

LA ROSERAIE VILLAGE CAMPING

Projet d'extension de camping

Av. Jean sohier

44 550 La Baule Escoublac



Dossier réalisé par:



13 rue Pierre et Marie Curie 56400 AURAY - tél : 02.97.56.51.81 – cpa-accueil@orange.fr

SOMMAIRE

Préambule	3
I. Analyse de l'état initial	4
1. Patrimoine naturel et architectural.....	4
1.1. <i>Milieu naturel</i>	4
1.2. <i>Patrimoine religieux et archéologique</i>	5
2. Contexte socio-économique.....	5
2.1. <i>Démographie</i>	5
2.2. <i>Urbanisme</i>	5
2.3. <i>Habitat / environnement</i>	6
2.4. <i>Activités économiques</i>	8
3. Paysage	8
3.1. <i>Environnement bâti proche du terrain</i>	9
3.2. <i>Environnement Agricole proche du terrain</i>	9
3.3. <i>Terrain concerné par l'extension</i>	10
II. Raisons du choix du projet présenté	11
1. Historique et motivation de la démarche	11
2. Projet par rapport à la loi littoral	11
3. Choix du projet.....	11

Préambule

Ce projet est porté par la SAS VP2A.

Il consiste en l'extension du camping existant « LA ROSERAIE » en accord avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

Le site concerné par ce projet se situe sur la commune de La Baule Escoublac, plus précisément avenue Jean Sohier. La zone d'implantation est un ensemble de parcelles d'environ 14 230.00 m² référencée sous les numéros D606, D607 et D624 .

Ces parcelles sont actuellement la propriété de la SCI La Roseraie représentée par Mrs Burban.

Le projet se réalisera en une tranche et comprendra la création de 102 emplacements de 120 m² moyen équipés « grand confort tout type de matériel ».

L'ensemble des équipements sera raccordé au réseaux publics (eaux usées, électricité, eau potable).

La charge organique supplémentaire à traiter sera de :

102 emplacements * 3 Eh/ emplacements = 306 Eh.

Le réseau d'évacuation des eaux usées sera raccordé aux réseau d'évacuation existant.

La Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'œuvre, ont élaboré ce projet de camping dans un esprit d'intégration au site et à la nature environnante comme le préconise la charte paysagère :

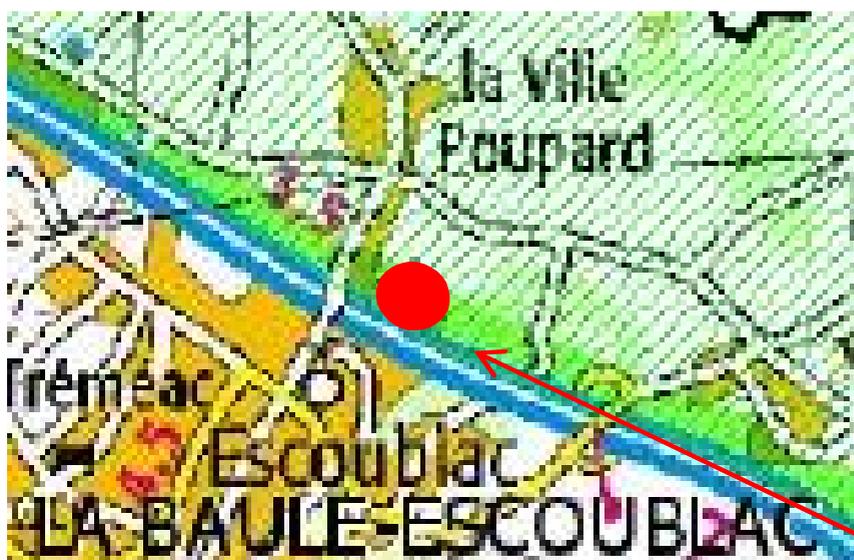
- mesures compensatrices pour minimiser l'impact des équipements durs et aménagements,
- agencement raisonné des emplacements,
- implantation de façon légère, souple et harmonieuse vis à vis du terrain existant.

I. Analyse de l'état initial

1. Patrimoine naturel et architectural

1.1. Milieu naturel

Le terrain concerné par l'aménagement du camping se situe avenue Jean Sohier en La Ville Poupard sur la commune de La Baule Escoublac, commune littorale située dans la baie du Pouliguen.



Carte zonage parc naturel

Camping La Roseraie

Les parcelles concernées par le projet se situent hors espaces de protections spécifiques.

Le site de Guérande (ZPS / SIC / ZICO / ZNIEFF / Zone humide d'importance majeure) est éloigné d'environ 3.2 km et celui de Saint André des Eaux (SIC / ZNIEFF / Zone humide d'importance majeure) est distant de 3.4 km.



1.2. Patrimoine religieux et archéologique

Le patrimoine historique est important dans la région entre les églises, chapelles, Villas et petit patrimoine (croix, fours, maisons,...).

La commune de La Baule en compte plusieurs et notamment une croix située à l'angle de l'avenue Sohier et de la rue de la Saudraie.

Il n'y a pas de monument classé à proximité de l'établissement.



2. Contexte socio-économique

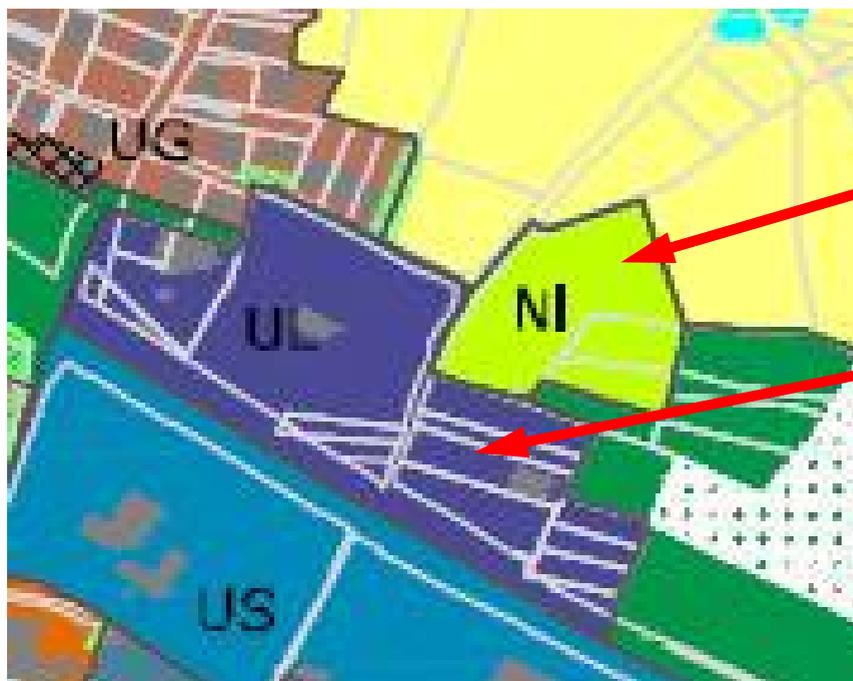
La commune de La Baule Escoublac se situe dans le département de Loire atlantique.

2.1. Démographie

Selon l'INSEE, elle compte 16 235 habitants en 2009. Sa superficie est de 22.2 km² soit 731.6 hab./km², l'habitat est dense. Durant la saison estivale, cette population augmente considérablement.

2.2. Urbanisme

Selon le PLU en vigueur approuvé en février 2013, les parcelles concernées par le projet sont classées en secteur NI, « zones de campings ne présentant pas le caractère d'espaces urbanisés qui sont situés dans la continuité de hameau ».



Emprise extension

Emprise existant

2.3. *Habitat / environnement*

L'entourage de la parcelle:

- en limite NORD – espace a vocation agricole (Ap) non exploité appartenant à la SCI La Roseraie.



Vue depuis le terrain.

- en limite EST - espace boisé (N).



Vue depuis le terrain.

- en limite SUD – camping actuel (UL).



Vue depuis le terrain.

- en limite OUEST- quartier de la Ville Poupard (UG).



Vue de l'avenue Jean Sohier

- voies d'accès.



Voie communale reliant Escoublac a La Ville Poupard.

Entrée du camping La Roseraie



2.4. Activités économiques

Le développement touristique est considéré comme un enjeu économique important pour cette commune. La ville dispose d'un choix important d'activités, de loisirs, de découvertes et de visites. En ce qui concerne l'hébergement touristique, elle comptabilise 27 hôtel (1082 chambres) et 5 campings représentant 1006 emplacements.

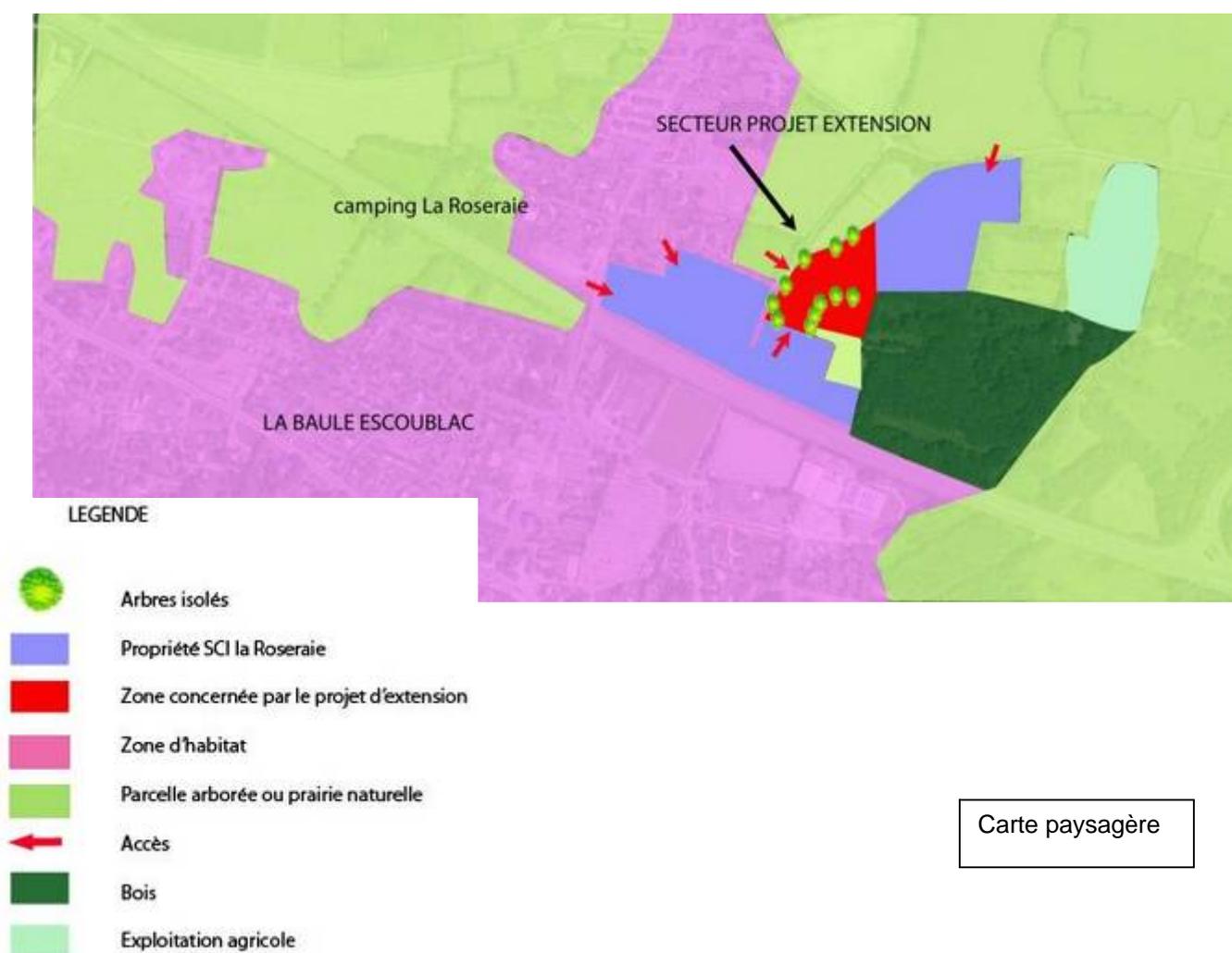
Pour répondre à une demande sans cesse croissante, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2013, prévoit la possibilité de réaliser des extensions de terrain de camping et caravanning sur des terrains classés NI.

3. Paysage

Le terrain concerné par l'extension se situe à l'Est du chemin des Morelaines et au sud de la route de la Saudraie.

L'ensemble cadastral est en continuité d'une zone urbanisée constituée par le lieu dit La Ville Poupard à l'Ouest et le camping au Sud.

Au Nord et à l'Est les espaces sont référencés en terrain agricole et naturel.



3.1. Environnement bâti proche du terrain



Photos montrant l'environnement mitoyen urbanisé du terrain, constitué de maisons d'habitations.



3.2. Environnement Agricole proche du terrain



3.3. Terrain concerné par l'extension

L'ensemble parcellaire concerné par l'extension représente un terrain d'environ 14 230 m².

Le terrain se décompose en 3 secteurs :

- la parcelle D 606 de 2032 m²
- la parcelle D 624 de 1878 m²
- la partie sud de la parcelle D 607 pour environ 10320 m²

Le terrain sera desservi en eau, électricité et sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, via le camping existant.

Sur les limites Ouest, Est et Nord, le terrain est bordé de haies bocagères constituées d'arbres (chênes pédonculés) et arbustes (pruneliers, aubépines, genêts,...). ces haies forment une barrière visuelle masquant les vues vers l'extérieur.

La limite Sud est matérialisée par la limite avec le camping actuel.

La limite Ouest est pourvu d'une clôture en panneaux rigides de 1.80m de hauteur doublée d'une haie naturelle.

Des haies de thuyas fractionnent l'espace intérieur.

Un chemin stabilisé de 3.00 m de largeur sillonne au travers la parcelle D 607.



Vues du terrain concerné par le projet



II. Raisons du choix du projet présenté

1. Historique et motivation de la démarche

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en février 2013 par la commune de La Baule Escoublac, il permet la création d'extension de campings sur les sections cadastrales envisagées pour réaliser le projet.

Les parcelles appartiennent à la SCI Burban propriétaire du camping la Roseraie.

Actuellement, ce terrain est partiellement utilisé en zone de service pour le camping (stockage de matériaux, déchets végétaux,...). Le chemin stabilisé qui la traverse mène à une issue de secours.

Le camping actuel jouxte la route bleue, route à 4 voies à fort trafic (liaison Saint Nazaire/La Baule) qui génère une forte nuisance sonore (la carte des nuisances sonores indique un niveau compris entre 60 et 65 dB). La création d'une extension en retrait de cette route départementale permettra de réduire la nuisance entre 50 et 60 dB.

La volonté des propriétaires est de créer une structure permettant de répondre à une demande croissante d'emplacements de camping, tout en préservant la qualité de l'environnement.

2. Projet par rapport à la loi littoral

Dans le cadre d'une Commune Littorale, les extensions de l'urbanisation sont admises en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

Villages et Agglomérations se caractérisent par l'existence d'une densité significative des constructions, organisées, et par l'existence d'un lieu de vie propre.

Le terrain se caractérise par une position en continuité d'urbanisation composée d'un côté par un secteur pavillonnaire dense et de l'autre côté par le camping.

3. Choix du projet

L'aménagement voulu est volontairement très raisonné, les parcelles auront une surface moyenne de 120 m². (minimum requis par la réglementation : 80 m²)

Les emplacements « grand confort tout type de matériel » seront répartis au sein d'une trame paysagère respectueuse du cadre dans lequel ils s'inséreront.

Il n'y aura pas de construction de bâtiment afin de minimiser l'impacter du projet sur le site.

Les plantations existantes en limites de parcelle seront maintenues et renforcées afin de ne pas perturber l'équilibre du site.

Le projet prendra en compte les préconisations du PLU concernant les zones NI afin de présenter un aspect intégré aux paysages et traitera des obligations paysagères et environnementales suivant le décret du 29 septembre 2011.