil de personnes à mobilité réduite. Cette partie sert de pendant à l'atelier, et présente les mêmes caractéristiques.

- Le **bâtiment Sanitaire** est simplement recomposé en façade et en toiture pour en assurer une meilleure inscription dans le site

- **Installations**

Les **21 RML** déjà existants sur le terrain sont prévus à remplacer à terme, par des produits similaires aux RML projetés avec bardage bois, aux mêmes emplacements. Une fiche RML est jointe pour en préciser l'aspect extérieur : bois, serrurerie...

- **Traitement du Bâti projeté**

Conformément à l'article A111-7 du code de l'urbanisme, paragraphe 1 sur les terrains de camping, les équipements projetés seront homogènes dans leurs matériaux, leurs couleurs, et leurs mobiliers.

Le parti général est d'offrir une homogénéité du traitement des façades et des toitures des bâtiments au sein du site afin d'avoir une cohérence dans les matériaux utilisés pour les différentes constructions. L'impact visuel depuis l'extérieur du site sera contrôlé par des choix de couleurs et de matériaux qui s'insèrent de façon cohérente avec la trame paysagère.

En ce qui concerne la réhabilitation du bâtiment principal et celle du bâtiment des sanitaires, outre des travaux de reprises structurelles, et des reprises des parties atteintes concernant la maçonnerie, plusieurs dispositions sont prises afin de proposer un ensemble bâti cohérent :

Pour les façades des bâtiments, le soubassement est traité en **Pierre froide du type Pierre de Cassis**. La maçonnerie qui est utilisée est de la brique plâtrière. Les murs sont enduits à la chaux avec une finition talochée, ou selon les cas, les murs sont composés en bardage bois.

L'isolation des façades et des toitures, est réalisée par isolation intérieure, en addition des briques plâtrières, de type laine minérale.



Principe de tuiles canal panachées avec casseaux

Pour ce qui est du clos couvert, les charpentes sont reprises suivant leur niveau d'altération pour les deux bâtiments en réhabilitation et pour les nouvelles constructions, elles sont en bois.

La couverture est réalisée en **tuiles canal patinées et panachées**. Les arêtiers et les faitages sont réalisés en tuiles canal scellées au mortier avec casseaux sur le dernier rang. Les rives basses de toiture sont composées de génoises à deux rangs à l'égout et de carreaux de terre cuite.

Pour un traitement unitaire des façades des bâtiments, les menuiseries extérieures sont en châssis bois verni mat de type châtaignier ou pin teinté. Les parties visibles du support de couverture sont également en châtaignier.

L'aire de jeux pour enfants, légèrement en contrebas par rapport à la voie d'accès et à la terrasse du restaurant est réalisée avec un revêtement au sol en gravillons de rivière et les jeux pour enfants en bois. Les bancs qui forment le pourtour de l'aire de jeux sont réalisés en pierre froide.



Maison Carrée – Alvar Aalto

- **Traitements des murets :**

Les murs d'enceinte de la séquence d'entrée sont réalisés en **béton blanc**. Elles forment également le soubassement présent en face de l'entrée, de l'aire de jeux, ainsi que les murets qui longent les terrasses du restaurant jusqu'au niveau de la réception.



Alvaro Siza – Casa de cha da boa nova

En ce qui concerne le mur d'enceinte de l'entrée, **des claustras bois de type exotique en chevrons ou tasseaux avec soubassement en béton blanc** permettent de réaliser la clôture du mur d'enceinte, et des clôtures présentes entre la terrasse n°1 du restaurant et l'allée de livraison.

Des inscriptions en métal du camping et du restaurant seront insérées au niveau de ces claustras bois.

L'aire de tri sélectif est traitée avec une structure légère en claustras bois pour les parois et la toiture de type pergola.



Référence de claustras bois

Le mur de soubassement au niveau de la terrasse n°3 et du bâtiment agricole sera réalisé en **pierres sèches** de type mur de restanques du sud de la France, avec un **couronnement en dallage de pierre froide**.



Référence de mur en pierre sèche

- **Traitement des sols :**

- **Stabilisé** : Il est utilisé au niveau de l'aire de livraison, de l'allée arrière de livraison, de la cour de l'atelier, de l'entrée du logement et des places de parking. De plus il est présent sur toutes les voies secondaires et l'allée piétonne menant aux emplacements.



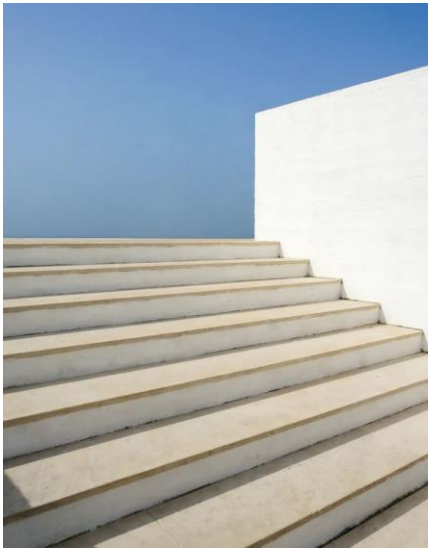
Sol stabilisé



Enrobé et bordure béton clair

- **Enrobé** : Il est utilisé pour l'entrée menant au camping sur les voies carrossables ainsi que sur les voies principales à l'intérieur du camping. Sur l'allée d'entrée, l'enrobé est accompagné d'une bordure en **béton clair** centrale et de chaque côté des voies carrossables.

- **Dallage en pierre froide** : Présent au niveau des marches menant aux terrasses, les bancs qui forment le pourtour de l'aire de jeux, au niveau du sol de la terrasse n°3 du bâtiment agricole et pour les rampes d'accès PMR aux terrasses.



Alvaro Siza – Casa de cha da boa nova



Référence aire de jeux en gravillons de rivière

- **Gravillons de rivière** : Ils sont notamment utilisés au niveau du sol de l'aire de jeux.

- **Petits pavés de calcaire blancs** : Ces pavés que l'on peut retrouver dans les rues de Lisbonne, sont également utilisés pour le traitement du sol du parc du 26^{ème} Centenaire à Marseille. Au sein du projet ils sont réalisés pour l'allée piétonne menant à l'entrée du camping à l'accueil mais également au niveau de la terrasse n°1 et 2.



Petits pavés de calcaire blanc dans les rues de Lisbonne



- Des **traverses de bois**, formeront l'escalier au niveau du talus entre la réception/laverie et l'allée piétonne qui mène aux emplacements au Nord-Est.



Chemin en traverses bois

d. TRAITEMENT PAYSAGER

- **Traitement de la végétation :**

Conformément à l'article A11-7 du code de l'urbanisme, paragraphe 1 sur les terrains de camping, les aménagements, les installations et les hébergements ont un impact visuel très limité depuis l'extérieur.

Pour des besoins de sécurité incendie et des besoins au sein du projet global, des arbres devront être déracinés. En effet, pour respecter la largeur minimale des voies, certains arbres devront être retirés. La création des deux allées à l'est du camping a également un impact sur certains arbres qui seront supprimés.

Pour faire face à ces destructions, des massifs arborés seront implantés entre les nouveaux emplacements pour former une végétation abondante, de hauteur moyenne. De nouveaux arbres seront replantés en suivant les alignements d'arbres ainsi que les voies de circulation au sein du camping. Les haies d'arbustes et talus présents entre les différents emplacements seront gardés afin de limiter l'impact visuel des différents types d'hébergements.

Le végétal est renforcé au niveau de la séquence d'entrée le long du mur nord de soutènement et en compensation des éléments supprimés avec un revers végétalisé en pleine terre et végétation. Des arbres et des massifs arbustifs sont implantés le long de cette allée.

La structure paysagère principale est assurée par l'alignement de pins parasols plantés de part et d'autre de la voie d'entrée au camping. Ils vont marquer l'entrée de leurs vastes houppiers et ainsi renforcer le traitement architectural de la voie, réalisée en enrobé et délimitée par des bordures en béton. L'alignement des troncs va renforcer la perspective. Les essences retenues font référence à la Provence et à la presqu'île.

Du côté sud de la voie d'accès au camping, quelques massifs s'intercalent entre les Pins.

Composés de Centranthes rouge, de Sauges et d'Asphodèles, leur rôle est d'apporter de la couleur sous la strate arborée et d'assurer un premier plan visuel visant à amoindrir l'impact visuel de l'aire de stationnement située sur la parcelle contiguë.

Côté nord, les Pins sont doublés en sous étage par une haie de buis taillée, qui assure un masque visuel efficace par rapport à l'aire de tri sélectif.

Les parterres sont enherbés.

Le talus nord est planté de couvre-sol. Les espèces retenues sont le Millepertuis (*Hypericum perforatum*) et de Liseron de Turquie (*Convolvulus cneorum*) (ou de Liseron de Sicile (*Convolvulus siculus*)) en mélange, avec des variations dans les proportions de chaque espèce. Les espèces ont été choisies en raison de leur présence en Provence et de leur rusticité.

L'aire de jeu située en continuité de la terrasse n° 1 est encadrée par des massifs plantés d'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), Anémone couronnée (*Anemone coronaria*) et de Germandrées diverses (*Teucrium sp.*).

La haie bordant la terrasse n° 3 est plantée de Barbe de Jupiter (*Anthyllis barba-jovis*) espèce locale. La haie bordant la cloison siphonoïde est composée de Pistachiers en mélange avec des Barbe de Jupiter (Haie dans le prolongement de la haie existante et haie en retour pour masque visuel de l'ouvrage hydraulique). La haie implantée en limite de propriété nord, sur le secteur n° 1 est confortée avec la plantation d'une haie complémentaire composée de Pistachiers lentisques et Térébinthe.

Les différents massifs floraux seront composés d'Origan, de Sauge officinale, de Santoline, de Vipérine faux-plantain, de bourrache officinale sans que cette liste soit limitative. En effet, certaines graines ou plans peuvent être délicates d'approvisionnement. Par ailleurs, les premières plantations donneront aussi des indications sur les espèces les plus à même de s'insérer sur le site. Cette liste pourra donc être complétée, pourvu que les essences retenues soient locales.

Le Portail des Conservatoires botaniques régionaux dresse une liste des collecteurs et producteurs adhérents à « végétal local » & « Vraies messicoles » qui pourront fournir les graines souhaitées ou en organiser la collecte préalablement à la réalisation des travaux de plantations.

Traitement des espèces présentes sur le site et identifiées comme envahissantes

Les espèces suivantes :

- Aptenia Cordifolia
- Pittosporum Tobira
- Carpobrotus sp
- Robiniers

Sont prévues à être supprimées dans la première tranche de travaux et remplacées par des espèces locales.

Espèces proposées :



HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Dans les années 60, Augustin COULOMB (grand-oncle du demandeur du présent permis d'aménager), exploitant agricole à la Tour Fondue a commencé à recevoir des tentes dans sa propriété. Cette propriété représentait l'assise actuelle du camping la Tour Fondue. Avec les difficultés que connaissaient l'agriculture et l'essor du tourisme littoral, Augustin Coulomb transformait progressivement son activité agricole, vers une activité touristique de plein air à l'époque où les premiers campings apparaissaient sur la presqu'île de Giens.

A son décès en 1979, Lucien COULOMB (père du demandeur du présent permis d'aménager) héritait de ces terrains à la Tour Fondue et d'une activité de camping.

Sous la pression de promoteurs immobiliers importants, se posait alors la question : vendre la propriété qui avait à l'époque un cos important (0.60) ou la garder pour pérenniser et développer le camping existant. Fortement attaché à la terre de ses ancêtres, Lucien COULOMB choisit de garder les terrains et conserver ainsi le camping.

Il entreprit alors de moderniser le camping, en construisant un sanitaire, un restaurant, un bureau d'accueil, en créant des voies intérieures et des réseaux...et surtout en plantant plus de 1000 arbres et végétaux qui constituent aujourd'hui le couvert végétal du camping qui dans le début des années 80 était dépourvu de végétation, à l'exception de 4 haies naturelles encore existantes aujourd'hui.

La régularisation du camping la Tour Fondue, proposée aujourd'hui dans cette demande de permis d'aménager, a déjà fait dans le passé l'objet de plusieurs documents administratifs. Cela signifie qu'en raison de la situation spécifique du terrain de camping, de son environnement, de la date effective de sa création et de la date de classement, ainsi que de ses conditions d'aménagement et d'insertion dans le site, différentes autorités ont déjà fait valoir que le classement du site ne doit pas s'opposer à la régularisation du camping et ce d'autant plus que les règles d'urbanisme applicables le permettent dans le cadre du P.L.U.

Il s'agit tout d'abord de Monsieur le Directeur de la DIREN, par courrier en date du 28 novembre 2000, adressé à Monsieur le préfet du Var. Dans ce document il est écrit :

« Si la révision du POS est entreprise par la commune, le classement ne cherchera pas à faire obstacle à une régularisation ultérieure (dérogation possible pour camping prévue dans la loi de 1930) ».

Le compte rendu de la réunion en préfecture du Var, le mercredi 29 novembre 2000 a porté notamment sur ce point et Monsieur le Préfet a pris acte de plusieurs engagements notamment **« pour ce qui concerne le camping exploité par Monsieur COULOMB à la Tour Fondue, il est pris acte que, si la commune engage une procédure de révision du POS, qui permettra la prise en compte de cet établissement, l'état ne s'y opposera pas, dès lors que cette évolution s'inscrira dans la réhabilitation globale du site de la Tour Fondue. Cet engagement sera formalisé dans le porté à connaissance que le préfet sera amené à adresser au Maire ».**

Enfin la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages, a émis un avis, dont Monsieur le Préfet du Var, a fait part à Monsieur le Directeur de la DIREN, le 19 janvier 2001.

Il résulte de ce document que : **« le classement ne devrait s'opposer à cette évolution, dès lors qu'elle s'intègre dans un programme de réhabilitation du site de la Tour Fondue ».**

La Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages conclue son rapport en écrivant que : **« Elle n'est pas opposée à la régularisation de la situation du camping de M. Lucien COULOMB à l'intérieur du classement ».**

Le 25 avril la Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages, a réalisé un rapport dans le cadre du projet du classement du site.

Et dans ce rapport, il est formellement indiqué « **Au titre du paysage, cette activité ne nuit pas au caractère des lieux. Il ne faudrait pas que le classement soit par la suite avancé comme motif pour empêcher sa régularisation. La Commission Départementale des Sites s'est prononcée favorablement à cette régularisation et au maintien du camping dans le site classé** ».

Le 12 septembre 2005, Monsieur BARBARROUX, adjoint à l'aménagement du territoire, a adressé un courrier à Monsieur Lucien COULOMB, lui indiquant que l'ensemble des parcelles qui représentent l'assise du camping la Tour Fondue, sont proposées à un zonage « **permettant les activités de camping caravanning et autres hébergements de plein air** ».

Cette prise de position de Monsieur l'Adjoint de l'Aménagement du Territoire, a elle-même fait suite, notamment, à une lettre qui lui avait été adressée par Madame la Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

Dans ce courrier, il est écrit : « **il a été indiqué à Monsieur COULOMB que les dispositions notamment d'urbanisme visant à permettre la régularisation de son exploitation, seraient prises le plus rapidement possible. En tout état de cause, je puis vous assurer que mon intention n'est pas le moment venu de m'opposer à ladite régularisation** ».

Par conséquent, les différentes autorités ci-dessus visées, et au niveau de leurs compétences respectives, ont donc clairement pris position, en faveur de la comptabilité du terrain de camping de la Tour Fondue et du classement du site, et en faveur d'une régularisation, cette dernière impliquant qu'il y ait une modification du POS.

Le PLU de la commune de Hyères les Palmiers a été approuvé en février 2017 et les zonages UGc et N ont été créés sur l'assise du camping la Tour Fondue. Et ces zonages permettent la régularisation, par voie de création du camping.

De plus, le volet paysager et environnemental de ce dossier a fait l'objet d'un traitement particulièrement soigné afin de répondre aux normes d'insertion paysagère applicables aux terrains de camping, depuis le 1^{er} octobre 2007, garantissant ainsi une excellente insertion du camping la tour fondue.

Ci-après les courriers des différentes autorités qui ont pris position pour la régularisation du camping la Tour Fondue.