

Projet de construction d'un ensemble immobilier sur le site des Caïs Nord à Fréjus (83)

Volet Paysager //

Juin 2022 //



une société
du groupe



SOMMAIRE //

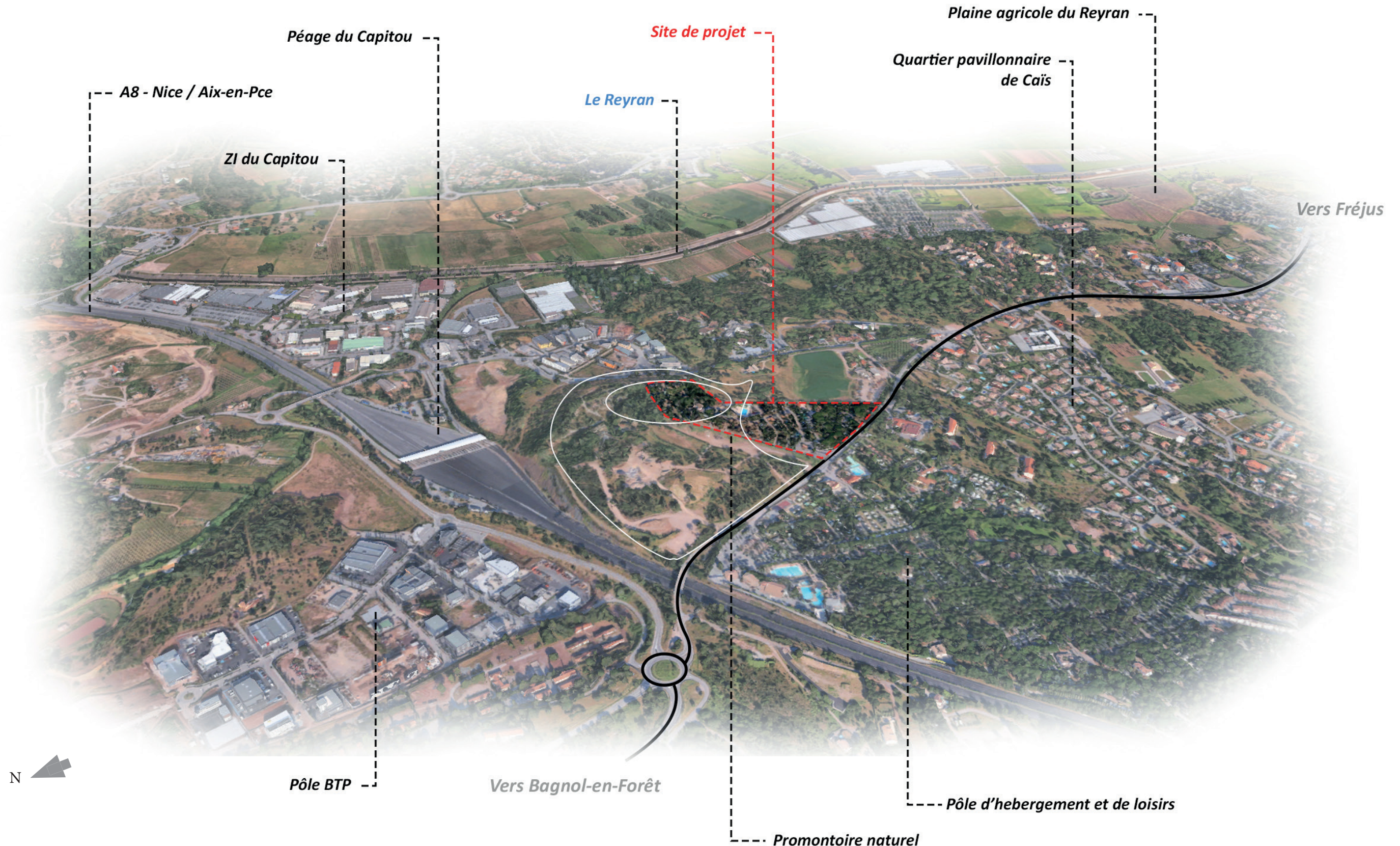
1/ UN PROMONTOIRE ENTRE PLAINE AGRICOLE ET GRANDES INFRASTRUCTURES //	4/5
2/ DIACHRONIE AÉRIENNE DU SITE D'ÉTUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE //	6/7
3/ ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE D'ÉTUDE - ETAT DES LIEUX //	8/11
Le couvert arboré du site	9
Les structures aménagées	10/11
4/ LE PROJET PAYSAGER	12/16
Organigramme de projet	12
Notice paysagère	13
Palette végétale du projet	14/16

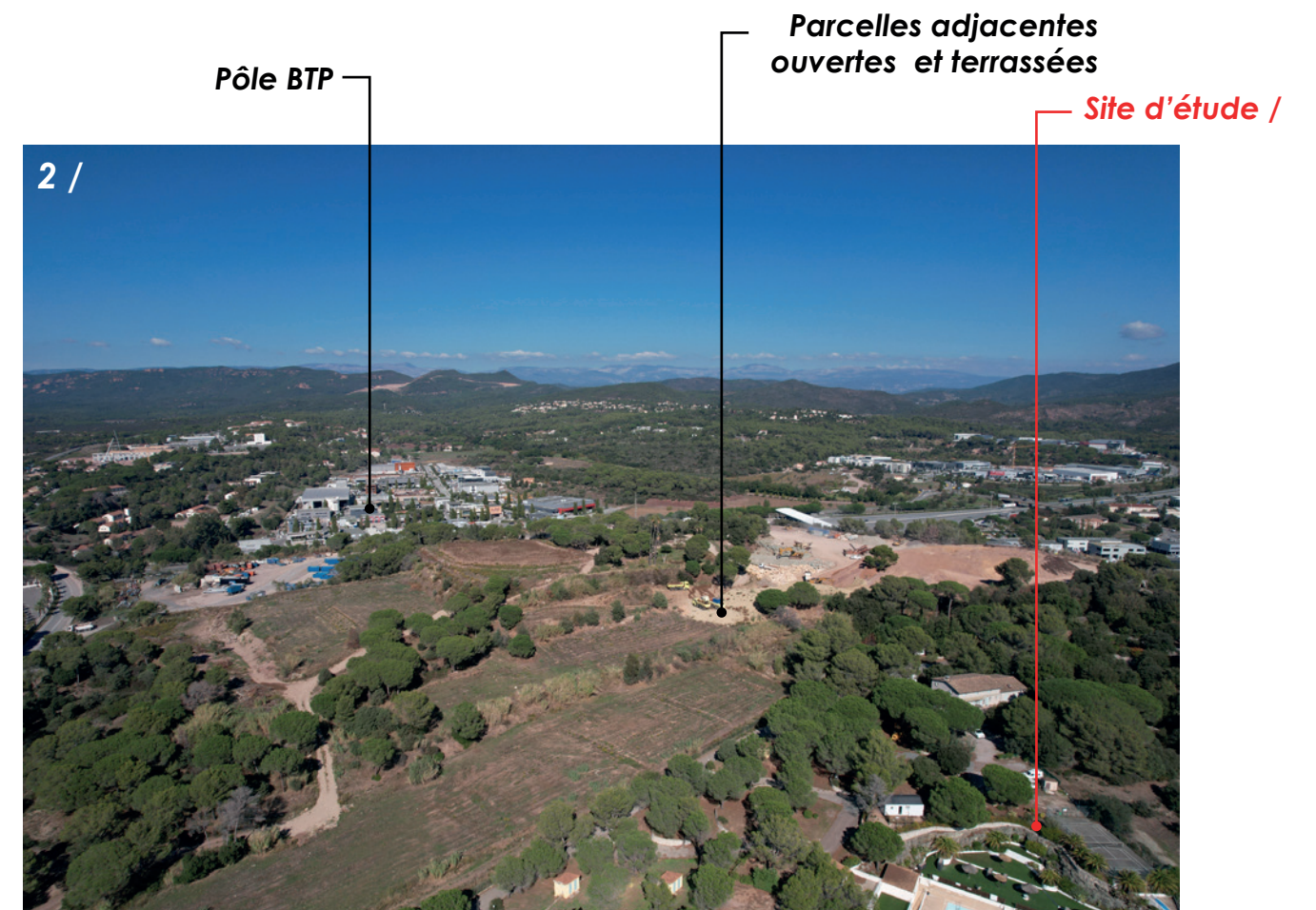
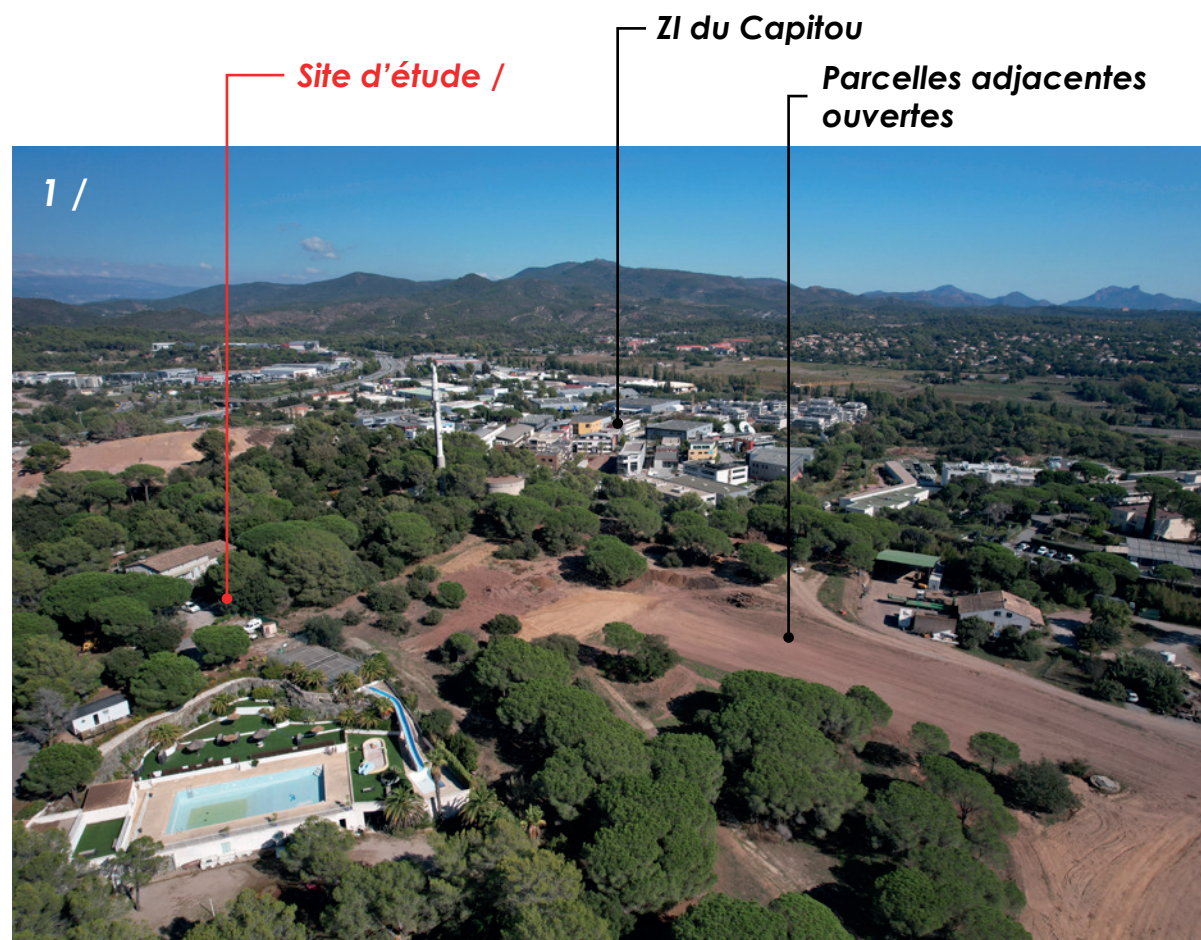


1/ Un promontoire entre plaine agricole et grandes infrastructures //

Le site de projet s'inscrit sur un promontoire naturel séparant aujourd'hui les zones agricoles et industrielles (Capitou / plaine du Reyran) du secteur des Caïs, au caractère plus résidentiel avec ses ensembles d'habitations et son pôle d'hébergement et de loisirs (le site de projet est d'ailleurs issu d'un ancien camping). Le site décrit une topographie assez mouvementée orientée d'Est en Ouest et offre de fait des percées visuelles sur la plaine méridionale du Reyran en point haut.

- 1/ Vue orientée Nord/Est : Le site d'étude illustre une enclave arborée au sein d'un secteur largement artificialisé. Le site domine la Zone Industrielle du Capitou à l'Est.
- 2/ Vue orientée Nord : les parcelles adjacentes au site sont marquées par des terrassements importants. Le pôle BTP du Capitou puis le massif de Bagnols dessinent l'arrière plan paysager.
- 3/ Vue orientée Sud : le site s'articule entre la plaine du Reyran à l'Est et les boisements habités à l'Ouest, largement dominés par le Pin parasol.





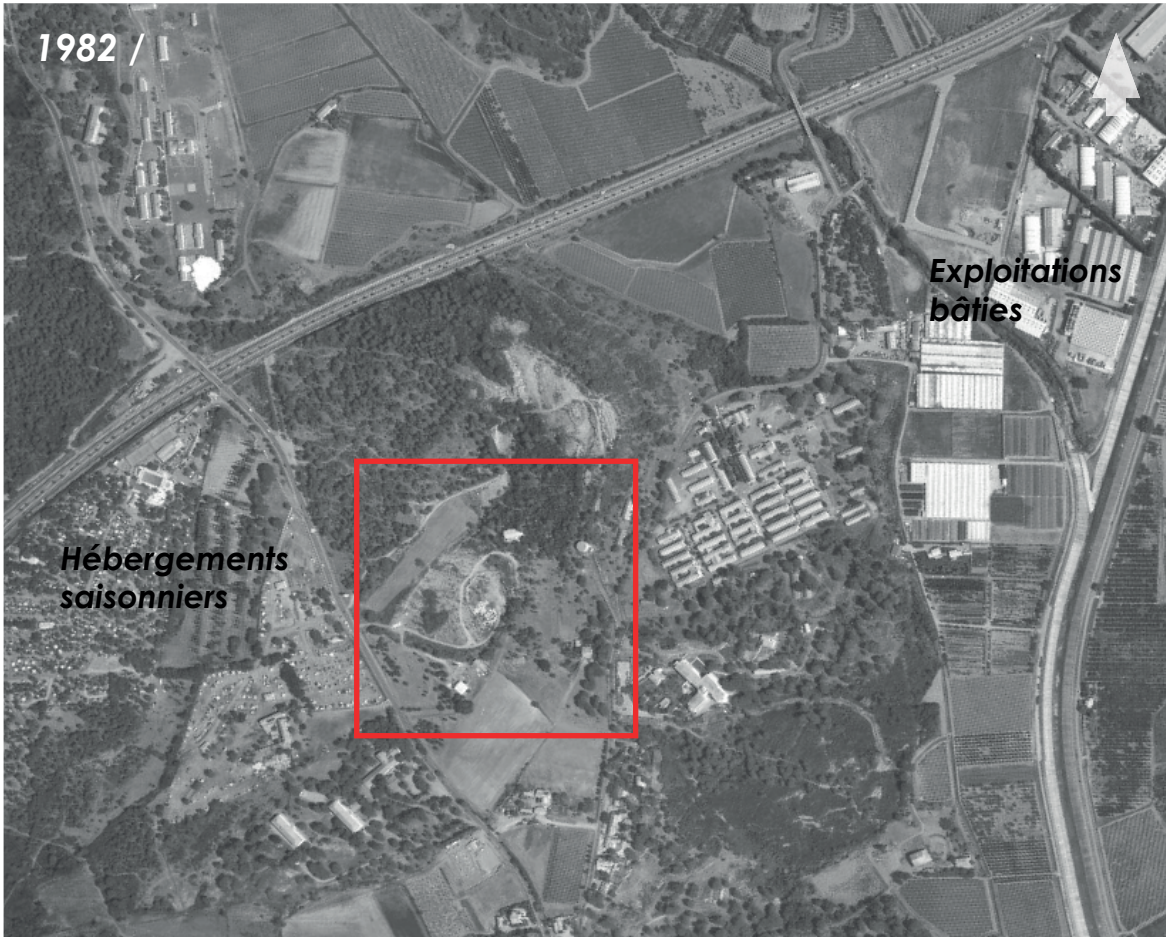
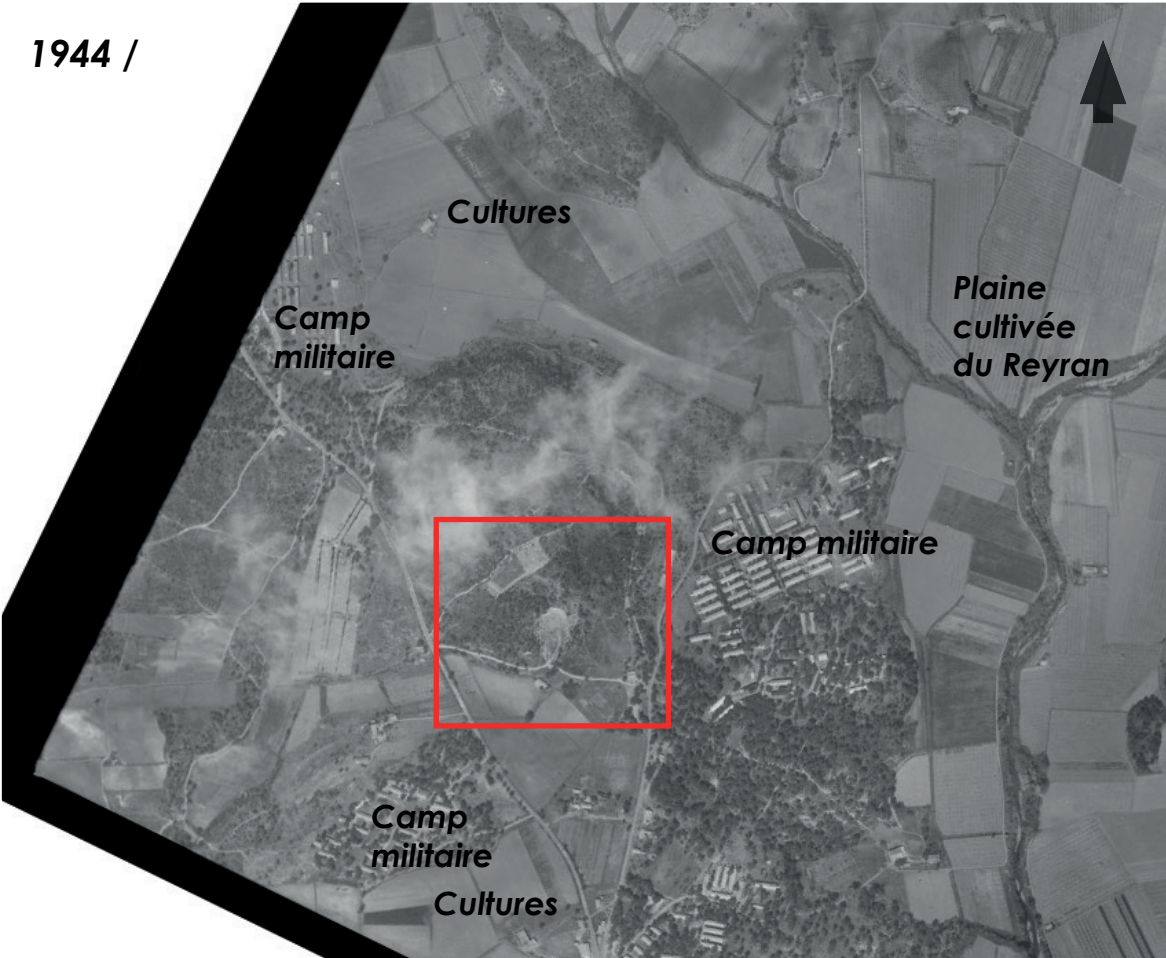
2/ Diachronie aérienne du site d'étude et de son environnement proche //

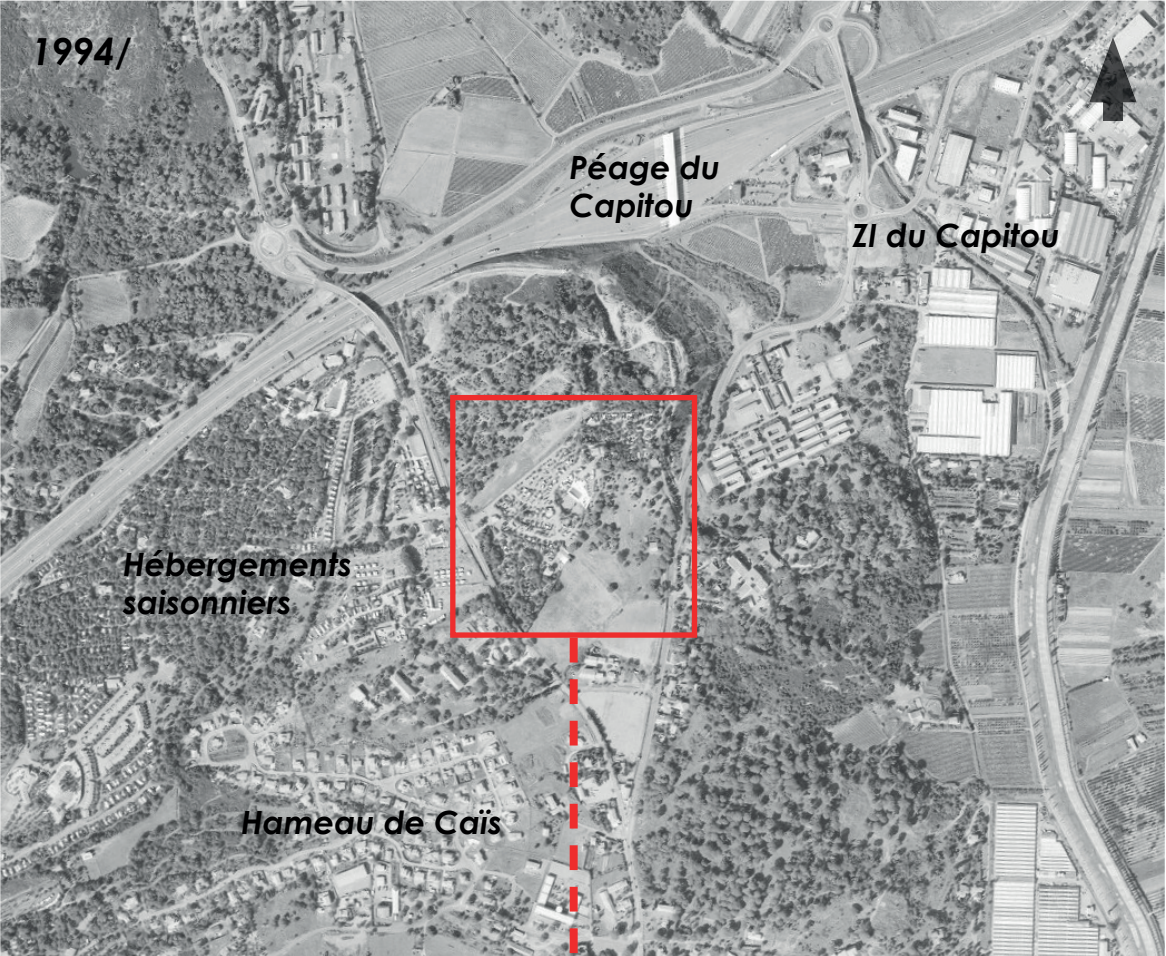
Autrefois composant d'un paysage forestier et agricole qui se diffusait sur la globalité du territoire nord fréjusien, le site s'inscrit aujourd'hui dans un contexte résolument urbain.

Cette fraction de territoire était autrefois marquée par la présence de nombreux camps militaires. Le plus proche du site d'étude disparaîtra au cours des années 2000, au profit de l'élargissement de la Zone du Capitou.

Au fil des années, le site d'étude subit différentes transformations (déboisements, terrassements successifs) jusqu'à son aménagement en site d'hébergement et de loisirs au cours des années 90 (voiries créées, piscines et annexes bâties, plantation d'une trame arborée dense pour offrir ombrage et confort à la clientèle du site).

Concomitamment, les espaces adjacents se métamorphosent : aménagement de nombreux sites d'hébergements saisonniers, construction du hameau de Caïs, construction de la Zone Industrielle du Capitou, canalisation du Reyran...





3/ Analyse paysagère du site d'étude - Etat des lieux //

La configuration héritée du site décrit une fragmentation spatiale, notamment due aux nombreuses dessertes internes et aux aménagements lourds réalisés pour apprivoiser une topographie chahutée (terrassements, soutènements, aménagement des aires de loisirs).

Le paysage intérieur du site distingue trois typologies de boisements :

> Un boisement qualitatif dominé par le pin parasol au Sud/Ouest (point bas / classé en EBC);

> Un boisement central plus monotone et commun issu des plantations dédiées au confort des usagers (plantations massives de pins et de haies monospécifiques en séparation des aires privatives). C'est au sein de ce secteur que sont réparties la plupart des annexes bâties ;

> Enfin, un boisement plus naturel au Nord/Est du site (classement partiel en EBC) dominé par les chênes et qui marque le point culminant du site offrant des ouvertures sur le paysage de la plaine du Reyran et du massif de l'Estérel.

Le site est également marqué par la présence d'une grande antenne relais qui s'impose comme un signal négatif dans le grand paysage.

