



CAMPING DU
CLOS IMBERT

PRESENTATION

JANVIER 2022

Camping du Clos Imbert
13 rue de la Grande Côte de Crevant
79100 THOUARS

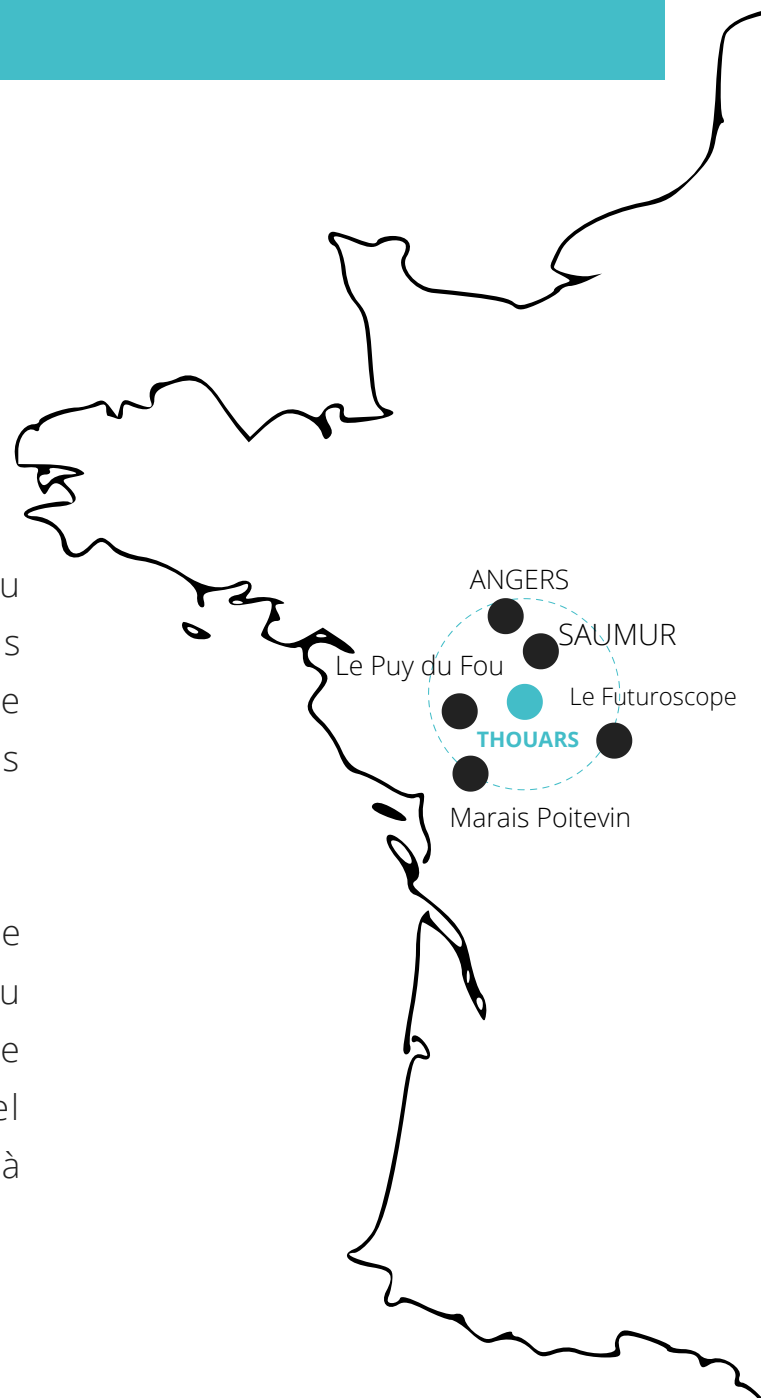


PRÉSENTATION GÉNÉRALE

LE CAMPING DU CLOS IMBERT, UN CAMPING DE CHARME EN COEUR DE VILLE

Situé à 1 heure du Puy du Fou et du Futuroscope, le camping du Clos Imbert est implanté sur la commune de Thouars, ville de 15 000 habitants du Nord Deux-Sèvres.

Ce camping, en régie directe municipale, a été implanté au bord du Thouet, affluent de la Loire. Ainsi, le site profite d'un cadre naturel remarquable, propice à la détente, à la déconnexion.



DESCRIPTIF DU SITE

Ce camping, en gestion municipale, dispose de **44 emplacements**. Classé une étoile, il est situé dans la Vallée du Thouet, au bord de la rivière à quelques pas du centre-ville. Labellisé "Accueil vélo", ce camping est une étape incontournable de la Vélo Francette. Le site bénéficie d'emplacements ombragés et spacieux.

Plusieurs équipements de loisirs sont installés sur place :

- Aire de jeux pour enfants
- Terrain de boules/pétanque
- Pêche
- Canoë-kayak
- Randonnées pédestres et cyclos

Exploité de mi-juin à fin août, avec des employés saisonniers, le camping accueille 650 campeurs pour un total de 1.000 nuitées.



UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Le camping du Clos Imbert est situé en plein cœur de la ville de Thouars, classée "**Villes d'Art et d'Histoire**". Thouars profite d'un patrimoine naturel et bâti riche et varié, conférant un agréable cadre de vie.

La vallée du Thouet se dessine et façonne la ville de Thouars. A **pied, à vélo ou en canoé**, il existe plusieurs **balades nature et randonnées** pour découvrir toutes les facettes de cette ville. Des activités pour petits et grands ont été créées sur la commune et dans les alentours.

Les circuits **Terra Aventura**, chasse au trésor interactive, sillonnent le territoire et permettent de découvrir de manière ludique la ville historique mais aussi la nature qui l'entoure. Terra Aventura est un concept très apprécié des familles.

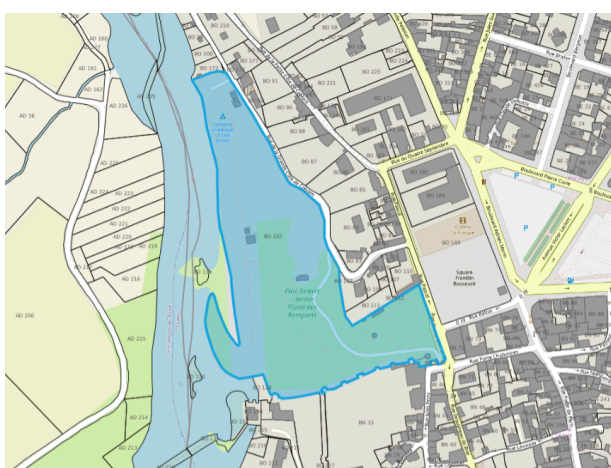
Le camping est situé sur le tracé de la **Vélofrancette**, circuit cyclable majeur partant de Ouistreham et allant jusqu'à La Rochelle. Ainsi, les cyclotouristes sont nombreux à circuler dans la ville, principalement d'Avril à Octobre.

Par ailleurs, le camping profitera également du circuit de la **Route des Vins du Thouarsais**, un circuit oenotouristique connecté aux autres routes des vins (Saumur, Layon, Loudunais). Cette route des vins révélera la singularité de nos paysages, les terres viticoles du Thouarsais, ses vins et ses viticulteurs.



URBANISME

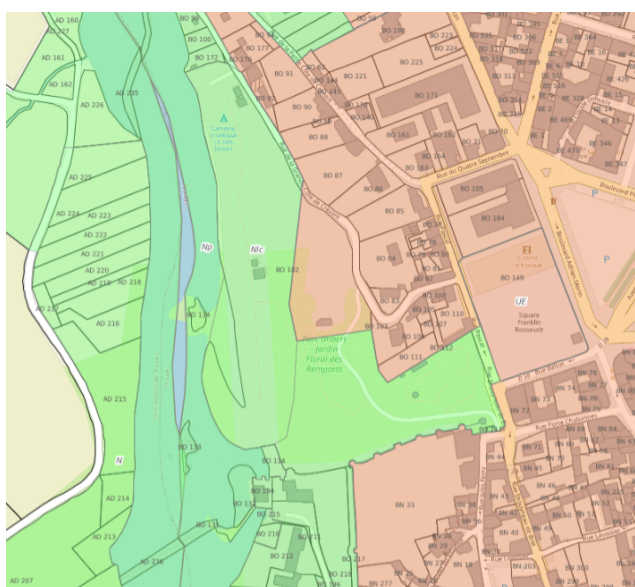
Le camping municipal du Clos Imbert s'étend actuellement sur une superficie d'environ 1 hectare. Il est situé sur une parcelle communcale de 3 hectares comprenant le site de l'ancienne piscine de Thouars et le parc du Clos Imbert. Sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), la parcelle se situe sur plusieurs zonages.



Parcelle comprenant le camping, l'ancienne piscine et le parc Imbert



Périmètre actuel du Camping en violet



En vert zonage Nlc et N et en rouge zonage UA



En gris, zonage AVAP (emprise 100%)

OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de l'application du Schéma Directeur du Tourisme, la Communauté de Communes du Thouarsais souhaitait développer le secteur « Bassins du Thouet » sur un plan touristique. La création d'un nouvel équipement d'hôtellerie de plein air adossé à un pôle de loisirs y était envisagée.

La mission initiale d'expertise confiée à MLV Conseil s'articulait autour de 2 phases. A l'issue de la première phase d'étude et afin de tenir compte des enseignements et conclusions de l'étude de marché, de nouvelles orientations de la mission confiée à MLV ont été retenues. Un projet alternatif s'articulant autour du **camping du Clos Imbert et de l'ancienne piscine** a été décliné et présenté aux élus qui ont finalement privilégié ces orientations.

Le Programme de Requalification du Camping du Clos Imbert *(cf : Schéma de Principe du Camping)*

- Conforter la place du camping dans l'offre touristique locale

- Le maintien de la capacité d'accueil en hébergement de plein air constitue un enjeu primordial pour le territoire car le projet est à même de renforcer une offre d'hébergements touristiques relativement limitée.

- Favoriser la création d'une offre nouvelle et complémentaire

- Le projet, abordé dans une dimension prospective et qualitative constitue un nouvel élément d'attractivité et un vecteur de communication pour le territoire.
- Il se positionnera en relais du développement des autres formes d'hébergements existants et notamment hôtelières.

- Affirmer un positionnement différenciateur

- Le projet doit se développer et se construire autour d'un concept global cohérent qui doit s'appuyer sur les atouts intrinsèques de son environnement en offrant un véritable lieu de séjour éco-conçu, témoignage des orientations de la politique de développement durable du territoire.

Programme de requalification de l'ancienne piscine

Dans le cadre de la réflexion menée sur la requalification du camping du Clos Imbert il a été imaginé d'intégrer le site de l'ancienne piscine à une programmation plus globale.

Compte tenu des enjeux économiques, notamment en termes d'investissements, il doit être imaginé comme un point de liaison et de convergence, lieu d'animations et de vie pour les usagers du camping sur les périodes d'ouverture, mais également, de manière élargie, pour les touristes, les excursionnistes et l'ensemble de la population du territoire afin de faire vivre les activités économiques de ce lieu sur une saison élargie.

Le pré-programme retient l'implantation :

- D'un espace de **restauration / bar / salon de thé** en gestion connexe avec le camping
- D'un espace **ludique familial** avec des jeux d'eaux et de loisirs en lieu et place des anciens bassins
- D'un lieu de vie **multigénérationnel** / espace animation saisonnier sur les extérieurs réaménagés
- L'ensemble des espaces est traité afin de créer une **ambiance de loisirs et de détente** avec un soin particulier à la sélection de la typologie des jeux et du mobilier urbain visant à ne pas trop « artificialiser » le site.

Schéma de Principe de l'ancienne piscine

Rez de chaussée et étage

