



CAMPING LES HAUTES RIVES

14, rue de l'Etang 28480 Thiron-Gardais

PERMIS D'AMENAGER

MAITRE D'OUVRAGE: Olivier RICHARD

14, rue de l'Etang
28480 Thiron Gardais

ARCHITECTE: Sylvain MORVANT

La Ribauderie
61430 Nocé

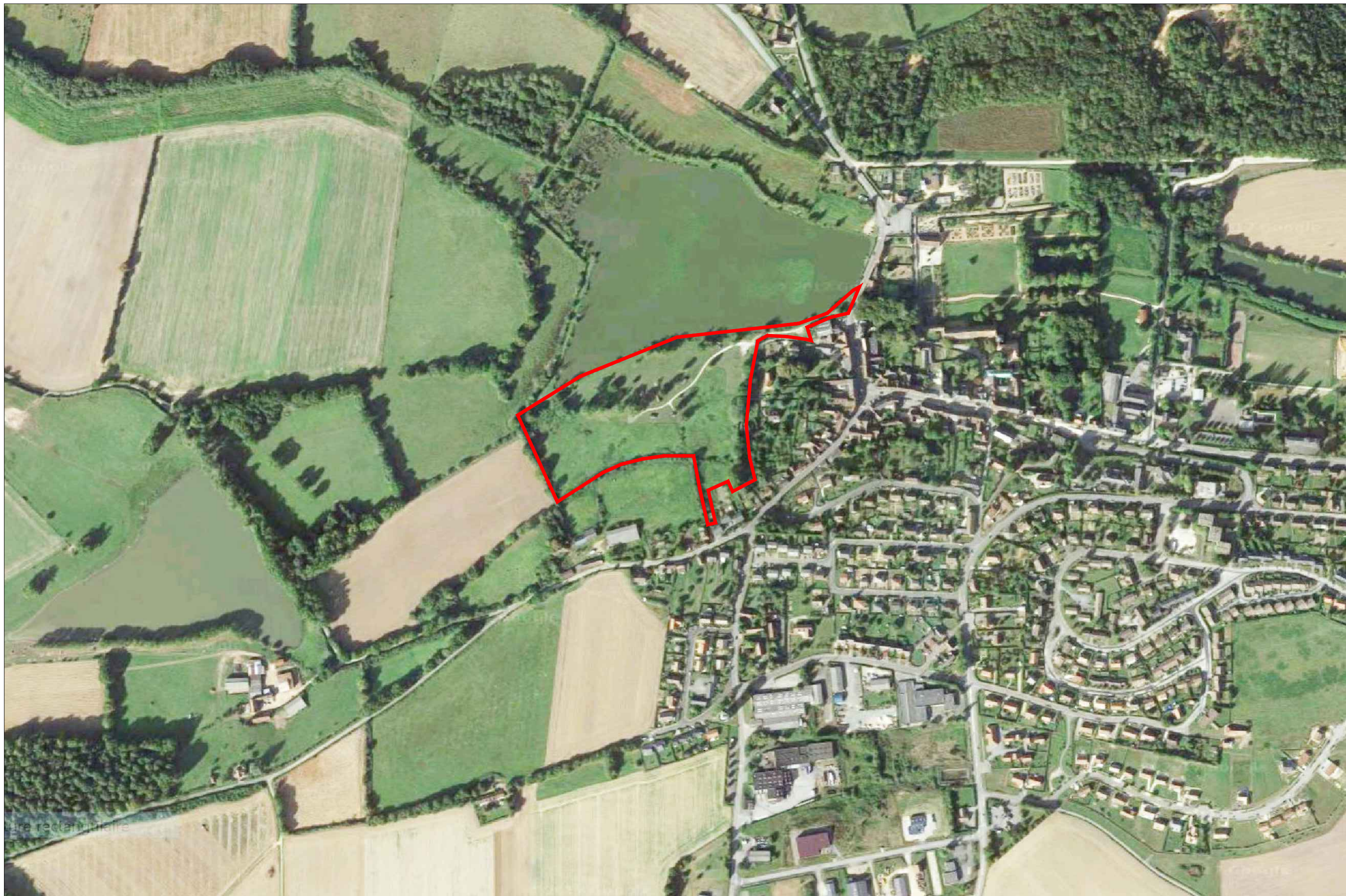
Tél. 09.81.83.99.16 / contact@morvantarchitecte.com

PAYSAGISTE: Champ libre

68 av. du Gal Bizot
75012 PARIS
Tél. 01.43.57.69.71

SOMMAIRE

N°	Description	Echelle
PA 1	Plan de Situation	1/5000°
PA 2A-2B-2C	Notice explicative	-
PA 3	Etat actuel du terrain	1/1000°
A1	Plan masse des constructions à démolir	1/500°
A2	Vue des constructions à démolir	-
PA 4	Plan de composition	1/500°
PA 4B	Phases d'aménagement	1/1000°
PA 4C	Coupe générale sur le site	-
		1/250°
PA 13	Engagement d'exploitation du terrain	1/100°
		1/100°
PA 18A	Piscine & sanitaires - Plan masse des constructions	1/200°
PA 19A	Piscine - Plan	1/100°
PA 19B	Piscine - Elévations Est et Ouest	1/100°
PA 19C	Piscine - Elévations Sud et Nord	1/100°
PA 19D	Piscine - Toitures	1/100°
PA 20A	Piscine - Coupe 1	1/100°
PA 21A	Piscine - Perspective d'insertion	-
PA 19E	Sanitaires - Plan / Elévations	1/100°
PA 20B	Sanitaires - Coupe 1	1/100°
PA 21B	Sanitaires - Perspective d'insertion	-
PA 18B	Préau-observatoire - Plan masse	1/200°
PA 19F	Préau-observatoire - Plan	1/100°
PA 19G	Préau-observatoire - Elévations N&S	1/100°
PA 19H	Préau-observatoire - Elévations E & O	1/100°
PA 19I	Préau - observatoire - Toiture	1/100°
PA 20C	Préau-observatoire - Coupe 1	1/100°
PA 21C	Préau-observatoire - Perspective d'insertion	-
PA 18C	Hangar-préau - Plan masse	1/200°
PA 19J	Hangar-préau - Plan toiture & RDC	1/100°
PA 19K	Hangar-préau - Elévations	1/100°
PA 20D	Hangar-préau - Coupe 1	1/100°
PA 21D	Hangar-préau - Perspective d'insertion	-
PA 18D	Accueil - Plan masse	1/200°
PA 19L	Accueil - Plan et Elévations	1/100°
PA 20E	Accueil - Coupe sur le site	1/100°
PA 21E	Accueil - Perspective d'insertion	-
		-
PA 51	Notice d'accessibilité	-
PA 52	Notice de sécurité	-



NOTICE

Le présent dossier concerne l'aménagement du camping 4* "Les hautes rives", camping existant situé sur la commune de Thiron-Gardais.

Situé sur la rive Sud de l'étang, l'actuel camping occupe les parcelles ZA 46, 47, 48 et 49. Cette dernière parcelle concerne essentiellement l'étang. L'ensemble foncier constitue la lisière Nord-Ouest du village, zone de transition avec les prairies humides et bosquets situés au-delà de l'étang.

L'actuel camping comporte 7 bungalows vétustes datant des années 80 ainsi qu'un volume de sanitaires. Les emplacements sont libres, répartis sur le terrain, sans structure paysagère d'accompagnement ni d'équipement en lien avec la capacité d'accueil.

Le projet a pour objectif de créer un lieu d'accueil touristique écologique en lien étroit avec le territoire dans lequel il s'inscrit. L'utilisation de matériaux de construction dont le bois de filière locale, l'insertion paysagère et les thématiques en lien avec la commune et son patrimoine fondent le projet. Il est étudié de manière à compléter et renforcer l'offre d'hébergement de la commune et du territoire environnant. Le camping des Hautes Rives répondant aux critères des campings 4 étoiles participera à l'accueil et à la découverte de la commune de Thiron-Gardais et de ses environs.

Le projet : Il prévoit de créer et structurer le site afin de permettre l'accueil des visiteurs dans un contexte particulièrement soigné en lien avec des composantes paysagères fortes issues du paysage environnant.

Les aménagements sont organisés autour de 3 thématiques :

- 1- le village lacustre
- 2- le camping champêtre
- 3- le pré-verger

Les équipements en lien avec le territoire :

- une ferme pédagogique
- un préau-observatoire

Afin de compléter l'attractivité du camping, une baignade réservée aux campeurs sera installée. Elle comportera un bassin couvert et un deuxième bassin extérieur.

A/ LES ORIENTATIONS PAYSAGERES :

1- Le village lacustre
Située en lisière de l'étang, ce périmètre accueille des hébergements insolites posés sur une plateforme bois installée sur pilotis (environ 20cm). Les emplacements sont délimités par des palissades de ganivelles, des joncs, des saules têtards, végétation et éléments en lien avec les zones humides.



Jonc noir



Osier

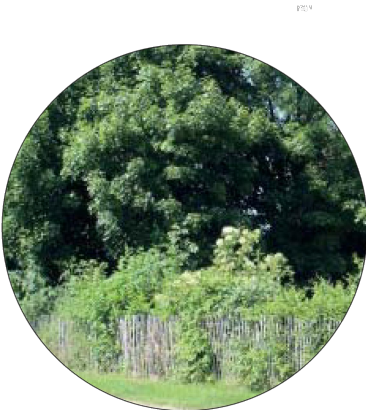


Roseau

2- Le camping champêtre
Cette zone est la plus vaste du camping : située sur le coteau, elle est constituée d'emplacements bordés de haies vives aux essences locales variées (pruneliers, noisetiers, cornouillers) ponctuées d'arbres de haut jet (chênes, fresnes, merisiers).



Ganivelle
de chataignier



Haie champêtre :
érable, charmes, chêne,
noisetier, sureau, etc.



Arbre tige
dans une haie

3- Le pré-verger
Situé à proximité de la ferme pédagogique, en lisière du camping côté village, cette zone est structurée par un verger de pommiers et poiriers plantés suivant une trame régulière. Elle reçoit des emplacements libres ainsi que la zone étape pour les randonneurs équestres.

4/ Les délimitations

A l'intérieur du camping, les limites sont constituées suivant le répertoire des clôtures régionales :

- ganivelles de châtaignier, plessage de gaules de châtaignier ou haies plessées, barrières bois.

Elles participent fortement à l'atmosphère du lieu et son insertion dans le contexte paysager local.



Gaules de châtaignier
plessés



Ganivelle en échelas
de chataignier : fendu, scié
quart de rond, lattes sciés,
carrés etc.



Barrière de jardin

B/ L'ARCHITECTURE

Les volumes prévus pour accueillir les sanitaires, le préau-observatoire, la piscine ou les équipements techniques (hangar) sont conçus dans un souci d'intégration au site.

Cette intégration est assurée sans mimer l'architecture patrimoniale de la commune ou de la région.

La typologie simple des volumes (toitures à 2 pentes), leurs gabarits et les matériaux utilisés fondent cette intégration au paysage.

L'utilisation unique du bois en façades et en sur-toiture sous forme de tuiles de châtaignier ou de planches de bardage assure à la fois la cohérence, l'harmonie et l'identité du camping.

L'accueil utilise la typologie de l'ancienne tour de guet de l'abbaye située en lisière du terrain. Le volume modeste assurant la réception des campeurs est entièrement vêtu de tuiles de bois de châtaignier.

Les sanitaires sont constitués tels des longères percheronnes. Les toitures et l'une de leurs façades sont vêtues de tuiles de bois. La façade opposée est couverte d'un bardage à claire-voie.

Les pignons sont libres. Insérés dans les masses végétales, ces volumes aux gabarits discrets seront visuellement peu présents.

La piscine est couverte à l'aide de 3 serres horticoles accolées. Elles permettent de placer la piscine dans le registre du volume agricole-horticoles et non dans celui de la base de loisir.

Le hangar-stockage situé à flanc de coteau est semis enterré côté Sud, limitant son impact visuel depuis les constructions situés en amont du terrain. Seule une toiture revêtue de planches de châtaigniers et une zone végétalisée émergent. il est en lien avec la ferme pédagogique dont il adopte les codes.

Le préau-observatoire poursuit la logique du matériau. Le pignon Est étant opaque, les vues se trouvent orientées vers l'étang.

C/ LES RESEAUX :

1- Assainissement

Le terrain est actuellement raccordé au réseau d'assainissement communal.

Les différents équipements seront raccordés à ce réseau.

2- Electricité

L'alimentation électrique sera reprise depuis le comptage situé en limite de propriété côté Rue de l'Etang.

La puissance nécessaire est évaluée à 144 kW.

3- Gaz

Un réseau d'alimentation en gaz de ville sera créé afin d'alimenter les ballons d'eau chaude gaz des sanitaires.

Le poste de détente sera situé dans un local prévu à cet effet dans le préau-observatoire.

D/ ACCESSIBILITE :

Voir ci-après PA 51.

E/ SECURITE INCENDIE :

Voir Notice PA 52 ci-jointe

F/ URBANISME :

Le terrain est situé en secteur NL, zone naturelle de loisirs.

ART. N1 / Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

ART. N2 / Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Zone NL : installations en lien avec les activités de loisir et tourisme.
Conforme.

ART. N3 / Accès et voirie

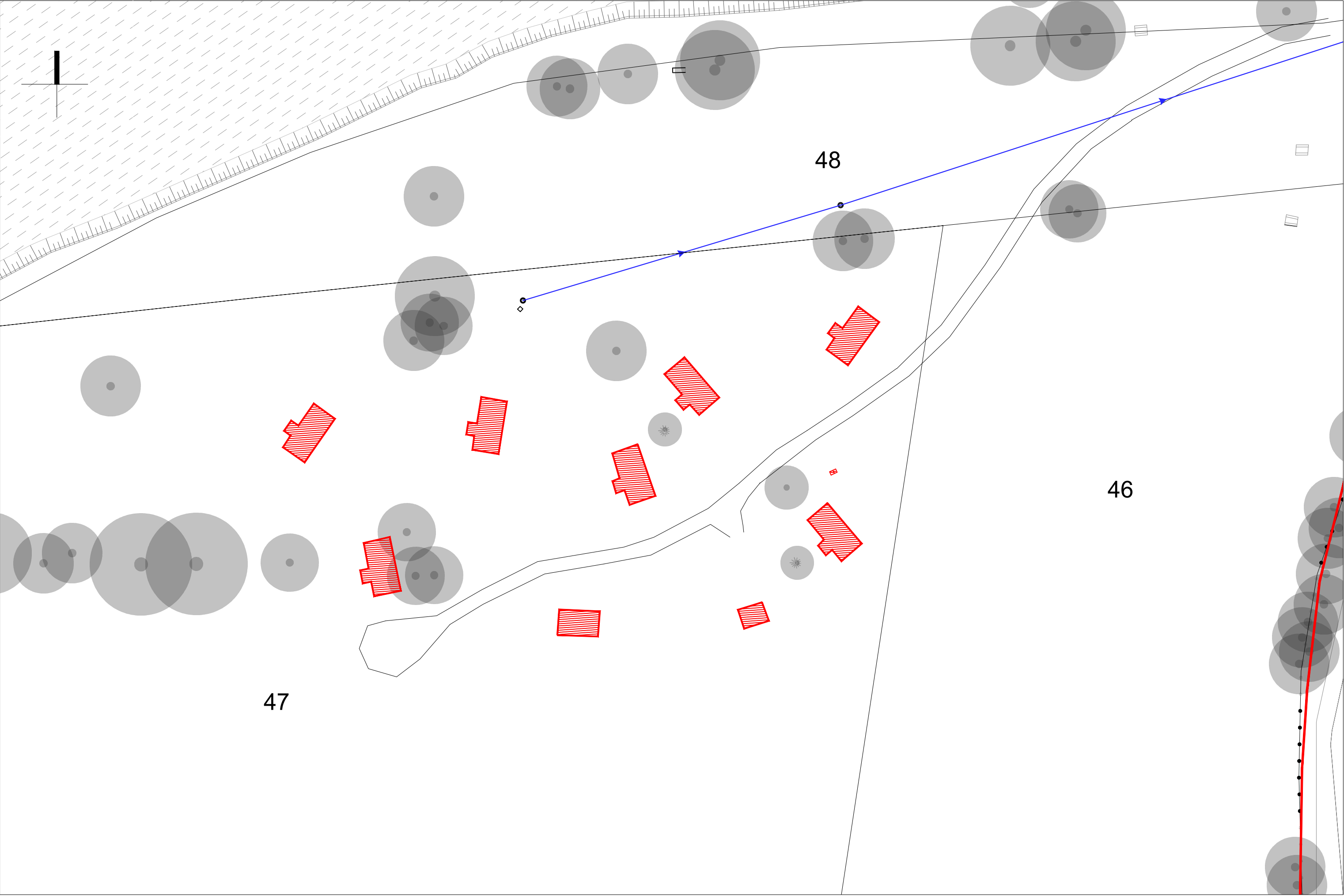
Accès : terrain desservi par une voie publique.
Voirie : voies privées créées accessibles PMR.
Conforme

ART. N4 / Desserte par les réseaux

Alimentation Eau Potable : installations raccordées au réseau AEP.
Assainissement : installations raccordées au réseau collectif de la commune. Pompe de relevage située au point de raccordement avec le réseau public.
Eaux pluviales : les eaux pluviales des toitures seront infiltrées par l'intermédiaire de puisards dimensionnés en fonction des surfaces de toitures.

ART. N5 / Superficie minimum des terrains Sans objet		ART. N13 / Espaces libres et plantations Voir les Orientations paysagères ci-dessus. Les essences locales sont utilisées exclusivement. Conforme	
ART. N6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Distance des constructions supérieure à 5m depuis les voies communales Conforme		ART. N14 / Coefficient d'occupation des sols Sans objet.	
ART. N7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Distance supérieure à 1m. Conforme		G/ Gestion des déchets	
ART. N8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière Sans objet		Des points d'apport volontaire seront répartis sur le terrain suivant les règles du tri sélectif. Le gestionnaire du camping assurera une collecte de ces déchets qui seront déposés dans les containers situés sur la rue des fossés, à l'arrière du local Accueil. Cette localisation permettra au service de collecte d'accéder aisément aux containers règlementaires.	
ART. N9 / Emprise au sol Surface végétale ou non imperméabilisée supérieure à 25% de la superficie de l'unité foncière. Conforme		***	
ART. N10 / Hauteur des constructions Hauteur inférieure à 7 m à l'égoût et 12 m au faîtage. Conforme			
ART. N11 / Aspect extérieur des constructions Voir chapitre Architecture ci-dessus. Maçonnerie : Les murs extérieurs sont revêtus de tuiles de bois de châtaignier (sanitaires et préau-observatoire) ou de planches de châtaignier en pose verticale avec couvre joint (Hangar-préau). Parois vitrées pour les serres horticoles couvrant la piscine.			
Couverture : Toitures à 2 pentes réalisées en tuiles de bois de châtaignier pour les sanitaires et le préau-observatoire. Toiture monopente avec finition planches de châtaignier et végétalisation pour le hangar. Toitures vitrées pour les serres horticoles couvrant la piscine.			
Ouvertures : Les proportions sont étudiées en cohérence avec les volumes. Les menuiseries extérieures sont en bois dur européen. Conforme			
ART. N12 / Stationnement Il est créé 47 places de stationnement dont 3 places accessibles PMR. Conforme.			











ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

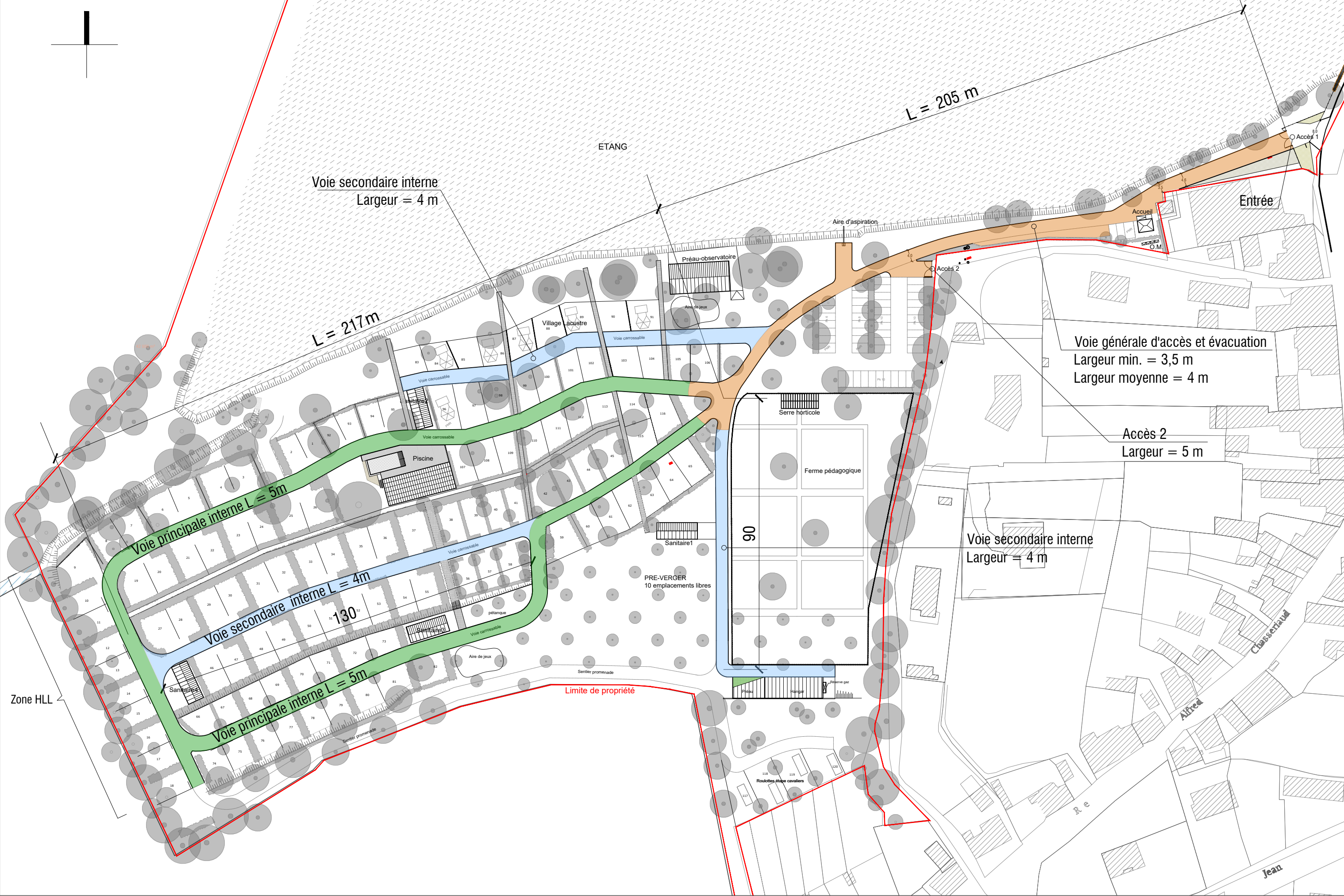
Je soussigné, Olivier Richard, Gérant du camping Le Hautes Rives de Thiron-Gardais, m'engage à exploiter l'établissement d'hôtellerie de plein air suivant les dispositions décrites dans le présent dossier.

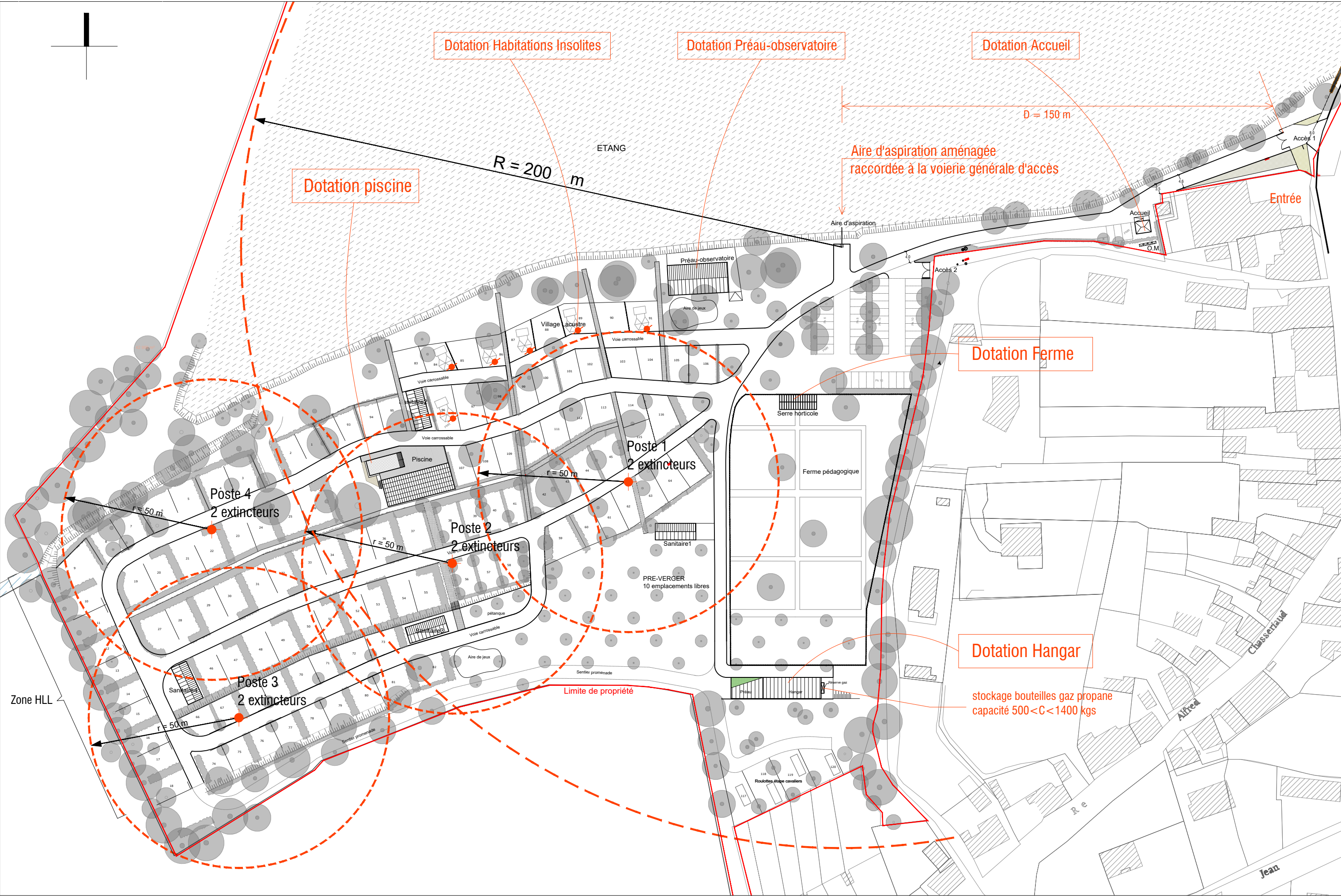
La période d'ouverture saisonnière du camping aura lieu entre le 20 Mars et le 31 Octobre de chaque année.

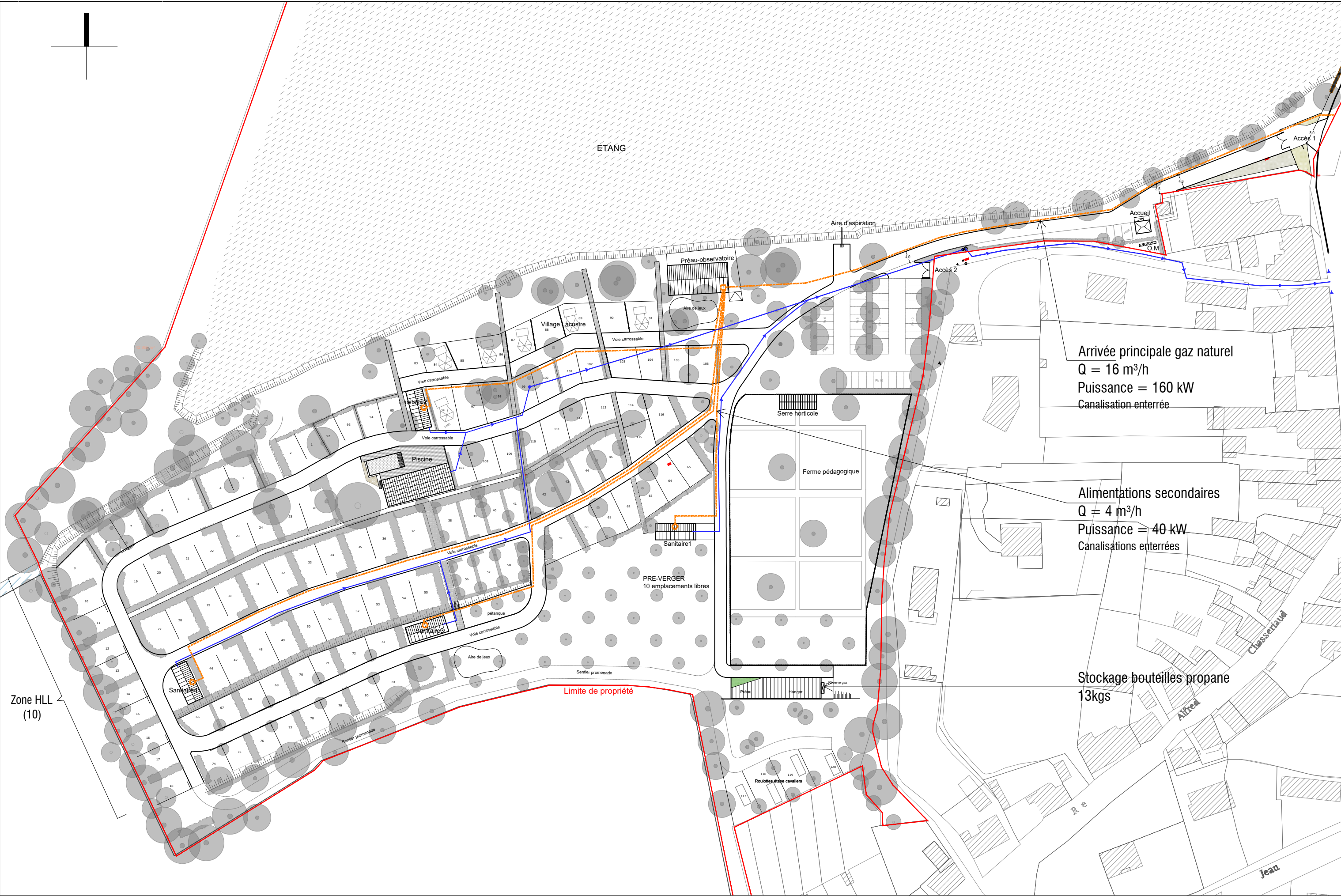
Les dispositions liées à l'accueil des personnes à mobilité réduite et les dispositions liées à la sécurité incendie seront respectées.

Fait à Thiron-Gardais le 12/12/2017.

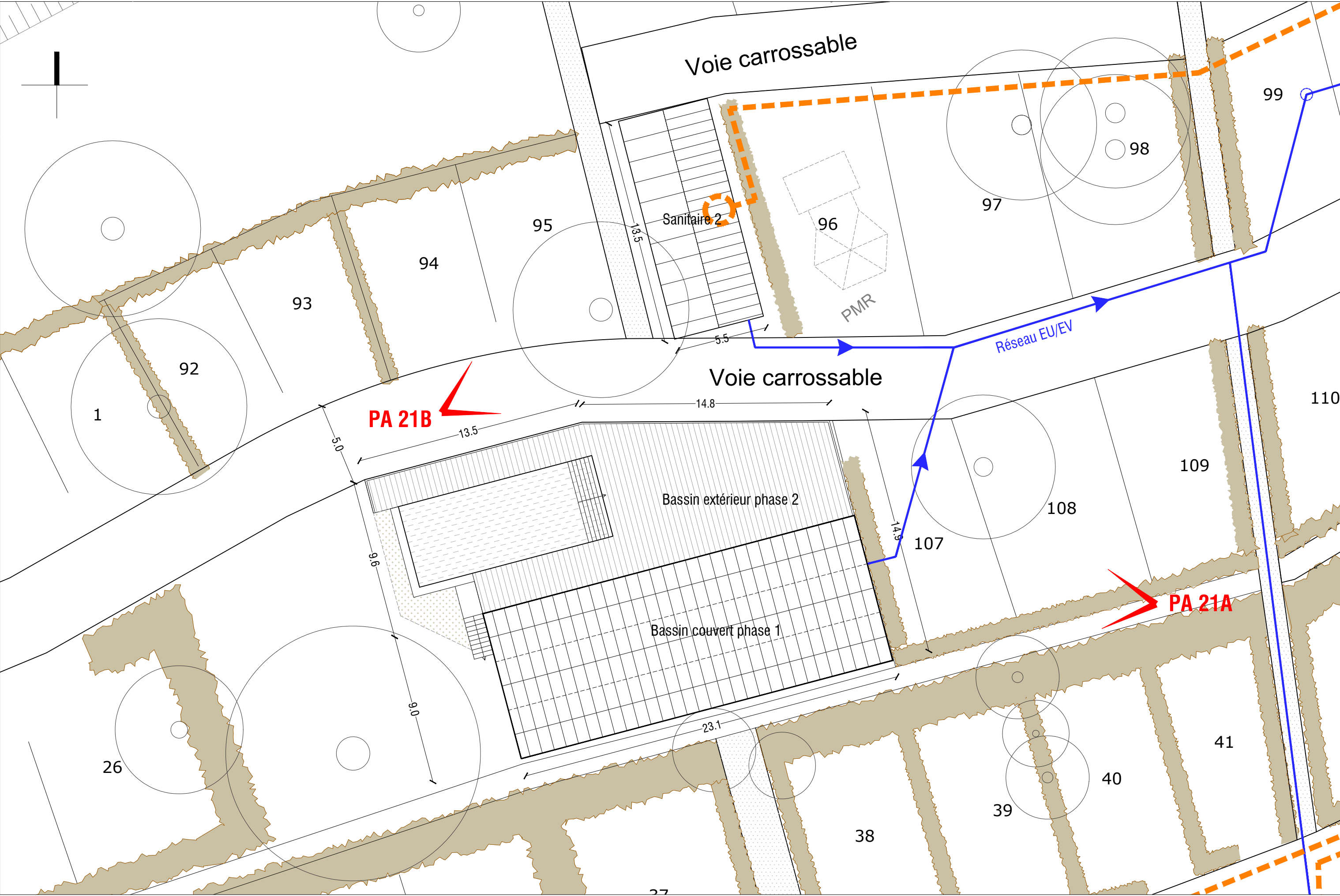
Olivier Richard
Gérant

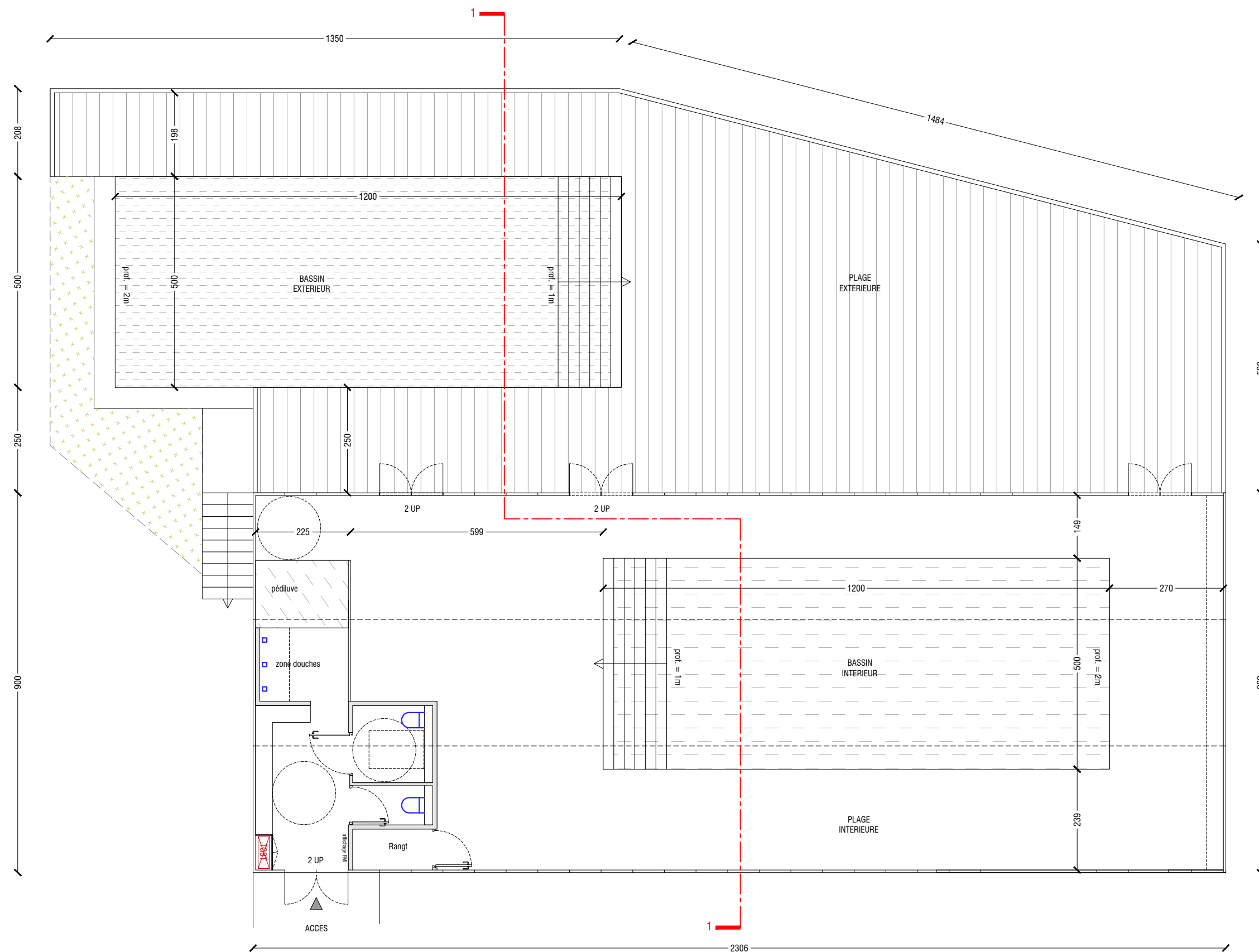


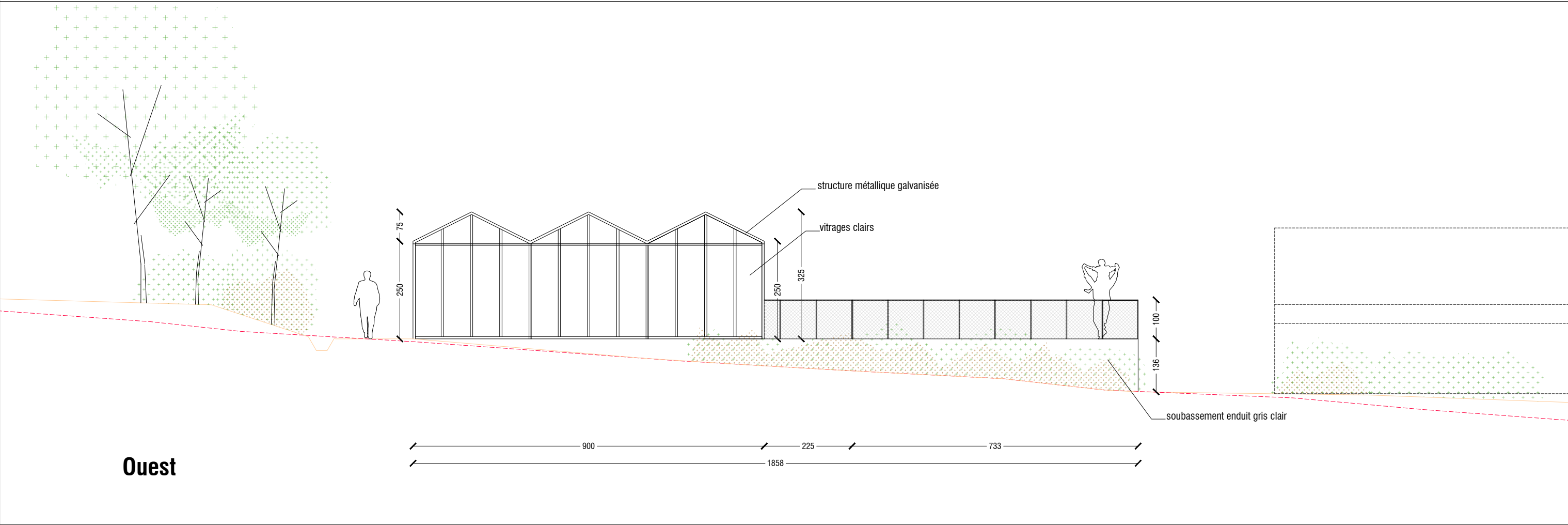
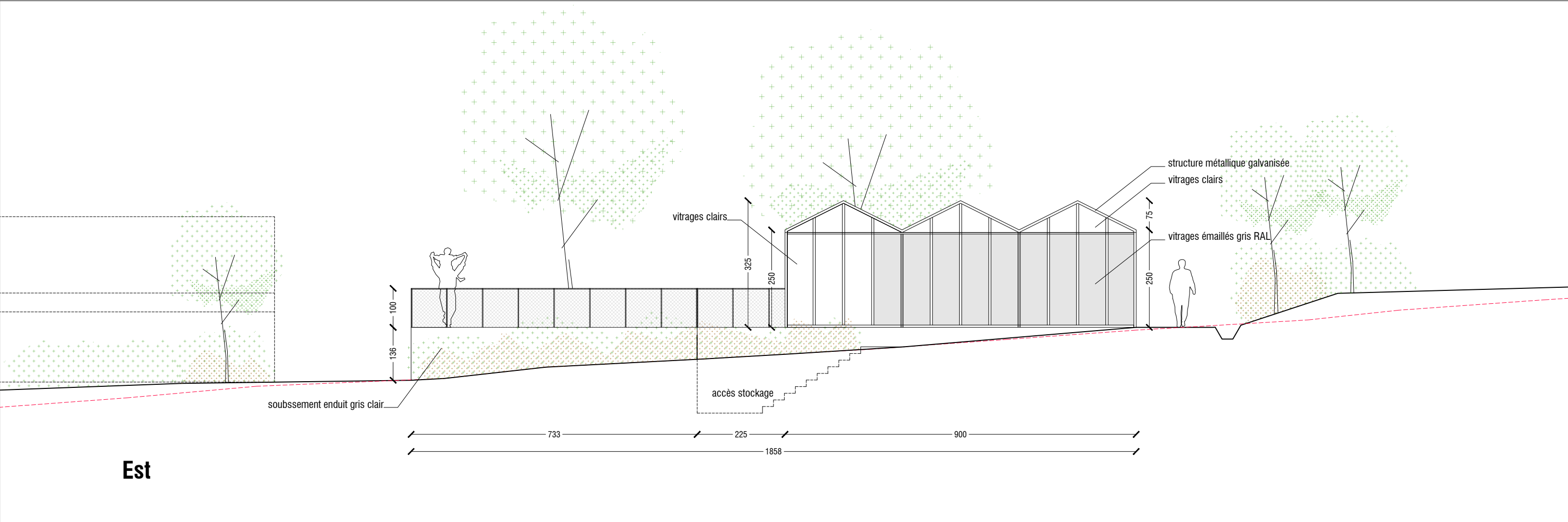




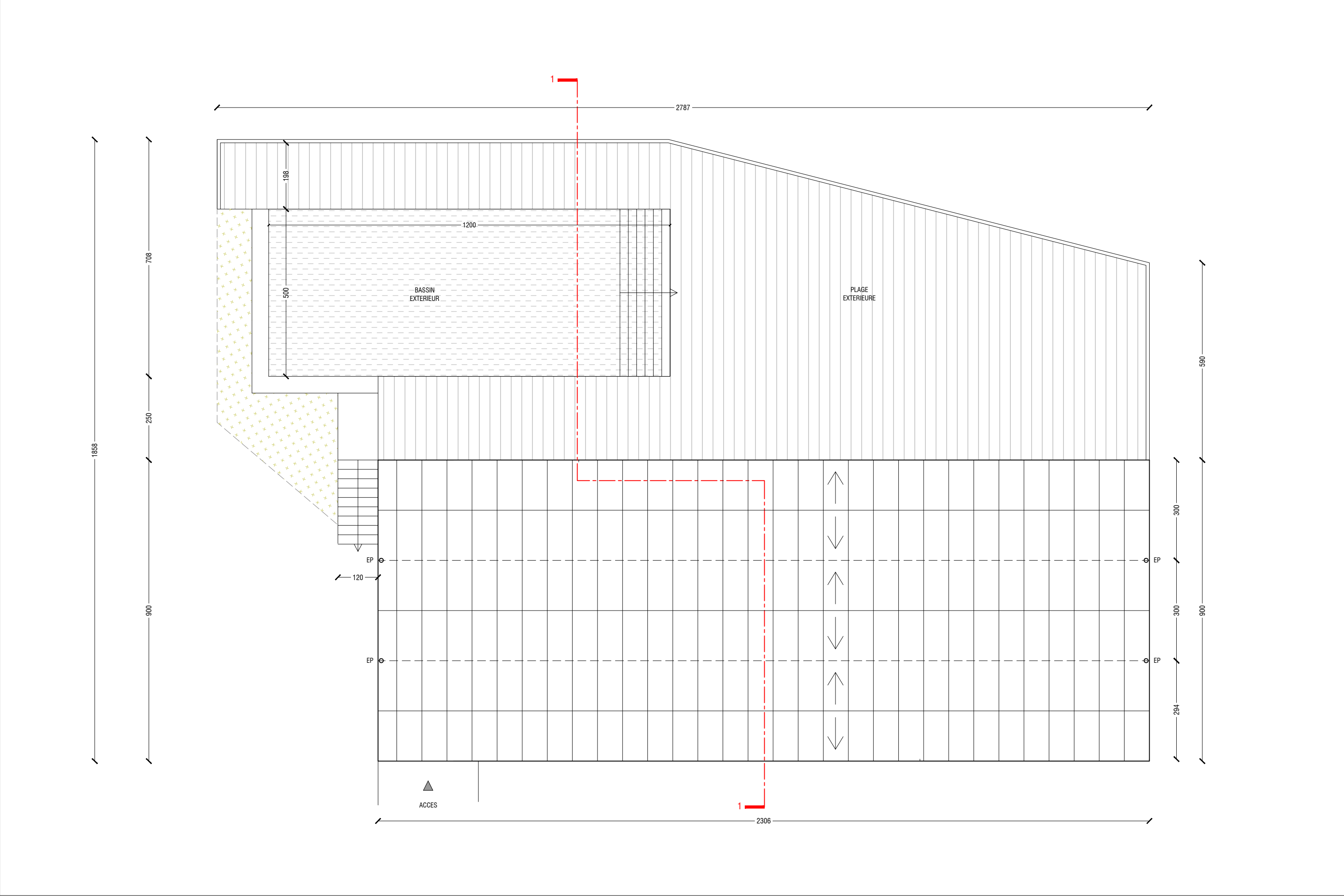
PISCINE

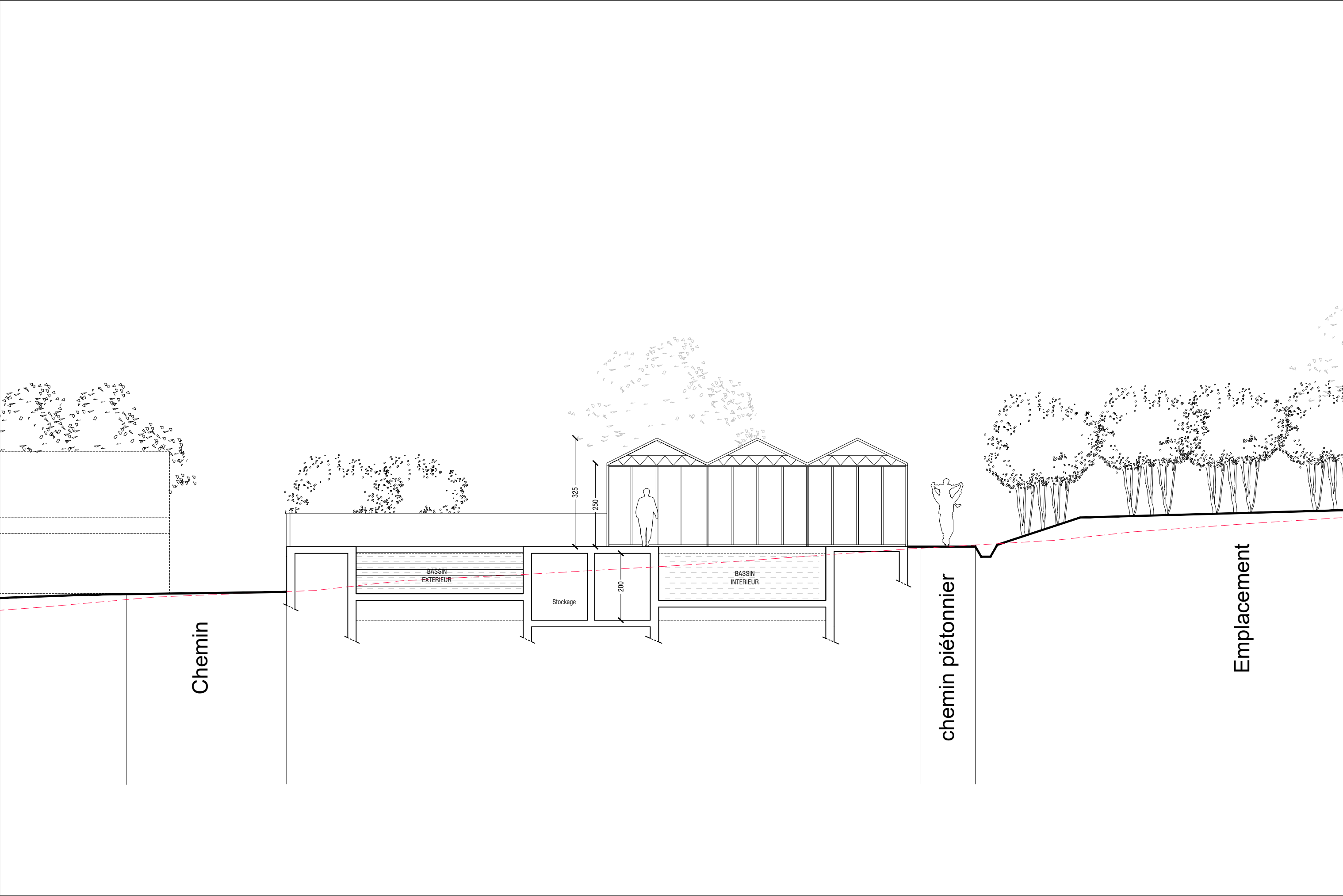






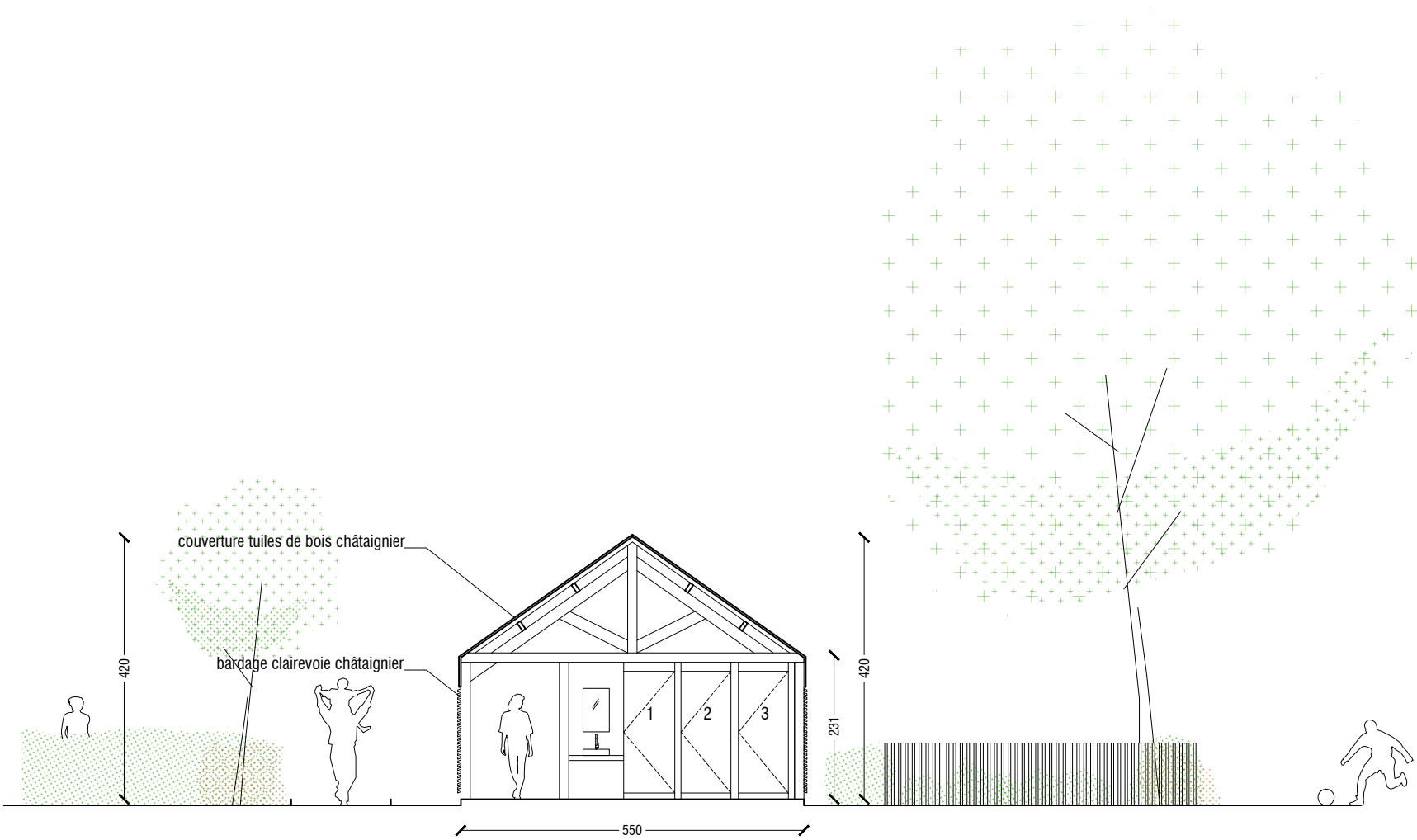






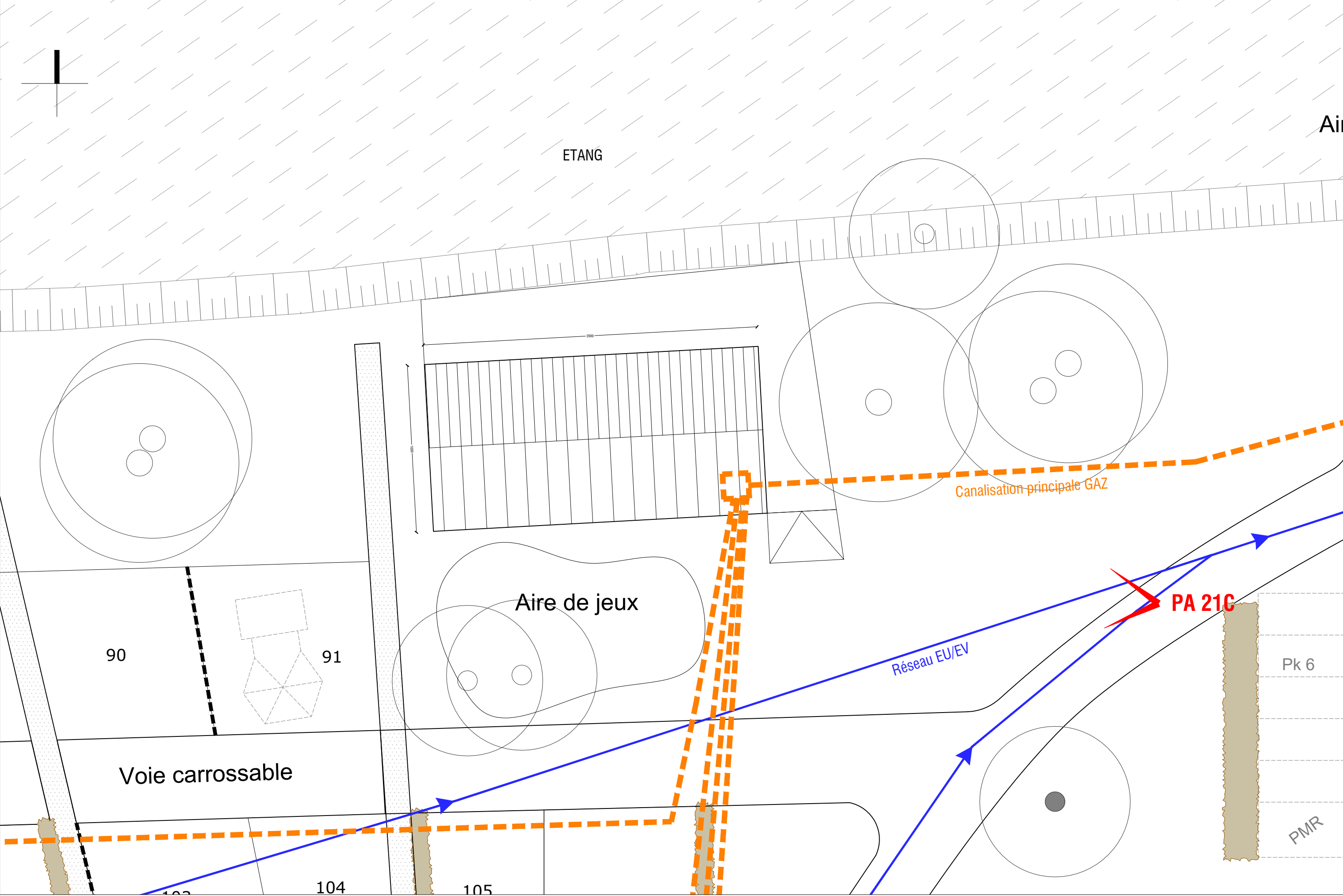


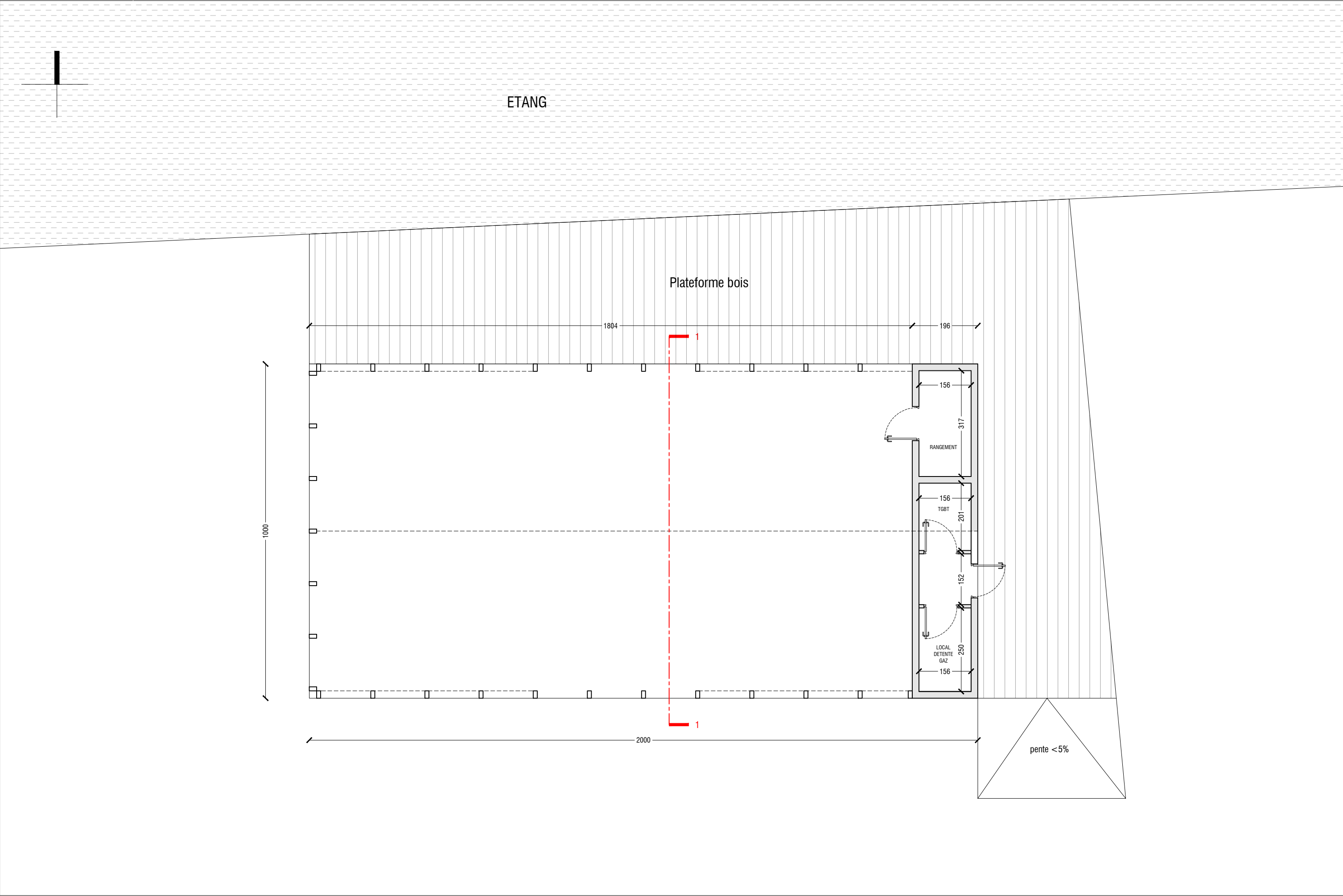
SANITAIRES

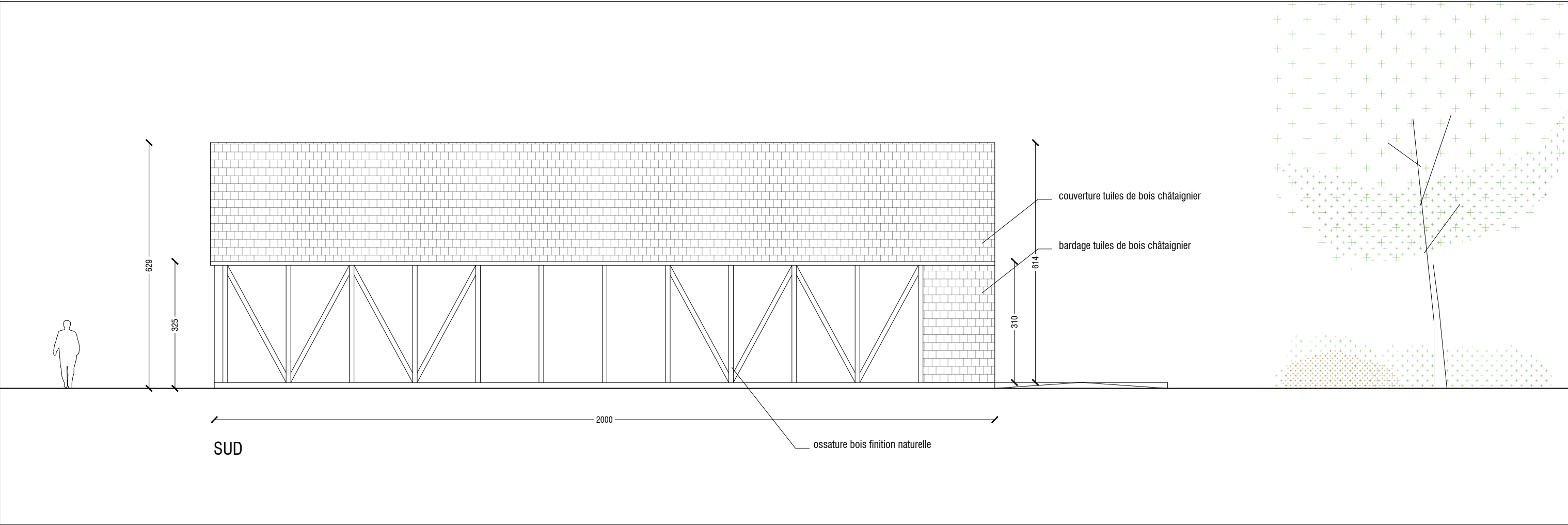
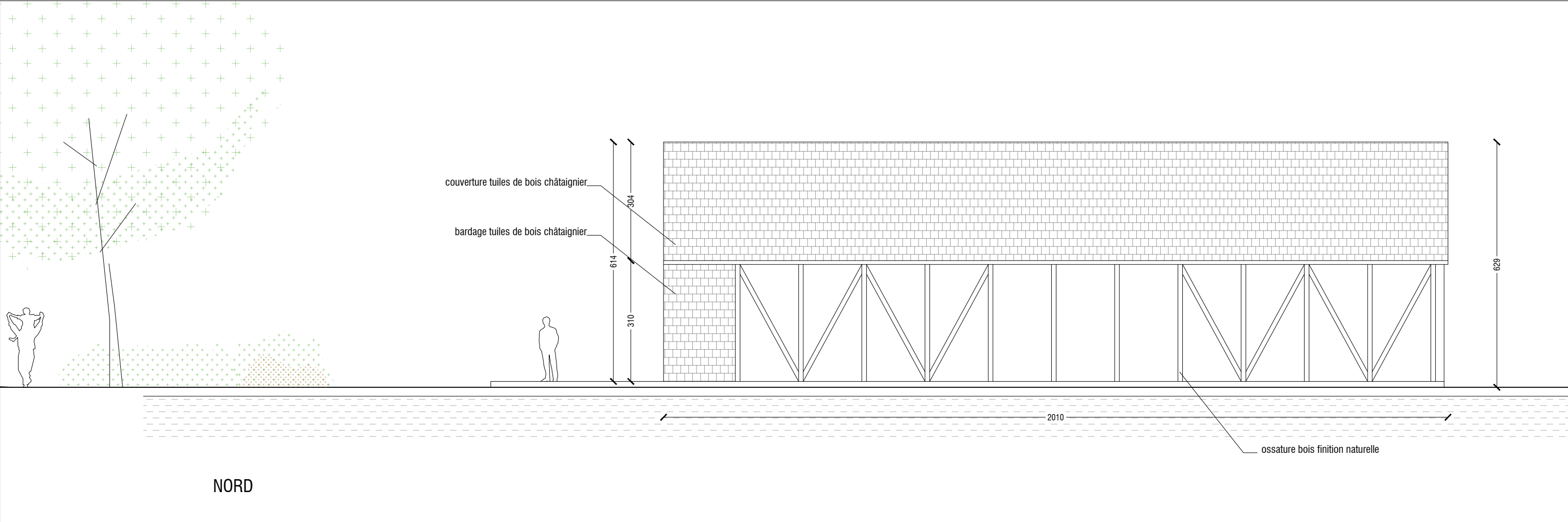




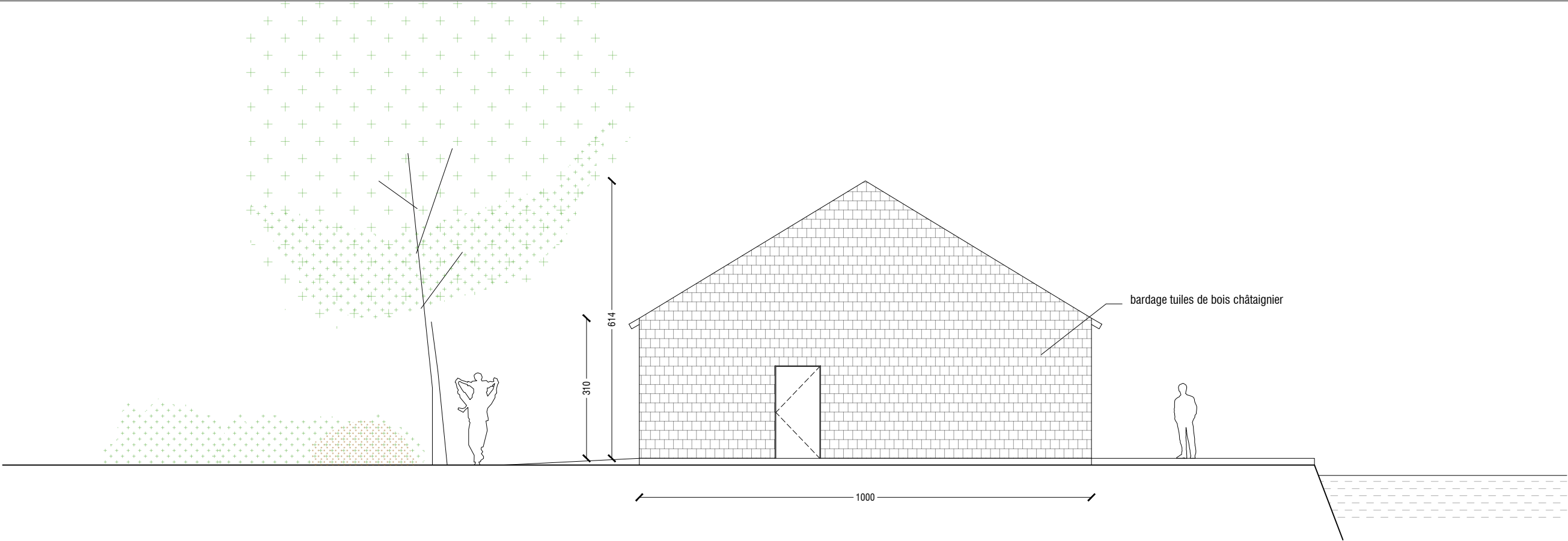
PREAU-OBSERVATOIRE



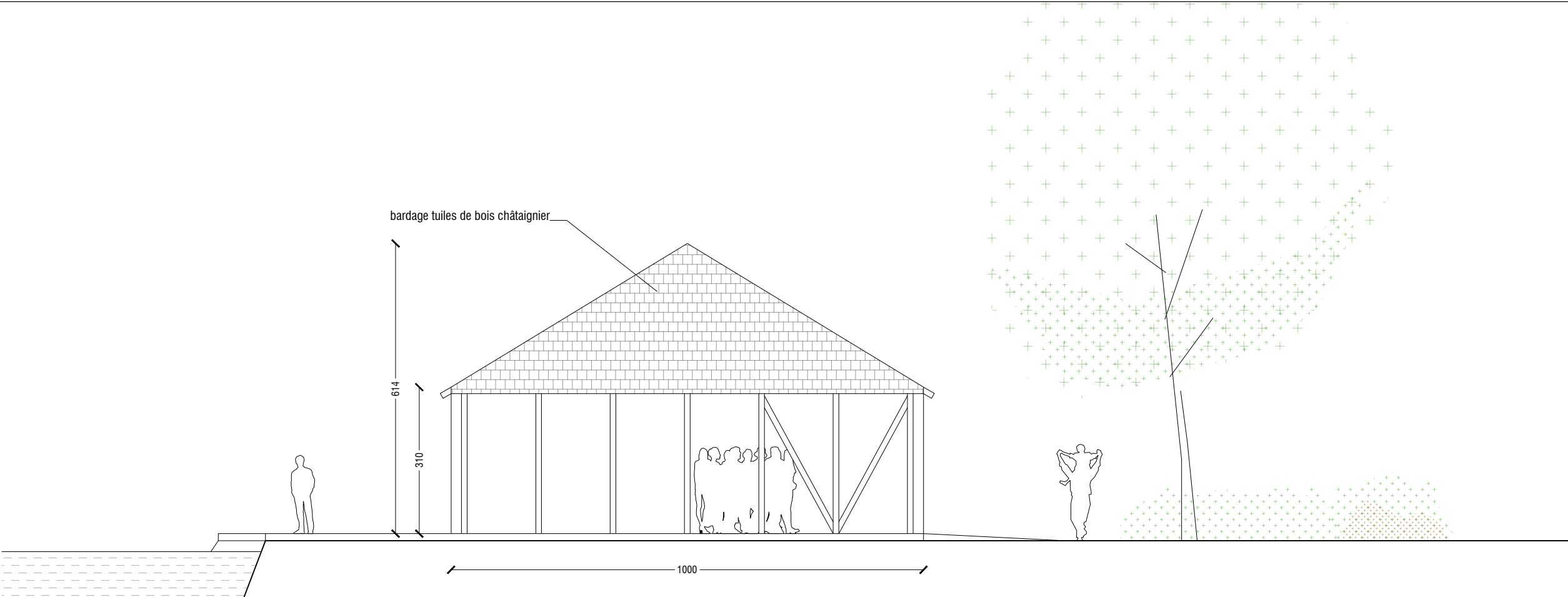


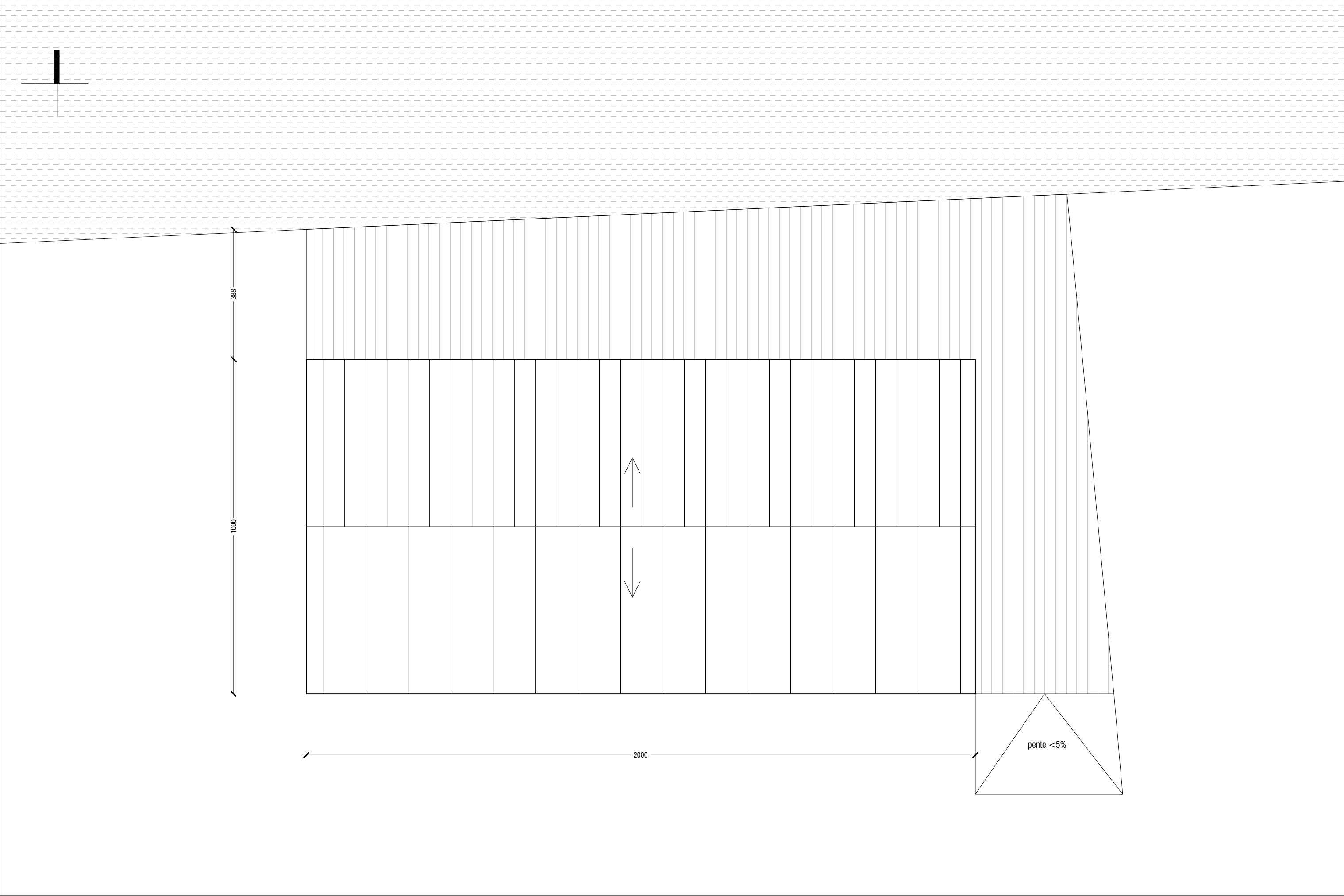


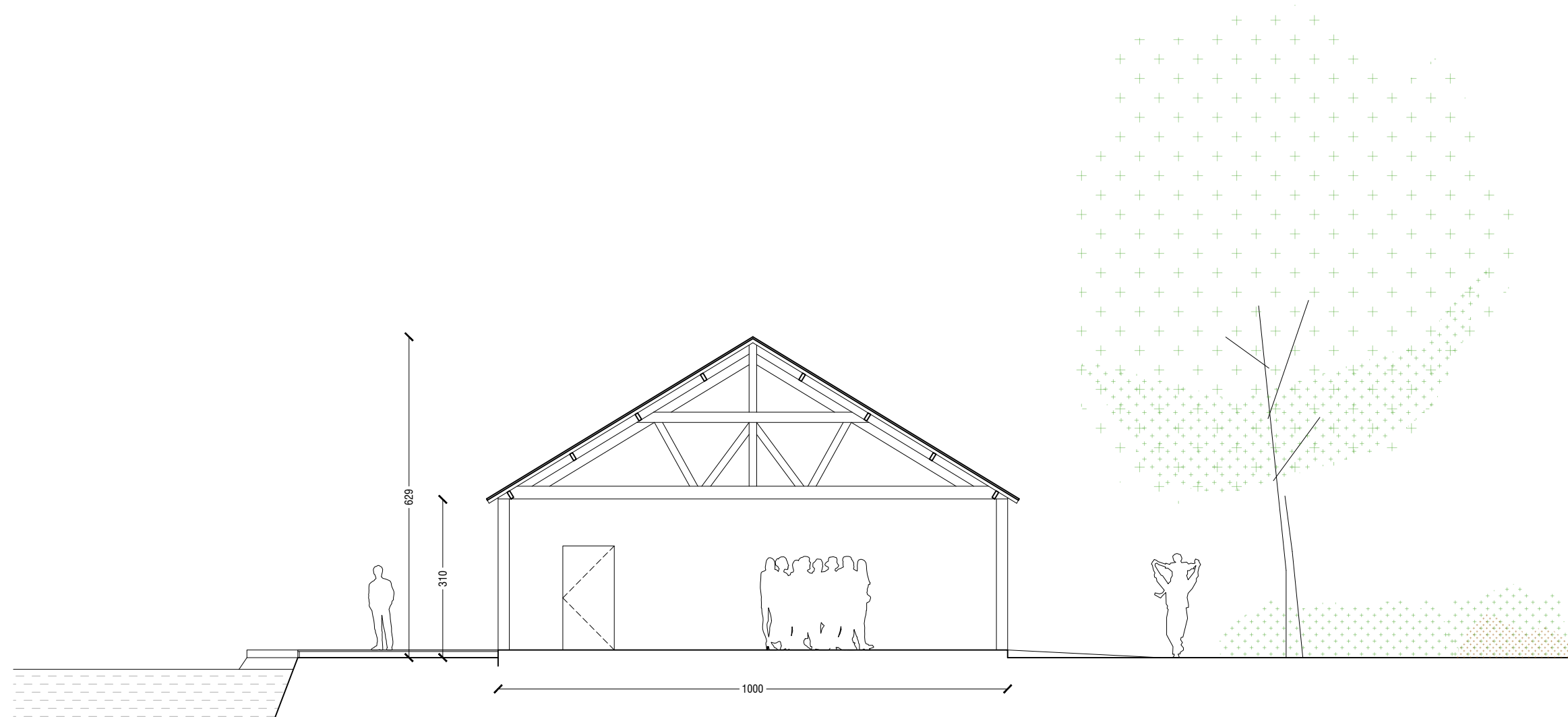
OUEST



EST

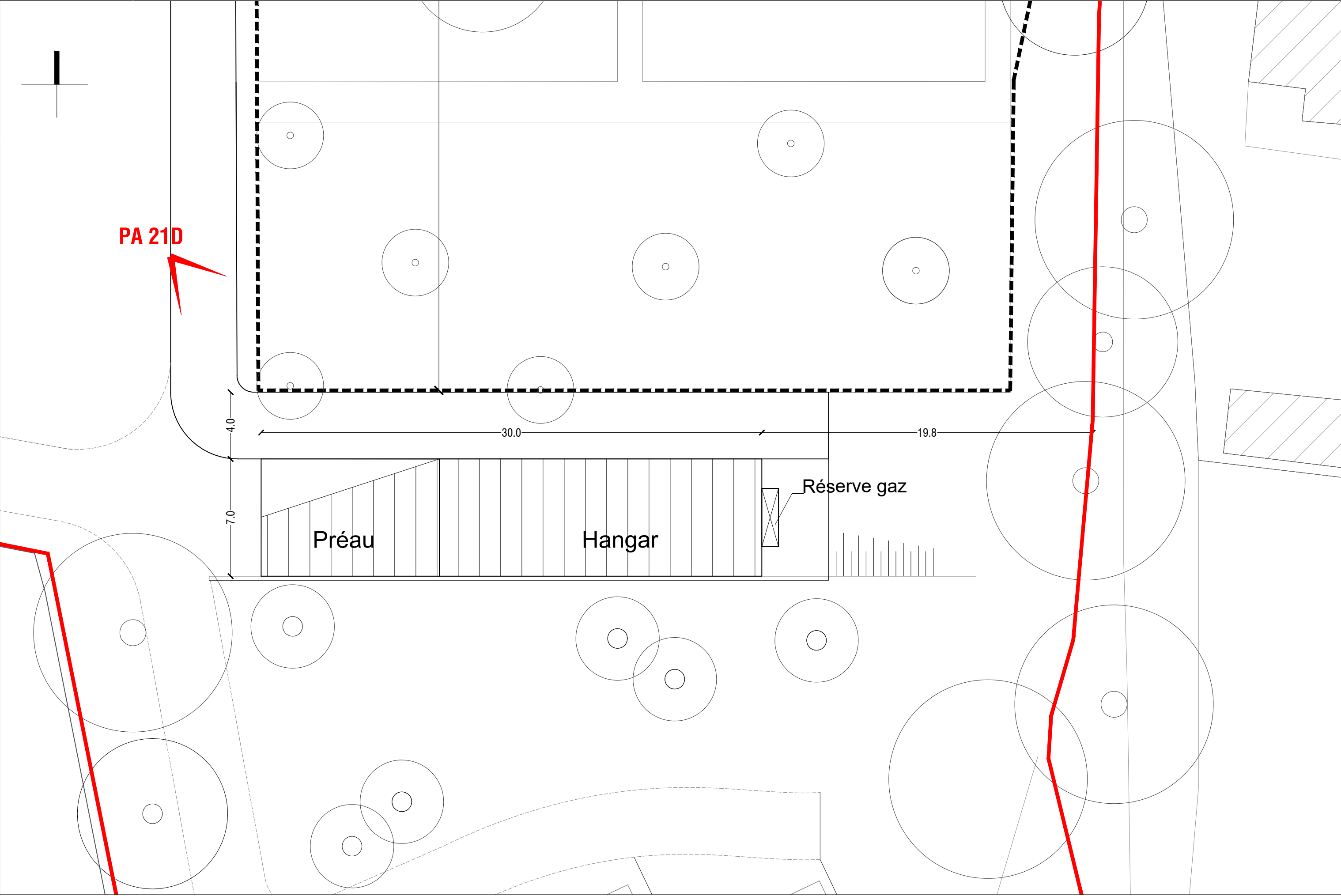


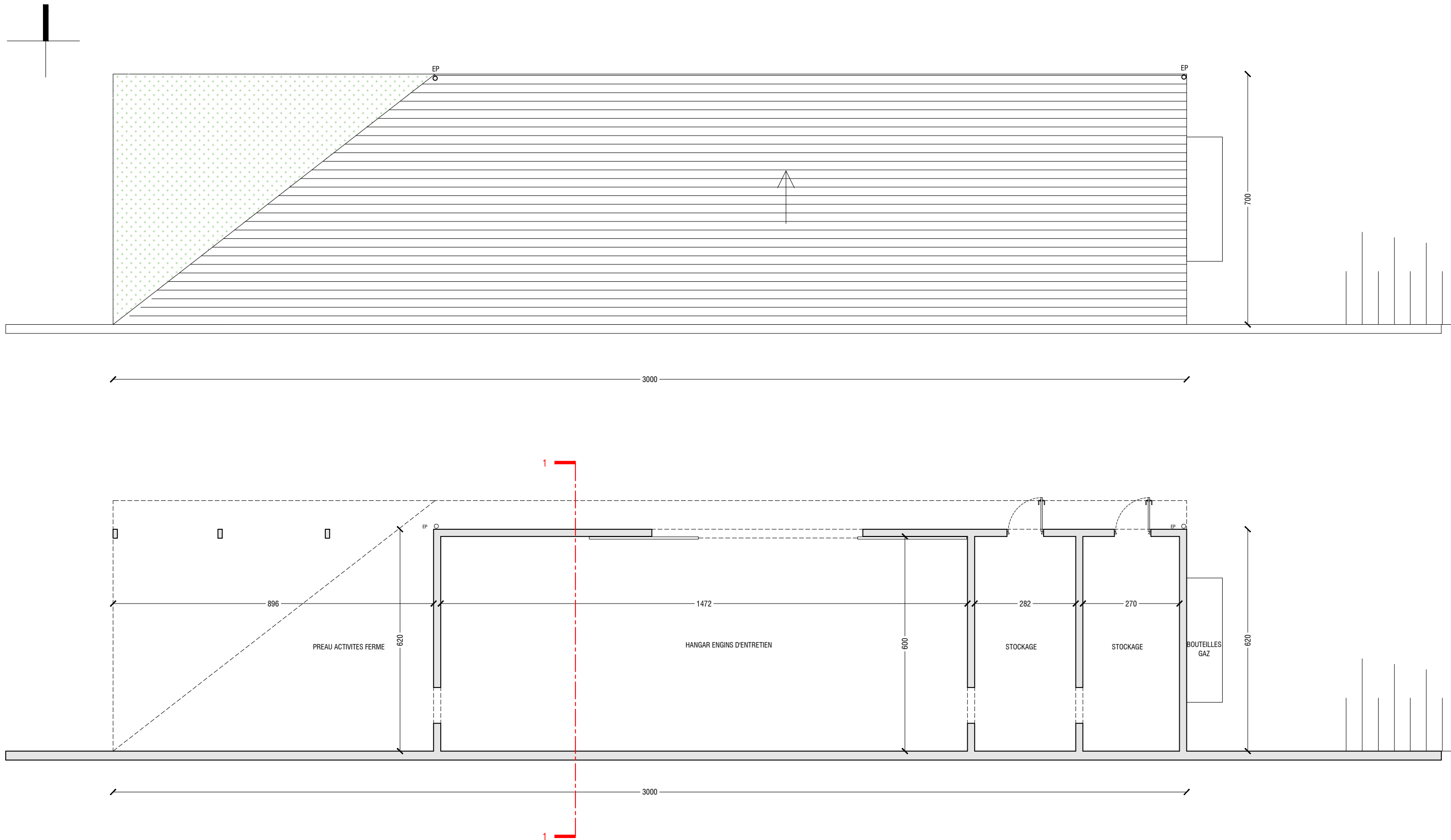


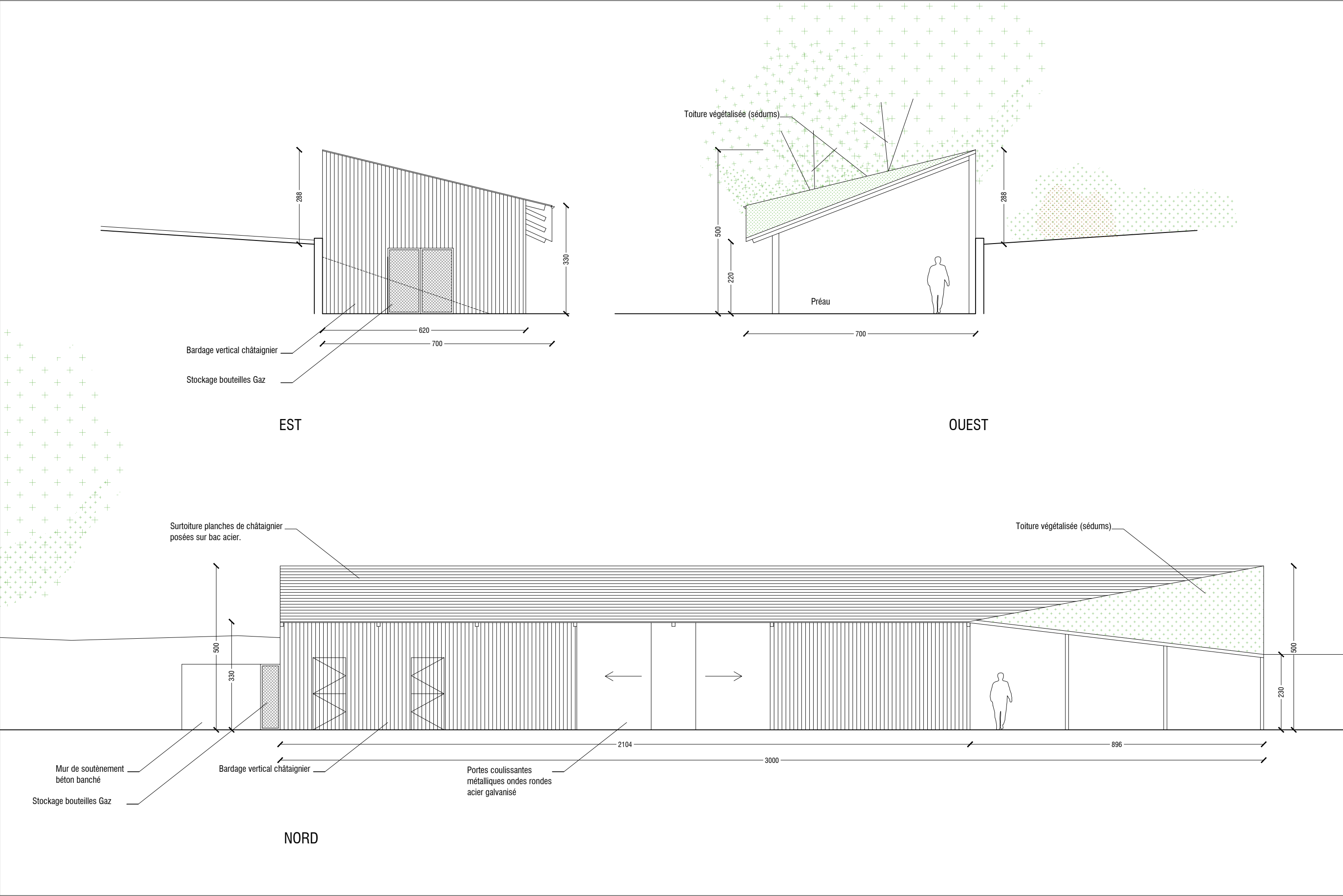


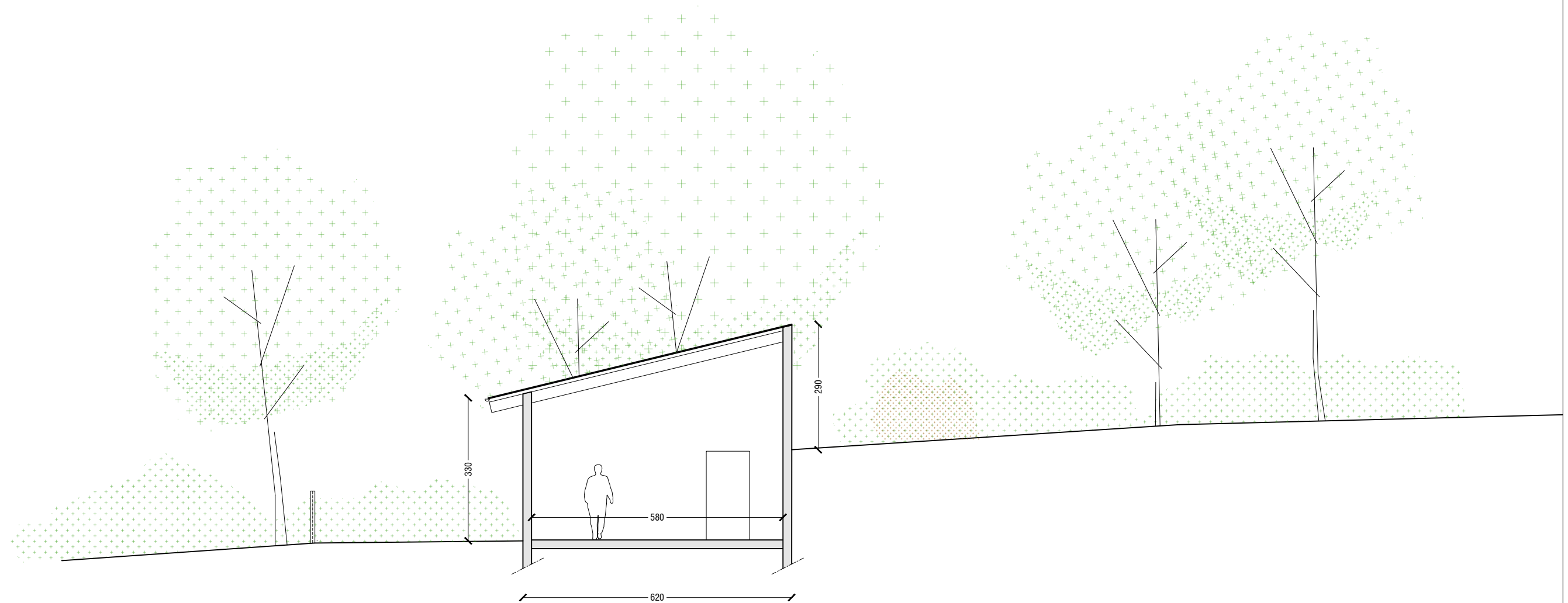


HANGAR - PREAU



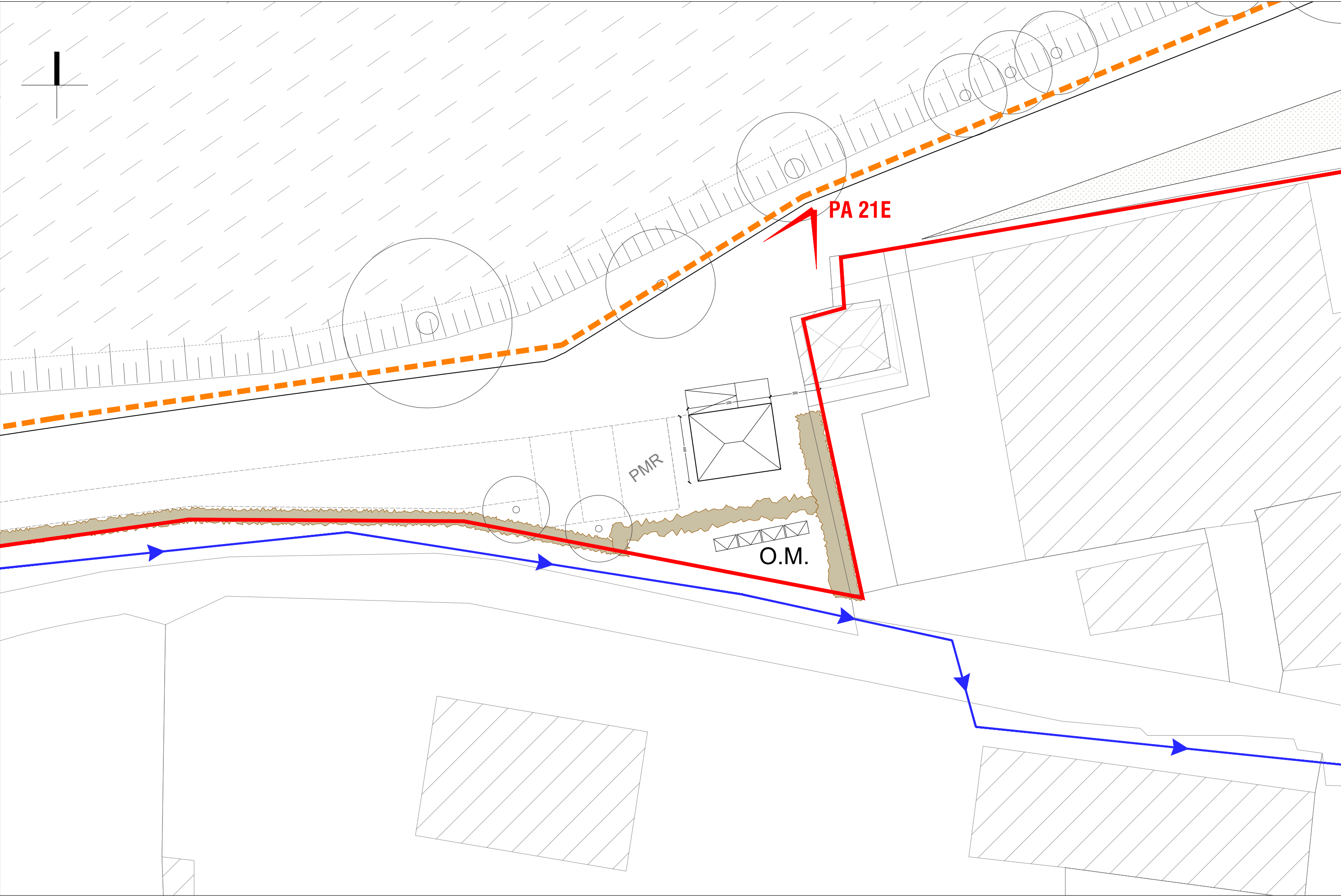


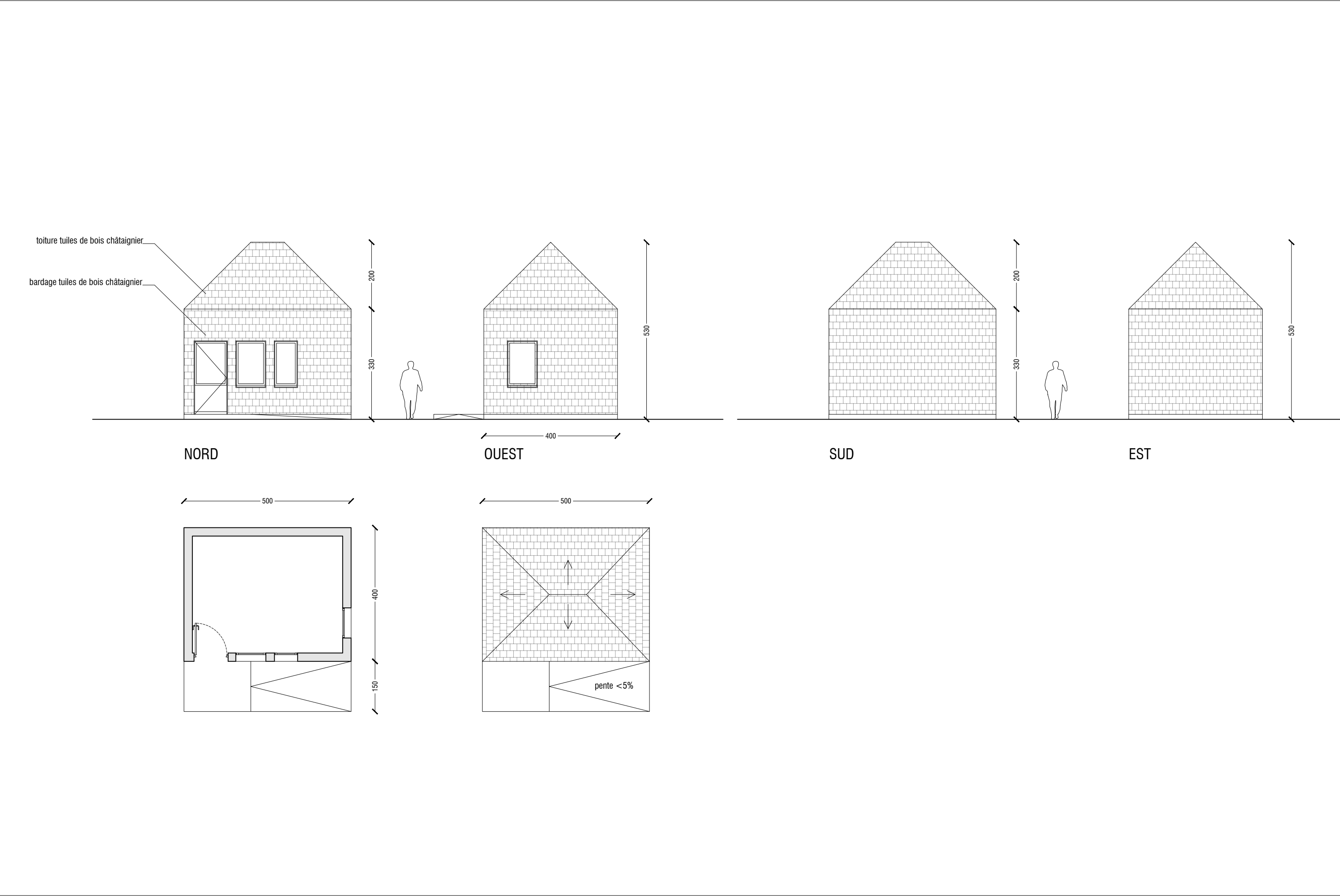


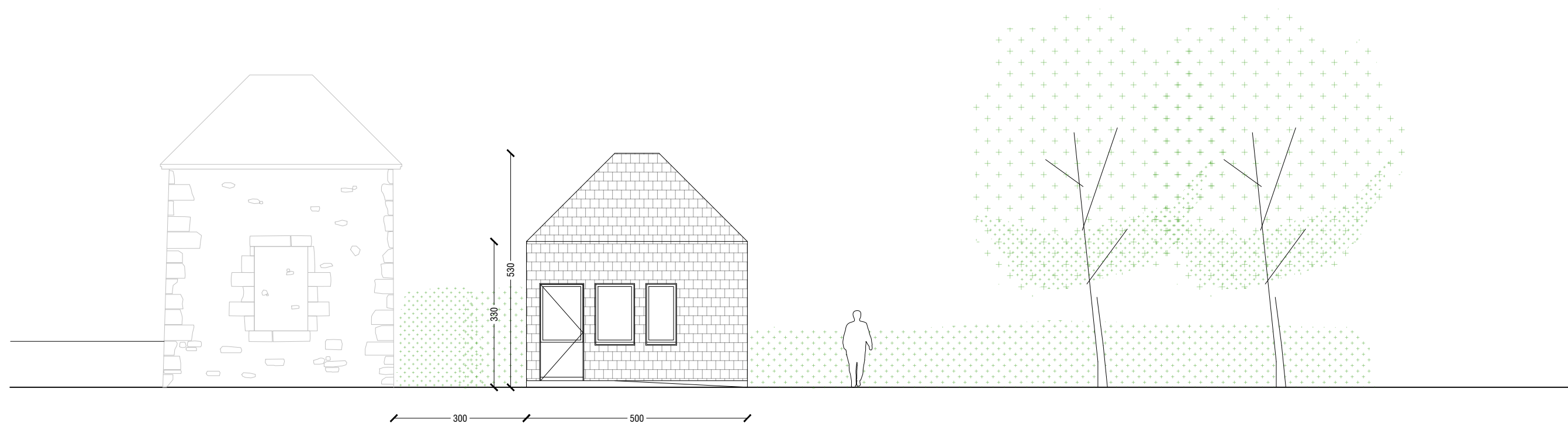




ACCUEIL









ACCESSIBILITE :

Le projet intègre les dispositions exigibles afin de permettre l'accueil des personnes en situation de handicap.

Accès et cheminements :

Le cheminement depuis l'entrée du terrain est constitué d'un sol non meuble sans ressaut.

Stationnement :

Des places de stationnement aux dimensions réglementaires (330 x 250 cm) seront strictement réservées aux PMR.
Le revêtement perméable utilisé sera non meuble et permettra le roulement conformément aux exigences réglementaires.
Une place PMR est prévue à proximité de l'accueil.

Accueil :

Rampe d'accès de pente < à 5% avec repérages visuels et bande de guidage au sol.
Porte d'accès avec largeur minimale de passage = 90 cm.
Banque d'accueil avec zone de hauteur H = 80 cm.

Sanitaires :

Chaque sanitaire est accessible et comporte un espace PMR intégrant :
- un toilette équipé d'une barre de relevage
- un lavabo avec espace libre sous plan conforme
- une douche avec siphon de sol équipée d'une assise escamotable et d'une barre de relevage.

Préau-observatoire :

Rampe d'accès de pente < à 5% avec repérages visuels et bande de guidage au sol.
La totalité de l'espace protégé est accessible.

Piscine :

Les plages des bassins de baignade sont accessibles.
Un des toilettes de la piscine couverte est accessible.
Zone douches équipée d'une assise escamotable et d'une barre de relevage.

Hébergements :

Un hébergement conforme aux normes d'accessibilité sera mis en place dans la zone dédiée aux habitations légères de loisir.
De même l'hébergement insolite situé à proximité du sanitaire 2 sera accessible PMR (emplacement 96).

L'établissement disposera d'un registre public d'accessibilité mis à jour régulièrement et mis à la disposition du public à l'accueil du camping.