

Extension du Camping Paradis Domaine de Bel Air

PA2. Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu (Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]

La présente demande de permis d'aménager concerne l'extension du Camping Paradis « Domaine de Bel Air », situé au lieu-dit Keridreuff Ty Varlen à 1.2km environ au Sud-Ouest de Landudec.

1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN :

Le terrain du camping s'étend sur environ 17ha et comprend un vaste espace vert d'environ 3ha articulé autour d'un plan d'eau dans sa partie Sud. Il est bordé au Nord par le hameau de Keridreuff Ty Varlen, à l'Est et à l'Ouest par des parcelles agricoles, au Sud par un bois.

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

L'ensemble du terrain est situé en section D du plan cadastral et composé des parcelles 102, 103, 630, 651, 652, 1269, 1844, 1846, 1848, 1911, 1914, 1916, 1977 et 2208, pour une surface totale de 172786m².

Le camping exploite 197 emplacements composés d'emplacements nus et d'emplacements comportant des Mobil-homes. Il ne dispose pas d'Habitation Légères de Loisirs (HLL). Le camping est labellisé « clef verte » (gestion intelligente des déchets, maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, achats responsables, sensibilisation active de la clientèle)

L'accès au camping se fait du côté Nord où se trouve le parking visiteurs ; ainsi que l'accueil, un bar/snack, des sanitaires et un espace aquatique de loisirs, composé de 2 piscines couvertes et chauffées, d'une piscine de plein air et de 2 pataugeoires pour les plus jeunes.

Des voies internes desservent l'ensemble des emplacements proposés à la clientèle, ainsi que la zone de loisirs situé au Sud du camping, comprenant des sanitaires, des

PA 29108 25 00001

Date d'exp : 05/02/2025

LANDUDEC

Date de depot : 30/01/2025

Demandeur principal : ALPHA CAMPING

Adresse du projet : Keridreuff Ty Varlen - Keridreuff Ty Varlen

Libelle : PA2_1_1.pdf

toboggans aquatiques, une aire de jeux pour enfants, des jeux de plein air (pétanque, minigolf, tyrolienne, tables de ping-pong...), avec vue sur le plan d'eau.

Le terrain du camping présente une déclivité dans le sens Nord-Sud, avec une pente moyenne d'environ 7%.

2 - LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE :

Le projet, objet de la présente demande de Permis d'Aménager, consiste en l'extension de la capacité d'accueil du camping, pour passer de 197 à 284 emplacements.

a) L'aménagement du terrain

Les aménagements prévus pour augmenter la capacité d'accueil du camping se feront en continuité des aménagements existants dans l'enceinte du site sur sa partie Est (sur une partie des parcelles D1977, 630 et 2208), sur environ 2.5ha. Des voiries nouvelles et des cheminements piétons seront créés sous forme de voiries douces, en matériaux perméables, pour desservir les nouveaux emplacements, ainsi que des emplacements de stationnement (1 par parcelle créée). Les haies existantes seront conservées, et complétées par des haies nouvelles de même nature.

La zone d'extension du camping correspond actuellement à des surfaces enherbées, dont une partie était jusqu'en 2023 une pâture entretenue par des moutons, les deux autres parties étant déjà accessibles au public (espace aménagé accessible au public où sont installés des jeux de plein air ; et emplacements nus). La prairie de fauche, située au Nord-Est du camping (sur la parcelle D 1848) d'une surface plus importante, sera transformée en pâture pour les moutons.

b) Composition et organisation du projet

36 nouveaux emplacements permettront de recevoir des résidences de mobiles de loisirs (RML). Ces emplacements seront réalisés dans la continuité des emplacements existants, avec une surface moyenne de 120m², avec stationnement intégré dans la parcelle.

51 emplacements équipés de HLL hauts de gamme seront aménagés sur le terrain descendant vers l'étang coté Est, en zone piétonne avec stationnements descendants (en sols perméables). Les zones de parking seront réparties de part

et d'autre de la zone de HLL, afin de conserver un espace le plus naturel possible et de limiter la circulation des véhicules.

Les 51 HLL seront démontables et composés de matériaux durables et recyclables (acier, bois, aluminium) répondant aux normes ISO 14001 et 26000 ; ils seront posés sur sol naturel gravillonné, sur pilotis en appui sur des dalles minérales au sol sans fondations en béton (ni dalles ni longrines), afin de limiter l'impact au sol et d'en conserver la perméabilité.

c) Organisation et aménagement des accès au projet

Les accès au projet se feront dans la continuité des voies internes existantes du camping. Les voiries seront réalisées en matériaux perméable et résistant dans le temps (type voirie douce). Elles desserviront la zone des 36 nouvelles RML, et une première zone de stationnement au N-E du camping. Les 36 nouvelles RML auront leur propre stationnement sur la parcelle (réalisé en castine compactée permettant la perméabilité du sol tout en assurant une surface stable pour le stationnement).

La zone des 51 HLL sera desservie par des voiries douces desservant les zones de stationnement indépendants en castine compactée, desquelles partiront les cheminements piétons en castine compactée desservant les parcelles. Cette zone d'habitat sera fortement végétalisée pour contribuer à la gestion des eaux de pluie et favoriser la faune locale.

Les voies d'accès seront éclairées par des plots lumineux à basse consommation LED de type « balisage » au sol, photovoltaïques avec capteurs de déclenchement. Afin de limiter la pollution lumineuse, il n'y aura pas de lampadaires installés.

d) Traitement des parties du terrain situés en limite du projet

Les parties du terrain situé en limite du projet sont végétalisées : haies bocagères, talus, alignement d'arbres, ceux-ci seront conservés et de nouvelles haies seront créées pour délimiter les espaces.

e) Équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Le camping est déjà desservi par l'ensemble des réseaux. Le site est desservi en eau potable et collecte des eaux usées. Les pompiers disposent d'une zone de captage dans l'étang.

L'ensemble des installations a été équipée d'économiseurs d'eau. Une gestion raisonnée des eaux de piscine a également été mise en œuvre avec une

amélioration écologique des phases de lavage des filtres permettant une moindre consommation.

Des affichages dans toutes les parties communes, les sanitaires et les locatifs du camping sensibilisent les vacanciers aux écogestes concernant notamment les économies d'eau, d'énergie et le tri des déchets.

Les piscines existantes sont chauffées par des pompes à chaleur.

Les voies de circulation sont éclairées par des plots lumineux basse consommation à LED avec déclencheur ; les autres voies ne sont pas éclairées.

Le point de collecte des déchets est situé à l'entrée du camping et dispose de bacs de tri sélectif. La collecte est gérée par la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden et la fréquence de collecte est adaptée à l'activité du camping en période estivale :

<i>Ordures ménagères :</i>	<i>Basse saison : 2 fois par semaine</i>
	<i>Haute saison : 6j/7</i>
<i>Colonne jaune (tri) :</i>	<i>Basse saison : 1 fois par semaine</i>
	<i>Haute saison : 2 fois par semaine</i>
<i>Verre :</i>	<i>Haute saison : 1 fois par semaine</i>

Les cartons sont déposés par le personnel du camping soit en déchetterie ou dans un conteneur prévu à cet effet à Landudec.

Les déchets verts : une grande partie des tontes n'est pas ramassée grâce à un système de tondeuse Mulching ; le reste est stocké pour compostage ; les branches sont broyées pour le paillage des massifs et pieds de haies ; les déchets des tailles de haies sont broyés lors du ramassage pour compostage.

La déchetterie de Pouldreuzic est située à 7km du camping.

CRITERES ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET :

Alpha Camping est une entreprise engagée dans une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et accorde une grande importance à la réduction de son empreinte environnementale. Pour cela, elle privilégie :

- Réduction de l'empreinte environnementale
- L'utilisation d'équipements mobiliers en bois et français, et d'hébergements locatifs ISO 14001 et 26000 ;
- Le choix prioritaire des voiries douces, des espèces végétales locales ;

PA 29108 25 0000a suppression des produits d'entretien chimiques au profit de l'utilisation du système Avatar et de produits Écolabel.

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_1_1.pdf

- La non imperméabilisation des sols.
- La rénovation et réaménagement des installations dans une démarche RSE exemplaire (voiries douces, suppression des dalles béton, renaturation des sols).
- L'implantation et l'orientation des habitats réalisée afin de favoriser les apports solaires et réduire la consommation d'énergie
- Le choix des fournisseurs et des entreprises de proximité pour limiter l'impact carbone lié au transport
- L'information et la sensibilisation de la clientèle aux gestes écoresponsables