



N3



Vu & CE B. DEWINTRE



DOMAINE
LA YOLE
CAMPING LODGE



Monsieur Bernard DEWINTRE,
Commissaire Enquêteur
Mairie de Vendres
1 place du Quatorze Juillet
34350 VENDRES

VENDRES le 2 janvier 2020

Objet : Observations enquête publique
PLU de Vendres

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

1) La SA Camping La Yole est propriétaire exploitante d'un camping, le camping La Yole situé Domaine La Yole à Vendres (notamment parcelles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 125, 126, 142, partie de la 501).

Ce camping est classé 5 étoiles, pour 1272 emplacements..

Il comporte des bâtiments et constructions pour une surface plancher totale d'environ 6600 mètres carrés.

Il est bordé, par une zone totalement urbanisée classée UCL au nouveau PLU, et un parc résidentiel de loisirs - lotissement (également bâti, le PRL Horizon Bleu).

Au Nord, il existe également le Domaine de la Yole, ensemble bâti d'une surface plancher d'environ 7500 mètres carrés.

Enfin, il comporte en son sein, 49 habitations légères de loisirs qui sont des constructions.

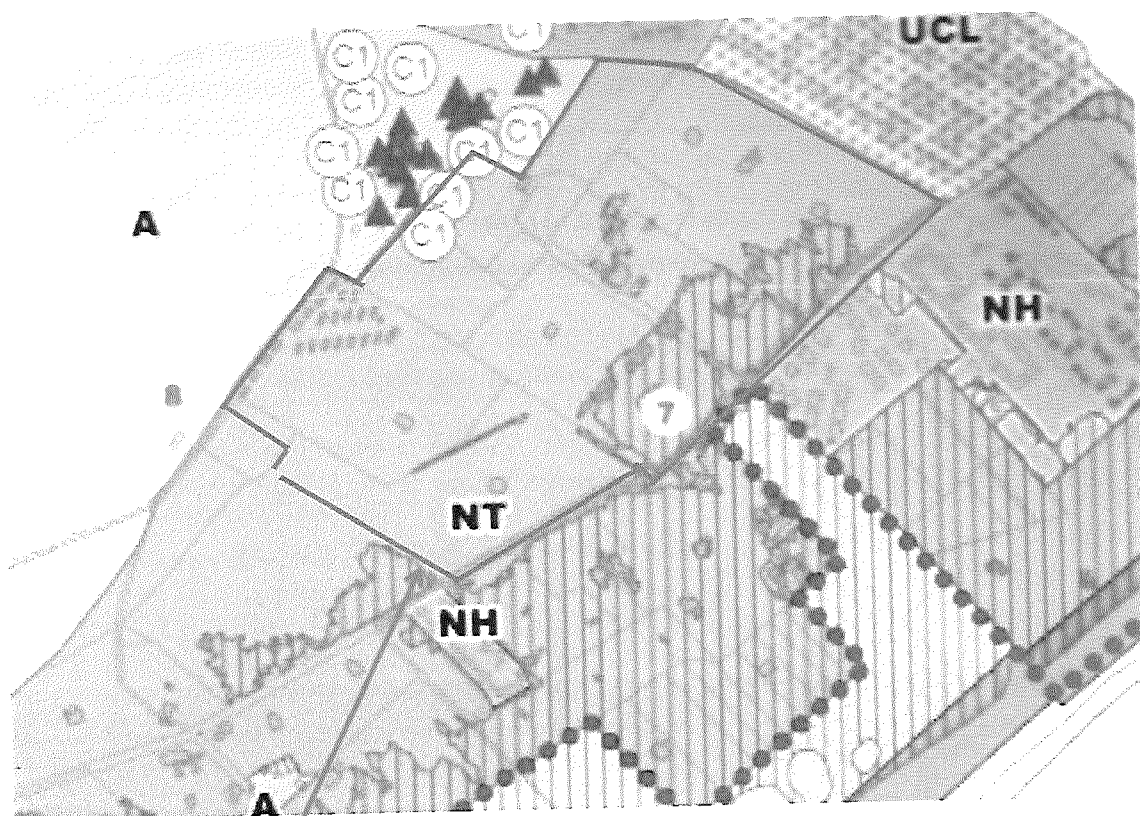
Au Sud, le camping la Yole est jouxté par une zone camping, qui sépare le Domaine de la Yole du rivage, dont le camping est éloigné en moyenne, de 800 mètres.



On signalera, qu'à la différence des autres campings de Vendres, la majeure partie du camping de la Yole est située hors zone inondable au PPRI.

Pourtant il est, dans sa globalité, classé au projet de PLU, dans la même zone Nt que tous les autres campings, la seule différence entre le camping de la Yole, plus éloigné de la mer que les autres campings, et, en majeure partie hors zone inondable à la différence des autres campings.

Ainsi l'extension des bâtiments/ du bâti existant(s) est autorisée à hauteur de 30 % pour les parties du camping se trouvant hors zone inondable, là où cette extension n'est autorisée qu'à hauteur de 20 % pour les autres campings situés en zone inondable.



périmètre du camping

PPRI approuvé le 10/07/2017 :

- Changeement climatique; Zone de Précaution urbaine (Zpu)
- Zone Bleue urbanisée (Bu)
- Zone de Précaution élargie au reste du territoire communal (Z2)
- Zone de Précaution résiduelle (Z1)
- Zone naturelle Rouge de Précaution (Rp)
- Zone rouge de déferlement (Rd)
- Zone Rouge naturelle (Rn)
- Zone Rouge urbaine (Ru)

Ce classement uniforme et le règlement qui vaut pour tous les campings, qu'ils soient ou non en zone inondable ne se justifie pas, à tout le moins pour une partie du terrain, la plus éloignée de la mer et qui n'est pas en secteur inondable.

Le camping Domaine de la Yole souhaite en effet pouvoir bénéficier des dispositions figurant à l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme, qui prévoient que :

« les habitations légères de loisirs peuvent être implantées : Dans les terrains de camping régulièrement créés » (...), (leur nombre) « doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ».

On rappellera que le terrain de camping comporte actuellement 49 habitations légères de loisirs pour un nombre total d'emplacements de 1272 emplacements.

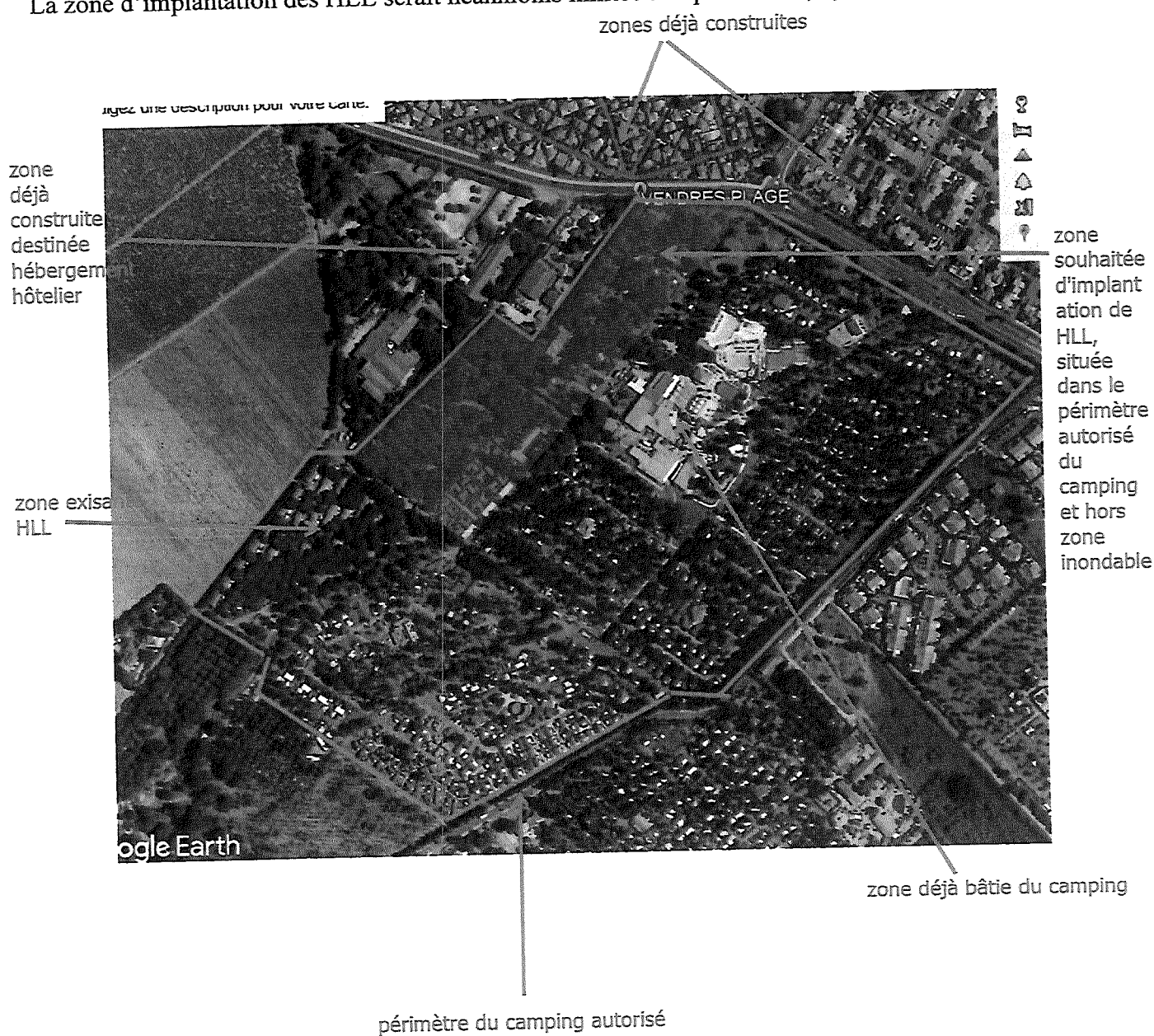
Toutefois, de nouvelles habitations légères de loisirs, qu'il est donc légalement et génériquement possible d'installer sur le terrain de camping, constituent au sens de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, des constructions, donc génératrices d'emprise au sol, quand bien même elles sont démontables et transportables..

Force est de constater que le règlement de la zone Nt, qui n'autorise l'extension de l'emprise au sol, qu'à partir d'un bâtiment existant, ne permet pas d'implanter sur le terrain de camping existant et régulièrement créé, de nouvelles habitations légères de loisirs.

Si cette interdiction se comprend pour les terrains de camping situés en zone inondable, elle n'est pas justifiée pour la partie des terrains de camping situés hors zone inondable.

Le camping de la Yole devrait dans ces conditions, et sur sa partie non inondable pouvoir implanter de nouvelles HLL, tout en respectant le seuil fixé par l'article R 111 -38 du Code de l'urbanisme.

La zone d'implantation des HLL serait néanmoins limitée aux parcelles 8, 9, 10, 11, 12 et 126



Il s'agit d'une zone (en rouge ci-dessus) totalement enclavée dans des parties déjà urbanisées, à savoir le lotissement classé UCL, le parc résidentiel de loisirs Horizon Bleu classé Nh, les bâtiments du Domaine de la Yole, qui représentent une surface plancher cumulée de 7500 m², le corps bâti déjà existant du camping qui représente également une surface plancher non négligeable d'environ 6600 m², et une zone déjà dotée d'habitations légères de loisirs cadastrées (ci-dessus en beige).

A supposer que l'implantation d'habitations légères de loisirs sur des emplacements déjà autorisés dans le camping, constitue une extension de l'urbanisation (ce qui est discutable, puisque le camping est déjà autorisé et qu'il s'agit d'hébergement dont le code de l'urbanisme autorise l'implantation sur des terrains autorisés), force est de constater qu'elle serait alors en totale continuité avec l'urbanisation existante.

D'un point de vue opératoire, plusieurs solutions apparaissent envisageables :

- La première serait de constituer au droit de ces parcelles, un sous-secteur de la zone Nt (par exemple Nt1) dans lequel il serait spécifié, que cette sous-zone correspond à des campings ou partie de campings existants et régulièrement autorisés, situés hors zone inondable, et à proximité de surfaces, importantes déjà construites, spis-zone dans laquelle, sans augmentation du périmètre campable, et sur des emplacements déjà autorisés, il est possible d'implanter à côté des autres modes d'hébergements de camping (tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs), des habitations légères de loisirs, dans les limites fixées par le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 111-38 de celui-ci sans que leur soit opposables d'autres limites que celles figurant dans le code de l'urbanisme (et notamment pas la limite de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants).
-
- Une autre solution, mais elle est sûrement plus difficile à mettre en œuvre, consisterait à étendre la zone NH, et à en modifier quelque peu le règlement. Il conviendrait que celui-ci indique que la zone NH corresponde, non seulement à des parcs résidentiels de loisirs existants, mais également, et pour partie, à des campings ou partie de camping existants, situés hors zone inondable, et permettant l'accueil, au côté des autres hébergements de camping, des habitations légères de loisirs, dans les limites prévues par l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme sans que leur soit opposables d'autres limites que celles figurant dans le code de l'urbanisme (et notamment pas la limite de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants, ou telle autre taux d'emprise au sol).
-

2) Je souhaite également attirer votre attention sur le emplacement réservés 7

- Emplacement réservé N° 7 : Elargissement du chemin des montilles
Des cessions gratuites pour élargissements de cette voie imposées au Camping de La Yole par des permis de construire les 9 août 1976 et 2 janvier 1981 ont été jugées illégales et annulées par le conseil d'état a près des années de procédures.

Ce chemin a déjà fait l'objet d'élargissements à plusieurs reprises et est à ce jour aménagé avec une voie de 5.00m de large sur toute sa longueur (soit depuis le camping Méditerranée jusqu'après le forum du marché) flanquée du côté sud un large cheminement piéton sécurisé par des barrières.

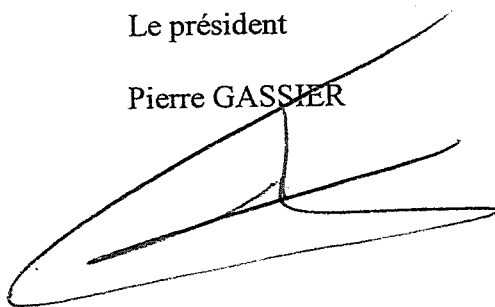
Nous demandons que l'élargissement de ce chemin soit limité, comme l'a jugé le conseil d'état, aux riverains situés au sud du chemin et ne touche pas le Camping de La Yole

Je vous remercie de l'attention que vous porterez aux présentes observations et vous remercie également de bien vouloir y réserver un avis favorable, dans le cadre de votre rapport, avis et conclusions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le président

Pierre GASSIER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. GASSIER', written over the typed name.