

PROJET D'UNE MAISON DU NIEL

**Réhabilitation de l'ancien
garage à bateaux RENAULT**

Proposé par l'association

« Les Amis du NIEL »

Sommaire

I. PRESENTATION DU PROJET	3
II. DESCRIPTION DU SITE DU NIEL	4
III. HISTORIQUE DE L' ANCIEN GARAGE A BATEAUX RENAULT	6
IV. CONTEXTE ADMINISTRATIF DU PROJET	8
V. ETAPES DE LA REALISATION	9
1. Sécurisation de la falaise	9
2. Aménagement du garage à bateaux RENAULT	9
3. Aménagement de la zone portuaire	10
VI. FINANCEMENT DU PROJET	11
1. Évaluation approximative des coûts	11
2. Les participants possibles	11
VII. FONCTIONNEMENT DE LA MAISON DU NIEL AVEC CREATION D'EMPLOIS ..	12

RESUME

Ce projet élaboré par les Amis du Niel, alors que la commune de Hyères envisage une «Opération Grand Site» pour la préservation et la mise en valeur de la Presqu'île de Giens, vise à réhabiliter un bâtiment de caractère, construit en 1929 par Louis RENAULT dans une échancrure naturelle de la falaise du Port du Niel, à l'aménagement duquel il a beaucoup contribué. A ce jour, son état d'abandon non seulement défigure le site, mais constitue un risque encore plus grand que celui représenté par l'état d'instabilité de la falaise voisine (« danger pour la sécurité des biens et des personnes » selon l'arrêté municipal de 1995).

Après sécurisation de la falaise (proposition d'un mur de contrescarpe avec plantations en pied de falaise) et acquisition par la Municipalité de l'ancien garage à bateaux RENAULT, l'objectif des Amis du Niel, en accord avec la Municipalité et la CCIV, gestionnaire du port, est d'intégrer dans le même bâtiment rénové le bureau du maître de port et les sanitaires qui dépendent des lieux. La « Maison du Niel » ainsi créée servirait également de structure d'accueil et d'information, actuellement inexistante, au profit des pêcheurs locaux, des plaisanciers et des randonneurs sur le tracé du Sentier du Littoral.

Pour le fonctionnement de la structure d'accueil envisagée, Il est prévu l'emploi d'au moins un agent à plein temps, acceptant des horaires compatibles avec les activités de tourisme et de pêche.

Le coût de la réhabilitation est évalué à 300.000 € ; d'où les demandes de subventions envisagées.



I. PRESENTATION DU PROJET

La presqu'île de Giens, à proximité des Îles d'Or, dépend, comme ces dernières, de la Municipalité d'Hyères. Elle est riche de plusieurs petits ports :

- Au Nord, le havre de la Madrague, pris en charge par le Conseil Général, avec d'ambitieux projets d'agrandissement.
- Au Sud et d'Est en Ouest :
 - Le Port de la Tour Fondue, avec les vestiges, désormais rénovés, d'un fort de Vauban, point de départ des liaisons maritimes régulières avec Porquerolles
 - Celui dit « Port Auguier » conquis sur la mer, dans les années soixante, grâce à des fonds privés et devenu, depuis, municipal
 - Enfin, le Port du Niel, le plus proche (1km3) du village de Giens auquel il est relié par une route étroite et accidentée, qui se termine en cul-de-sac sur son terre-plein. Le port du Niel, comme ceux de la Tour Fondue et de Porquerolles, est géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCIV).

C'est dans ce lieu que se situe le projet de réhabilitation de l'ancien garage à bateaux RENAULT, pour en faire « La Maison du Niel ».

Ce dossier a été préparé par les Amis du Niel^{*}, en accord avec la Municipalité d'Hyères, pour être proposé à TPM (Agglomération de Communes, Toulon-Provence-Méditerranée) afin d'obtenir les subventions nécessaires à la rénovation, au profit de tous, d'un bâtiment ancien, de caractère, considéré comme faisant partie du patrimoine local et parfaitement intégré au site naturel du Port du Niel. Cette réalisation devrait permettre, outre la suppression d'édifices inesthétiques et peu fonctionnels, d'organiser une structure d'accueil et d'information, jusqu'ici inexistante, sur ce qui devrait être une étape privilégiée sur le Sentier du Littoral.

^{*} *Les Amis du Niel consultent régulièrement les autres Associations environnementales de la Presqu'île, telles que : les Amis de la Presqu'île de Giens, l'ASNAPIG, La PARTÈGUE et avec le Comité d'Intérêt Local. Ils sont également adhérents à l'UDVN.*

Ils remercient Monsieur Ch. DESPLAT, du Conservatoire du Littoral, pour ses conseils avisés.

II. DESCRIPTION DU SITE DU NIEL

Dominé à l'Ouest par le Pic du Niel*, le port est en fait une anse naturelle, une sorte de nid (d'où son nom). Son charme, reconnu comme exceptionnel, tient essentiellement à son cadre, jusqu'ici assez bien préservé, de verdure et de rochers plongeant dans des eaux limpides.

Le fond de l'anse (côtés Est et Nord) est occupé par une petite plage traversée par le Sentier du Littoral qui longe le « chaudron », petite bâtisse ancienne qui servait à la teinture des filets, et la zone de mise à l'eau. Il est dominé par un restaurant, « L'Eau Salée », installé depuis les années 80 dans une propriété riveraine dont les arbres cachent assez bien la façade. A ce jour, les terrains, presque tous construits mais très arborés entourant le port, appartiennent, selon le POS 1999, à une Zone UH de Protection Paysagère, ce qui devrait éviter toute déforestation et toute autre installation commerciale.

Le Port lui-même, ouvert vers le Sud-Est, abrite :

- A l'année, juste derrière sa jetée, les pointus traditionnels d'une huitaine de pêcheurs professionnels;
- Pendant la saison estivale, essentiellement sur deux pannes construites dans les années 70 grâce à des fonds privés (Club Nautique du Niel), une soixantaine de bateaux de plaisance, tous inférieurs à 11m, dont quelques-uns de passage.

La gestion du port (officiellement un abri) a été confiée, en 1968 et pour cinquante ans, à la CCIV. C'est donc la CCIV qui a installé, sur le terre-plein situé côté Ouest, un bureau pour le maître de port et des sanitaires (réservés aux clients de la CCIV), le tout style «Algeco». Cette zone, réservée aux usagers du port, comporte également un bâtiment en dur, construit au début des années 50, tout en longueur en pied de falaise, pour servir de «cabanes» aux pêcheurs. L'hiver, ces derniers utilisent le terre-plein et une grue, qui leur appartient, pour le carénage.

C'est juste avant cette « zone portuaire », dans la première partie du terre-plein, à droite d'un mini rond-point, que se situe le bâtiment dit « ancien garage à bateaux Renault ». Sa façade, de caractère mais à ce jour très détériorée, est encadrée par deux pans de falaise schisteuse, sujets parfois à éboulements (Arrêté Municipal de 1995).

* *Terrains rachetés par le Conservatoire du Littoral*

La CCIV a sécurisé le lieu par un mur de parpaings (bloquant l'entrée du bâtiment abandonné) et, plus en avant, par des barrières métalliques, empêchant l'approche de la falaise. Entre falaise et barrières, s'est établi une sorte de no man's land envahi par les ruines, les mauvaises herbes et les débris.

Cela s'ajoutant au mauvais état des préfabriqués (que la CCIV désire remplacer), transforme un lieu qui fut idyllique en une zone dévastée, choquant les nombreux visiteurs et faisant regretter le lieu d'accueil et de convivialité qu'était, encore récemment, le Port du Niel.

III. HISTORIQUE DE L'ANCIEN GARAGE A BATEAUX **RENAULT**

L'examen des cartes anciennes et les copies des actes de vente successifs montrent que l'anse du Niel (dite «plage du Niel» sur les cartes postales du début du siècle, avant la construction de la première jetée, vers 1905) comportait, côté Ouest, une échancrure naturelle s'enfonçant profondément dans la falaise.

En 1929, l'industriel Louis RENAULT, qui vient d'acquérir le terrain surplombant le Niel et de compléter ainsi son domaine (Propriété Escampobar encadrant le port, du village au Pic du Niel), décide de fermer cet espace pour mettre à sec ses bateaux à moteur et autres accessoires du grand yacht qu'il mouillait à l'entrée du port.

Ce garage à bateaux (dont les plans ont été retrouvés dans les archives du Service Historique de la Régie Renault) a été construit par un groupe de maçons italiens, recrutés spécialement par Louis RENAULT, dans le même style et avec les mêmes pierres (toutes issues de la presqu'île) que plusieurs autres bâtiments (garage, atelier, porches) encore existants. On peut également encore admirer le même appareillage sur les murs de clôture de la Propriété Escampobar, en particulier le long de la route d'accès au Niel (elle-même en partie réalisation Renault).

Dix ans à peine après l'achèvement de tous ces travaux, c'est la guerre, l'Occupation et l'évacuation forcée de la Presqu'île, à partir de 1943.

A leur retour, en 1946, les pêcheurs sont obligés d'installer leurs pointus sur la plage, comme avant 1905, car la jetée a été détruite, ainsi que les superbes cabanons voûtés que Renault avait également fait construire, dans le même style que son garage à bateaux.

Les cabanons des pêcheurs seront reconstruits, tels qu'ils sont actuellement, au titre des dommages de guerre. Quant à l'ancienne propriété Renault, elle sera démantelée et revendue au début des années 50 (actuels lotissements Gabriel et Escampobar). Le garage à bateaux et les terrains le surplombant seront rachetés par la famille GABRIEL, dont un héritier est encore propriétaire du bâtiment (parcelle No. 1443) et de 2255m² de colline juste au-dessus (parcelle No.2633).

Le garage à bateaux, qui a survécu à la guerre, n'a jamais été occupé par son nouveau propriétaire. Ce dernier l'a vu, de gré ou de force, être utilisé dès avant 1948 :

- comme une sorte de guinguette (M. BAROZI)
- reprise ensuite par un certain GINO
- comme restaurant: AUBERGE DU NIEL (jusque vers 1960, Mme NAS-MISLAN);
- puis, annexe d'une Buvette, installée par M. BARBERON en avant de la façade et de la falaise adjacente, d'abord dans un camion «Tube Citroën», ensuite dans un petit bâtiment de pierre, type provençal;
- enfin, dans les années 80, arrière-cuisine du restaurant-glacier-buvette «LE NIEL», qui, après avoir envahi toute la surface possible, a été détruit autoritairement, sur requête administrative, fin 2000.

En fait, simultanément, un autre restaurateur (lui aussi «victime», ailleurs, d'une destruction de paillote), après avoir obtenu une promesse de vente, avait déposé et obtenu, fin 2000, un permis de construire pour un nouveau restaurant, établi, cette fois, à la place du garage à bateaux. Ce dernier aurait été démoli, et l'espace en résultant agrandi aux dépens de la falaise (au risque d'éboulements majeurs) et surmonté enfin d'un parking de 25 places, détruisant à coup sûr la végétation naturelle existante. Après mobilisation d'une partie des copropriétaires les plus proches et plusieurs recours gracieux à la Municipalité, cette dernière a annulé le P.C. indûment accordé. Le Tribunal Administratif de Nice, devant lequel l'affaire avait été également portée par l'ASNAPIG, a confirmé la décision de retrait, sans accorder au restaurateur les indemnités qu'il réclamait.

C'est début 2001 que, en accord avec les associations locales de Protection de la Nature (particulièrement l'APG) ou du patrimoine maritime (La Partègue), les Amis du Niel, poussés par l'indignation générale devant l'état des lieux après la destruction du restaurant-glacier, se sont constitués en Association type Loi 1901. Regroupant désormais environ 200 membres, ils ont comme objectif de « sauvegarder et améliorer le site du Port du Niel et de ses abords...afin d'entretenir sa singularité, son authenticité et son caractère convivial ».

IV. CONTEXTE ADMINISTRATIF DU PROJET

Alors que des démarches sont faites, par d'autres, pour obtenir le classement de la presqu'île et son inscription sur la liste UNESCO du Patrimoine Mondial de l'Humanité, il semble particulièrement nécessaire de rendre l'état des lieux compatible avec les critères de qualité d'un tel label et de le protéger de toute spéculation immobilière ou commerciale.

Dans un futur plus proche, le site du Niel doit faire partie de l'opération « Grand Site », menée par la Municipalité au profit de la Presqu'île. Son aspect doit être conforme aux attentes.

À ce jour, le garage à bateaux, totalement délabré, est encore propriété privée. Cependant, fin 2002, les responsables de la Municipalité et de la CCIV ont convenu, avec les Amis du Niel, que l'aménagement du lieu méritait d'être totalement repensé.

Dans cet esprit, les responsables de la Municipalité ont exprimé leur volonté d'acquérir la parcelle 1443 avec le garage à bateaux.

Les Amis du Niel ont alors proposé leur aide pour la préparation du dossier permettant d'obtenir, par l'intermédiaire de TPM, les subventions nécessaires à la réhabilitation du bâtiment. Le reste de l'aménagement pourrait être pris en charge par la CCIV (le bureau du Maître du Port et les sanitaires devant être intégrés dans le bâtiment rénové).

Administrativement, ces différentes actions dépendent d'intervenants multiples :

- la Municipalité d'Hyères
- la CCIV qui assure la gestion du port (qui, selon les nouvelles normes européennes, n'est plus qu'un « abri ») depuis 1968 et pour 50 ans.
- la DDE Maritime qui a établi le tracé du Sentier du Littoral
- enfin, les propriétaires des terrains privés surplombant le terre-plein du port et donc concernés par l'Arrêté Municipal de 1995

Sont également à prendre en compte les besoins et les attentes :

- des pêcheurs professionnels et de la Prud'homie
- des plaisanciers (Club Nautique du Niel)
- des touristes et, plus spécialement, des randonneurs du Sentier du Littoral.

V. ETAPES DE LA REALISATION

1. Sécurisation de la falaise

Cet objectif est prioritaire et incontournable puisqu'il s'agit de la sécurité des personnes et des biens.

Pour faire lever l'arrêté municipal de 1995, il faudra faire vérifier l'état de la falaise par les organismes compétents et, si nécessaire, la sécuriser.

Parmi les propositions possibles, celles qui amèneraient un préjudice esthétique devraient être écartées. Une solution (qui a été soumise à l'appréciation d'un représentant du Conservatoire du Littoral) pourrait être de construire, à quelques mètres en avant du pied de la falaise, un mur de contrescarpe à doubler de pierres apparentes. Un apport de terre permettrait de planter, derrière ce mur, des végétaux résistants, du type de ceux qui sont naturellement présents dans la colline.

2. Aménagement du garage à bateaux RENAULT

L'acquisition par la Municipalité de la parcelle de 155m² lui correspondant permettra d'envisager la restauration de la façade dans l'esprit des autres bâtiments Renault et l'utilisation de l'espace situé en arrière.

Dans le pire des cas, les murs et la couverture en terrasse actuelle, datant de 1929 et jamais entretenus, devront être abattus et remplacés par une construction neuve.

L'espace ainsi récupéré (2 niveaux, éclairage zénithal possible) permettra l'installation, derrière la façade Renault, outre sanitaires et bureau :

- d'un lieu d'accueil et d'information pour les randonneurs du sentier du littoral et pour les plaisanciers de passage. Ce « kiosque d'accueil » permettrait de valoriser le sentier lui-même ainsi que les réalisations du Conservatoire du Littoral et des autres Associations locales de Protection de la Nature (projet de « sentier botanique » à proximité du Niel par l'APG).
- d'un lieu de convivialité, y compris pour les pêcheurs, avec possibilité d'abri. Une salle, type hors-sac, devrait permettre de préparer des boissons chaudes, et aussi d'y trouver, sur place, boissons fraîches et sandwichs.
- enfin d'un lieu de mémoire, avec expositions, permanente et/ou temporaire, sur la pêche artisanale (matériel déjà disponible) ou d'exemples de faune/flore et géologie locales (les

murs tout proches de la propriété Renault étant déjà, pour les spécialistes, un véritable « musée de plein air »).

Le cahier des charges correspondant à cette réhabilitation figure en annexe I.

3. Aménagement de la zone portuaire

Parallèlement à ces travaux, il conviendra de mettre en valeur l'ensemble de la zone portuaire, sans oublier la cale de mise à l'eau, à propos de laquelle des décisions devront être prises (la réserver aux très petites unités et, éventuellement, la rendre payante?)

La réhabilitation du bâtiment ancien permettra de supprimer les édifices «Algeco» abritant actuellement le bureau du port et les sanitaires. Le terre-plein du port pourrait être ainsi largement libéré.

Une solution devrait être trouvée pour masquer la pompe de relevage des eaux usées et abriter le local technique nécessaire au maître de port.

Il restera alors à :

- rénover les cabanes de pêcheurs. Si on peut difficilement espérer retrouver les cabanes de pierre de l'époque Renault, on peut tout au moins envisager (comme l'avait projeté un temps la CCIV) de remplacer la terrasse actuelle par un toit (à 1 pente) en tuiles romaines soutenu par des piliers de bois à environ 1m50 en avant de la façade.
- rendre aux pêcheurs, à l'usage de la prud'homie, la première cabane transformée autoritairement en 1968 en capitainerie de port et, depuis, conservée comme annexe de celle-ci.
- laisser aux professionnels un maximum de place, autour et au delà de la grue, pour l'entretien des filets et carénage.
- limiter au maximum la circulation et le stationnement automobile.

Une bonne utilisation de l'espace devrait permettre de réserver, à l'usage exclusif des piétons, une zone de passage et de repos tout spécialement en avant de la Maison du Niel, qui pourrait être précédée d'une vaste pergola sur caillebotis.

Bien entendu, l'utilisation exclusive de matériaux naturels (pierre, si possible de la presqu'île, bois et terres cuites) devrait faire beaucoup pour l'unité et l'authenticité du lieu.

VI. FINANCEMENT DU PROJET

1. Évaluation approximative des coûts

La seule réhabilitation de l'ancien garage à bateaux et sa transformation en Maison du Niel (mobilier non-compris) paraissent pouvoir être évaluées à environ 300.000 €.

2. Les participants possibles

- La CCIV avait prévu d'investir en 2003 environ 100.000 € sur le site pour reconstruction du bureau de port et des sanitaires.
Cette somme ne semble pas pouvoir être dépassée, le port n'étant pas « bénéficiaire », selon la CCIV. Elle serait plutôt consacrée à l'aménagement du terre-plein et à la construction, avec doublage en pierres apparentes, de l'éventuel mur de contrescarpe.
- La Municipalité elle-même aura investi dans l'achat de l'ancien garage à bateaux. Elle serait prête à contribuer à la réhabilitation du nouveau bâtiment.
- Les Amis du Niel, en tant qu'Association Loi 1901 sont prêts à rechercher des mécènes et pensent pouvoir s'engager pour la somme de 30.000 € (soit 1/10^e du coût de la réhabilitation demandée).
- Le complément devrait pouvoir être obtenu par l'intermédiaire de TPM, auprès du Conseil Général, du Conseil Régional, du Ministère de l'Environnement et, sans doute, des instances Européennes.

À ce jour, nous espérons faire comprendre à tous ce qu'une telle réalisation pourrait faire pour l'avenir du tourisme local et sa qualité.

VII. FONCTIONNEMENT DE LA MAISON DU NIEL AVEC CREATION D'EMPLOIS

La prise en charge, indispensable, du lieu ne pourra dépendre du seul Maître de Port (dont la présence sur le port n'est d'ailleurs pas toujours prévisible, au moins en basse saison).

D'autres présences sont nécessaires car les tâches seront multiples :

- Assurer la sécurité du lieu et, plus particulièrement en période estivale, faire respecter les interdictions de stationner, y compris pour les remorques à bateaux (faute de quoi la surpopulation automobile est insupportable, dangereuse et incompatible avec le caractère convivial recherché). Un employé de la Police Municipale devrait être délégué sur la Presqu'Île, avec quelques passages sur le Niel, surtout l'été.
- Assurer l'accueil et l'information non seulement des plaisanciers mais surtout -et cela pratiquement toute l'année- des randonneurs. Un kiosque d'accueil, avec les documents nécessaires à une bonne orientation et connaissance des sites accessibles par le Sentier du Littoral, devrait pouvoir être géré quelques heures par jour, au moins en période de pointe.
- Assurer la propreté et la gestion du bâtiment et de ses abords.

Pour toutes ces tâches, l'essentiel est d'assurer une permanence. Cela nécessiterait l'emploi d'au moins un agent à plein temps, acceptant des horaires souples, liés aux activités de tourisme et de pêche. En période estivale, des emplois intérimaires devront également être prévus.

Ce projet doit, bien sûr, faire l'objet d'une large concertation entre les différents partenaires. Tous doivent être convaincus qu'il n'est plus possible de laisser à l'abandon un site aussi convoité. La sauvegarde et la mise en valeur de ce trésor de notre Patrimoine local sont une nécessité. Cela donnera un attrait supplémentaire à l'ensemble exceptionnel que représente la Presqu'île de Giens.

ANNEXE I : Cahier des charges pour la réhabilitation de l'ancien garage

Après démolition sélective de ce qui ne pourra pas être réutilisé (pierres à conserver au maximum).

Travaux extérieurs, gros-œuvre :

- À l'avant de la façade, supprimer les ajouts : reste des WC, mur de parpaings ;
- Pour la façade elle-même, privilégier la restauration de la partie supérieure (avec son arc, sa bordure de tuiles et ses fenêtres), en continuité avec les murs la rattachant aux deux falaises latérales ; La partie basse sera recouverte d'une pergola de bois et aura un maximum d'ouvertures. Cette pergola pourrait être installée sur une terrasse en caillebotis, elle-même en continuité avec un chemin piétons.
- Le tout (en avant du mur de contrescarpe) sera légèrement surélevé par rapport à la chaussée, pour l'isoler de la zone des voitures.
- Derrière la façade, garder le maximum de surface utile en consolidant ou en reconstruisant les trois murs (latéraux et arrière).
- La couverture actuelle en terrasse devra être remplacée et prévue pour un éclairage zénithal maximum et l'aération.

À noter l'existence (plans Renault) d'un puits d'eau douce au fond du local ainsi que d'un espace vide (pour une citerne), à droite et juste derrière la façade (à récupérer ?)

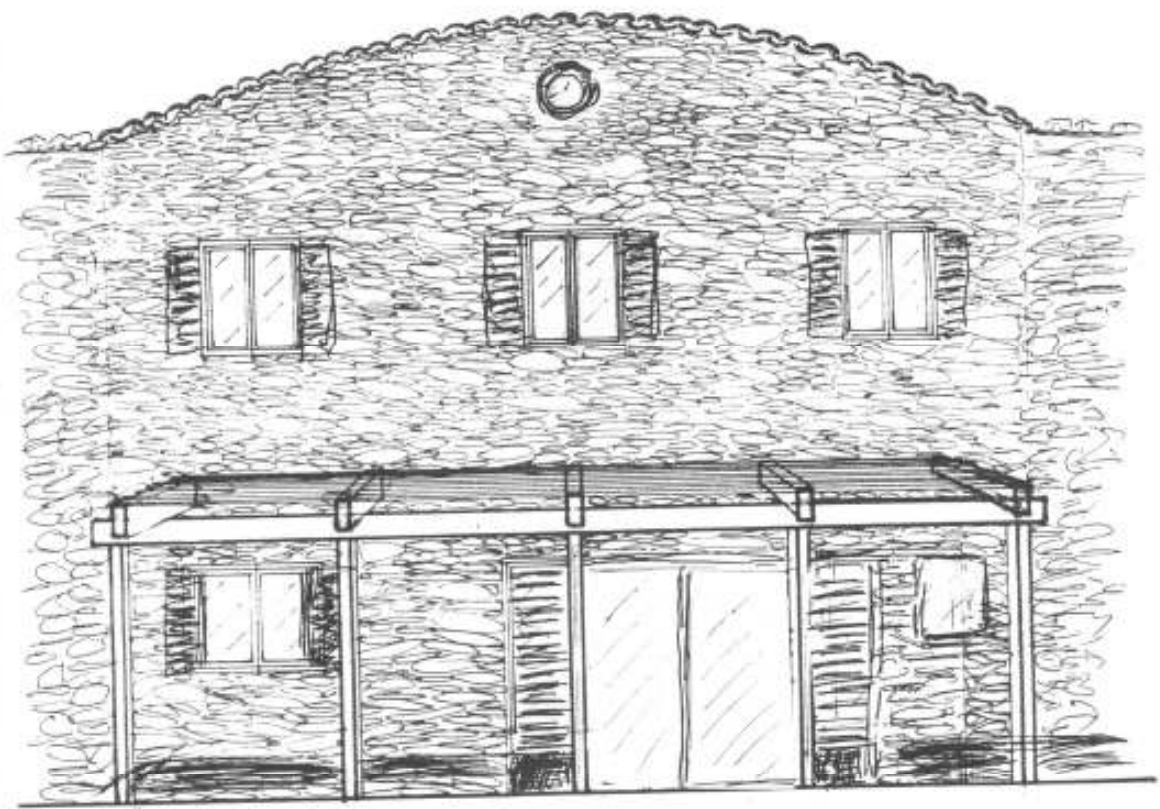
Travaux intérieurs

Prévoir deux niveaux (hauteur minimum 2m30) séparés par une dalle en béton cellulaire (pour sa légèreté) et reliés par un escalier en ciment.

- Le rez-de-chaussée devra comporter :
 - Une zone d'accueil
 - Une zone sanitaire (deux lavabos, deux douches, deux WC dont un pour handicapés)
 - Une zone de repos précédant un coin évier/cuisson en fond de salle
 - La présence d'un poêle ou cheminée serait souhaitable
- Le premier étage abritera :
 - le bureau du Maître de Port, en façade (chauffage électrique à prévoir)
 - une salle d'exposition

Contraintes diverses

- Les matériaux devront être rustiques : pierres locales, terres cuites, bois naturels, fer forgé style provençal (rampe d'escalier), enduit taloché blanc à l'intérieur.
- Fenêtres et portes-fenêtres avec un maximum de vitrage ; la porte-fenêtre coulissera dans une double cloison pour dégager l'entrée au maximum.
- Volets traditionnels en bois.



FAÇADE : 1/50^{ama}

