

# Notice descriptive

## 1) Présentation de l'état initial du terrain

Le camping Domaine de Bel Air se situe sur la commune de Landudec au lieu-dit de Keridreuff Ty Varlen.

Le terrain s'étend sur environ 17 ha, dont 3 ha comprenant un vaste espace vert autour du plan d'eau. Il est bordé au Nord par le hameau, à l'Est et à l'Ouest par des parcelles agricoles et au Sud par un bois.

Il est classé en zone UL au PLU, destinée à l'accueil touristique sous forme de camping-caravaning et à vocation de loisirs.

Le camping exploite actuellement 197 emplacements. Il ne dispose pas d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

La base de loisirs développée autour du plan d'eau est définitivement fermée depuis septembre 2023. Cela réduit de plus de 30% la fréquentation de la zone (4500 visiteurs sur la saison 2023) et diminue les nuisances sonores liées à la venue de groupes d'enfants et d'adolescents durant la saison estivale.

La partie du site concernée par le projet de développement représente environ 2,3 ha à l'Est du terrain. Elle comprend une partie non aménagée de 0,9 ha qui est utilisée pour le dépôt des déchets verts et une prairie, ainsi qu'une partie déjà aménagée et accessible au public de 1,4 ha où sont installés des jeux de plein air.

Au dessus, l'espace naturel sera maintenu sur 1,7 ha avec la création d'un jardin biologique pédagogique.

Un talus bocager clôture le terrain et quelques arbres de haute tiges sont plantés en alignement.



PA 29108 25 00001  
Date d'export : 06/02/2025

LANDUDEDEC  
Date de dépôt : 30/01/2025

Demandeur principal : ALPHA CAMPING

Adresse du projet : Keridreuff Ty Varlen - Keridreuff Ty Varlen

Libelle : PA2\_2\_1.pdf

## 2) Présentation du projet

Le projet consiste à augmenter la capacité d'accueil du camping pour atteindre **284 emplacements** :

– 36 nouveaux emplacements pouvant recevoir tentes, caravanes ou résidence mobiles de loisirs (RML) seront aménagés dans la continuité des emplacements existants. Ils feront environ 120 m<sup>2</sup> et disposeront d'un stationnement sur la parcelle.

Les voies d'accès à ces emplacements (automobiles et piétons) seront des voiries douces perméables de type castine compactée sur géotextile, afin de ne pas imperméabiliser les sols. Elles seront raccordés aux voies existantes interne au camping.

– 51 emplacements équipés de HLL seront aménagés sur le terrain à descendre vers l'étang. Il s'agira de quartiers piétons avec des stationnements indépendants. Les zones de parking seront réparties de part et d'autre du projet. Cet aménagement vise à conserver un espace le plus naturel possible et permet de limiter la circulation et la pollution des véhicules. Les abords des parkings seront végétalisés pour dissimuler les véhicules.

Les voies d'accès carrossables seront en enrobé drainant de teinte claire et l'ensemble du maillage de voies piétonnes sera réalisé en sable compacté perméable aux eaux pluviales.

Le projet respecte le seuil du nombre de HLL limité à 20% du nombre total d'emplacements.

Les **51 HLL** seront des chalets hauts de gamme, modèles Portland et Nouméa du fabricant Hekipia. Ces hébergements bénéficient d'un principe constructif unique à partir d'acier, de bois et d'aluminium, des matériaux durables, en partie recyclés et recyclables. Ils répondent aux normes ISO 14000 et ISO 26000. Les chalets sont posés au sol sur des appuis réversibles ne nécessitant pas de fondations.

Le modèle Portland fait 35 m<sup>2</sup> habitables avec une terrasse attenante et le modèle Nouméa 25 m<sup>2</sup>. Ils sont composés d'une couverture toit plat en tôle nervurée et d'un bardage bois.



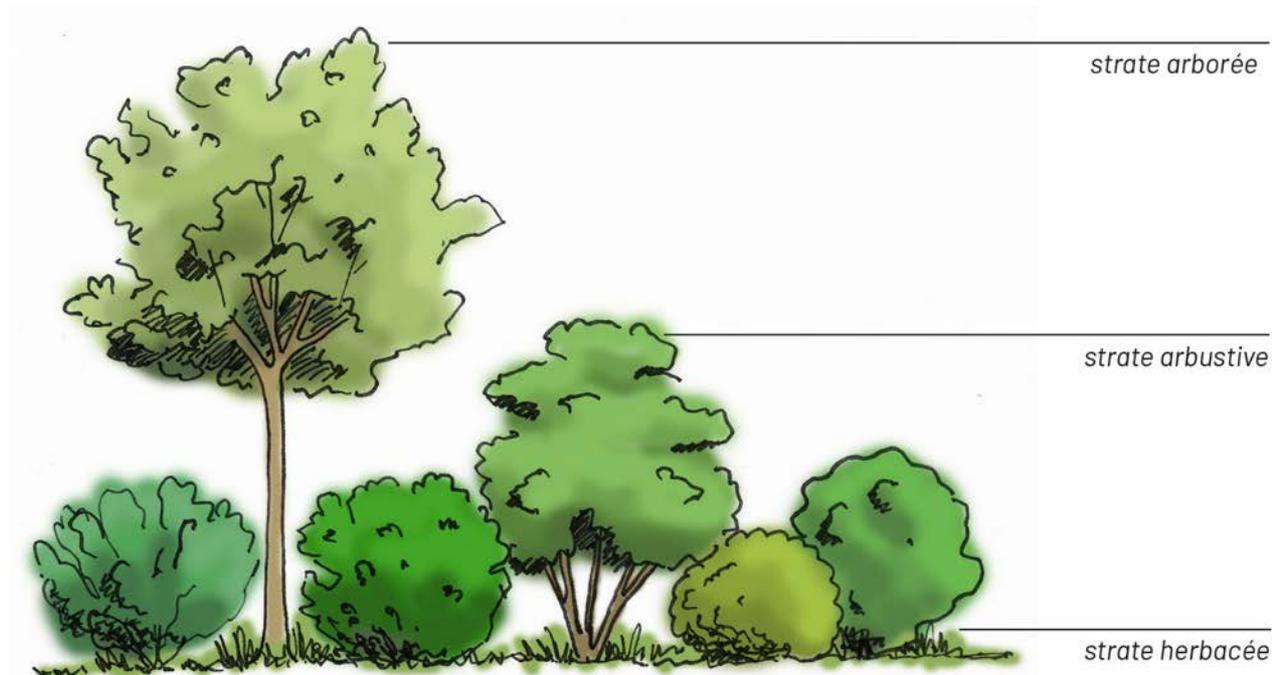
Visuel modèle Portland de Hekipia

Sur les 87 emplacements créés, 31 seront raccordés à la station d'assainissement communale et 56 seront gérés en assainissement autonome. Pour cela les ouvrages existants seront complétés par l'installation de micro-stations.

Les essences locales seront privilégiées. Toutefois pour créer un environnement attrayant, certaines espèces ornementales adaptées aux conditions pédoclimatiques du site compléteront la palette végétale. La diversité des espèces permet une meilleure résistance aux maladies et favorise la biodiversité.

Les espèces invasives recensées et localisées sur le terrain seront éliminées et remplacées par la plantation d'espèces endémiques.

Les végétaux dans toutes leurs formes participent à structurer le paysage qui nous entoure. Les haies variées ne seront pas continues. Les végétaux seront plantés en bosquets sur plusieurs strates.



Ils seront positionnés de façon à masquer les vis-à-vis entre les emplacements là où cela est nécessaire et participer à limiter l'impact visuel des hébergements.

arbustes pour intégrer les hébergements

arbre en délimitation d'emplacement

bosquet pour masquer le vis à vis



PA 29108 25 00001

Date d'export : 06/02/2025

LANDUDEC

Date de depot : 30/01/2025

Demandeur principal : ALPHA CAMPING

Adresse du projet : Keridreuff Ty Varlen - Keridreuff Ty Varlen

Libelle : PA2\_2\_1.pdf

## Palette végétale :

### Arbres :



**Chêne pédonculé**  
**Quercus robur**  
Caduc  
Jusqu'à 25m



**Aulne glutineux**  
**Alnus glutinosa**  
Caduc  
Jusqu'à 15m



**Charme**  
**Carpinus betulus**  
Caduc  
Jusqu'à 15m



**Cormier**  
**Sorbus domestica**  
Caduc  
Jusqu'à 12m  
Floraison mai-juin

### Arbustes :



**Magnolia de siebold**  
**Magnolia sieboldii**  
Caduc  
Jusqu'à 5m  
Floraison mai-juillet



**Arbre aux sept fleurs**  
**Heptacodium miconioides**  
Caduc  
Jusqu'à 4m  
Floraison aout-novembre



**Noisetier**  
**Corylus avellana**  
Caduc  
Jusqu'à 4m



**Cornouiller sanguin**  
**Cornus sanguinea**  
Caduc  
Jusqu'à 4m  
Floraison juin-juillet



**Arbre aux anémones**  
**Sinocalycanthus raulstonii**  
Caduc  
Jusqu'à 2,5m  
Floraison mai-juillet



**Seringat**  
**Philadelphus coronarius**  
Caduc  
Jusqu'à 2,5m  
Floraison juin



**Saule**  
**Salix rosmarinifolia**  
Caduc  
Jusqu'à 2m



**Osmanthe**  
**Osmanthus x burkwoodii**  
Persistant  
Jusqu'à 2m  
Floraison avril-mai



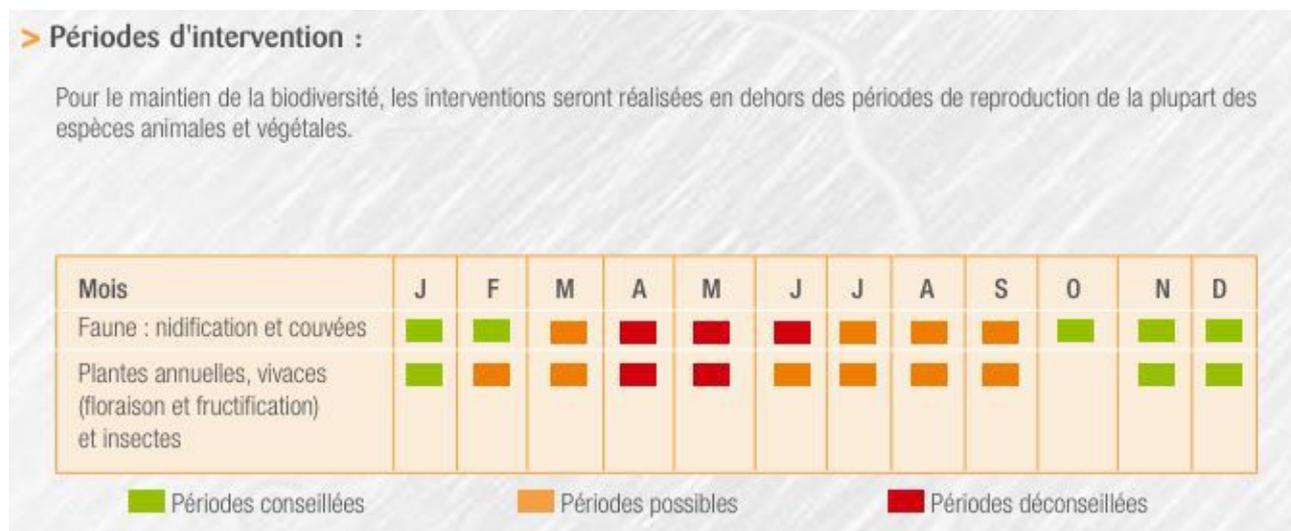
**Lilas**  
**Syringa microphylla**  
Caduc  
Jusqu'à 2m  
Floraison avril-mai



**Hortensia**  
**Hydrangea paniculata**  
Caduc  
Jusqu'à 2m  
Floraison juillet-sept.

Les talus bocagers seront tous conservés. Ces haies contiennent pour partie des arbres anciens, présentant un intérêt écologique certain, et une strate arbustive. Elles assurent les fonctions d'abris, de refuges, de sites d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces animales.

Les travaux d'aménagement seront réalisés durant la période hivernale afin de ne pas impacter la période de reproduction des oiseaux.



Les éclairages installés dans les nouveaux aménagements seront des dispositifs basse consommation (LED) et photovoltaïque de type « balisage » dotés de capteurs de déclenchement lors des passages la nuit. Aucun éclairage diffus ne sera installé pour limiter la pollution lumineuse et perturber le moins possible la vie des animaux nocturnes.

L'entrée actuelle de la base de loisirs sera transformée en un accès pompier supplémentaire.