

LA ROCHELLE – Le Quartier de La Ville en Bois

Le Camping "Le Soleil"

Monsieur le Commissaire Enquêteur pour le PLUi
Service d'études urbaines
Communauté d'agglomération de La Rochelle
6, rue Saint Michel
BP 1287
17086 - La Rochelle Cedex 02

Monsieur,

Veuillez trouver ci-après nos observations sur le contenu de certains paragraphes du PLUi. Elles se rapportent à la zone occupée par le camping situé avenue Michel Crépeau dans le quartier de la Ville en Bois à La Rochelle et au projet immobilier associé (OAP-LR-05).

1 – Le déclassement de l'espace du camping



Rappelons d'abord que la totalité de la zone actuellement occupée par le camping du Soleil est dans le PLU actuel de la Rochelle classé en UTs, c'est-à-dire "un espace réservé à l'accueil touristique", "essentiellement destiné au camping" (p. 219 du PLU de La Rochelle). C'est une zone de près de trois hectares entièrement boisée proche du rivage. Une petite faune et une colonie de chauve-souris y résident.

Au vu des informations collectées sur la proposition du PLUi, il apparaît que l'espace initialement affecté au camping serait séparé en deux parties inégales (un tiers / deux tiers). Le premier tiers, au nord, resterait affecté au camping (Zone UC), les deux tiers restants, au sud, seraient affectés à un projet immobilier (zone UU6+). Contrairement à ce que laisserait croire le dessin du PLUi, la partie sud est aussi boisée que la partie nord.

Voici ce qui est prévu :



Source : PLUi - Tome 5 : Règlement
5.2.1. Plan zonage.2000 - [plan.521.2H03](#)

2 – Les zones UU+ et le biotope de l'espace du camping

La transformation de l'espace boisé occupé par le camping en un projet immobilier, dans le quartier de la Ville en Bois, n'aura qu'une conséquence, celle de dégrader le coefficient de biotope du quartier, par la diminution des espaces verts. En d'autres termes, le but du zonage en UU6+ serait d'optimiser le foncier pour construire le plus possible et contourner les exigences écologiques.

En effet, le Règlement du PLUi stipule pour le coefficient de biotope : "Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones".

Règlement du PLUi, page 49 : Le Biotope et la biodiversité

Coefficient de biotope : Le coefficient de biotope* définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces "favorables à la nature" peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain. Le coefficient de biotope est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones. Se reporter à la définition revêtement perméable et revêtement imperméable. Le coefficient le plus élevé est de 1,2. Il provient de l'inclusion de surfaces classées en EBC ou EVP*

C'est de cette façon qu'en transformant la zone boisée, occupée par le camping, en une zone de logements à forte densité, on diminue les exigences du coefficient de biotope.

Tout ceci est confirmé par un renvoi à l'article 5.2 du Règlement du PLUi, relatif à la détermination du coefficient de biotope pour les secteurs, UU6+. Il est en effet précisé : "L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant [...]"

Notre demande est que la totalité de l'espace boisé, occupé par le camping du Soleil, soit classée en zone UC, afin de conserver le biotope actuel et de retirer du PLUi le projet immobilier associé (OAP-LR-05).

3 – Impact sur le plan de déplacement urbain – avec le quartier de la Gare



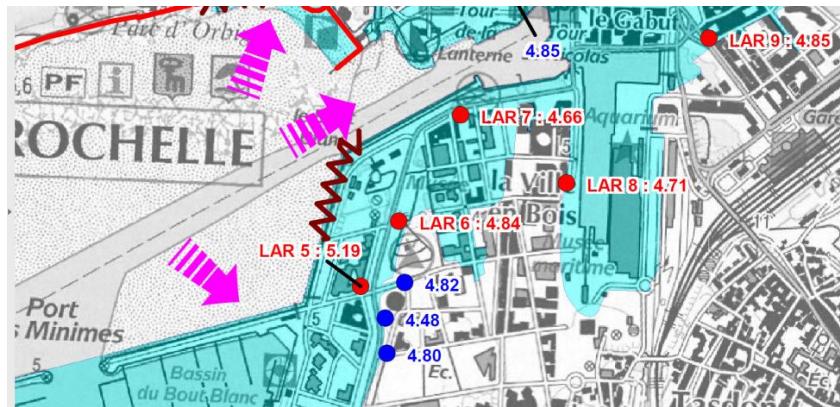
En voiture, l'entrée principale du quartier se fait essentiellement par la rue de la Scierie, ce qui va provoquer un afflux supplémentaire de véhicules si le projet immobilier est réalisé. Quid de la pollution que l'on cherche à diminuer très fortement et qui sera provoquée par les inévitables embouteillages ?

Par ailleurs, entre les quartiers de la Ville en Bois et de la Gare, sur les parkings proches de l'espace Encan, il est également prévu de réaliser des zones urbaines UU6 à UU8 à très forte densité. Ceci va engendrer une augmentation significative du trafic urbain, et aura une répercussion importante pour les résidents de la Ville en Bois, puisqu'ils utilisent actuellement régulièrement ce trajet pour entrer et sortir de leur quartier.

4 – La prévention des inondations du quartier La Ville en Bois

 L'espace naturel occupé actuellement par le camping du Soleil sert naturellement d'éponge vis-à-vis des pluies et de tampon vis-à-vis des risques d'inondation. À plus ou moins long terme, face aux dérèglements climatiques, il n'y a pas lieu d'être convaincu par les justifications qui ont été avancées du fait de la réalisation des travaux du PAPI (Programme d'action de prévention des inondations de l'agglomération rochelais). Que se passera-t-il si la cote Xynthia + 60 cm est dépassée ou bien, à une plus faible cote, s'il y a une faille dans le dispositif anti-inondation ? Ce lien de cause à effet aurait pu faire l'objet d'une observation lors de l'enquête publique pour le PPRN.

La zone boisée constitue un rempart naturel, il faut la conserver.



Source : PAPI - La Rochelle

5 – Le réseau des eaux pluviales

De plus, il s'avère que le réseau des eaux pluviales est actuellement sous-dimensionné, tout au moins du côté de la rue de la Désirée. Nous avons constaté à plusieurs reprises des inondations dans les sous-sols de la résidence "Le Carré des Sens" lors de pluies abondantes. En supprimant une zone boisée et en ajoutant des immeubles supplémentaires, le risque s'en trouve aggravé sauf à y entreprendre de gros travaux de voirie.



L'espace naturel du camping, comme dit précédemment, a une fonction naturelle pour absorber le surplus des eaux. Supprimer ou diminuer cet espace va en réduire les effets positifs.

6 - Le rôle social et touristique du camping



Dans le quartier de "La Ville en Bois" à La Rochelle, le camping municipal "Le soleil" situé Avenue Michel Crépeau, avec un bel espace vert, est fréquenté par beaucoup de personnes, de toutes nationalités, de tout milieu, venant aux différentes manifestations sportives et culturelles qui ont lieu dans notre ville et dans la région.



Ce camping, idéalement situé à proximité du centre-ville, permet à des visiteurs de pouvoir se loger à un tarif préférentiel par rapport à celui pratiqué par les hôtels et autres systèmes de location. Si ce camping venait à disparaître, comment feront les personnes avec des revenus modestes pour participer à la fête de musique, aux Francofolies et aux autres événements qui intéressent tant les jeunes et les moins jeunes ?

Ce camping est souvent complet pendant les manifestations de l'été. Quant au reste de l'année, il serait sûrement utile car à La Rochelle, nous avons de nombreuses occasions permettant de l'occuper.

En octobre 2017, la communauté d'agglomération de La Rochelle s'est engagée dans une politique en faveur du développement du tourisme en adoptant la stratégie 2017-2022.

L'ambition de la CDA se traduit en autre par la structuration de l'offre touristique afin de conforter ses actuels atouts, mais aussi de pallier les carences de notre territoire.

Nous sommes confrontés à un manque de lits touristiques, notamment en hôtellerie de plein air car la tempête Xynthia et ses conséquences en termes d'urbanisme ont rayé 450 emplacements de la carte.

(Jean-Louis LEONARD – Vice-Président en charge de la Stratégie touristique.)

7 – La mixité sociale dans le quartier de La Ville en Bois



Dans le quartier de la Ville en Bois, il n'y a aucune école primaire, mais des bâtiments universitaires, très peu de commerces et de parkings, pas de structures administratives mais de l'activité navale. Le quartier est donc mixte : habitations/activités professionnelles. On y

trouve trois musées (Automates, Modèles réduits, Musée maritime) et deux centres culturels majeurs (la médiathèque et un multiplex cinématographique).

De plus, dans le quartier de la Ville en Bois, il y a de nombreux logements sociaux et des logements pour les étudiants. On trouve également une résidence pour personnes âgées. La mixité sociale et générationnelle est donc bien présente au sein de notre quartier.

Le projet immobilier ne ferait qu'accroître les difficultés de vie et de circulation.. C'est une erreur de vouloir faire venir de nouvelles familles avec si peu de commodités !

C'est pourquoi notre demande est de retirer du PLUi le projet immobilier (OAP-LR-05) et que la totalité de l'espace boisé occupé par le camping du Soleil soit conservé comme cela a été confirmé par Monsieur Le Maire de La Rochelle.

8 – L'écologie



À La Rochelle dans le quartier de la Ville en Bois, il y a très peu d'espaces verts et nous voulons conserver ce poumon vert. Aujourd'hui, on parle beaucoup d'écologie, mais le zonage UU6+ et le projet immobilier ne vont pas dans ce sens.

Nous avons la chance d'avoir ce poumon vert dans notre quartier et nous tenons à le garder. Les oiseaux de toutes espèces y sont présents et ils participent à l'équilibre écologique. Une colonie de chauve-souris a été observée au sein du camping du Soleil.

Les chauves-souris appartiennent à une espèce protégée (code de l'environnement art. L 411.1). L'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection interdit "la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos de ces animaux".

De nombreuses villes, selon les médias, veulent développer les espaces verts, alors qu'à La Rochelle, le PLUi fait l'inverse au profit des promoteurs de béton. La ville de La Rochelle a le slogan du "zéro carbone" ; où seront nos espaces verts pour aider à la réussite de cette ambition ?

En conséquence, nous demandons que la totalité de l'espace boisé occupé actuellement par le camping du Soleil soit conservé en faveur de l'environnement, la faune actuels et de retirer du PLUi le projet immobilier associé (OAP-LR-05) qui les détruirait.

9 – L'économie du camping du Soleil et l'image de La Rochelle



Suite à la tempête Xynthia, de nombreux campings du département situés en bord de mer ont été fermés. Le rapport d'analyse du PLUi le souligne. Ce même rapport indique l'importance de ces aménagements touristiques pour l'économie des communes du département. Il semble surprenant qu'en dépit du contenu de ce rapport, le PLUi ampute un camping des deux tiers de sa superficie (et on verra par la suite, de sa probable disparition complète). Le tiers restant est réservé actuellement au CCAS de l'EDF et donc il n'est plus accessible au public.

L'effet qu'a le camping sur l'économie de La Rochelle semble avoir été négligé. La situation du camping si près du centre-ville, fait inévitablement que les campeurs profitent de la ville de La Rochelle dont ils dépendent entièrement puisque le camping n'offre aucune animation ni restauration.

Malheureusement, et cela a été relevé par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Rochelle (tome 3 p. 351, rapport rédigé par les "personnes publiques associées"), le saucissonnage prévu par le PLUi, amputant le camping des deux tiers de sa surface, n'est pas viable. La surface restante sera trop petite pour être rentable. Donc le camping du Soleil serait voué par le PLUi à disparaître complètement.

De plus, l'existence du camping et de sa zone verte a un effet positif sur l'image touristique de la Ville de La Rochelle. Le camping du Soleil est l'un des très rares campings de centre-ville, et c'est une structure touristique écologique et naturellement "bas carbone" lors de la construction et lors de l'utilisation.

10 - Entretien à l'Hôtel de Ville



Nous avons sollicité un entretien avec Monsieur Jean-Philippe Plez - Adjoint au Maire de La Rochelle chargé de l'urbanisme -. Cet entretien a eu lieu le vendredi 28 juin courant dans l'après-midi dans une ambiance très cordiale.

Après avoir exposé notre propos sur le contenu du PLUi concernant le camping, Monsieur Plez nous a annoncé que : *"Monsieur le Maire de La Rochelle et lui-même avaient déjà décidé d'abandonner complètement le projet et de le supprimer du PLUi."*

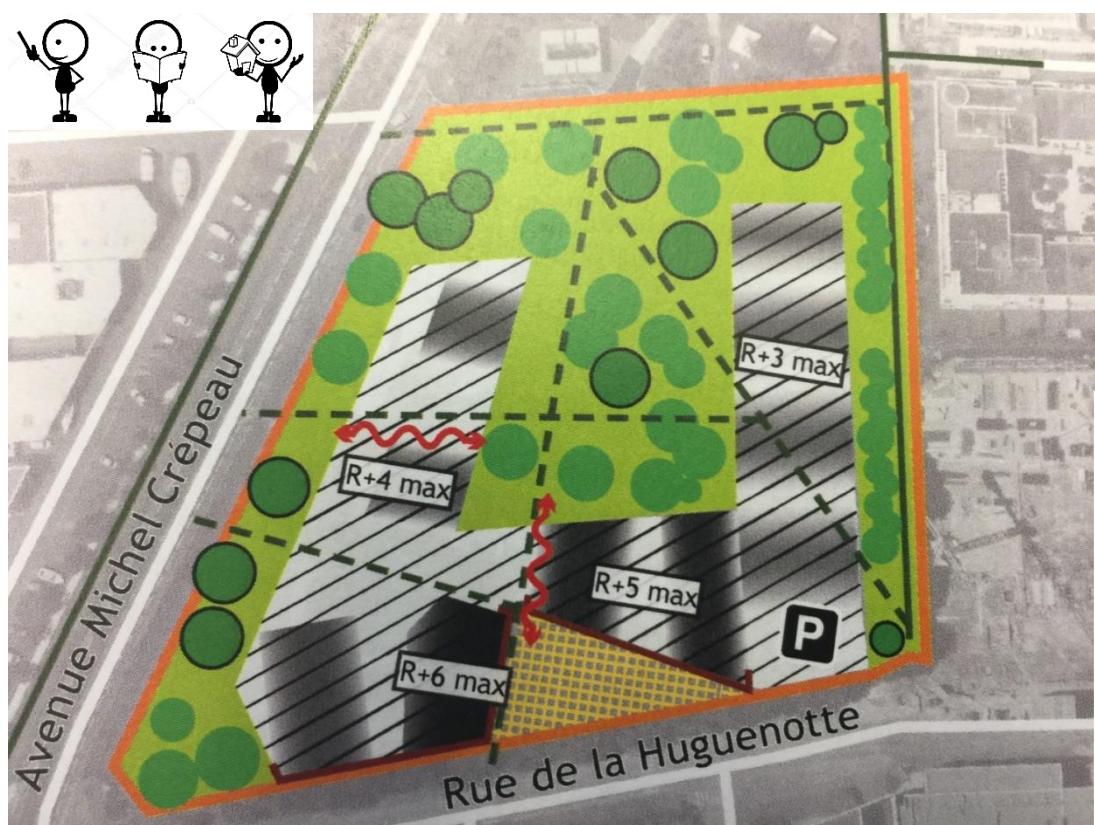
Ce même jour, Monsieur Plez a confirmé aux médias cette décision du Maire de La Rochelle avec le commentaire suivant :

"Il n'y aura pas de classement qui permettra de la construction et de la constructibilité sur le camping. Le camping restera camping et nous allons maintenant travailler sur d'autres opportunités pour loger ces familles, ces catégories moyennes, tous les âges de la vie également, penser à nos séniors aussi, dans ce quartier des Minimes, qui est un très beau quartier mais, qui manque un peu de mixité générationnelle, et qui manque aussi un peu d'équipements publics".

Nous demandons donc que ces paroles des élus (publiés le 21 juin 2019 dans les médias : Sud-ouest, FR3, France bleu), soient suivies d'effet par le classement de la totalité de la zone occupée par le camping du Soleil en zone UC.

La Municipalité a évoqué, lors d'une réunion organisée le 09 février 2019, que "le camping serait divisé en 2 parties pour y mettre des logements ne dépassant pas la hauteur des arbres, sauf pour la pointe sud-ouest qui serait le pendant de la Chambre de Métiers. Il serait prévu un établissement public de petite enfance, par exemple".

Au vu des informations collectées sur le PLUi, il apparaît que la réalité retenue n'est pas en adéquation avec le discours de la Municipalité du 09 février dernier. 180 logements seraient prévus lors d'une première tranche dans des immeubles pouvant atteindre 6 étages.



Source : PLUi - Tome 5 : Règlement

Cette version du projet est bien différente et forcément moins protectrice pour l'environnement que celle annoncée le 8 février par nos élus. Elle laisse place à un important projet immobilier, qui permettrait un remodelage de l'espace vert en fonction de critères d'opportunité.

Face à ces propos et ces écrits qui semblent contradictoires, nous demandons donc que les paroles de nos élus, soient suivies d'effet pour le maintien de la totalité de la zone occupée par le camping du Soleil afin qu'elle reste "camping".

11 – Action participative, réseaux sociaux



Nous avons lancé une pétition Internet et papier pour le maintien du camping et de son espace vert. La pétition Internet peut être consultée, ci-après :

<https://www.mesopinions.com/petition/social/camping-municipal-soleil-rochelle/69039>

La pétition papier est en cours. Elle est conservée par Éric Ménard.

L'ensemble des riverains se mobilise pour conserver le seul camping de La Rochelle et ainsi préserver le seul espace vert de la Ville en Bois.

Aujourd'hui, nous sommes 500, et demain nous serons 1 000.

12 – Notre demande

Aidez-nous :

-
- Pour l'aspect écologique
 - À conserver ce camping et nos espaces verts
 - À conserver cet espace en zone boisée
 - Pour l'aspect social
 - À valoriser un type de logements légers (tentes, camping-cars, ...)
 - ou d'avenir (micro-logements) offrant une grande mixité sociale
 - Pour l'aspect économique
 - À conserver l'activité touristique et économique du camping du Soleil
 - À préserver l'image "bas-carbone" de La Rochelle



Il convient lors du rapport du Commissaire Enquêteur que les services de la CDA valident notre demande de zonage de la totalité de l'espace boisé occupé par le camping du Soleil pour qu'il soit classé en zone UC et de retirer du PLUi le projet immobilier associé (OAP-LR-05), afin de correspondre aux affirmations du Maire de La Rochelle d'abandonner définitivement ce projet immobilier. Nous vous saurions gré de bien vouloir tout mettre en œuvre pour que notre demande soit satisfaite dans les termes juridiques et réglementaires qui assurent au mieux son efficacité.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous espérons que vous serez attentif à nos arguments d'intérêt général afin que ceux-ci soient pris en compte par le Président de la Communauté d'agglomération.

Nous remercions vivement Monsieur le Maire de La Rochelle d'avoir pris la décision de conserver le camping du Soleil dans sa totalité. De plus, nous le remercions également d'être favorable à la suppression du projet immobilier dans le PLUi.

Jean-Paul Lussot Éric Ménard
06 31 04 79 05 07 81 36 63 90
Le Carré des Sens
18 rue de la Huguenote
17000 La Rochelle