

Camping Homair Vacances – La Vallée
88 rue de la Vallée
14510 Houlgate

MAÎTRE
D'OUVRAGE

**Extension du camping avec installation de RML (Résidences
Mobiles de Loisirs) et création d'un Pumtrack
« La Vallée » à Houlgate (14)**

PERMIS D'AMENAGER PA 02
Notice Descriptive

DAMIANO Emilie

455 Avenue de la Roche-fourcade
13400 Aubagne
Tél : 06 22 16 16 69
Mél : edamiano@sylaconception.com

ARCHITECTE
MANDATAIRE

REFERENCE DOCUMENT	DU	EMETTEUR	CODE AFFAIRE	TYPE DE DOCUMENT	INDICE	DATE	NB PAGES
		EJ		NOTICE	00	10/02/2026	3

1. Etat initial du terrain et de ses abords

Le projet se situe sur la commune de Houlgate, au sein du camping existant « Camping de la Vallée », sur une unité foncière d'environ 15,6 hectares. Le secteur concerné par l'opération d'aménagement correspond à une emprise d'environ 2,7 hectares destinée à une extension du camping.

Le site s'inscrit dans un environnement à dominante touristique et de loisirs, déjà aménagé et exploité. Il présente une topographie relativement marquée, avec des altitudes variant globalement entre environ 49 m et plus de 63 m NGF, traduisant un terrain en pente.

Le terrain est actuellement composé :

- De zones enherbées et partiellement végétalisées,
- D'espaces déjà aménagés liés au fonctionnement du camping,
- D'éléments naturels participant à l'ambiance paysagère du site.

Le site ne présente pas de caractère urbain dense, mais s'insère dans un paysage ouvert, avec des enjeux paysagers et environnementaux identifiés dans l'étude d'impact, notamment en termes de :

- Gestion des eaux pluviales,
- Préservation des sols et de leur perméabilité,
- Maintien des continuités écologiques,
- Prise en compte des risques naturels (ruissellement, zones humides, etc.).
- Biodiversité (faune, flore, habitats).

2. Description du projet d'aménagement

Le projet consiste en l'extension du camping existant par l'aménagement d'un nouveau secteur destiné à accueillir des hébergements touristiques de type RML (Résidences Mobiles de Loisirs – Mobil-homes)

Il comprend :

- La création de 44 emplacements d'hébergement,
- La réalisation de voiries internes de desserte,
- La mise en place des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, etc.),
- L'aménagement d'équipements de loisirs, notamment un Pumtrack pour environ 2000 m²,
- L'intégration paysagère de l'ensemble du projet.

Le projet s'inscrit dans la continuité du fonctionnement du camping existant et vise à renforcer son attractivité touristique.

3. Organisation et composition du projet

- 3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des résidences mobiles de loisirs est maîtrisée et reste inférieure à 40 % de la superficie de l'unité foncière, hors terrasses, conformément aux dispositions réglementaires applicables.

- 3.2. Gestion des sols et limitation de l'imperméabilisation

Le projet vise à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, en cohérence avec les orientations environnementales :

- Recours à des matériaux perméables pour les cheminements et stationnements,
- Réalisation de parkings en matériaux drainants,
- Maintien d'une forte proportion de surfaces naturelles.

Les eaux pluviales sont gérées à la source grâce à :

- Des noues paysagères à faible profondeur, favorisant l'infiltration,
- Des dispositifs de gestion alternative limitant les rejets.

- 3.3. Ratios de surfaces (pleine terre et surfaces perméables)

Le projet respecte les objectifs suivants :

- Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre,
- Au moins 60 % en surfaces végétalisées ou perméables.

Il est précisé que les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces végétalisées ou perméables.

4. Équipement de loisirs – Pumtrack et modalités d'accès

Le projet intègre la réalisation d'un équipement de loisirs de type Pumtrack, implanté sur une emprise située hors de la zone principale d'exploitation des hébergements du camping, dans un secteur spécifiquement dédié à cet usage.

Le tracé de la piste sera conçu par une entreprise spécialisée, afin de garantir un équipement qualitatif, sécurisé et techniquement adapté à une pratique ludique et sportive accessible à différents niveaux d'utilisateurs.

Bien que réalisé et entretenu par l'exploitant du camping, cet équipement s'inscrit dans une logique de fonctionnement partagé avec la commune et ses habitants. Son usage est ainsi organisé selon une temporalité saisonnière :

- En période d'exploitation touristique : accès réservé prioritairement aux utilisateurs du camping ;
- Hors période d'exploitation touristique : ouverture aux habitants de la commune et utilisateurs extérieurs, participant à l'offre locale d'équipements de loisirs.

Cette organisation permet une mutualisation raisonnée de l'équipement, conciliant attractivité touristique et intérêt collectif local.

Afin de garantir une parfaite insertion environnementale et de préserver les secteurs sensibles situés à proximité, notamment la zone humide identifiée dans l'étude d'impact, l'équipement est délimité et clôturé. Cette disposition permet :

- De canaliser les usages ;
- De prévenir toute divagation vers les milieux sensibles ;
- De préserver la tranquillité des propriétés riveraines ;
- D'assurer une gestion sécurisée des accès.

Accès et franchissement des secteurs sensibles

L'équipement est accessible :

- Depuis le parking public existant, permettant une desserte autonome pour les utilisateurs extérieurs
- Depuis le camping, via un cheminement dédié réservé aux occupants.
-

Les liaisons traversant les abords de la zone humide sont réalisées sous forme de platelages bois surélevés sur pieux (ou passerelles légères sur pilotis), limitant l'emprise au sol et garantissant la transparence hydraulique nécessaire au bon fonctionnement écologique du milieu.

Cette conception permet :

- La préservation de la perméabilité naturelle des sols ;
- Le maintien des écoulements superficiels ;
- La limitation des interventions sur le terrain naturel ;
- La protection durable des fonctionnalités écologiques de la zone humide.

L'ensemble de ces dispositions traduit la volonté du projet de concilier qualité d'usage, valorisation récréative du site et préservation des sensibilités environnementales identifiées.

5. Traitement paysager et végétalisation

- 5.1. Conservation et renforcement de la végétation

Les plantations existantes sont, dans la mesure du possible, conservées.

Les essences peu adaptées (type lauriers-palmes, thuyas et résineux horticoles) sont :

- Soit supprimées,
- Soit remplacées par des **essences locales adaptées**.

- 5.2. Nouvelles plantations

Le projet prévoit la mise en place :

- D'arbres et arbustes permettant l'ombrage naturel,
- De plantations limitant les vis-à-vis entre emplacements,
- D'une trame végétale structurante.

Les essences choisies sont :

- Locales et rustiques,
- **Mellifères et fructifères**, favorisant :
 - o L'avifaune,
 - o Les insectes pollinisateurs,
 - o La biodiversité en général (arbustes à baies, fruitiers locaux...).

- 5.3. Dispositifs écologiques complémentaires

Afin de renforcer la biodiversité, le projet intègre :

- La création de **haies de Benjes**, favorisant la régénération naturelle et constituant des refuges pour la faune,
- La mise en place d'**hibernaculums et micro-habitats** (tas de bois, pierres),
- L'installation de :
 - Nichoires pour l'avifaune,
 - Gîtes à chauves-souris,
 - Hôtels à insectes.

Ces dispositifs participent activement au maintien et au développement des continuités écologiques.

6. Voiries, accès et stationnement

Les voiries internes sont conçues pour :

- Limiter les vitesses,
- Favoriser les circulations douces,
- S'intégrer au relief naturel.

Les stationnements sont réalisés en matériaux perméables afin de limiter l'impact sur les sols.

7. Gestion des eaux

La gestion des eaux constitue un enjeu majeur du projet.

- 7.1. Eaux pluviales

Le projet privilégie :

- L'infiltration à la parcelle,
- La création de noues paysagères,
- La limitation des rejets vers les réseaux.

- **7.2. Eaux usées**

Les eaux usées sont collectées et raccordées au réseau existant, conformément à la réglementation en vigueur.

8. Aspect architectural et insertion

La délimitation des emplacements et l'installation des Mobil-Homes respectent une cohérence architecturale et paysagère :

- Avec un schéma d'aménagement respectant la topographie du site et favorisant des vues et expositions favorables pour les Mobil-Homes,
- Utilisation de **matériaux naturels**, notamment du bardage bois en façade des Mobil-Homes, et des toitures sombres,
- Exclusion des teintes blanches et claires,
- Insertion dans le paysage existant.

9. Terrassement

Les terrassements sont limités et adaptés à la topographie afin de :

- Réduire les impacts,
- Conserver les écoulements naturels,
- Limiter les déblais/remblais.

9. Prise en compte de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une démarche **Éviter – Réduire – Compenser (ERC)** :

- Evitement des zones sensibles,
- Réduction des impacts sur les sols, l'eau et la biodiversité,
- Intégration de mesures écologiques concrètes.

10. Phasage des travaux

Le projet sera réalisé en plusieurs phases :

1. Préparation du site,
2. Terrassements,
3. Réseaux,
4. Voiries,
5. Installation des équipements,
6. Plantations et finitions.

11. Conclusion

Le projet d'extension du camping s'inscrit dans une logique de développement touristique durable, conciliant :

- Attractivité économique,
- Qualité paysagère,
- Respect des équilibres environnementaux.

12. Palette végétale indicative

Arbres de haut jet



Chêne Pédunculé



Erable champêtre

Arbustes



Noisetier



Aubépine



Prunellier

🍓 Arbustes à baies (avifaune)



Sureau noir



Viorne obier

🌸 Essences mellifères



Cornouiller sanguin



Troène



Bourdaine

Le choix définitif des essences sera affiné en phase opérationnelle, en privilégiant des espèces locales adaptées aux conditions pédoclimatiques, favorables à la biodiversité.