



Camping Le Petit Paris

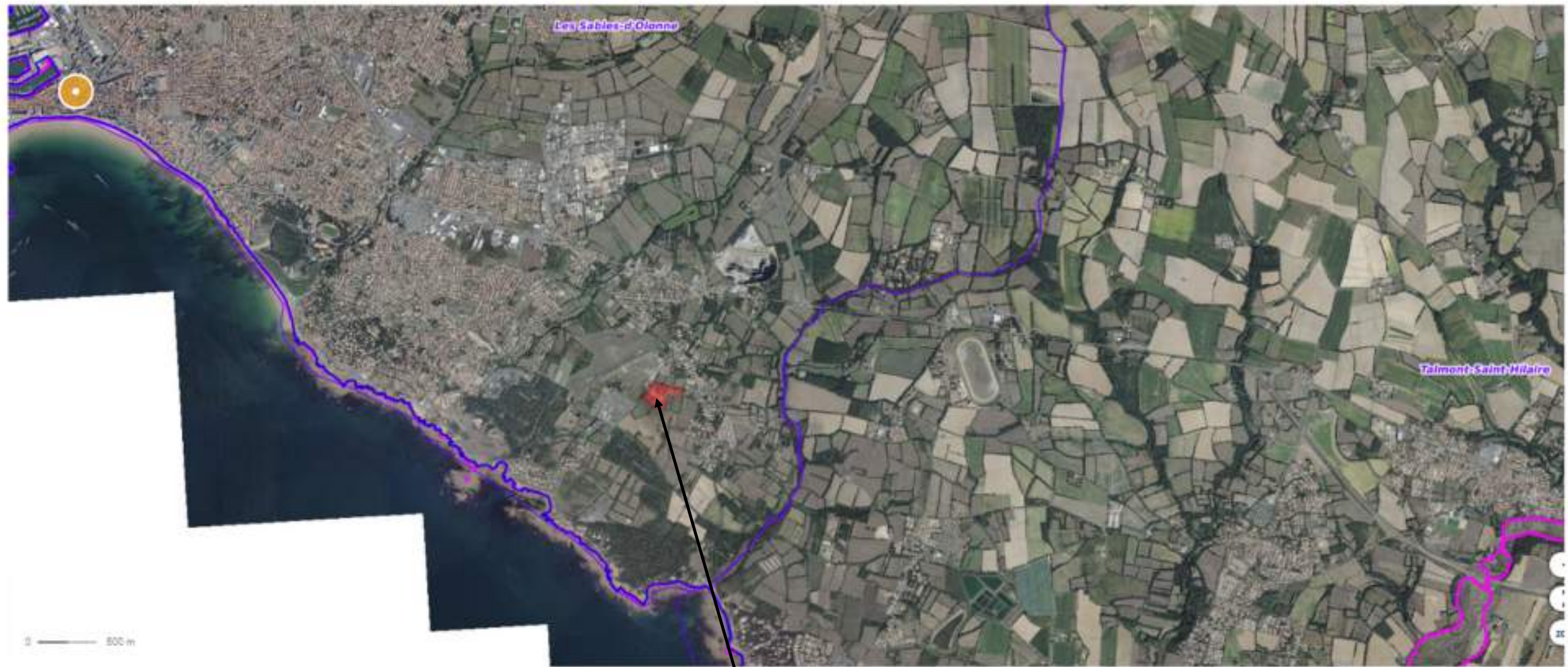
41 Rue du Petit Versailles
85180 Les Sables-d'Olonne

SOMMAIRE

PA1 – PLAN DE SITUATION	04	13	PLAN COULEUR DU PROJET
PLAN DE ZONAGE PLU	05	14	SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL
EXTRAIT CADASTRAL	06	15	SCHÉMA DE CIRCULATION
PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE	07	16	PLAN DE DÉFENSE INCENDIE
PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE	08	17	PA 13 – ENGAGEMENT D’EXPLOITER LE TERRAIN
PA3 – ÉTAT DES LIEUX	10	19	QUARTIER « MARAIS »
PA4 – PLAN D’AMÉNAGEMENT	11	22	QUARTIER « CHAMPETRE »
RELEVÉ DES ZONES HUMIDES	12		

PRÉSENTATION DU PROJET

PA1 – PLAN DE SITUATION



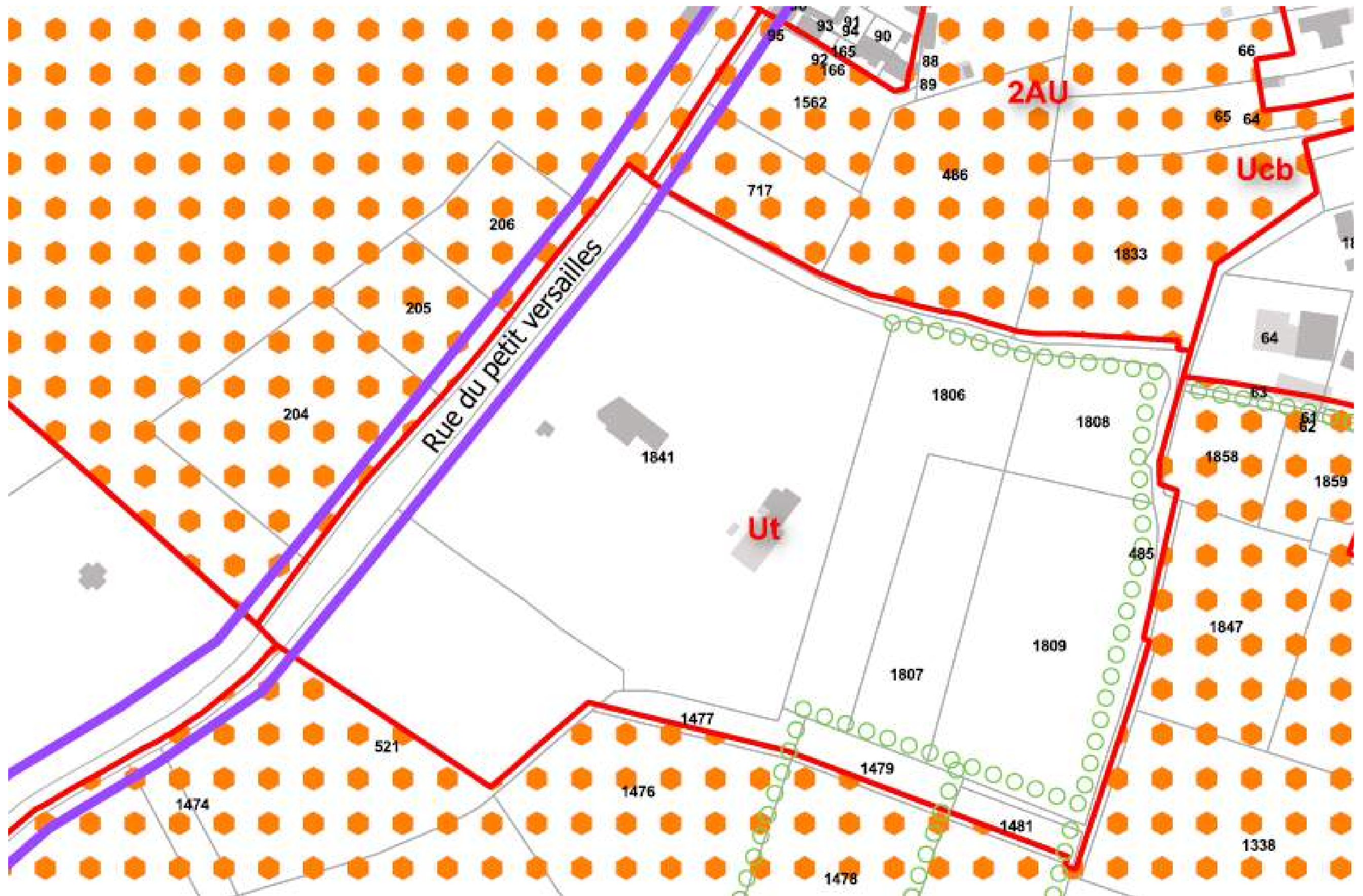
Camping Le Petit Paris

41 - Rue du Petit Versailles

Le Château d'Olonne

85180 LES SABLES D'OLONNE

PLAN DE ZONAGE PLU



EXTRAIT CADASTRAL

Parcelles exploitées par le camping «Le Petit Paris» :

Références de la parcelle 060 D 1841

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1841
Contenance cadastrale	29 780 mètres carrés
Adresse	41 RUE DU PETIT VERSAILLES 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

Références de la parcelle 060 D 1806

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1806
Contenance cadastrale	7 577 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

Références de la parcelle 060 D 1808

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1808
Contenance cadastrale	3 692 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

Parcelles projet d'extension camping «Le Petit Paris» :

Références de la parcelle 060 D 521

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 521
Contenance cadastrale	18 420 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

La surface de la parcelle D 521 en zone «UT» est de 9 465m²

Références de la parcelle 060 D 1807

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1807
Contenance cadastrale	4 839 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

Références de la parcelle 060 D 1809

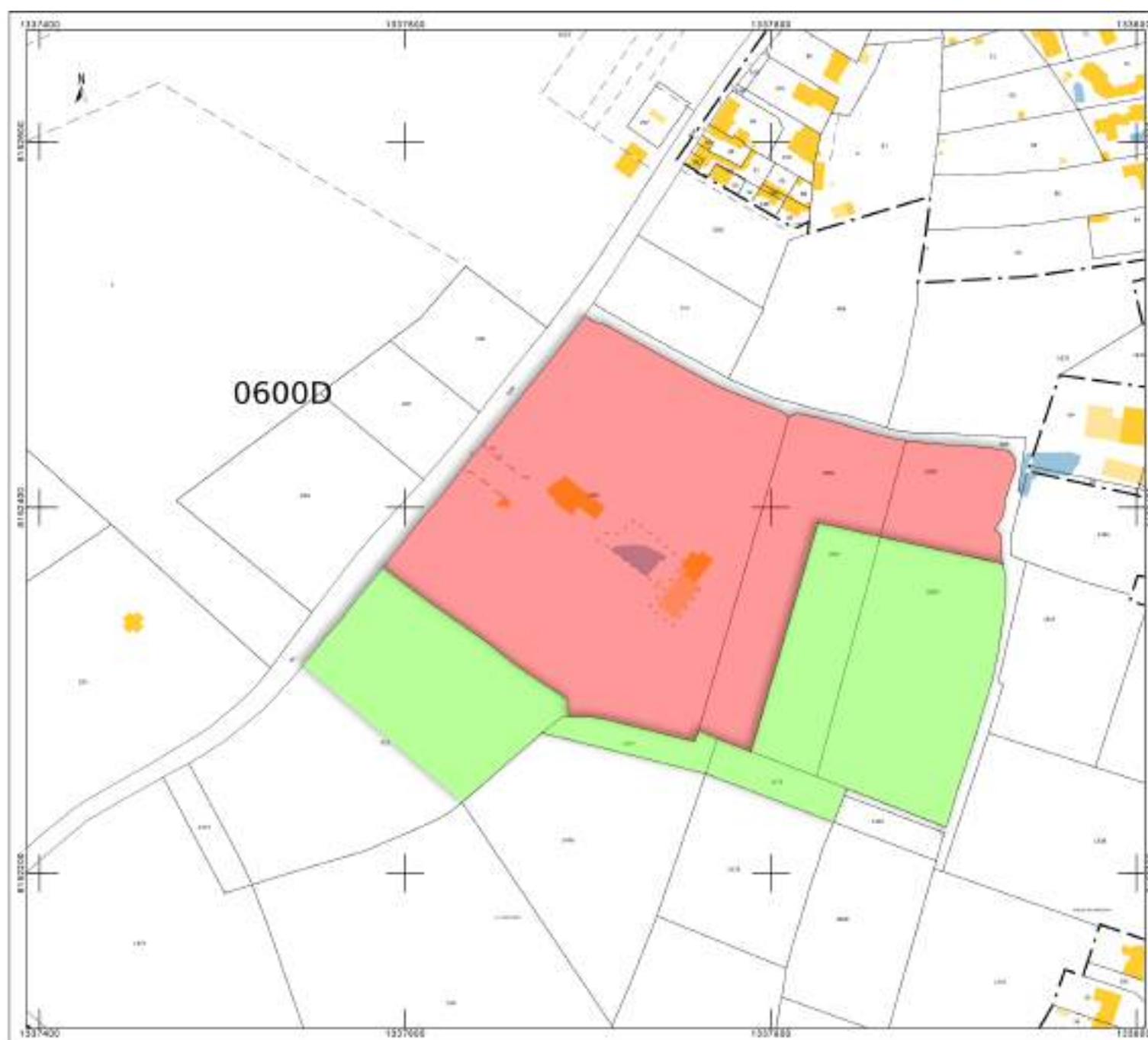
Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1809
Contenance cadastrale	11 018 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

Références de la parcelle 060 D 1477

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1477
Contenance cadastrale	1 334 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)

Références de la parcelle 060 D 1479

Référence cadastrale de la parcelle	060 D 1479
Contenance cadastrale	1 512 mètres carrés
Adresse	LA GAUDIVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)



Parcelles exploitées par le camping «Le Petit Paris».
Surface : 41059m².



Parcelles projet d'extension camping «Le Petit Paris».
Surface : 28168 m².

Emprise totale après projet d'extension camping «Le Petit Paris».
Surface : 69227 m².

PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

HÔTEL DE PLEIN AIR « LE PETIT PARIS »

L'hôtel de plein air « Le Petit Paris » est situé aux Sables-d'Olonne (85180), à proximité immédiate de la D939, entre Talmont-Saint-Hilaire et Les Sables-d'Olonne, au nord du centre-ville du Château-d'Olonne. Ce territoire fait partie de l'unité paysagère du littoral et bénéficie de potentiels importants tels que l'ensoleillement, la proximité des plages, la baie de Cayola, ainsi que des sentiers pédestres et cyclables. Le projet consiste à créer une extension visant à mettre en valeur le paysage local.

Situation actuelle

Le site a une capacité d'accueil autorisée de 190 emplacements sur un terrain composé de plusieurs parcelles cadastrales d'une contenance de 41 059 m². Toutefois, le camping n'exploite effectivement que 185 emplacements à ce jour. Le projet d'extension prévoit l'ajout de 66 emplacements dont 3 emplacements nus, portant la capacité totale du camping à 251 emplacements. Il sera réalisé sur plusieurs parcelles cadastrales d'une contenance de 28 168 m² (section D, parcelles n° 521, 1479, 1807 et 1809). Toutes ces parcelles se situent dans le périmètre de la zone UT du PLU. Seule une partie de la parcelle n° 521 se situe dans cette zone ; l'autre partie relève de la zone 2AUT et n'est donc pas concernée par le projet.

Répartition des zones

Ces parcelles sont composées de zones aménageables et de zones humides, réparties comme suit :

- Parcelle n° 521 : 6 990 m² de zone humide et 8 733 m² de zone aménageable ;
- Parcelle n° 1477 : 1 080 m² de zone humide (un sentier pédestre enherbé y est prévu);
- Parcelle n° 1479 : 1 475 m² de zone humide (un sentier pédestre enherbé y est prévu);
- Parcelle n° 1807 : 4 633 m² de zone humide et 206 m² de zone aménageable ;
- Parcelle n° 1808 : 3 920 m² de zone aménageable ;
- Parcelle n° 1809 : 2 796 m² de zone humide et 8 222 m² de zone aménageable.

Seules les parties hors zones humides seront destinées à l'accueil des hébergements locatifs. Les zones humides, quant à elles, seront valorisées par la mise en place d'une mini-ferme et de noues paysagères. Des aménagements paysagers y seront implantés avec des essences locales à faible pouvoir drainant, permettant de recréer le paysage environnant au cœur du camping. Ce procédé évite d'impacter les zones humides et limite la dégradation de ces milieux.

De plus, cette solution présente un atout majeur : le développement d'une biodiversité faunistique et floristique variées, favorisant notamment le retour des insectes grâce à l'absence d'entretien mécanisé des prairies. Ces zones humides recréeront un paysage de marais vendéen et constitueront le poumon vert du camping.

Hébergements locatifs et quartiers thématiques

Le projet d'extension du camping permettra de diversifier son offre en y apportant de nouveaux types d'hébergements. Les zones aménagées seront traitées dans la continuité paysagère du site et s'intégreront harmonieusement à l'environnement existant. Les nouveaux HLL et mobil-homes seront habillés d'un bardage en bois naturel, et dotés de toitures à double pente en bac acier de couleur anthracite (voir visuels p. 19 du dossier joint).

Elles répondront aux attentes d'une clientèle tournée vers l'écotourisme. A travers ces nouveaux quartiers, deux ambiances se dégageront, chacune inspirée des paysages locaux : les marais et le bocage.

Quartier Marais

Situé au Sud du camping actuel (parcelle n° 521, zone UT), ce quartier sera traversé par une noue paysagère. Des pontons en bois franchiront les zones humides et offriront un accès aux parcelles. Des frênes taillés en têtard seront plantés pour créer des refuges pour la faune. Les hébergements, tous en bardage bois

PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

Quartier Champêtre

Situé à l’Est, ce quartier offrira des vues sur les prairies fleuries et les animaux en paturage. Les hébergements, d’architecture plus contemporaine, disposeront d’un pignon vitré ouvrant sur une terrasse en bois sur pilotis. Ce quartier aux vastes parcelles évoquera le bocage vendéen.

Mobilité et sécurité

L’ensemble du camping sera repensé pour privilégier les déplacements piétons et cyclables. Plusieurs axes plantés d’arbres et de massifs simplifieront les déplacements internes. Des cheminements plus étroits et exclusivement piétons relieront ces axes aux différents espaces du camping, garantissant la sécurité des usagers. Aucune construction nouvelle n’est prévue dans la zone d’extension, hormis un bâtiment technique équipé de panneaux photovoltaïques, déjà autorisé par permis délivré le 25 mai 2023.

Accès

L’accès à l’extension se fera par le prolongement de deux axes carrossables existants d’une largeur de 5m.

Réduction de l’impact visuel

Les matériaux utilisés pour les hébergements locatifs seront en bois naturel. Les parcelles, spacieuses et largement végétalisées, favoriseront à la fois l’intimité et une bonne insertion paysagère. Les haies périphériques et bordant l’extension seront bien sûr conservées afin de réduire les impacts visuels de l’extérieur.

Implantation des hébergements

Les hébergements respecteront une distance minimale de 4 m entre eux et seront disposés de manière harmonieuse. En limite séparative, un recul minimum de 3 m sera respecté, et la hauteur n’excédera pas 4 m.

Défense incendie

L’entrée actuelle du camping, située **rue du Petit-Versailles**, permet l’accès des secours. Le camping dispose déjà d’un système de défense incendie : **extincteurs, poteau incendie** à l’entrée et **RIA** sur site. Dans les nouveaux quartiers des cheminements de 3 à 5 m de large seront créés et des **extincteurs seront mis en place**.

Accessibilité ERP

Les cheminements créés ne seront jamais inférieurs à **1,50 m de large** et n’excéderont pas **5 % de pente**.

Nuisances sonores

Le projet vise une **clientèle calme**, orientée vers la **nature** et la **détente**. Aucun accroissement des animations n’est prévu.





RELEVÉ DES ZONES HUMIDES



PLAN COULEUR DU PROJET



SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL



Légende schéma de fonctionnement général :

- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | Emplacements nus Premium | | Accueil | | Zones de détente et de consommation |
| | Emplacements nus avec sanitaires | | Epicerie de produits locaux | | Espace barbecue |
| | Emplacements nus | | Bar-snack | | Terrains de pétanque |
| | Localités tentes | | Sanitaires | | Tri-sélectif |
| | Localités MH standards | | Espace aquatique | | Parkings |
| | Localités MH confort | | Aires de jeux | | Locations de vélos et matériels de plage |
| | Propriétaires | | Place de marché et lieu de rassemblement pour les sorties découvertes. Hors marché, place de jeux de palets Vendéens, boules en bois... | | |
| | Localités MH premium « Champêtre » | | | | |
| | Localités HLL premium « Champêtre » | | | | |
| | Localités MH premium « Marais » | | | | |
| | Localités HLL premium « Pêcherie » | | | | |
| | Zones de pâturage animaux de la ferme | | | | |
| | Aménagements de zones humides pour capter les eaux pluviales | | | | |
| | Haies protégées | | | | |
| | Haies bocagères existantes de grands intérêts pour la biodiversité | | | | |
| | Espaces collectifs | | | | |
| | Espaces techniques | | | | |

SCHÉMA DE CIRCULATION



PLAN DE DÉFENSE INCENDIE



PA 13 – ENGAGEMENT D’EXPLOITER LE TERRAIN

SARL Camping Le Petit Paris
Le petit paris
85180 Le Château d’Olonne

Au château d’Olonne, le 14 Novembre 2025

PA 13- ATTESTATION D’EXPLOITATION LE TERRAIN

Je soussignée, Monsieur RAFIN Philippe, m’engage à gérer le camping du Petit Paris situé au lieu-dit du « le petit paris » sur la commune du château d’Olonne, en mode de gestion hôtelière.

En foi de quoi, je délivre cette présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Mr RAFIN Philippe



PRÉSENTATION DES QUARTIERS

QUARTIER MARAIS

Les HLL et Mobil-homes adoptent un style élégant et naturel, combinant des cabanes noires façon marais, des terrasses en bois et des architectures ouvertes sur les prairies pour prolonger harmonieusement les paysages vendéens. Chaque quartier thématique propose ainsi une ambiance immersive, tournée vers l'écotourisme et la valorisation du patrimoine local.



QUARTIER MARAIS



QUARTIER MARAIS

L'ambiance végétale est douce et naturelle, rythmée par des **tamaris**, des **prairies fleuries**, des **graminées** et des **frênes têtards**, qui recréent l'esprit des marais. Elle offre un cadre paysager apaisant, en continuité directe avec la nature environnante.



QUARTIER CHAMPÊTRE

Les HLL et Mobil-home du quartier Champêtre s'intègrent dans un style naturel et chaleureux, mêlant bardage bois, terrasses ouvertes et volumes lumineux en harmonie avec le paysage. Ces hébergements instaurent une ambiance apaisante et immersive, résolument orientée vers l'écotourisme.



QUARTIER CHAMPÊTRE



QUARTIER CHAMPÊTRE

Le quartier Champêtre s'inspire des paysages ouverts et naturels, animés par une palette végétale généreuse mêlant prairies fleuries, et graminées légères, aux tonalités lumineuses. Cette diversité végétale crée une atmosphère douce et vibrante, offrant un cadre apaisant et une immersion directe dans une nature préservée et expressive.

