

PA 2 – NOTICE DE PRESENTATION

Mme et Mr Olivier Le Roy, propriétaires de l'établissement, souhaitent réaliser une extension du camping 3 étoiles, « le Kergariou » implanté sur la commune de Clohars-Carnoët (29 360).

Ce projet ne comporte aucune construction complémentaire. Il a été étudié de manière à concilier développement économique et protection de l'environnement en s'inscrivant dans la continuité de la structure existante et dans le respect de la réglementation en vigueur.

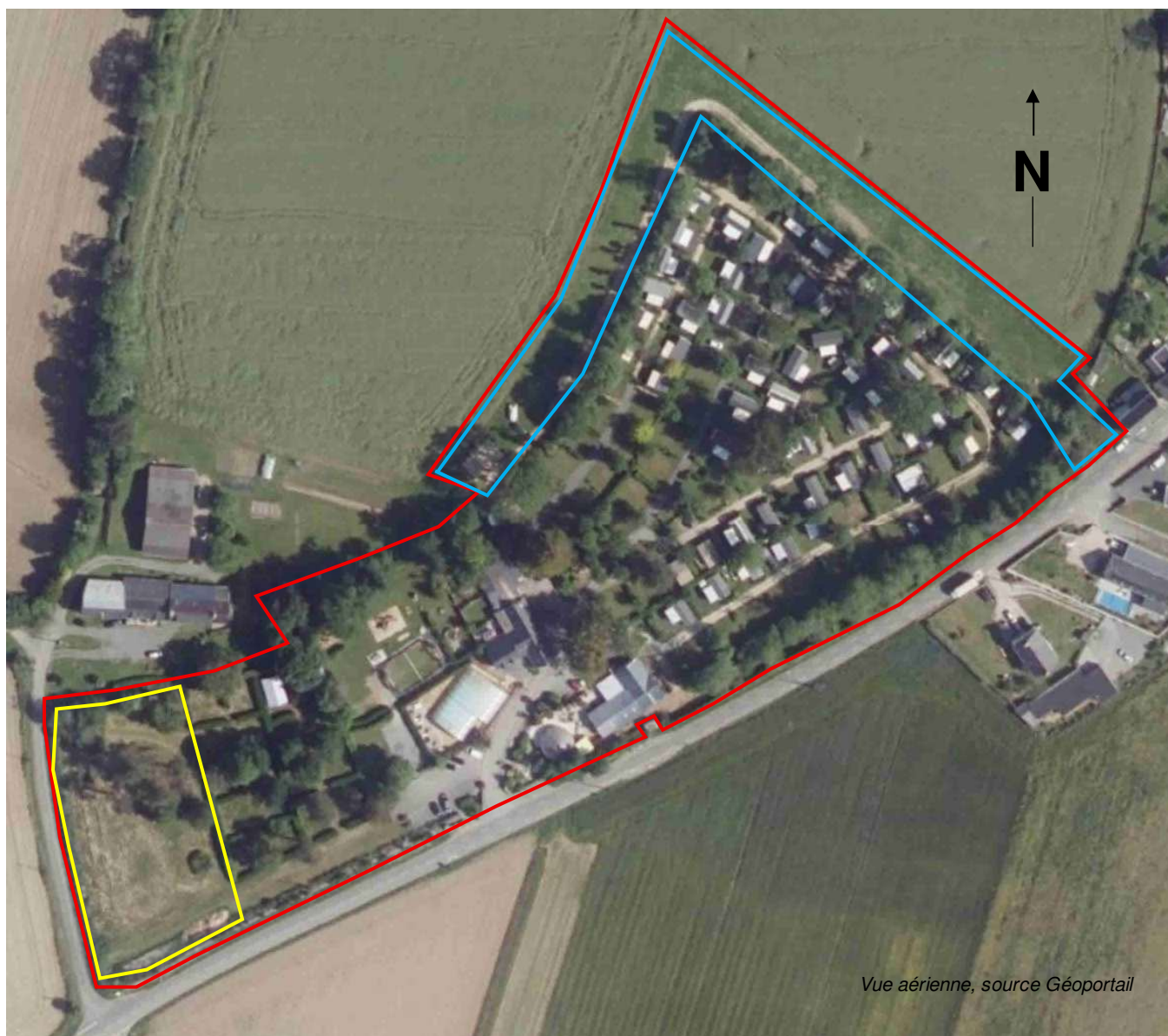
Présentation :

- Localisation du terrain :

Le camping se situe dans le département du Finistère sur la commune de Clohars-Carnoët au n° 48 route de Doëllan, soit à 1.7 km du centre-ville et à environ 11 km au sud de Quimperlé.

L'établissement est constitué d'un ensemble parcellaire d'une contenance de 33 537.00 m² et est limitrophe de l'agglomération communale.

L'altitude du terrain varie de + 50 m au nord à +40 m au niveau de la route de kervec.



Vue aérienne, source Géoportail

— Limite emprise exploitée



zone d'extension d'emplacements



extension de périmètre

Le terrain est bordé :

- ✓ Au nord, au sud et à l'est, par des parcelles agricoles.
- ✓ A l'ouest, par l'agglomération de Clohars Carnoët.

- Etat actuel du camping :

L'établissement est actuellement composé de :

- ✓ 104 emplacements,
- ✓ 1 bâtiment comprenant l'accueil, espace snack / bar
- ✓ 1 bâtiment à usage de salle de jeux,
- ✓ 1 bâtiments bloc sanitaire / laverie,
- ✓ 1 bâtiment à usage de local technique,
- ✓ 1 bâtiment à usage de stockage,
- ✓ 1 piscine couverte.

- Le projet :

Le projet se décompose en trois parties :

- ✓ La création de 22 emplacements de camping sans extension de périmètre,
- ✓ La régularisation de 4 emplacements existants non déclarés,
- ✓ L'intégration au périmètre d'exploitation des parcelles 2181, 2183 et 2191.

Afin d'obtenir un total de 126 emplacements de camping répartis sur un ensemble de 33 537 m².

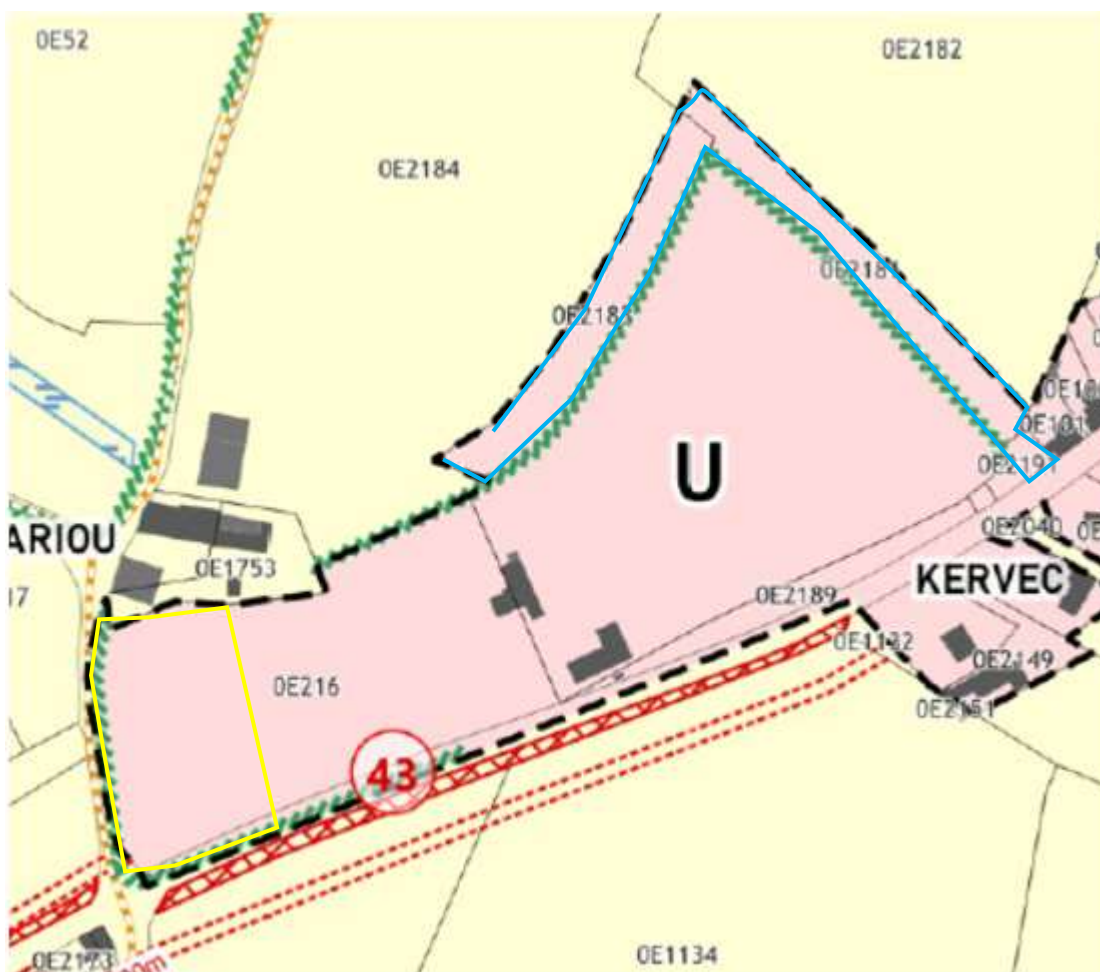
Le PLUI :

Le PLUI de Quimperlé communauté a été approuvé en date du 9 février 2023 et s'applique à la commune de Clohars-Carnoët.

Les orientations de développement mises en avant dans le PADD, précise la volonté de soutenir le développement touristique du pays de Quimperlé. Le projet de territoire vise à encadrer les projets d'extensions d'hébergement de plein air.

L'article R. 151-7 du code de l'urbanisme stipule que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »



Extrait carte PLUI

Zonage

--- Contour de zone

U : Zone urbaine

A : Secteur agricole général

Emplacement réservé (L.151-41)

43 | Liaison douce

Cheminement doux à créer ou à conserver (151-38)

Haie, talus, murets (L.151-19 et L.151-23)

Limite emprise exploitée

zone d'extension de périmètre

Le règlement écrit de la zone U est joint en annexe.

- ✓ La création de 22 emplacements de camping sur la parcelle 216.

La parcelle est régie par le règlement de la zone U.

Elle est concernée par l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

- ✓ La régularisation de 4 emplacements existants non déclarés,

Le camping exploite actuellement 104 emplacements pour une autorisation de 100 emplacements.

Ces emplacements sont implantés sur la parcelle 212.

Cette parcelle est régie par le règlement de la zone U.

- ✓ L'intégration au périmètre d'exploitation des parcelles 2181, 2183 et 2191.

Ces parcelles sont régies par le règlement de la zone U.

Contexte environnemental :

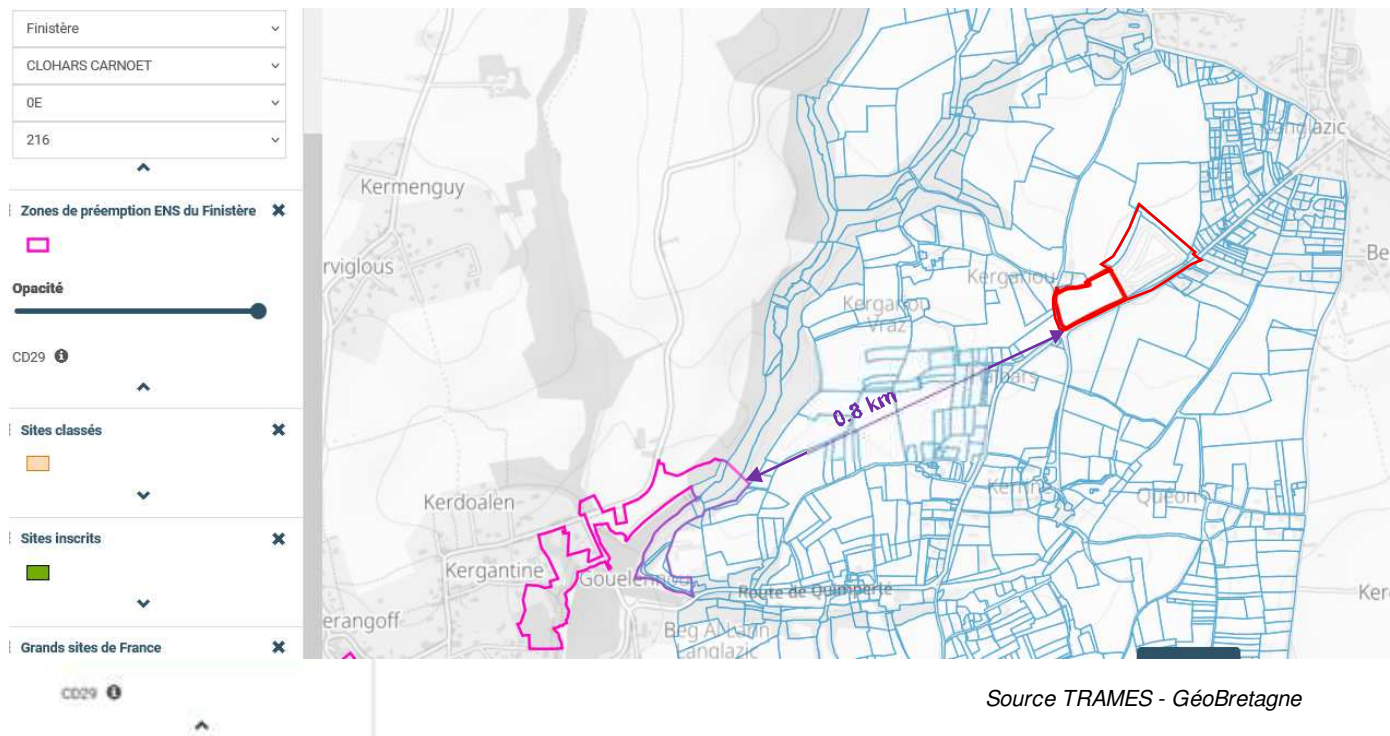
Les données recueillies via TRAMES ont permis de constater que les parcelles ne présentaient pas de caractéristiques environnementales spécifiques et qu'elles ne relevaient d'aucune disposition particulière de protection.

Les aires de protections spécifiques de l'environnement à proximité du projet sont :

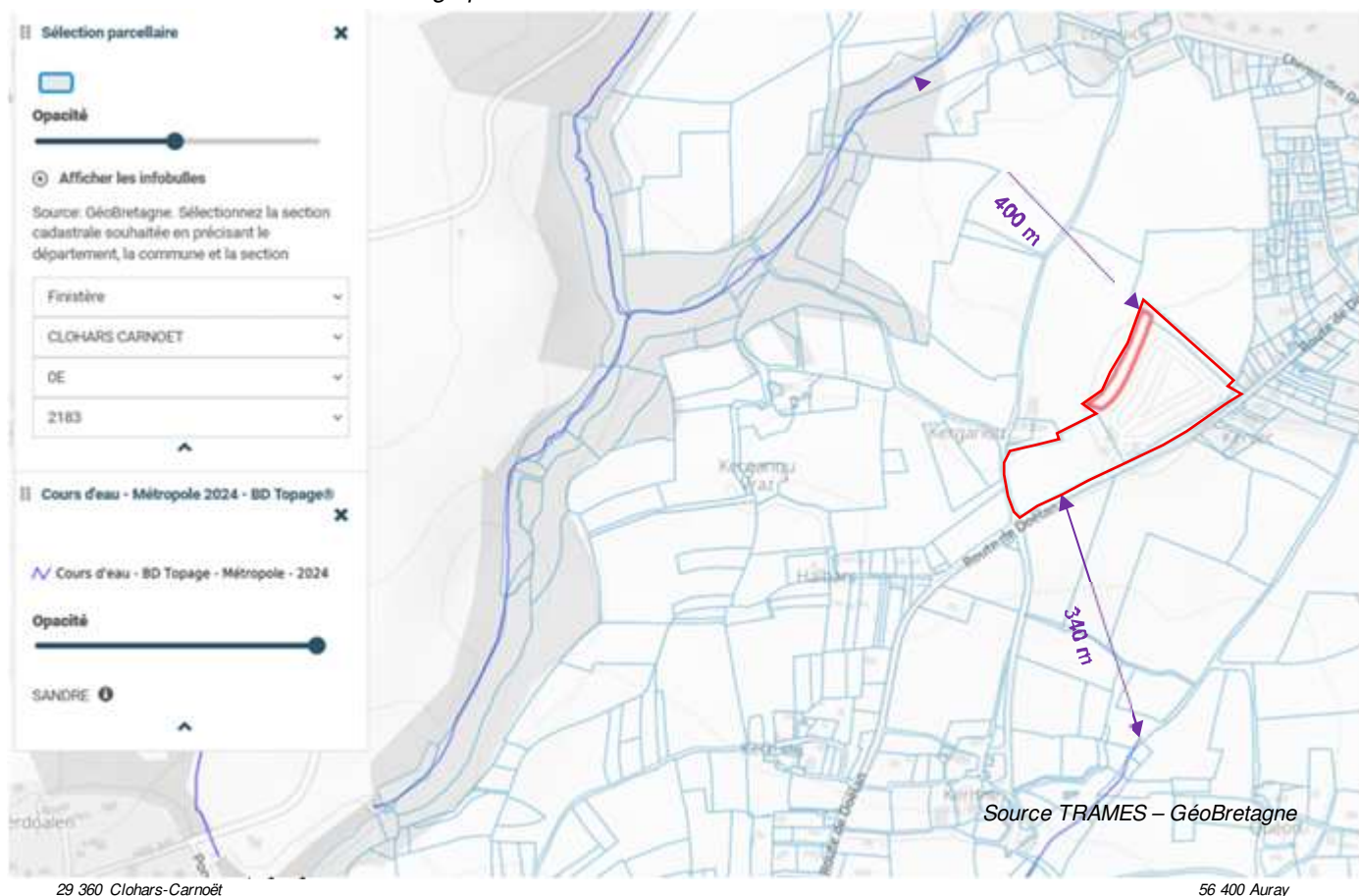
— zone extension

— zone stationnement

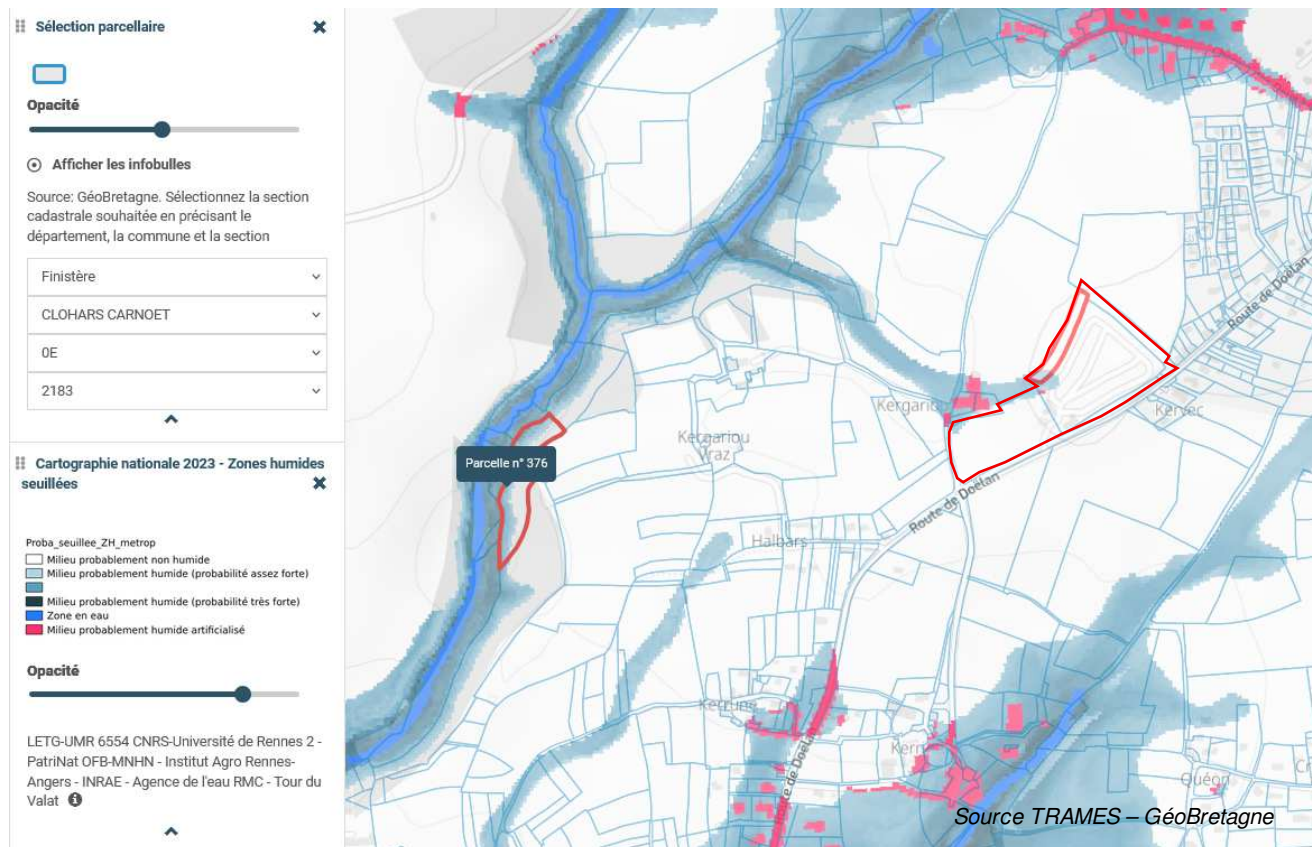
- *Espaces Naturels Sensibles du Finistère – zone de préemption*



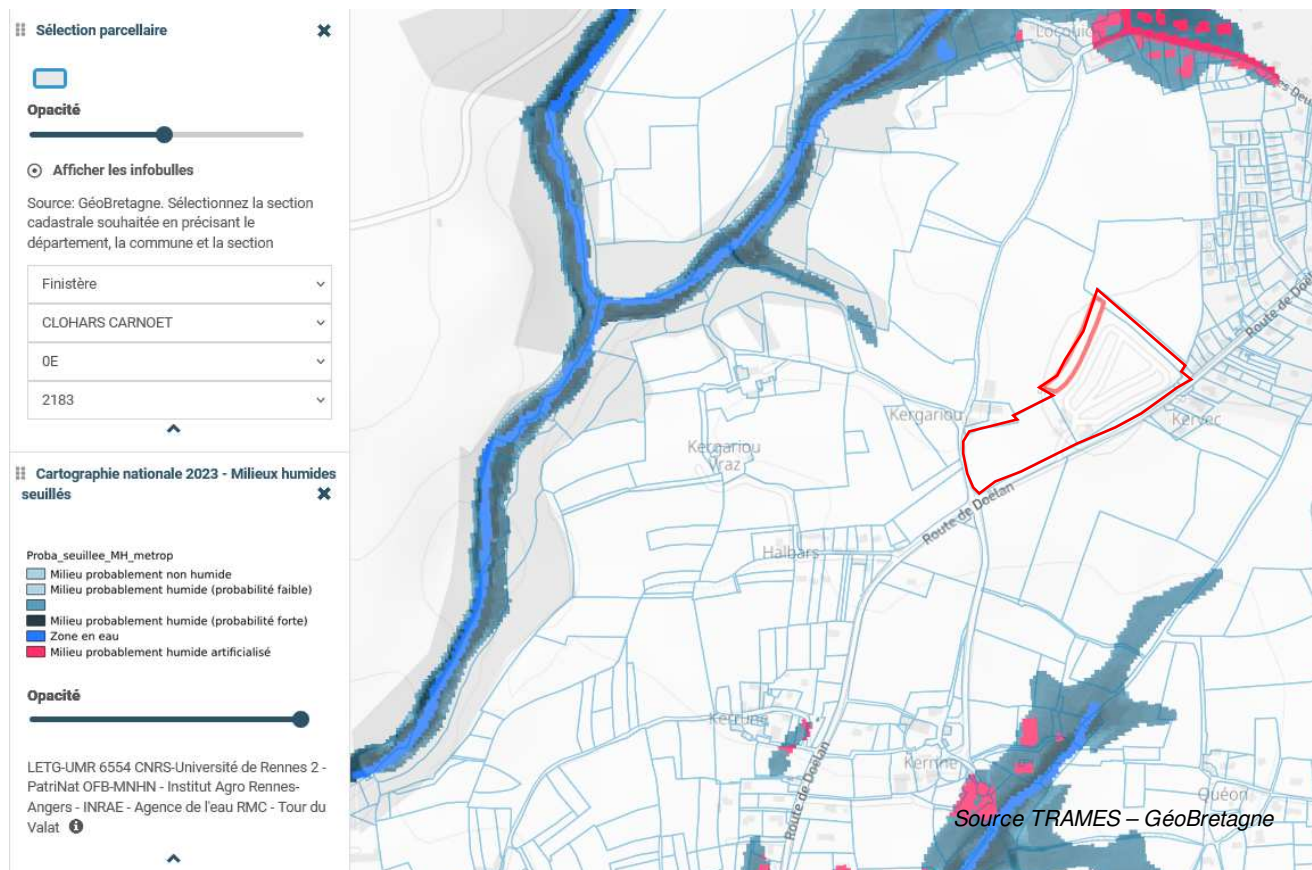
- *Cours d'eau – cartographie 2024*



- *Zone humide – cartographie 2023*



- *Milieu humide – cartographie 2023*



Les données recueillies permettent de constater que le terrain se situe :

- *A une distance de 800 m d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles*

Les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles assurent aux sites une protection vis-à-vis de tout projet de construction. Leurs superficies sont importantes sur la commune : elles sont principalement concentrées en limite de rivage (anse de Doelan, littoral et rive de la Laïta.

- *Respectivement à 400 m de distance du ruisseau de Kerangwen et 340 m du ruisseau de Kerrine.*

Ces deux ruisseaux serpentent, depuis le bourg au nord, sur un sol argileux riche en éléments minéraux. Les sédiments descendus des espaces agricoles se sont accumulés au fil du temps dans ces fonds de vallées et ont formés un substrat propice à la retenue de l'eau. Ils se jettent dans l'océan au niveau de l'anse de Doélan.

- *En limite de zone humide.*

En limite nord de la parcelle 216, l'ensemble bâti implanté sur les parcelles 1752 et 1753 (ancienne exploitation agricole) est situé en tête de zone humide.

Les eaux ruisselants de la parcelle agricole 2184 sont bloquées par le talus composant la limite naturelle nord du camping. Elles s'écoulent ensuite vers le ruisseau du pont Sénéchal en suivant le relief du secteur.

La parcelle 216 surplombe d'environ 1.00 m l'ancienne ferme.

Le projet :

Le projet se décompose en trois parties :

- ✓ La création de 22 emplacements de camping sur la parcelle 216.
- ✓ La régularisation de 4 emplacements existants non déclarés,
- ✓ L'intégration au périmètre d'exploitation des parcelles 2181, 2183 et 2191.

- ✓ La création de 22 emplacements de camping sur la parcelle 216.

Le projet prévoit la création de 22 emplacements sur les parcelles 000E216 d'une surface totale de 11 326.00 m².

Cette parcelle comporte actuellement 18 emplacements positionnés dans la partie Est dans le prolongement du camping.

La surface moyenne des emplacements créés sera de 125.14 m².

TABLEAU DES SURFACES CREEES (m²)					
1	137.30	9	133.20	17	126.00
2	135.10	10	120.00	18	124.90
3	120.10	11	120.00	19	128.30
4	125.30	12	128.50	20	121.40
5	119.00	13	125.30	21	119.10
6	120.20	14	125.40	22	117.30
7	120.00	15	124.50	Total	2 753.00
8	133.40	16	128.70	Surface moyenne	125.14

L'accès à ces nouveaux emplacements se fera via les voies existantes du camping dans le prolongement de la voie existante desservant les emplacements 83 à 100. Dans la continuité du parking actuel, une zone de stationnement sera créée en retrait du talus délimitant l'établissement en limite de voie communale.

Les limites naturelles du terrain seront préservées, tous les arbres existants sur les parcelles seront conservés et le talus sera planté d'une haie arbustive et d'arbres de hautes tiges.

	Végétaux à privilégier	Végétaux à proscrire
Arbres	<i>Quercus robur</i> , <i>Alnus glutinosa</i> , <i>Acer campestre</i> , <i>Carpinus</i> , <i>Castanea sativa</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Prunus avium</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Malus sylvestris</i> ...	<i>Thuja sp.</i> , <i>Chamaecyparis</i> , <i>Olea europea</i>

	Végétaux à privilégier	Végétaux à proscrire
Arbustes haies bocagères	<i>Ilex aquifolium</i> , <i>Ulex europaeus</i> , <i>Amelanchier canadensis</i> , <i>Crataegus laevigata</i> , <i>Rhamnus alaternus</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Rosa canina</i> ...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja sp</i> , <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus lauracerasus</i>

Au regard de la topographie du terrain (pente = 2.5 % orientée sud-est /nord-ouest), la création des emplacements se fera sans terrassement préjudiciable au site.

La morphologie du terrain restera ainsi le plus possible dans son état actuel, les mouvements de terres seront limités au strict minimum. Les terres excavées lors des travaux de construction des voiries et cheminements seront réutilisées sur site pour reprofiler l'assiette générale du terrain et construire de petits merlons talus paysagers pour délimitation des emplacements.

Ces merlons seront plantés d'essences endémiques afin de créer un réseau de haies bocagères.

	Végétaux à privilégier	Végétaux à proscrire
Arbustes haies bocagères	<i>Ilex aquifolium</i> , <i>Ulex europaeus</i> , <i>Amelanchier canadensis</i> , <i>Crataegus laevigata</i> , <i>Rhamnus alaternus</i> , <i>Prunus spinosa</i> , <i>Rosa canina</i> ...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja sp</i> , <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus lauracerasus</i>

Les parcelles riveraines au nord présentent un caractère humide selon la cartographie nationale 2023 ; afin de préserver ce secteur, le petit talus marquant la limite parcellaire sera conservé. Il fait office de délimitation naturelle et permet de protéger la zone. La haie en limite nord sera conservée.

Les voies et cheminements ne seront pas revêtus fin de conserver la perméabilité du sol ; les emprises seront décaissées sur une profondeur maximale de 40 cm et stabilisées par apport d'empierrement. Les cheminements piétons seront sablés.

- Voies de circulation :
 - GNT a 0/80 30 cm
 - GNT b 0/20 10 cm
- Cheminements piétons :
 - GNT a 0/31.5 15 cm
 - Sable naturel 0/4 2 cm

La nouvelle zone de stationnement pour 24 véhicules sera en accès direct depuis le parking existant, elle sera positionnée en arrière du talus.

Elle sera constituée de 4 poches de 6 emplacements délimitées par des petites haies de *Carpinus betulus*.

Les zones de parking seront réalisées en pavés béton (ép. 6 cm) à joints engazonnés afin de permettre l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les emplacements seront desservis en eau, électricité et raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées de l'établissement.

Les canalisations seront positionnées sous la voie de circulation lors de sa conception afin de réduire l'impact des tranchées sur le terrain.

Les points de desserte aux emplacements seront positionnés en limite de la voie.

La profondeur maximale des tranchées sera de 80 cm.

Après la pose des différentes canalisations, les tranchées seront remblayées soit avec les matériaux excavés si ceux-ci le permettent, soit avec des matériaux importés (sable et GNT) provenant de carrière.

Le projet ne comporte pas de construction de bâtiment. Le projet ne comprend pas l'installation des Habitations légères de loisirs sur les emplacements, aucune installation fixe n'est envisagée.

Les emplacements seront des emplacements nus, pouvant accueillir des tentes, caravanes ou hébergements mobiles.

✓ *La régularisation de 4 emplacements existants non déclarés,*

Actuellement le camping bénéficie d'une autorisation d'exploitation pour 100 emplacements ; après recensement 104 sont comptabilisés.

Le projet prévoit donc la régularisation administrative de 4 emplacements existants.

Aucun autre aménagement ne sera réalisé.

✓ *L'intégration au périmètre d'exploitation des parcelles 2181, 2183 et 2191.*

Ces parcelles propriétés de Mme et Mr Le Roy sont utilisées afin des fins de zone de parking et de voies de circulation en périphérie des emplacements.

Elles ne font cependant pas partie du périmètre officiel du camping.

Le projet prévoit donc la régularisation administrative pour intégration de ces parcelles au camping.

Aucun autre aménagement ne sera réalisé.

Organisation et composition des aménagements :

cf. Plan Etude d'aménagement – Extension – PA4 projet

Traitement des voies et espaces publics et collectifs :

cf. Plan Etude d'aménagement – Extension – PA4 projet

Voies de circulation de 4.00 m de large sur plateforme stabilisée non revêtue.

Cheminement piéton de 2.00 m de large sur plateforme stabilisée sablée.

Ensemble des emplacements engazonnés.

Plantations d'accompagnement, position suivant plan.

Organisation et aménagement des accès au terrain :

cf. Plan Etude d'aménagement – Extension – PA4 projet

Accès à l'extension dans le prolongement des voies de circulation existantes.

Accès au parking depuis le parking existant via l'entrée actuelle.

Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagement en limite d'extension :

Les limites du terrain sont pourvues actuellement de haies formant un écran végétal.

Sur la parcelle 216, le talus sera planté.

Les végétaux plantés en compléments des haies existantes ou en création de haies pour délimitation des emplacements seront issus de la liste des espèces végétales à proscrire et à privilégier inscrite dans l'OAP d'aménagement et de programmation.

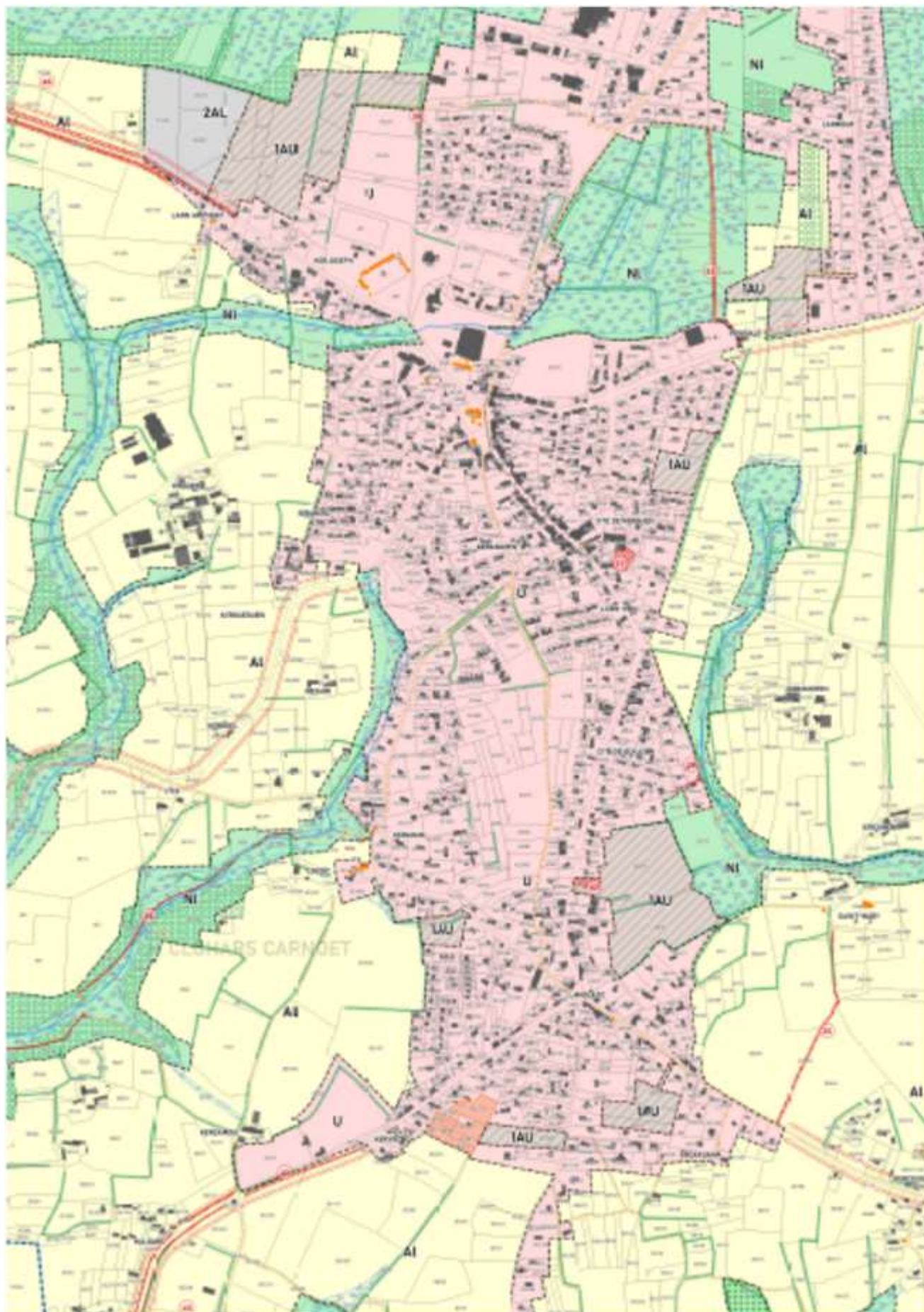
Équipements à usage collectif :

Le projet ne comporte aucune construction complémentaire.

La maîtrise d'Ouvrage a élaboré ce projet de camping de tourisme dans un esprit d'intégration au site et à la nature environnante comme le préconise la charte paysagère :

- *Intégration des emplacements au site naturel,*
- *Absence des équipements ou d'aménagements durs.*

Extrait PLUI – zone U :

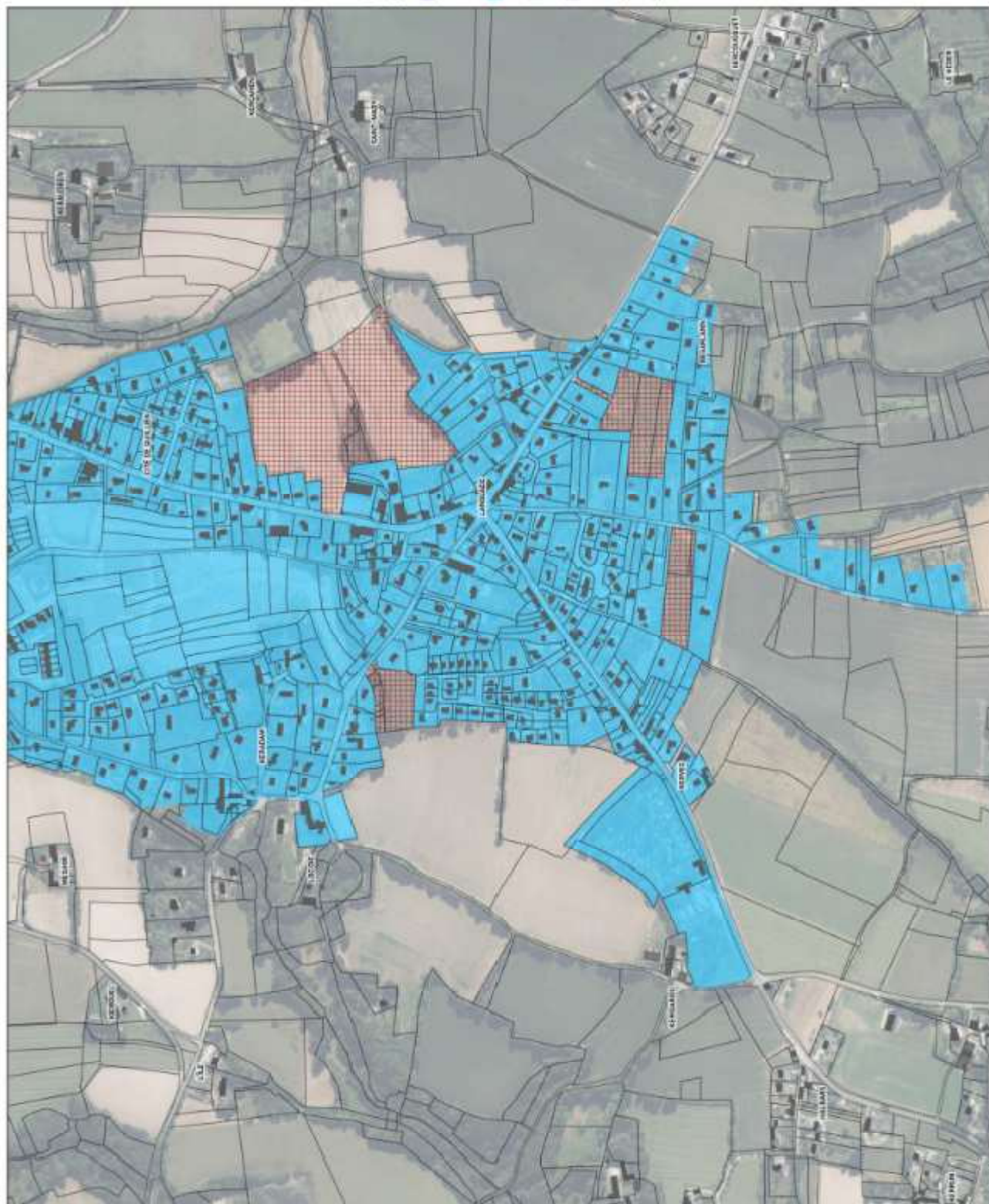


Règles graphiques CLOHARS CARNOËT



Implantation aux limites séparatives

-  Implantation sur au moins
une limite séparative,
quand retrait sur une limite,
retrait minimum de 2m
-  Implantation libre, si retrait,
retrait minimum de 2m
-  Implantation libre, si retrait,
retrait minimum de 5m
-  Implantation à au moins 3 mètres
sur au moins une limite séparative
latérale
-  1AU
-  2AU

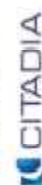
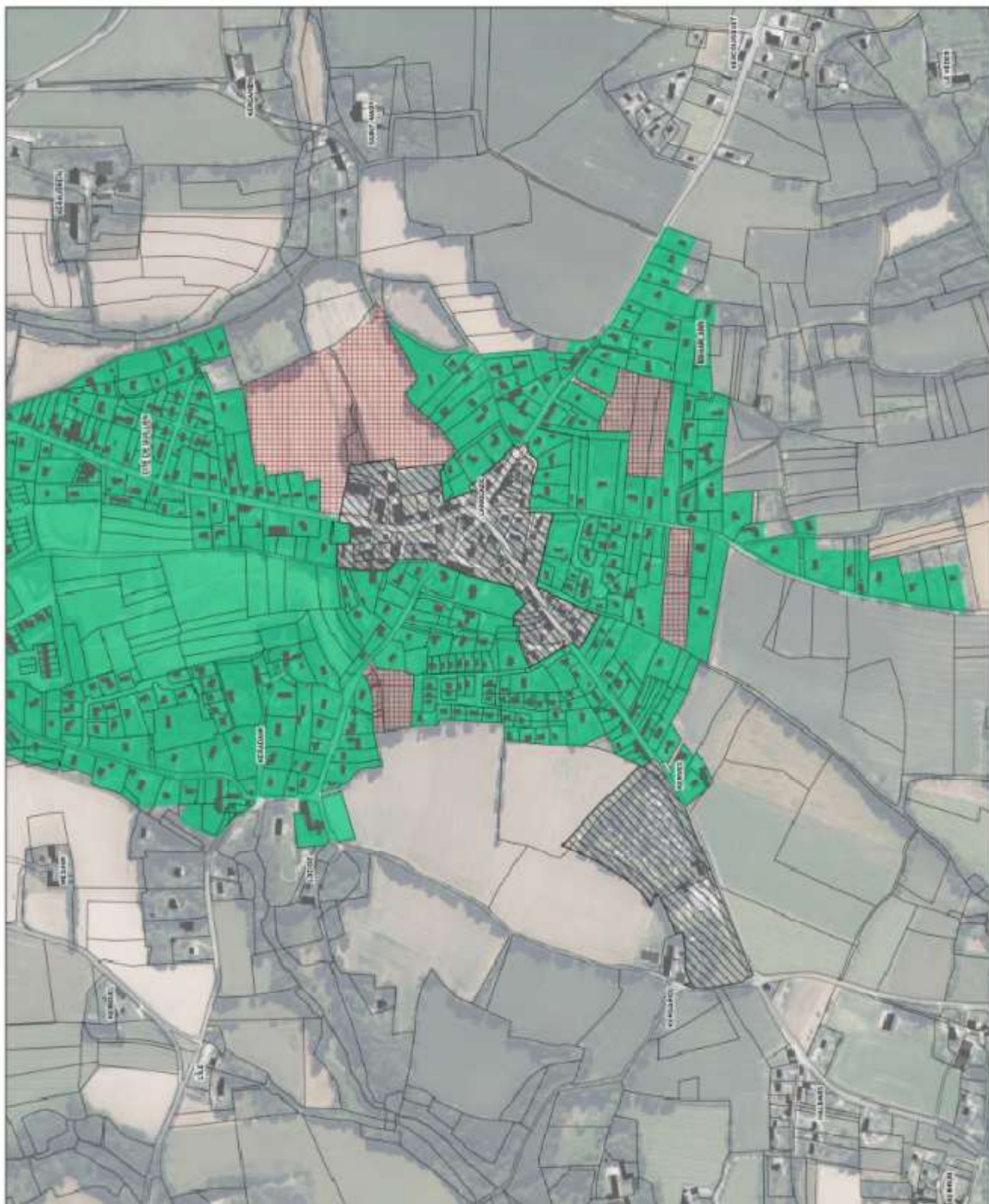


Citadia Conseil - Janvier 2023
Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/05/2024
Cadastre 2024 (p. 2021)
GIR 00 097000 2021

Règles graphiques CLOHARS CARNOËT



Emprise au sol des constructions



Citadia Carnoët - Janvier 2023
Modification graphique n°1 approuvée le 30/05/2023
Carnoët 09/09/2021
SDH 60 CITADIA 2021

1.1.11 Secteur à vocation de camping

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation de camping »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Équipements sportifs Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ▪ Bureau	Habitation Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m² : ▪ Logement Commerce et activités de service L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liés et nécessaires : ▪ Hébergement hôtelier et touristique Commerce et activités de service Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone : ▪ Restauration Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	Exploitation agricole et forestière ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière Habitation ▪ Hébergement Commerce et activités de service ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle ▪ Cinéma Équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Centre de congrès et d'exposition

Autorisation d'exploitation :



PRÉFECTURE DU FINISTÈRE

DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION.
Bureau de la réglementation,
de la police administrative et des élections.

QUIMPER, le 3 MARS 2009

Monsieur Olivier LE ROY
Route de Doëlan
29360 CLOHARS CARNOËT

Dossier suivi par M. TIRILLY
☎ 02 98 76 29 15
Fax 02 98 76 27 01
Courriel : xavier.tirilly@finistere.pref.gouv.fr

Monsieur,

En réponse à votre demande reçue en préfecture le 31 décembre 2008, j'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, une copie de mon arrêté portant **reclassement** de votre terrain aménagé de camping et caravanage "**le Kergariou**" à Clohars Carnoët dans la catégorie 3 étoiles pour 100 emplacements dont 42 en "Grand Confort Caravane". Ce même arrêté maintient également en vigueur le **règlement intérieur** de votre établissement, approuvé le 19 mai 2006.

Je vous rappelle qu'il vous appartient, conformément à l'article 5 de l'arrêté, d'**afficher** à l'entrée de votre terrain la catégorie et la mention de classement, le nombre d'emplacements autorisés et leur répartition, de même que le règlement intérieur approuvé en préfecture, le plan du terrain ainsi que les prix pratiqués.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

**Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,**

Jacques WITKOWSKI

42, boulevard Duplex - 29320 Quimper Cedex
Téléphone 02 98 76 29 29 - Télécopie 02 98 52 09 47 - e-mail : courrier@finistere.pref.gouv.fr

Raccordement réseaux public d'assainissement :



Votre interlocuteur :
Service Clientèle

Pour nous écrire :
ZA Sequer nevez
Rue Teilhard de Chardin-
29120 PONT L'ABBE

Tel. 02 77 62 40 00
Tlx. 02 98 60 79 87

M. LE ROY OLIVIER
KERVEREC
CAMPING DE KERGARIOU
29360 CLOHARS CARNOET

N/R#L 4338025087

PONT L'ABBE, le 19 mars 2018

Objet : **CONTROLE RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT**

Monsieur,

Nous vous informons que nous avons procédé, le 21 Février 2018, au contrôle de raccordement au réseau d'eaux usées de votre camping sise à Kervec à CLOHARS CARNOET

Les accessoires visibles lors de la visite sont :

- la boîte de branchement : oui
- le siphon : non

A ce jour, les installations contrôlées ne présentaient pas d'anomalie apparente

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Le Service Clientèle



SAUR

SAUR SAS au capital de 101200000 RCS Nanterre 338700888 Siège Social 11 Chemin de Seneffe 92131 LES MOLLANCAUX TXA intercommunale d'FRANCE92000-NAF 3822

Dossier P A extension Camping la grande lande
29 360 Clohars-Carnoët

