



COMMUNE DE MESQUER
44420

Camping
-Le chateau du petit bois-
1820 route de Kerlagadec

**Aménagement de 80 emplacements
supplémentaire**

Maitre d'ouvrage: Sas le chateau du petit bois

Numéro d'inscription à l'Ordre : 6566
CABINET SCULO - CHATELLIER
Géomètres Experts

Résidence Saint Aubin - Avenue Flaubert
44350 GUERANDE
Tél : 02.40.62.09.09
geometre@sculo-chatellier.fr

S.E.L.A.R.L. au capital de 140 000 Euros
R.C.S. SAINT-NAZAIRE B 403 183 890

agence yves poiret

architecte
poiret.archi@gmail.com

Architecte
Yves POIRET
5, rue de la pierre
44350 GUÉRANDE
Tél. 06 86 64 51 26
poiret.archi@gmail.com

Le 12 mai 2025

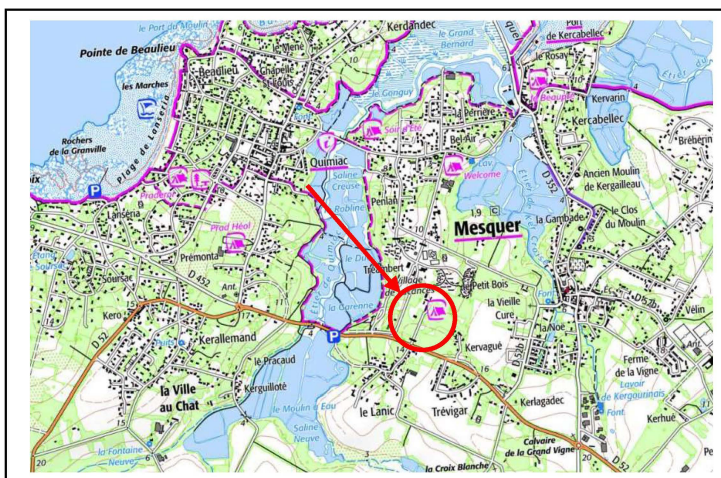
PA 2
NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET
(Art. R. 441-3 du C.U.)

1- ETAT INITIAL DU TERRAIN - CONTEXTE :

1.1 – LOCALISATION ET NATURE DU PROJET

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager se situe à MESQUER 1820 route de Kerlagadec; la parcelle est exploitée au titre de terrain de camping au nom de « Camping du château du petit bois ».

La propriété comprend les parcelles cadastrales réunies en une unité foncière AW 22, 23, 7, 8 et 9 , l'ensemble d'une superficie d'environ 99428 m².



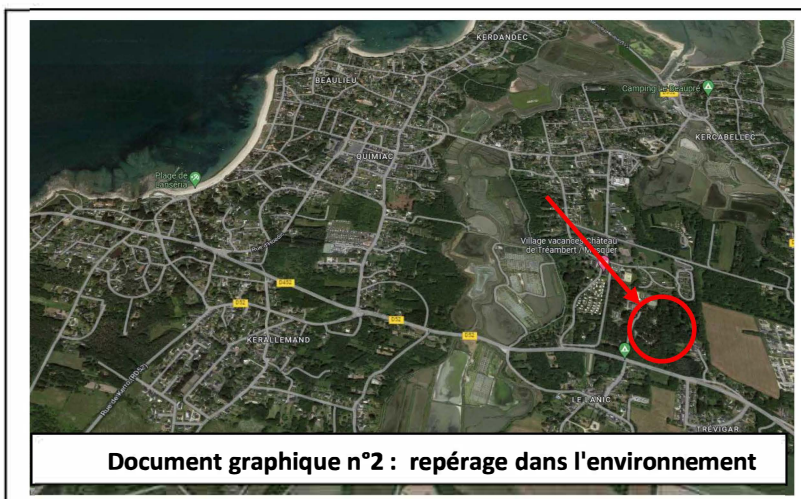
Document graphique n°1 : situation géographique

Desservi par la D52 dite route de Kerlagadec, l'ensemble foncier possède l'avantage d'un pré-verdissement arboré dense et de qualité. L'ensemble est occupé pour un gros 2/3 environ par des aménagements permettant d'accueillir des Mobil-homes (212) et les bâtiments d'accueil, sanitaires, équipements, etc... nécessaires à la vie du camping et à son fonctionnement .

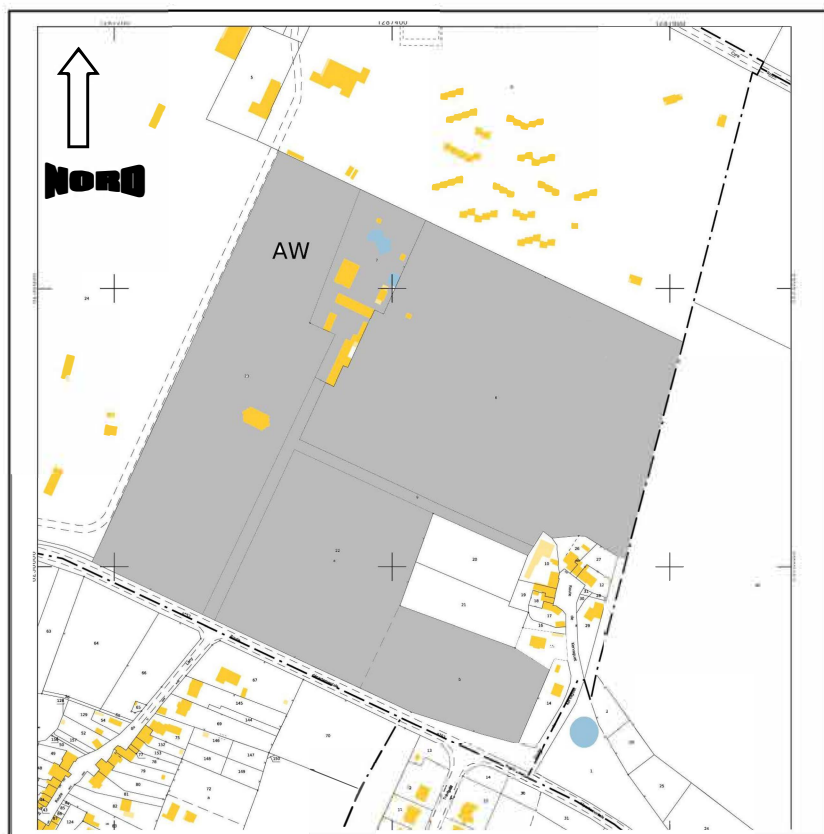
L'environnement bâti en ordre diffus est composé presque exclusivement de maisons individuelles traditionnelles.

En complément, à l'EST on trouve un village vacances (touristravacance) relié au NORD avec les nombreux chalets et hébergements du CCAS (route de la vieille cure).

Le projet d'extension de 80 emplacements complémentaires circonscrits à la propriété restera donc cohérent avec la destination de ce secteur de Mesquer.



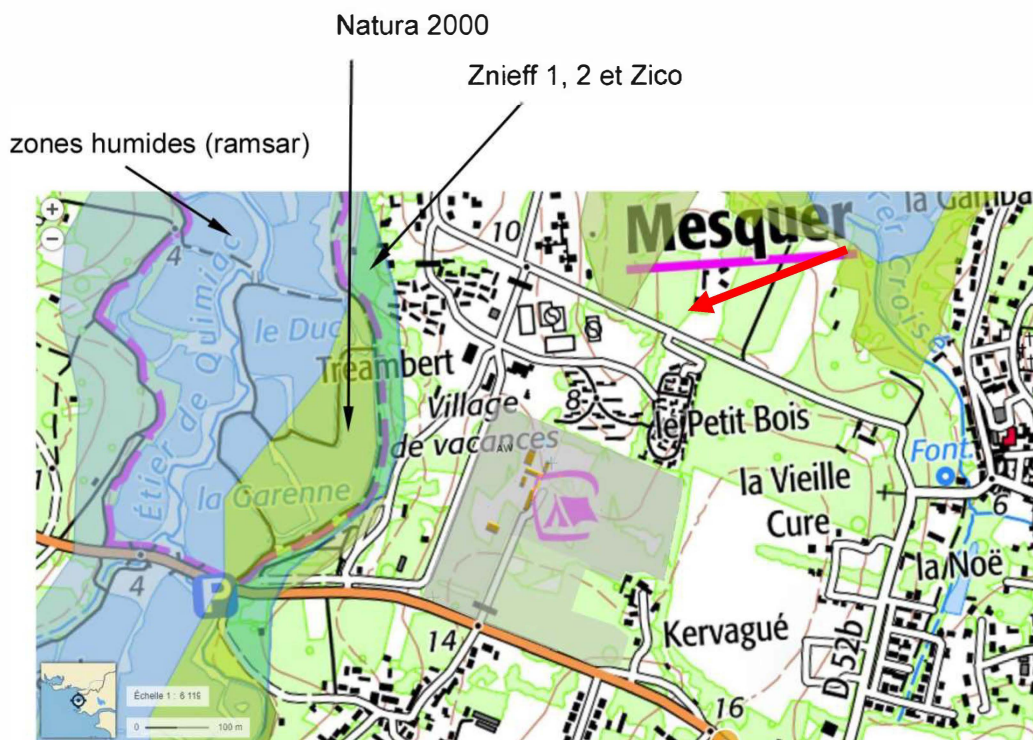
Document graphique n°2 : repérage dans l'environnement



Document graphique n°3 : repérage cadastral du terrain



1.2 – LA PARCELLE DANS SON CONTEXTE NATUREL



Document graphique n°4 : repérage zones de protection

PREAMBULE :

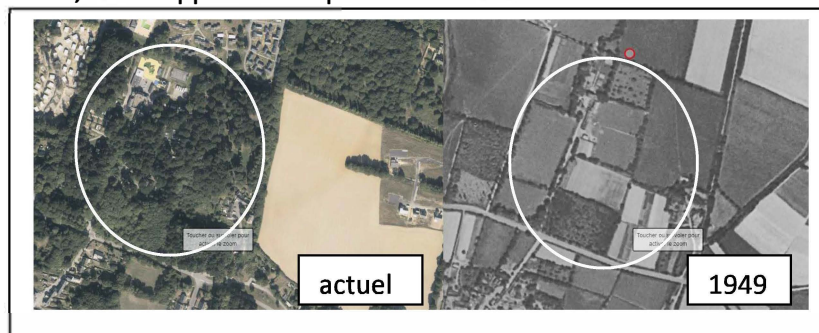
Le projet d'extension du nombre d'emplacements de camping est soumis à une demande de permis d'aménager qui doit comporter un dossier avec l'analyse du site, le plan des voiries et des réseaux, le plan masse faisant apparaître l'implantation possible des volumes, le plan des espaces communs et des espaces verts. Classé en secteur UL au PLU, ce projet sera conforme au règlement d'urbanisme.

Situé à distance de zones Natura 2000 et ZNIEFF (voir doc.4), le terrain ne s'en trouve pas impacté.

Autrefois secteur rural et bien que proche du bourg, ce quartier a été investi de manière diffuse, sous forme de lotissements, et de manière plus contiguë par des parcs de logements de vacances et camping en secteur classé UL (loisirs) tout en laissant beaucoup de place aux végétaux.

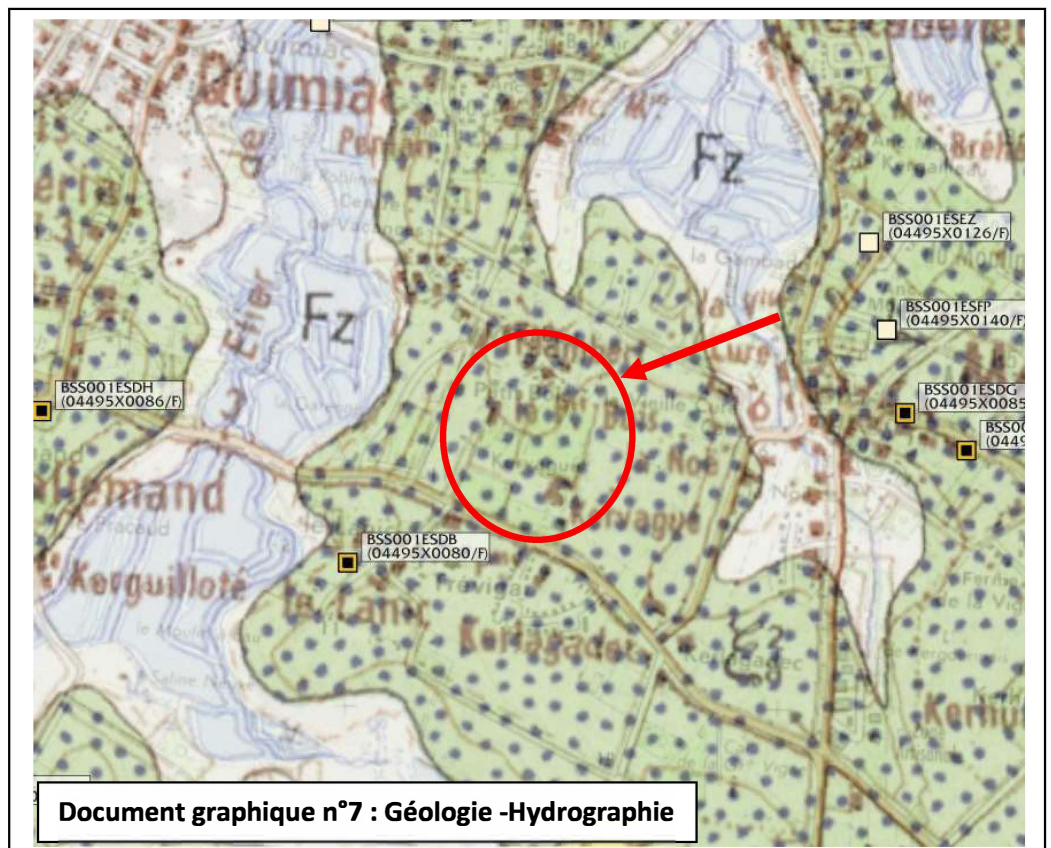
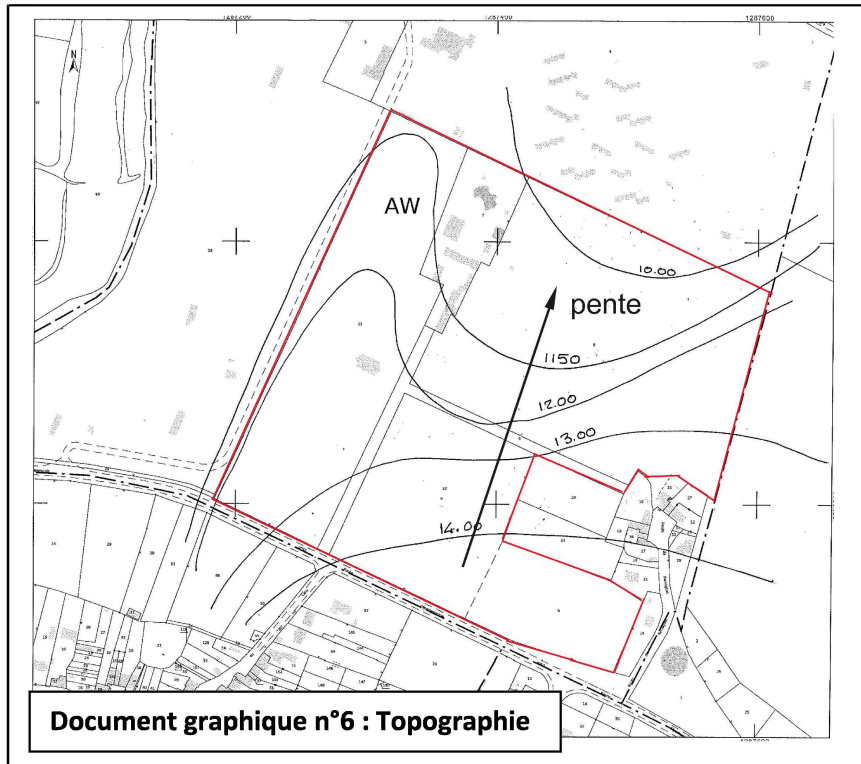
Il est à noter que ces espaces arborés sont récents, car n'apparaissant pas sur les vues accessibles de 1949.

Le projet s'attachera prioritairement à prendre en compte la pérennité de tous les arbres en place actuellement en n'en supprimant aucun.



1.3 – CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES DE LA PARCELLE

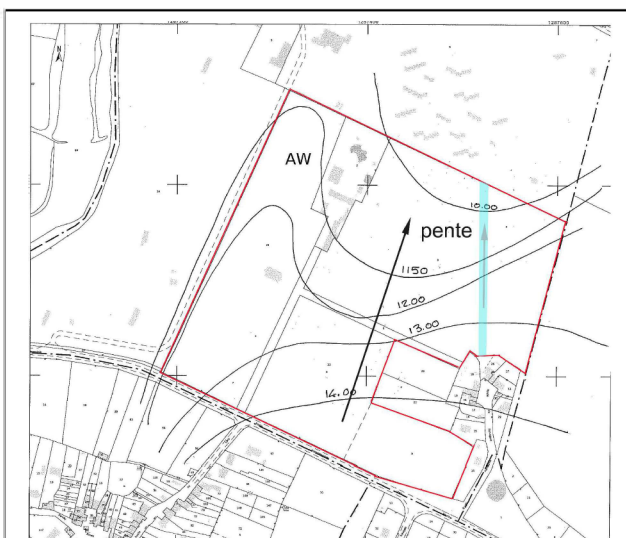
Relief : les parcelles objet du projet possèdent une déclivité de 4m00 environ entre la partie sud-est et la partie nord-ouest , soit sur environ 350 mètres 1,1% de pente. Cette pente naturelle correspond à celle originelle du secteur (pente vers les etiers) . (voir doc.6)



Nature du sol : Le sous-sol marnique bleu du Thanatien (doc. n°7) laisse place en surface sur cet

espace auparavant utilisé en terrain agricole à une couche de terre végétale désormais complétée de l'humus se formant sous couvert arboré ; l'ensemble de la partie à aménager se trouve donc enherbé sur sol drainé à l'hydromorphie assez faible sur sa majeure partie avec une légère déclivité.

Contexte hydraulique : longée de fossés en sur la route de Kerlagadec, la partie de parcelle à aménager, comporte, elle, un fossé traversant qui suit la pente naturelle vers le Nord-Ouest permettant à celle-ci d'être correctement drainée tout en favorisant l'écoulement des eaux de ruissellement résiduelles ; le réseau de fossés environnants mène ensuite gravitairement les eaux vers l'étier (voir doc.7).

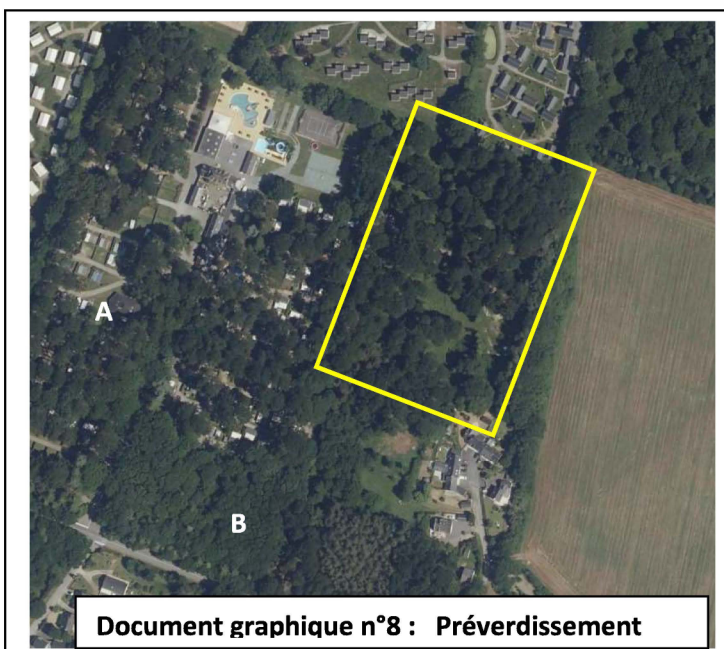


Document graphique n°7 : Hydrographie

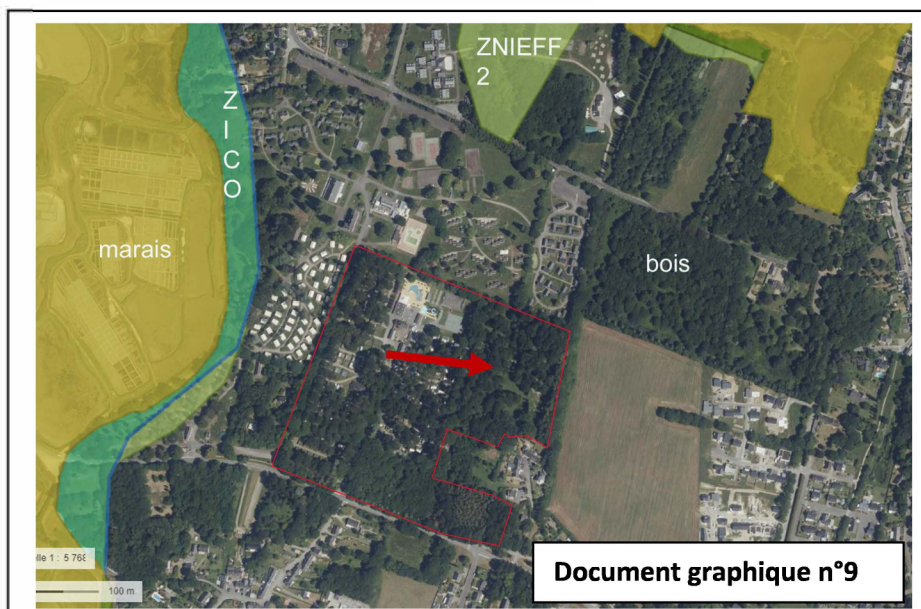
Flore : l'ensemble foncier possède l'avantage d'un pré verdissement arboré dense périphériques; ces arbres (feuillus et résineux). seront intégralement conservés pour le projet d'extension du nombre d'emplacements du camping.

Faune : Autrefois secteur rural et bien que proche du bourg, ce quartier a été investi de manière diffuse, sous forme de lotissements, et de manière plus contigüe par des parcs de logements de vacances et camping en secteur classé UL (loisirs) tout en laissant beaucoup de place aux végétaux.

il n'abrite ainsi que quelques spécimens pouvant nicher dans ce contexte ; à l'instar de la flore, on ne peut y trouver de faune spécifique particulière à cette parcelle située en zone déjà exploitée en camping aménagé. La faune trouve donc un meilleur cadre dans les sous-bois à l'ouest de la parcelle et sur les zones protégées repérées au doc.9.



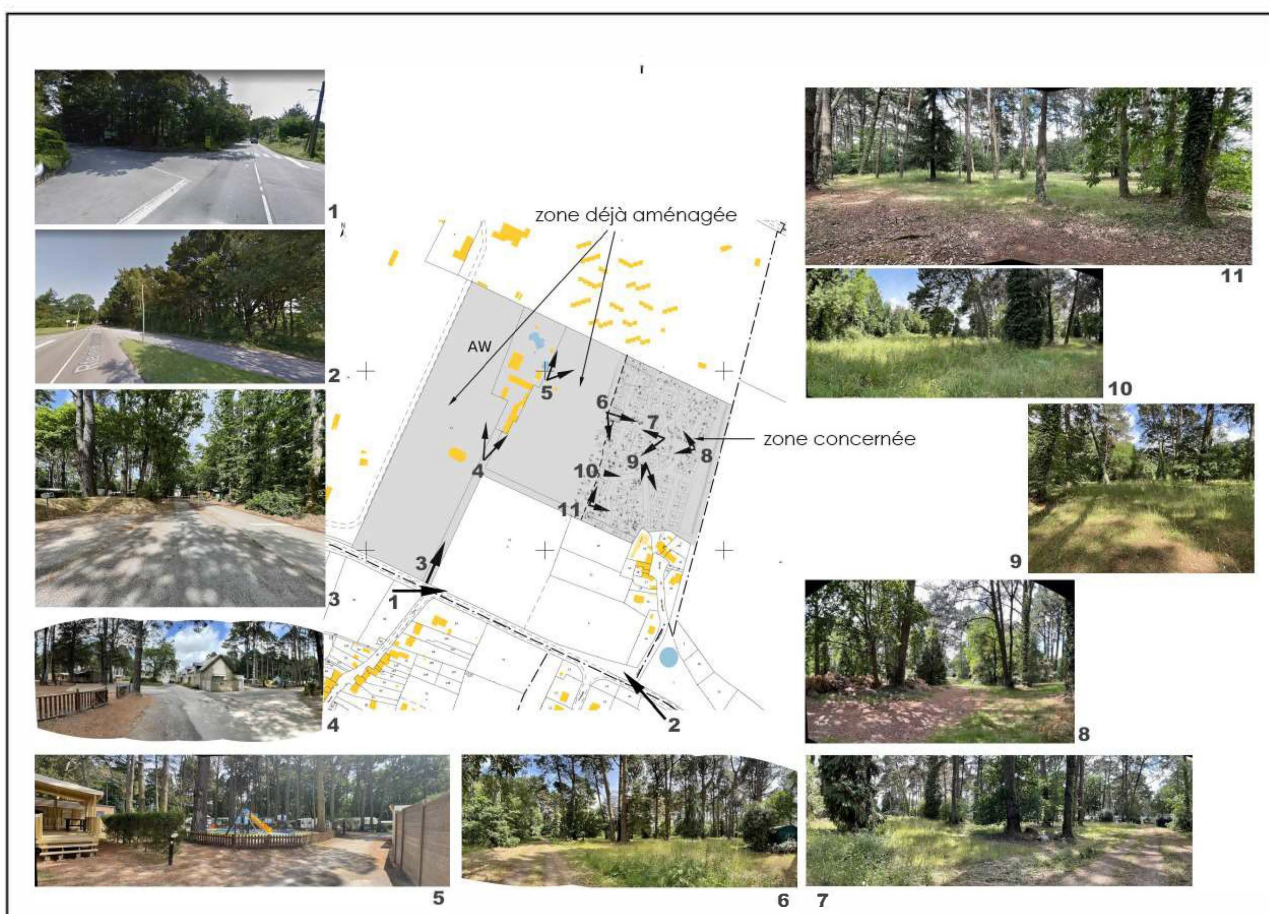
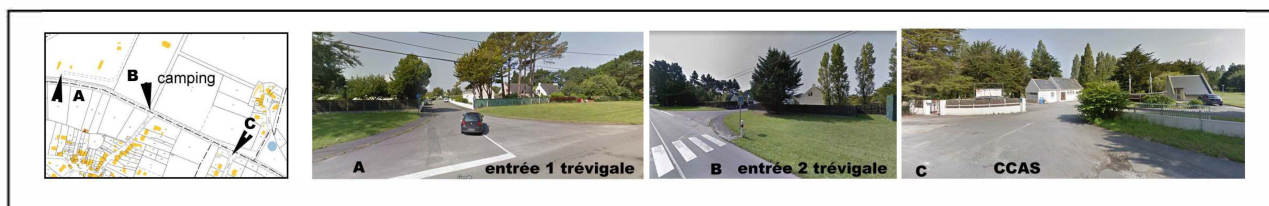
Document graphique n°8 : Préverdissement



Document graphique n°9

Paysage : Comme indiqué précédemment, le camping se situe proche du contexte urbain de Mesquer au Nord-Ouest, le lotissement rue de Trévigale au Sud, mais cotoie également des espaces cultivés au sud et à l'ouest, et dans la mesure où la parcelle est située en zone UL, elle s'intègre également dans un secteur destiné à l'hébergement de vacances en résidences ou mobil homes.

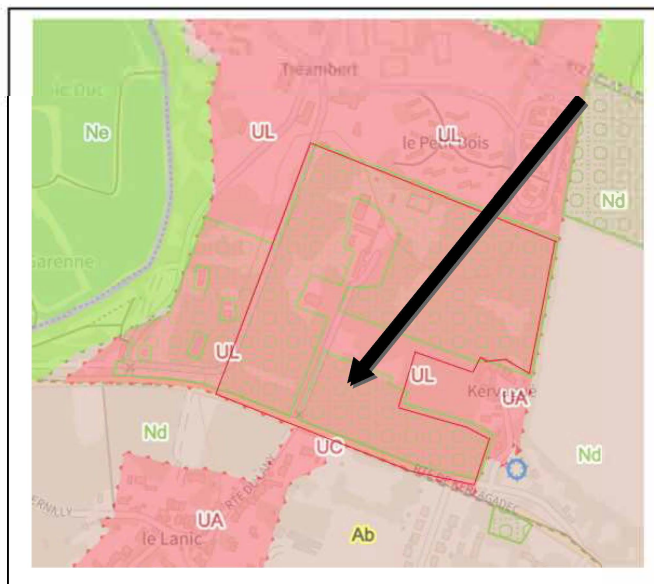
Le programme d'extension choisira de s'insérer harmonieusement sur le site afin de proroger la cohabitation de ces paysages ; l'insertion parfaite des résidences mobiles entre les arbres existants intégralement conservés y contribuera.



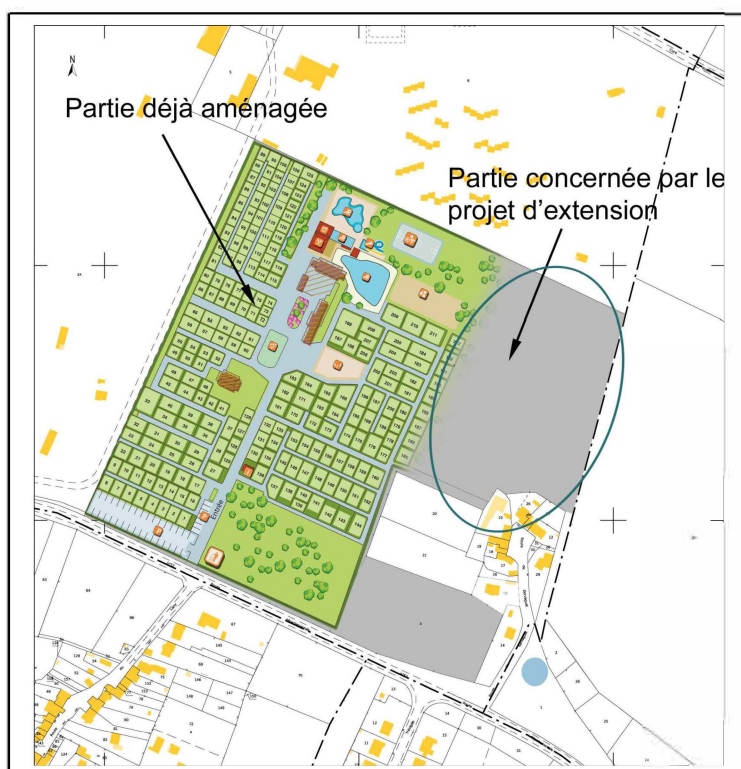
Document graphique n°10 : paysage - contexte bâti

Urbanisme et cadre réglementaire :

Les parcelles du camping sont situées en zone UL du PLU en vigueur affectée à l'accueil des activités sportives, de loisirs, parcs résidentiels, camping caravaning, et activités d'hôtellerie, donc compatibles avec le projet d'extension du camping.



Document graphique n°11 : Zonage PLU (UL)



Document graphique n°12

2- PARTIS RETENUS pour assurer l'insertion du projet dans son environnement :

2.1 – Projet:

Le maître d'ouvrage, projette de compléter l'aménagement de son terrain de camping sur un espace lui appartenant ; le camping possède actuellement 212 emplacements de camping et/ou de mobil-homes ; le projet ajoutera 80 emplacements complémentaires en partie Nord-Est de la propriété (VOIR DOC 12, page 7).

Les équipements actuels de service et commodités sont dimensionnés dans cette perspective.

Les principaux objectifs recherchés sont :

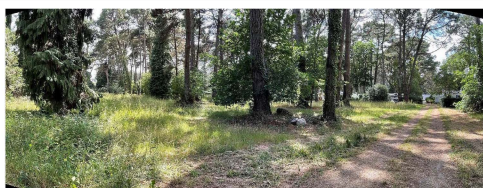
- créer un ensemble équipé qualitatif tant au niveau de l'insertion dans l'environnement qu'en terme de qualité d'usage.
- l'appui sur les éléments structurants présents sur et autour du site tels que les formes arborées, la trame cadastrale, la desserte viaire, etc.

Les principes d'aménagement sont :

- la reprise de la voie de desserte sablée existante structurante et l'adjonction de voies sablées de desserte d'emplacements de camping depuis celle-ci et d'accès à l'entretien de la zone boisée dense à l'Est .
- le positionnement d'espaces sur ces emplacements pour le stationnement des véhicules de vacanciers.
- le maintien **total** du patrimoine arboré périphérique et son renforcement par des haies végétales.

Parti et intentions :

Dans la continuité du parc actuel, le respect des arbres existants et de la voie sablée et du fossé déjà en place, dictera le positionnement des résidences mobiles.



Document graphique n°13: exemple d'ambiance



2.2 – Impact du projet :

Si le projet d'aménagement apporte une certaine modification de l'aspect visuel du terrain puisque celui-ci n'est pour le moment pas occupé de mobil homes, les dispositions explicitées ci-dessus et la périphérie végétale dense en atténueront quasi totalement l'impact.

EFFET D'EMPRISE : comme indiqué précédemment, celui-ci se trouve maîtrisé, car la parcelle déjà propriété du camping:

- n'abrite pas de flore spécifique ou de faune qui ne puisse se pérenniser dans les espaces situés à l'ouest et au nord-ouest.
- ne supporte pas de servitude de protection de l'environnement.
- ne comportera pas de réelle modification de la topographie de la parcelle hormis le léger confortement du fossé/noue transversal recueillant les eaux pluviales.

2.3 – Impact du fonctionnement :

L'ensemble des conséquences engendrées par l'extension a été anticipé par les propriétaires maîtres d'ouvrage en matière d'usage ; par ailleurs la RD 52 est en mesure d'accepter ces vacanciers supplémentaires, l'accès au camping étant déjà parfaitement sécurisé.

2.4 – Aménagement de la parcelle :

Le projet compatible avec le zonage du PLU intègre :

- la reprise de la voie de desserte sablée existante structurante et l'adjonction de voies sablées de desserte d'emplacements de camping depuis celle-ci.
- La création de 80 emplacements pour résidences mobiles .
- le positionnement d'espaces sur ces emplacements pour le stationnement des véhicules de vacanciers.
- le maintien **total** du patrimoine arboré périphérique et son renforcement par des haies végétales.

Le Végétal :

- Les arbres existants seront conservés dans leur intégralité, confortés par la création de haies entre emplacements

Espaces vert communs :

Ceux existants sont conservés et le principe même de la perméabilité visuelle de ce type de camping contribue à créer un cadre de vie convivial, intime et de profiter au maximum aux occupants offrant autant un prolongement vert à leur parcelle.

Une aire de jeu est de plus créée dans le projet d'extension.

2.5 – Composition et organisation du projet :

- reprise de la voie de desserte sablée existante structurante et l'adjonction de voies sablées de desserte d'emplacements de camping depuis celle-ci.
- **création de 80 emplacements pour résidences mobiles de loisir RML.**
- positionnement d'espaces sur ces emplacements pour le stationnement des véhicules de vacanciers.
- maintien **total** du patrimoine arboré périphérique et son renforcement par des haies végétales.
- Compte-tenu que les voies ne seront pas imperméabilisées, les eaux pluviales continueront de ruisseler naturellement sur le site (voir pièce PA 14).
- Les RML seront raccordés à l'assainissement existant du camping.
- L'aire de jeux sera équipée de jeux pour enfant (type élément à bascule). L'emprise de l'aire de jeux sera perméable en sablé.

2.6 – Organisation et aménagement des accès au projet :

Accès global:

- L'accès depuis le domaine public est déjà existant pour la partie actuelle et l'accès à la voie sablée interne structurante de la partie extension se fait naturellement depuis le camping actuel.

La voie principale du projet de 6m50 de largeur permettra la desserte aisée et le déplacement aisé des RML ainsi que le stationnement de véhicules usagers et visiteurs le long des emplacements

- La gestion des ordures ménagères sera réalisé par les bacs existants et complété par des nouveaux bacs à l'entrée du camping.

- La défense incendie sera assurée les équipements existants. Les dessertes créées permettent la manœuvre des camions.

Actuellement, il existe plusieurs extincteurs à poudre, à eau et CO2 répartis sur le camping et contrôlés chaque année par un organisme (ENSI). Un plan d'évacuation est affiché à l'entrée du camping et un système d'alerte sonore est mis en place. Il existe un point de rassemblement à l'entrée du camping, proche du local poubelle. Pour l'extension, nous rajouterons une sortie de secours, 6 extincteurs à poudre et à eau ainsi qu'un extincteur CO2 pour le TGBT. Le plan d'évacuation sera complété pour l'extension du camping.

- Création de voies secondaires de distribution et stationnements en sablés.
- Curage et pérennisation de la noue/fossé existante pour recevoir les eaux de ruissellement.

Accès individuels:

- Les accès aux emplacements resteront libres et larges.

2.7 – En limites du projet :

Les clôtures :

Existantes en périphérie de la propriété d'ensemble, elles restent inchangées ;

Entre les emplacements les limites seront réalisées en ganivelles bois.

2.8 – Equipements collectifs :

Ordures ménagères : Actuellement, il existe environ 10 bacs d'ordures ménagères, une colonne de verre et une colonne emballage/papiers pour 210 emplacements exploités. Pour l'extension du camping, soit 80 emplacements supplémentaires, il sera ajouté 4 bacs d'ordures ménagères, une colonne de verre et une colonne emballage/papiers. Le local poubelle situé à l'entrée du camping sera agrandi de manière à pouvoir tout accueillir mais cela reste simple à mettre en place.

Réseaux : Un TGBT sera installé dans le milieu de l'extension du camping afin d'avoir une répartition électrique homogène entre les lots.

Eclairage : L'éclairage réglementaire sous forme de candélabres répondra aux normes minimales en vigueur de 20 lux moyens.

2.9 – Gestion des eaux pluviales :

- Curage et pérennisation de la noue/fossé existante pour recevoir les eaux de ruissellement (voir pièce PA14).