



**FOUREL Anna**

**Nom du tuteur : J.P Carrière**

**Diplôme universitaire  
Magistère 1<sup>re</sup> année  
Année 2003-2004**



# REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier sincèrement toutes les personnes qui ont bien voulu m'aider à monter ce projet.

A M. HURTEAU, chargé de mission à la C.A.P, sans qui je n'aurai pu réaliser ce travail.

A M. GRULIER, directeur de l'office de tourisme de Poitiers.

A Mme BRANGER, de l'office de tourisme de Saint-Benoît.

Au Comité Départemental du Tourisme (C.D.T) de la Vienne.

A M. GUERIN, conseiller municipal délégué aux grands projets communaux de la mairie de Saint-Benoît.

A M. BOUROT, conseiller municipal délégué au tourisme de la mairie de Chasseneuil-du-Poitou.

A M. PETERLONGO, adjoint au maire du service urbanisme et du développement économique, de Saint-Benoît.

A M. LE CLAIR, du service patrimoine sportif de la mairie de Poitiers.

Au service des sports de la mairie de Poitiers, gestionnaire du camping de Saint-Benoît.

Au service élection de la mairie de Saint-Benoît.

Au service technique de la mairie de Saint-Benoît.

A la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E) de la Vienne.

Au service urbanisme de la Direction Régionale de l'Environnement (D.I.R.E.N).

A la Fédération Française de Camping et de Caravaning (F.F.C.C).

Au camping communautaire de la Communauté d'Agglomération d'Angoulême, la C.O.M.A.G.A.

Au camping municipal de Bourges.

A la présidente de l'association de la base de canoë kayak de Saint-Benoît.

Au nouveau boulanger du centre bourg de Saint-Benoît.

A l'épicerie du centre bourg de Saint-Benoît.

Aux habitants résidant à côté du camping, Route de Passelourdain.

# SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| REMERCIEMENTS .....   | p1         |
| SOMMAIRE.....   | p2         |
| INTRODUCTION.....   | p4         |
| <b>PARTIE I : LE CAMPING DE SAINT-BENOIT, UN PROJET D'AMPLEUR COMMUNAUTAIRE.....</b>                      | <b>p6</b>  |
| <b>I. La C.A.P : un levier de développement touristique communautaire potentiel.....</b>                  | <b>p7</b>  |
| A. <u>La C.A.P et la politique touristique aujourd'hui</u> .....  | p7         |
| B. <u>Vers une politique touristique communautaire ?</u> .....  | p8         |
| <b>II. Saint-Benoît, une commune de la C.A.P : une politique touristique développée.....</b>              | <b>p10</b> |
| A. <u>Une évolution positive en terme de fréquentation touristique</u> .....                              | p10        |
| B. <u>Les éléments touristiques du territoire et leurs aménagements</u> .....                             | p12        |
| <b>PARTIE II : LE CAMPING DE SAINT-BENOIT, AU CŒUR D'UN SITE PLAISANT, GENERATEUR DE CONTRAINTES.....</b> | <b>p15</b> |
| <b>I. Le cadre d'insertion du camping.....</b>  | <b>p16</b> |
| A. <u>Présentation générale de la commune</u> .....   | p16        |
| B. <u>Une commune riche et paisible, aux portes de Poitiers</u> .....                                     | p17        |
| <b>II. La place du camping dans la commune.....</b>   | <b>p19</b> |
| A. <u>Présentation du camping</u> .....   | p19        |
| B. <u>La gestion et le fonctionnement du camping</u> .....  | p23        |
| <b>III. Une opération de requalification du camping réalisable.....</b>                                   | <b>p25</b> |
| A. <u>L'existence d'une offre et d'une demande touristiques</u> .....                                     | p25        |
| B. <u>Une demande à reconquérir en répondant aux insatisfactions</u> .....                                | p26        |
| C. <u>Les retombées pour la commune et pour la C.A.P.</u> .....   | p26        |
| <b>IV. Les enjeux de la requalification du camping.....</b>   | <b>p27</b> |
| A. <u>Le camping, sous la réglementation SEVESO</u> .....   | p27        |
| B. <u>Le classement du site en zone naturelle</u> .....   | p28        |

|  |     |
|--|-----|
| C. <u>Le caractère inondable du camping</u> .....                                      | p29 |
| D. <u>Le camping, un enjeu institutionnel</u> .....                                    | p29 |
| <b>PARTIE III : LA PROPOSITION DE REQUALIFICATION DU CAMPING DE SAINT-BENOIT</b> ..... | p32 |
| <b>I. Les objectifs à poursuivre à travers cette requalification</b> .....             | p33 |
| A. <u>Un objectif d'ordre environnemental</u> .....                                    | p33 |
| B. <u>Des objectifs d'ordre touristique</u> .....                                      | p33 |
| <b>II. La proposition de requalification</b> .....                                     | p34 |
| A. <u>La conservation de la mention tourisme</u> .....                                 | p34 |
| B. <u>Répondre aux critères d'un camping trois étoiles</u> .....                       | p34 |
| C. <u>Requalifier tout en respectant la loi</u> .....                                  | p37 |
| D. <u>Soigner l'accueil et l'accessibilité du camping</u> .....                        | p38 |
| E. <u>Proposition d'un plan de l'organisation spatiale du camping</u> .....            | p39 |
| <b>III. Les coûts et le financement du projet de requalification</b> .....             | p41 |
| A. <u>Les coûts</u> .....  | p41 |
| B. <u>Le financement</u> .....   | p41 |
| <b>CONCLUSION</b> .....  | p43 |
| <b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....   | p45 |
| <b>ANNEXES</b> .....   | I   |
| <b>TABLE DES ANNEXES</b> .....   | IX  |
| <b>RESUME</b>  |     |



# INTRODUCTION

Avec la réduction du temps de travail, les individus se déplacent plus facilement sur un week-end. Les flux touristiques se sont accrus et il est important de s'adapter à ce nouveau phénomène. Le domaine touristique est vaste et le mode d'hébergement choisi par les touristes en est une branche. L'option pour l'hôtellerie est la plus fréquente mais est de plus en plus concurrencée par les chambres d'hôtes. La différence est que l'une se rencontre en ville alors que l'autre dans un cadre rural ou semi rural. En parallèle à ces deux modes d'hébergement, l'hébergement de plein air a beaucoup de succès. Les visiteurs y recherchent un contact avec la nature, de la convivialité et surtout de la simplicité.

Saint-Benoît est une commune de 7008 habitants, très agréable, vallonnée, boisée, verte, située au Sud de Poitiers. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Poitiers. D'un point de vue touristique, cette communauté d'agglomération bénéficie de nombreux atouts patrimoniaux, naturel et historique, grâce aux dix communes qu'elle rassemble. Afin de répondre à la demande en matière d'hébergement touristique, de nombreux hôtels ont été créés. Néanmoins, l'offre n'a pas tenu compte de la forte demande pour l'hébergement de plein air. La Vienne est en effet une destination de vacances pour les adeptes du tourisme vert. Or, il n'existe que deux campings sur le territoire communautaire. Toutefois, la Communauté d'Agglomération de Poitiers est propriétaire d'un camping deux étoiles sur la commune de Saint-Benoît, fermé à l'heure actuelle.

Le principe d'une communauté de communes ou d'agglomération, est que chaque commune y adhérant lui délègue une partie de ses compétences. Ces groupements sont de plus en plus abondants et s'investissent dans les domaines économiques, environnementaux, de tri et de gestion des déchets, d'assainissement etc. L'avantage qui en résulte est de vouloir agir plus efficacement. Cependant, la mise en place d'une gestion communautaire dans un domaine quelqu'il soit n'est pas toujours évidente. Actuellement fermé, le camping pourrait être réouvert dans l'optique de répondre à la demande touristique. Cette première difficulté s'associe à une seconde. Le camping bénéficie du cadre naturel de Saint-Benoît. Cet atout engendre des contraintes liées au site. Si la réouverture du camping apparaît nécessaire, elle devra tenir compte des contraintes naturelles imposées par la qualité du site. Au vu de ces éléments, de quelle façon le camping peut-il être requalifié?

Les habitués de l'hébergement de plein air sont très nombreux et sont de plus en plus exigeants, préférant les campings trois étoiles. Cela implique l'installation d'équipements, soumise à la délivrance d'un permis de construire. Le site du camping est protégé, et remet en cause la possibilité de construire. De plus, le projet de requalification du camping doit tenir compte de l'enjeu institutionnel que représente la Communauté d'Agglomération de Poitiers. Pour des raisons de temps et parce que le sujet du projet aurait été élargi, la question de l'animation du camping n'a pas été traitée de façon exhaustive.

L'objectif de l'opération est de lui assurer une garantie temporelle. Le camping appartenant à la Communauté d'Agglomération mais étant situé à Saint-Benoît, il est important de s'intéresser à l'échelle dans laquelle s'insère le projet. Ce n'est qu'après une étude plus approfondie du cadre géographique et institutionnel du camping qu'une proposition de requalification pourra être faite.

**PARTIE I : LE CAMPING DE SAINT-  
BENOIT, UN PROJET D'AMPLEUR  
COMMUNAUTAIRE**



La Communauté d'Agglomération de Poitiers (C.A.P) réfléchit à la mise en place d'une politique touristique communautaire. Cette démarche pourra donner lieu à des projets touristiques d'envergure communautaire. Toutefois, ce cheminement complexe peut bénéficier de l'aide des communes composant la C.A.P, notamment la ville de Saint-Benoît.

## **I. La C.A.P: un levier de développement touristique communautaire potentiel**



La Communauté d'Agglomération de Poitiers a été mise en oeuvre le 2 décembre 1999. Elle s'étend sur neuf communes, que sont Migné-Auxances, Biard, Vouneuil-sous-Biard, Saint-Benoît, Fontaine-le-Comte, Chasseneuil-du-Poitou, Montamisé, Buxerolles, Mignaloux-Beauvoir et Poitiers. En 1999, elle rassemblait 129 685 habitants. Poitiers reste la commune la plus peuplée, avec 83 448 habitants.

La C.A.P a été instaurée afin de reléguer le district de Poitiers, son prédécesseur. Elle traite de façon communautaire des dossiers économiques, environnementaux, s'occupe de la gestion et du tri des déchets, de l'assainissement etc. Si la politique globale de la C.A.P est le fruit d'une communication réelle entre les différents acteurs concernés (notamment des élus locaux), il en va autrement concernant la politique touristique.

### **A. La C.A.P et la politique touristique aujourd'hui**

Actuellement, chacune des dix communes composant la C.A.P possède sa propre politique touristique. L'illustration en est faite avec la présence des quatre offices de tourisme répartis sur le territoire communautaire. Ils se situent dans les communes de Poitiers, Chasseneuil du Poitou, Montamisé et Saint-Benoît. De plus, il est question d'ouvrir un cinquième office de tourisme, sur Fontaine le Comte. Chaque office de tourisme a pour mission première d'assurer la promotion touristique de la commune qui l'accueille. Il s'occupera dans un second temps des sites touristiques des communes alentours, du département, voire de la région. Il est important de noter que toutes les communes de la C.A.P ne possèdent pas un office de tourisme. C'est dans cette optique qu'elle a démarré une réflexion sur une éventuelle politique touristique communautaire. Cette démarche serait ainsi cohérente avec tout le travail déjà réalisé par la C.A.P.

## **B. Vers une politique touristique communautaire ?**

### **1. Une politique naissante**

Depuis la naissance de la C.A.P en 1999, les différents acteurs locaux délèguent peu à peu des compétences pour les lui transmettre. Cette attitude s'inscrit dans un processus logique dès qu'il s'agit d'une institution communautaire. Naturellement, la C.A.P n'a pas exclu de son champ d'intervention une politique communautaire dans le domaine touristique. C'est pourquoi une réflexion est engagée depuis 2001 quant à savoir comment une telle politique pourrait être instaurée, et de la façon dont elle serait gérée. Elle s'est traduite par la création d'une commission tourisme, accompagnée d'un comité de pilotage (voir annexe n° 1).

### **2. Une homogénéisation incomplète**

Le bilan établi à l'heure actuelle constate une volonté des acteurs locaux à mutualiser leurs moyens, sans pour autant perdre la maîtrise de leur propre politique touristique. Il leur apparaît essentiel pour le moment d'en rester au stade de la coopération. Cette volonté est d'ailleurs illustrée dans les faits. En effet, la C.A.P réunit régulièrement les employés des quatre offices de tourisme afin d'assurer une bonne communication entre chacune de ces associations (les offices de tourisme sont des associations sous le régime juridique de la loi 1901). Elles leur organisent entre autres des sorties sur tout le territoire communautaire, dans l'optique de leur faire découvrir ses différents aspects touristiques.

Par ailleurs, les dix communes sans exception sont associées à l'élaboration de cette politique touristique. Elles peuvent exprimer leurs besoins communaux en matière de tourisme à la C.A.P. Cette possibilité est d'autant plus intéressante pour les communes qui ne possèdent pas un office de tourisme.

Par conséquent, la politique touristique au sein de la C.A.P est naissante et fragile. Les acteurs concernés démontrent leur volonté de s'investir en partie dans cette politique. En outre, son avenir est intimement lié à leur volonté future de délèguer une fois de plus leurs compétences.

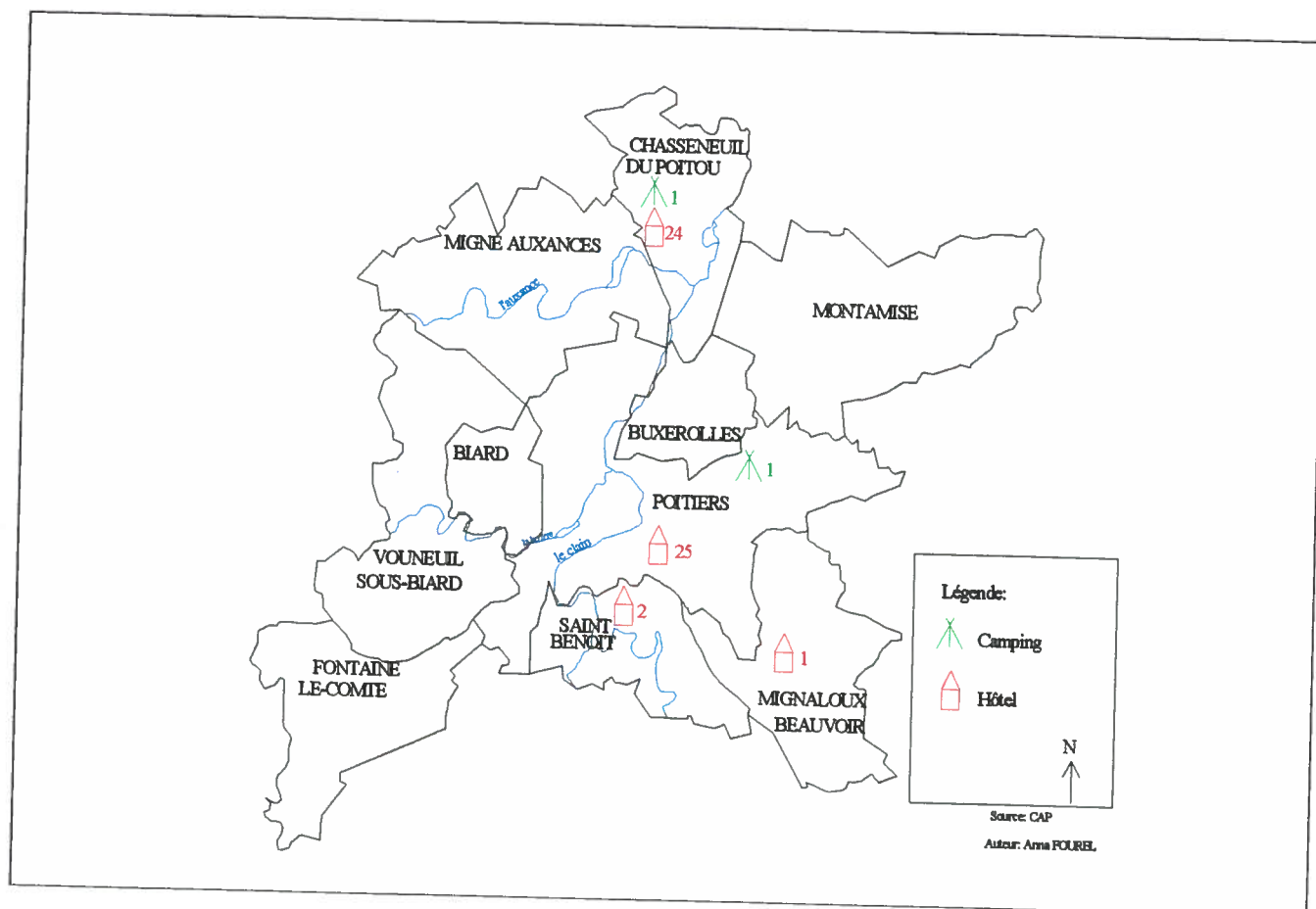
### **3. Les atouts touristiques sur le territoire de la C.A.P**

Ces atouts sont nombreux et d'ordres divers.

Ils sont tout d'abord patrimoniaux, essentiellement concentrés sur Poitiers. D'ailleurs, d'après une enquête touristique réalisée en 2003 pour la C.A.P, 41,8 % des touristes viennent principalement pour découvrir le patrimoine historique de Poitiers. Consciente de ce privilège, la mairie de Poitiers a mis en valeur tous ses éléments remarquables. Elle a par exemple mis en place tout un parcours touristique historique pour découvrir Poitiers à pied, seul ou en groupe. Tous les plus grands édifices de la ville sont ainsi visités, et expliqués, à l'aide de panneaux à chaque entrée d'un de ces bâtiments (voir annexe n° 2). De plus, chaque été, les monuments remarquables de Poitiers que sont le baptistère Saint-Jean et l'église Notre-Dame la grande voient leurs façades illuminées. Toute cette politique mise en place est assurée par une information abondante dans les offices de tourisme, les syndicats d'initiative etc.

Toutes les communes de la C.A.P ne sont pas démunies d'un patrimoine historique, néanmoins, elles sont plus fréquentées pour leur caractère naturel, environnemental. Ceci s'explique par le fait qu'elles ont une densité de population moins forte que celle de Poitiers. Le paysage est varié. Le Clain, rivière qui traverse les communes de Saint-Benoît, Poitiers, Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou, favorise les activités nautiques comme le canoë kayak, la pêche. Les vallées offrent des parcours de randonnées, de V.T.T. De cette façon, les touristes locaux peuvent découvrir le cadre naturel dans lequel ils vivent. Cependant, ils ne sont pas les seuls ciblés. En effet, notons que la C.A.P se situe géographiquement sur les axes Paris / Bordeaux, et Hollande/ Espagne. Si les atouts touristiques inhérents à la C.A.P ne sont pas contestés, pour satisfaire la demande touristique, il convient d'améliorer l'offre en matière d'hébergement. Cette offre ne souffre pas à Poitiers et à Chasseneuil-du-Poitou (proche du Futuroscope), néanmoins, aucun hôtel n'existe sur les communes de Montamisé, Vouneuil-sous-Biard, Biard, Fontaine-le-Comte, Migné-Auxances, Buxerolles. Les autres communes accueillent ce type d'hébergement, mais cela ne dépasse pas un ou deux hôtels. Quant à l'hébergement de plein air, il n'existe que deux campings sur le territoire de la CAP : l'un sur Poitiers, l'autre à Chasseneuil-du-Poitou (voir carte n° 1 infra).

Par conséquent, cette offre mérite d'être développée et diversifiée, d'autant que la C.A.P peut profiter de la proximité géographique du Futuroscope pour accroître sa politique touristique. La politique touristique communautaire est à l'heure actuelle naissante. Naturellement inexpérimentée, elle peut bénéficier des politiques touristiques développées dans les communes composant la communauté d'agglomération, notamment celle de Saint-Benoît.



**Carte n° 1 : Répartition des hôtels et des hébergements de plein air sur le territoire de la C.A.P**

## **II. Saint-Benoît, une commune de la C.A.P: une politique touristique développée**

### **A. Une évolution positive en terme de fréquentation touristique**

Depuis quelques années, la fréquentation touristique de Saint-Benoît ne cesse de s'accroître.

| Années                    | 1997         | 1998         | 1999         | 2000        | 2001        | 2002         | 2003         |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Nombre total de visiteurs | 1029<br>(87) | 1005<br>(91) | 1160<br>(72) | 601<br>(34) | 934<br>(65) | 1056<br>(28) | 1308<br>(46) |

Source : office de tourisme de Saint-Benoît

**Tableau n° 1 : L'évolution de la fréquentation touristique à Saint-Benoît**

À l'exception de l'année 2000, la fréquentation des touristes sur Saint-Benoît est constante voire croissante depuis 2001. L'année 2003 accentue cette hausse avec 1308 visiteurs pour la période qui s'étend de mai à septembre. Les données chiffrées indiquées entre parenthèses représentent le nombre de visiteurs de nationalité étrangère. Elles sont incluses dans le compte total présenté. Ainsi, nous remarquons que la proportion de touristes étrangers sur Saint-Benoît reste minime. Elle fluctue de façon assez importante, cependant, elle a quasiment été doublée entre 2002 et 2003.

|              | Nombre de visiteurs français | Nombre de visiteurs étrangers | Total |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|-------|
| Mai          | 120                          | 6                             | 126   |
| Juin         | 259                          | 9                             | 268   |
| Juillet      | 230                          | 7                             | 237   |
| Août         | 560                          | 15                            | 575   |
| Septembre    | 93                           | 9                             | 102   |
| <b>Total</b> | 1262                         | 46                            | 1308  |

Source : office de tourisme de Saint-Benoît

**Tableau n°2 : La fréquentation touristique de Saint-Benoît en 2003**

Nous remarquons une arrivée progressive des visiteurs avec un pic de fréquentation au mois d'août. Cette hausse brutale s'explique par l'existence d'un festival folklorique ce mois-là sur la commune, très attractif.

De façon générale, la visite touristique de Saint-Benoît a lieu pendant les grandes vacances, c'est-à-dire en juillet et en août. De même, les visiteurs qui portent un intérêt touristique pour la ville sont de deux ordres. Tout d'abord, s'y intéressent ceux que nous pouvons appeler les « touristes locaux », qui viennent de Poitiers et ses alentours. Ils se déplacent à Saint-Benoît par curiosité, ou occasionnellement lorsqu'un événement se produit sur la commune. Toutefois, la ville accueille principalement des touristes « autres », qui partent ou reviennent de vacances, et qui ne sont pas issus du département. Leur venue est en général spécifique à Saint-Benoît, qu'ils ont découvert grâce au guide Michelin principalement. Sur cette catégorie de touristes, une petite partie se déplacera sur Poitiers pour visiter la ville.

Le bilan positif de la fréquentation touristique sur Saint-Benoît n'est pas anodin. La commune possède de multiples avantages sur son territoire, et a mis en place des équipements afin de faciliter et susciter chez les visiteurs un intérêt touristique.

### **B. les éléments touristiques du territoire et leurs aménagements**

Ils sont essentiels car sont à l'origine des bilans positifs de fréquentation touristique évoqués précédemment.



À proximité de Poitiers, trouver un cadre naturel comme celui de Saint-Benoît est agréable et intéressant. Ainsi, il est possible de faire du canoë kayak sur Le clain grâce à l'association qui siège sur la commune. Cela constitue un atout, car la base de canoë kayak de Saint-Benoît est la

plus grosse de la région. La commune est aussi traversée par le Miosson, petit cours d'eau qui se jette dans le clain au niveau de Saint-Benoît. A l'exception de la pêche, le Miosson ne favorise aucune autre activité. Il a tout de même rendu plus agréables certains espaces verts comme le parc de Coockam, dans le centre bourg de la commune (voir photo n° 2). De même, il existe des sentiers pédestres ou encore des parcours de VTT. Cinq circuits ont été élaborés, qui correspondent à plusieurs degrés de difficultés.

Le passage par les grottes de Passelourdain (voir carte n° 3 infra, pour situer le quartier de Passelourdain) au Sud de Saint-Benoît et le parc du Gravion sont très fréquentés par les touristes.



De plus, Saint-Benoît a l'avantage de se trouver géographiquement sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, et sur le circuit vélo route voies vertes. Ce dernier satisfait aussi bien les randonneurs que les adeptes du vélo. D'intérêt européen, il parcourt tous les pays de l'Union Européenne (voir annexe n° 3).

Il est possible de se promener dans le parc de la vallée du clain, qui s'étend sur cinq km de rives. La commune en est propriétaire, ce qui lui permet de l'entretenir, de protéger le site, et de l'aménager afin de le rendre accessible au public.

Les édifices patrimoniaux sont eux aussi intéressants. L'église paroissiale date du VII<sup>e</sup> siècle après Jésus-Christ et reste très appréciée des touristes car elle mélange les styles roman et gothique. À l'arrière s'impose l'abbaye, datant de la même époque, actuellement fermée au public. Saint-Benoît est situé sur le circuit des abbayes du Haut-Poitou.

Par ailleurs, la ville est ponctuée d'événements tels que le vide grenier organisé chaque année, qui a rassemblé pour l'année 2003 plus de 90 exposants. De plus, tous les ans est préparé un festival folklorique autour d'un pays. Préparé par une association de la commune, il a lieu dans la salle de spectacle de Saint-Benoît, en août. Cette salle est la propriété de la ville et accueille diverses représentations: musicales, théâtrales etc. Enfin, Saint-Benoît prépare les journées du patrimoine le mois de septembre (voir annexe n° 4).

Ce cadre naturel et l'ensemble des activités proposées ne constituent qu'une partie de la politique touristique. En effet, pour qu'elle fonctionne, il est essentiel de promouvoir les atouts de la commune. Ainsi, des guides pour les sentiers pédestres ont été employés et devraient être plus nombreux pour la saison prochaine. De plus, il existe un engouement croissant pour la pratique de canoë kayak pendant la saison.

D'un point de vue général, la promotion de ces différents atouts est rendue possible et efficace par une documentation abondante, qui doit être déclinée en plusieurs langues (au moins en anglais, en allemand, en espagnol). Elle doit être mise à la disposition des visiteurs à l'office de tourisme, à la mairie, chez les commerçants (épicerie, boucherie, boulangerie, café etc.), les hôteliers, les restaurateurs etc. Ainsi, le rôle de ces acteurs dans le bon fonctionnement d'une politique touristique n'est pas négligeable. Ces derniers acceptent ce rôle, et sont associés à la vie de la commune. De cette façon, lorsque la mairie a organisé des événements comme la course des pères Noël en décembre 2003, ou encore la fête des bateaux fleuris, elle a convié les commerçants à se joindre pour y participer (voir annexe n° 5).

Enfin, la municipalité entretient sa politique touristique grâce à la mise en place de projets. Il est ainsi prévu la réouverture de l'abbaye en septembre 2004, entièrement rénovée,

avec à l'intérieur une salle d'exposition et une salle de concert. S'y joindra à cette occasion l'office de tourisme, qui changera alors de locaux (voir annexe n° 6).

Posséder des équipements et un cadre naturel remarquable ne suffisent pas. La politique touristique d'une commune résulte avant tout d'une volonté municipale. À cela doit s'ajouter une bonne communication entre les différents acteurs locaux et une information abondante et accessible.

Le camping de Saint-Benoît est placé au cœur de la problématique d'une politique touristique communautaire. Encore naissante, elle est fragile et inexpérimentée. Consciente des avantages qu'elle possède sur son territoire, elle peut être portée, aidée par les politiques touristiques des communes qui la composent. Saint-Benoît est une ville qui a de nombreux atouts patrimoniaux, naturel et historique. Elle a appris à les mettre en valeur par le biais d'une politique touristique basée entre autre sur une communication entre les différents acteurs concernés. Ceci est d'autant plus intéressant que le camping est situé à Saint-Benoît.

**PARTIE II : LE CAMPING DE SAINT-  
BENOIT, AU CŒUR D'UN SITE PLAISANT,  
GENERATEUR DE CONTRAINTES**

Saint-Benoît est une ville où la réouverture du camping est tout à fait envisageable. Le lieu est plaisant pour les visiteurs et la ville offre un certain nombre d'activités et d'équipements. Si le camping nécessite une remise aux normes, il doit faire face à des contraintes non négligeables.

## I. Cadre d'insertion du camping

### A. Présentation générale de la commune

#### 1. Données générales

Saint-Benoît est situé au Sud de Poitiers. Elle compte 7008 habitants d'après le recensement de 1999 pour une superficie de 1358 ha.

|                    | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|--------------------|------|------|------|------|------|
| Nombre d'habitants | 3881 | 4889 | 5397 | 5843 | 7008 |

Source : INSEE

Tableau n° 3 : L'évolution démographique de Saint-Benoît, de 1968 à 1999

L'évolution démographique de la commune est croissante mais reste maîtrisée. En effet, comme le tableau ci-dessus le démontre, en une trentaine d'années, la ville n'a cru que de 3127 habitants. Une évolution aussi lente est peu fréquemment rencontrée. Cependant, elle permet de préserver la commune de subir les conséquences de l'évolution démographique beaucoup plus importante de Poitiers, et de conserver son cadre naturel.

Plus de 60 % des logements sont occupés par des propriétaires, malgré une évolution de 103 % de la location de 1990 à 1999.

De même, l'activité agricole s'est fortement réduite, la commune de Saint-Benoît ne comptant que 4 agriculteurs en 1999 alors qu'en 1990 il y en avait encore 24. Ainsi, la catégorie socio professionnelle la plus représentée sont les professions intermédiaires, à hauteur de 31,2 %, les employés suivent de très près avec 28,8 %. Par conséquent, c'est l'activité tertiaire qui domine sur la commune.

Par ailleurs, le coeur de Saint-Benoît possède les services de première nécessité : un médecin, une pharmacie, une boulangerie, une épicerie, une boucherie, un service postal. Il y a aussi un bureau de presse, un café et des locaux pour accueillir la police municipale.

## 2. Une activité économique développée

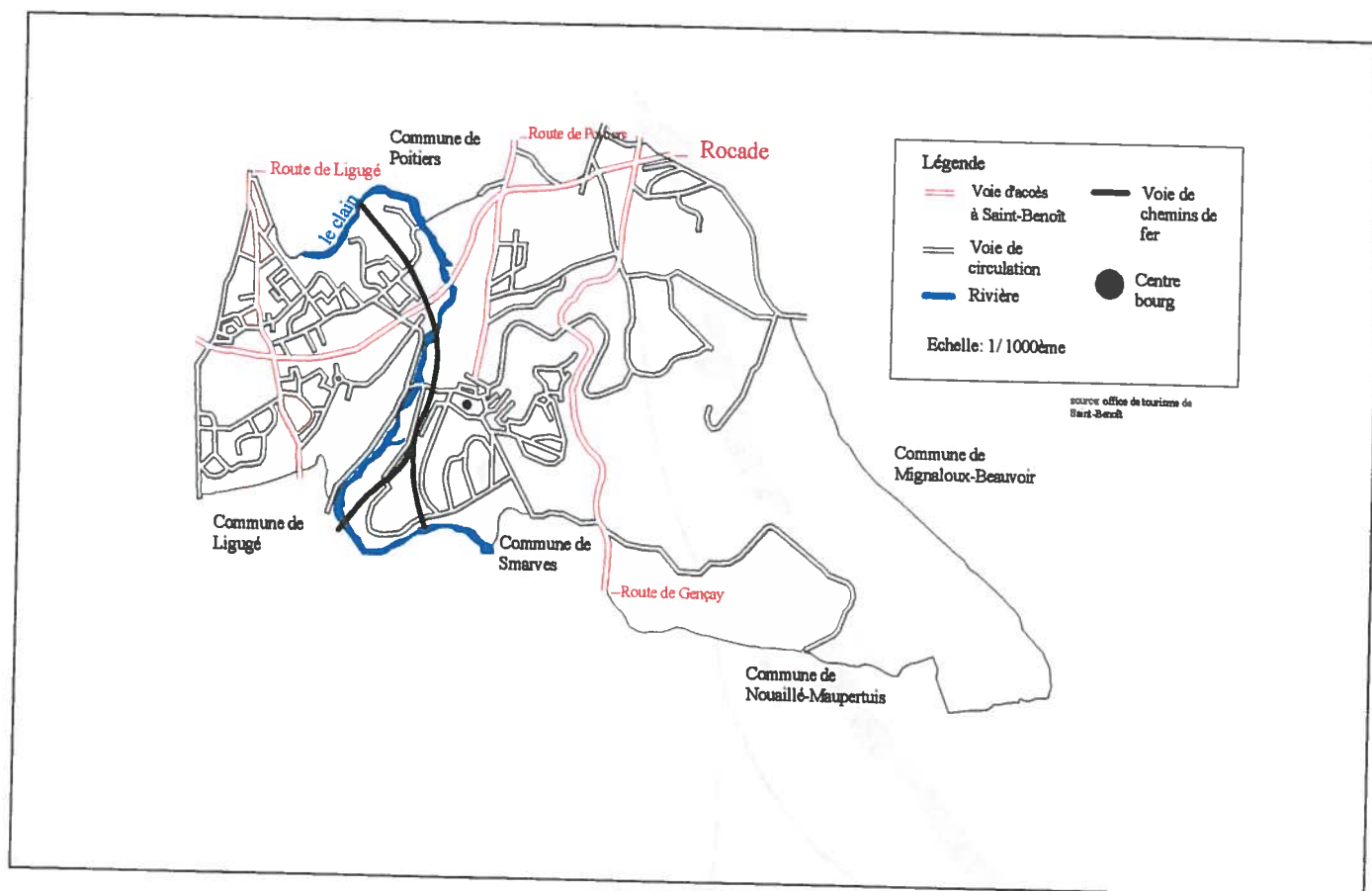
La commune de Saint-Benoît possède une politique économique assez dynamique. En effet, quatre pôles économiques sont comptabilisés sur son territoire, avec 70 entreprises :

- Les Hauts de la Chaume: 26 entreprises
- Le Roc Fer: 11 entreprises. Cette zone accueille des activités principalement liées au commerce de détail, des industries légères et des sociétés de services.
- La zone du Grand Large : 31 entreprises
- La zone Euro Production: Une seule industrie la compose. Il s'agit de l'industrie Quadripack, fabricant de produits chimiques et toxiques.

### **B. Une commune riche et paisible, aux portes de Poitiers**

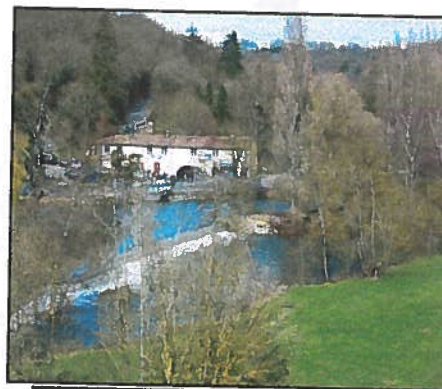
La distance entre le coeur de Saint-Benoît et Poitiers n'est que de 4 km. Les voies de communication qui les relient sont faciles et accessibles. En effet, la rocade qui se dirige vers Poitiers passe au Nord-ouest de Saint-Benoît. Cette voie rapide dessert aisément la zone qu'elle traverse.

Les automobilistes empruntent principalement trois voies de communication lorsqu'ils vont à Saint-Benoît ou au-delà de la commune (Ligugé notamment). Ces trois voies sont relativement bien réparties puisqu'à l'Ouest passe la route de Ligugé, au centre il s'agit de la route de Poitiers et enfin à l'Est, la route de Gençay. La commune s'étendant dans sa largeur, ces trois voies sont très appréciées pour les automobilistes (voir carte n° 2 infra). De même, quatre lignes de bus desservent la ville. Des efforts ont ainsi été réalisés par la C.A.P et la société de transports en communs pour développer le réseau de bus sur Saint-Benoît, celui-ci étant auparavant quelque peu négligé (voir annexe n° 7). Cependant, même si elle est moins urbanisée, la partie Est n'est quasiment pas desservie.



**Carte n° 2 : Les principales voies d'accès à Saint-Benoît**

De plus, Saint-Benoît offre un cadre naturel plaisant et varié. Sur les 1358 ha de superficie totale, 286 sont boisés, classés et se répartissent surtout dans la partie Sud de la commune. De plus, Le clain traverse la commune dans sa longueur, et le Miosson dans la largeur. Ainsi, les espaces boisés et les cours d'eau ne manquent pas et sont abordables notamment pour la pratique de V.T.T, de vélo, de randonnée, de canoë kayak.



**Photo n° 1 : Vue sur Le clain et sur la base de canoë kayak**



**Photo n°2: Vue sur le parc de Coockham**

En outre, tous les samedis matin est organisé un marché sur la place du centre historique de Saint-Benoît, devant l'église et l'abbaye. À proximité ont été aménagés un petit square et le parc de Coockham.



## II. La place du camping dans la commune

### A. Présentation du camping

#### 1. Sa situation géographique.

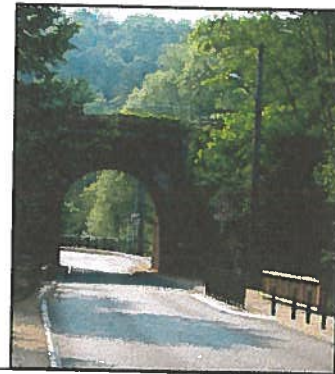


**Photo n° 3: Vue sur le camping avec Le clain à droite**

Le camping est protégé des voies passagères. Tout d'abord, il est bordé à l'Ouest par Le clain, ce qui le coupe de la Route de Mon Repos, qui va vers Ligugé (voir carte n° 3). De plus, les visiteurs appréciaient camper au bord de la rivière. L'inconvénient est l'inondation qu'elle engendre presque chaque hiver sur le camping et ses alentours. Au Nord passe l'avenue de Lorch, voie assez empruntée par les automobilistes car elle permet d'entrer et de sortir du centre bourg.

Cependant, le camping en est éloigné. Toutefois, le camping appartient à une zone classée naturelle. Au Sud passe le Miosson, petit cours d'eau.

Enfin, à l'Est, passe la Route de Passelourdain. Elle permettait l'accès au camping. Au-delà, elle dessert la petite zone d'habitat à la gauche du camping, et rejoint le quartier de Passelourdain, au Sud de Saint-Benoît. Notons que cette route n'est pas visible du centre bourg, cachée par le pont qui supporte la voie de chemins de fer.



**Photo n° 4: Route de Passelourdain à gauche après le pont, impossible à deviner**



**Photo n° 5: Voies de chemins de fer avec en second plan l'industrie Quadripack**

Ces voies de communications n'ont jamais perturbé les visiteurs du camping. Néanmoins, leur gêne a plutôt été occasionnée par la présence de la voie de chemins de fer. En effet, passent des trains de marchandises et le T.G.V. Ils viennent aussi bien de Bordeaux que de Limoges, puisque la voie se dédouble au niveau du camping. Par ailleurs, l'industrie chimique « Quadripack » apparaît derrière le camping, sur les

hauteurs de Passelourdain. Ceci constitue pour les visiteurs principalement une pollution visuelle, mais dissimule un enjeu d'envergure plus importante. Enfin, le camping se trouve à proximité du centre bourg, de la base de canoë kayak, des sentiers pédestres et des parcours de V.T.T etc., attirant les visiteurs du camping.

Toutefois, il convient de s'attarder sur les équipements que le camping offre. Nous regarderons s'il respecte les normes, la réglementation imposée pour le camping deux étoiles.

## 2. Caractéristiques générales : une réglementation assez bien respectée

Le camping de Saint-Benoît possède deux étoiles. Le nombre d'étoiles correspond avant tout à des normes techniques précises. Cependant, il ne tient pas compte de la qualité de l'accueil, de l'entretien du terrain et de ses équipements.

### • La réglementation en terme d'occupation des sols

À ce sujet, le camping n'est pas tout à fait aux normes. Tout d'abord, un camping deux étoiles doit avoir des emplacements dont la superficie est au moins de 70 m<sup>2</sup>. Sur la superficie totale du terrain qui est de 1,113 ha, 6915 m<sup>2</sup> sont réservés aux emplacements de camping (déduction faite des surfaces des bâtiments et installations communes, les espaces de jeux et rencontres des voies de communications principales et secondaires). Ainsi, la superficie moyenne d'un emplacement est de 109,76 m<sup>2</sup>. Cependant, tous les emplacements ne pas la même superficie : le plus petit mesure 64,5 m<sup>2</sup>. Par conséquent, il lui manque 5,5m<sup>2</sup> pour entrer dans les normes. À l'heure actuelle, le camping possède 63 emplacements.



**Photo n° 6 : Absence de délimitation des parcelles**

Par ailleurs, la réglementation exige une délimitation visible entre les emplacements, ainsi que leur numérotation. Aucune de ces exigences ne sont remplies. Les emplacements ne sont pas numérotés et aucune délimitation réelle n'existe: elle peut éventuellement se deviner par la présence de bornes électriques et de fontaines, qui séparent les deux parcelles. Ceci n'empêche cependant pas d'éventuels empiétements.

- Le respect des normes en termes de voirie

La principale exigence est un sol stabilisé pour relier les emplacements à la voie, le but étant d'éviter la poussière et la boue. Comme le démontre la photo numéro 5 ci-dessus, le sol a bien été stabilisé.

De plus, la circulation automobile à l'intérieur du camping se fait en sens unique avec des limitations de vitesse qui varient à divers endroits (10 et 15 km/h).

Enfin, le camping offre une aire de stationnement à l'entrée, pour faire patienter la clientèle. Cet aspect est facultatif lorsqu'il s'agit d'un camping deux étoiles.

- Un éclairage satisfaisant



**Photo n° 7 : Dispositif d'éclairage comme celui au-dessus de l'entrée, tout autour de l'accueil**

L'éclairage est imposé sur les parties communes c'est-à-dire sur ce qui touche les douches, les sanitaires, les bacs à vaisselle, à linge. L'ensemble étant rassemblé au sein de l'accueil, tout est éclairé.

Par ailleurs, le camping dispose de bornes d'éclairage et de lampadaires nocturnes, respectivement au nombre de 13 et 28, répartis sur l'ensemble du terrain (voir photo n° 5 ci-dessus). La réglementation n'impose pas l'éclairage nocturne des voies intérieures.

- La sécurité, un aspect pris en considération



**Photo n° 8 : Plantation de haies sur le fond des emplacements, délimitant le camping**

Il est obligatoire de délimiter le camping par des clôtures naturelles ou artificielles. Dans la mesure où le camping de Saint-Benoît s'insère dans un cadre relativement agréable, ces clôtures sont de petites haies, dissimulant un grillage.

De plus, la réglementation impose un gardiennage le jour mais pas la nuit. En période d'ouverture, le camping était surveillé de sept heures le matin jusqu'à 22 heures le soir grâce un système de roulement de personnel dans la journée.



### 3. Les équipements en commun

Ils sont à distinguer des équipements sanitaires. Conformément à la réglementation, le camping possède à l'entrée une aire de jeux pour enfants.

L'accueil est le point de centralité du camping car il est au centre du terrain. Enfin, le camping n'est pas doté de courts de tennis, de terrain de pétanque, et l'animation en terme d'équipements est inexistante (baby foot, piscine etc.). Ce n'est pas une obligation pour un camping deux étoiles mais cela le rend plus confortable.



**Photo n° 9 : L'aire de jeux pour enfants**

### 4. Un déséquilibre en termes d'équipements sanitaires

Le camping possède parfois beaucoup plus d'équipements en termes de quantité qu'il n'en faudrait, alors que pour d'autres il est en déficit. Ainsi, il est obligatoire de posséder 12 lavabos, le camping en disposant de 20 dont un pour personnes handicapées. Quant aux douches, il en compte 7 alors que 6 suffisent (dont une pour personnes handicapées). Les urinoirs sont au nombre de 8 au lieu de 3. 20 points d'eau sont répartis sur l'ensemble du terrain alors que trois auraient suffi. De même sur les 6 bacs à laver le linge, 3 sont en trop. Par ailleurs, 7 WC sont recensés (dont un pour personnes handicapées), ce qui est inférieur à ce qu'il faudrait c'est-à-dire 9. De plus, il manque 1 bac à vaisselle (6 au lieu de 7). Enfin, il n'y a que 6 prises pour rasoirs alors que 8 sont exigés.



**Photo n° 10: Présence de nombreux arbres sur les emplacements**

Le camping de Saint-Benoît est doté d'un système d'assainissement individuel.

Il n'est pas tout à fait aux normes sauf pour les personnes handicapées. Le réseau électrique qui dessert les emplacements est usé et doit être changé. De plus, si le camping est bien ombragé, il n'est pas fleuri.

## **B. La gestion et le fonctionnement du camping de Saint-Benoît**

### **1. Une gestion singulière**

Le camping est géré par la C.A.P (et précédemment par le district de Poitiers) puisque elle en est la propriétaire. Ainsi, il était et reste encore aujourd'hui entretenu malgré sa fermeture. Les haies sont régulièrement taillées, la pelouse tondue, les locaux sont surveillés, surtout l'hiver quand la période de crue s'annonce. Par ailleurs, la C.A.P comprend dans son budget un chapitre « campings » destiné au financement de ces derniers. Le caractère particulier du financement du camping de Saint-Benoît est qu'il est classé comme un Service Public Administratif (S.P.A). Cela signifie que si le camping réalise moins de recettes qu'il n'a de dépenses, le budget peut-être rééquilibré par des recettes provenant de budgets autres. Enfin, l'ambiguïté d'une politique touristique communautaire est à nouveau évoquée dans la gestion du camping de Saint-Benoît. En effet, si le camping est la propriété de la C.A.P, il était cependant géré par le service des sports de la mairie de Poitiers (lequel gère actuellement le camping du Porteau, propriété de la mairie de Poitiers). Cela démontre bien la difficulté de la mise en place d'une politique touristique communautaire où aucun service destiné à l'hébergement touristique n'a encore été défini, malgré l'attribution d'un chapitre budgétaire par la C.A.P. De plus, il est inhabituel que la gestion d'un camping revienne au service des sports d'une mairie. Celui-ci possède à son origine des compétences autres, destinées à mettre en oeuvre la politique sportive de la ville.

### **2. L'effritement fonctionnel du camping**

D'après l'acte de reclassement du camping en deux étoiles du 23 avril 1980, la période d'ouverture du terrain débute le 1<sup>er</sup> avril et se termine le 30 septembre. Pendant une quinzaine d'années, le camping a très bien fonctionné sur toute cette période d'ouverture. Il était à l'époque très fréquent de refuser des visiteurs à l'entrée du camping. Il est vrai que les tarifs pratiqués étaient raisonnables, surtout dans un cadre très apprécié. Toutefois, le bon fonctionnement de ce camping s'est peu à peu dégradé, notamment avec l'arrivée à cette période des gens du voyage. Le camping s'est alors progressivement vidé de ses visiteurs. Dans l'optique de continuer à le faire fonctionner, la C.A.P a décidé de le laisser ouvert. Cependant elle a réduit la période d'ouverture à deux mois, du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août.

Voici quelques données chiffrées pour constater le bilan :

|                | 2001 | 2002 | Comparaison avec<br>2001 (%) |
|----------------|------|------|------------------------------|
| <b>Juillet</b> | 667  | 466  | -3,01                        |
| <b>Août</b>    | 888  | 544  | -38,73                       |
| <b>Total</b>   | 1555 | 1010 | -35,04                       |

Source : service des sports de la mairie de Poitiers

**Tableau n° 4 : Comparaison du nombre de nuitées entre 2001 et 2002**

De façon générale, le camping fonctionne mieux au mois d'août, peut-être est-ce dû aux activités menées ce mois-là à Saint-Benoît. Malgré cela, le nombre de nuitées au camping a brutalement chuté de 35,04% en une seule année, entre les saisons de 2001 et de 2002.

|                        | 2001  | 2002  | Comparaison avec<br>2000 (%) |
|------------------------|-------|-------|------------------------------|
| <b>Juillet et Août</b> | 18,22 | 12,25 | -5,97                        |

Source : service des sports de la mairie de Poitiers

**Tableau n° 5 : Comparaison du taux d'occupation des emplacements entre 2001 et 2002**

Les données du tableau n° 5 confirment celles du tableau n° 4 en terme d'analyse. Le taux d'occupation des emplacements a lui aussi baissé, passant de 18,22% en 2001 à 12,25% en 2002.

Le camping accueille par ailleurs une population étrangère, avec en tête les Pays-Bas (axe Hollande/Espagne), l'Allemagne puis l'Angleterre. De plus, beaucoup suivent les chemins de Saint-Jacques de Compostelle.

Les conséquences en terme de recettes se font ressentir. Au vu des bilans de saisons du camping, une réflexion quant à une éventuelle requalification de ce dernier commence à se développer.



### **III. Une opération d'aménagement du camping réalisable**

#### **A. L'existence d'une offre et d'une demande touristique**

Il existait une demande touristique lorsque le camping fonctionnait. Dans la mesure où il portait la mention « tourisme », il ne pouvait accueillir des visiteurs pour une période supérieure à un mois. Néanmoins, il était très fréquent qu'il héberge des ouvriers le temps d'un chantier, ou encore des étudiants, notamment l'été, pour le travail saisonnier. Leur attrait pour le camping était l'intérêt financier de ce type d'hébergement. L'hôtel, la chambre d'hôte par exemple, impliquent un coût financier certain. À l'heure actuelle, même si le camping propose des tarifs un peu plus élevés qu'autrefois parce qu'il offre un confort supérieur, il reste le mode d'hébergement touristique le moins cher.

Le camping de Saint-Benoît recevait quelques habitants de Poitiers. Ils y passaient leurs journées afin de profiter du cadre. Toutefois, sa principale clientèle était une clientèle de passage. Ainsi, elle ne passait qu'une ou deux nuitées.

Le camping de Saint-Benoît était assez sollicité, la preuve en a été un très fort taux de remplissage. Il s'agit désormais de reconquérir cette demande qui s'est progressivement réduite, en répondant à ses insatisfactions.

Quant à l'offre touristique, dans la mesure où elle tient surtout au cadre naturel du lieu elle n'a presque pas changée. Les visiteurs peuvent profiter du clain, des activités de plein air en général. En cas de besoin, ils peuvent se rendre à pied en quelques minutes dans le bourg, pour trouver les services de première nécessité.

À plus ou moins long terme, une réouverture du camping est prévue. L'avantage dans le cas présent est que le camping existe déjà, il n'est pas à créer. Si cela avait été le cas, son ouverture aurait été sujette à beaucoup plus de contraintes. Aussi, sa situation géographique lui est favorable. Sa réouverture et son bon fonctionnement sont liés à la prise en compte des remarques faites par les visiteurs du camping.

## **B. Une demande à reconquérir en répondant aux insatisfactions**

L'intérêt de l'hébergement de plein air est qu'il permet d'être en contact avec la nature, même si elle est domestiquée. Les visiteurs y recherchent une certaine simplicité de vivre. Cependant, les équipements de services et les activités de loisirs prennent une place de plus en plus importante dans ce type d'hébergement. Ainsi, l'opération de requalification du camping de Saint-Benoît devra tenir compte de cette demande généralisée. En ciblant sur des demandes plus spécifiques, les visiteurs du camping se sont fréquemment plaints du matériel dégradé, notamment sanitaire. De plus, même s'ils ont dans l'ensemble étaient satisfaits de l'accueil qu'ils ont reçu, les touristes étrangers surtout ont déploré l'absence d'une personne bilingue sachant au moins parler anglais. Aussi, les remarques se sont bien souvent orientées vers l'animation. Le camping n'offrait aucune activité de loisirs en son sein mis à part l'aire de jeux pour enfants

## **C. Les retombées pour la commune et pour la C.A.P**

### **1. Pour la commune**

Les retombées sont doubles. Dans un premier temps, la réouverture du camping stimulerait l'activité économique du centre bourg. Les commerçants y sont ouverts tout l'été à l'exception de la boucherie. D'ailleurs ils appréciaient de se trouver à proximité du camping. Dans un second temps, cette ouverture serait en cohésion avec la politique touristique municipale qui est de faire découvrir le patrimoine historique et naturel de la ville, tout en le protégeant. Le camping de Saint-Benoît constitue une occasion d'en bénéficier puisqu'il s'insère dans ce patrimoine. De plus, les visiteurs ne passant qu'une ou deux nuitées peuvent profiter du temps qu'ils passent à Saint-Benoît pour visiter l'église, ou faire une promenade.

### **2. Pour la C.A.P**

Les retombées sont elles aussi de deux ordres. La réouverture de ce camping implique un risque financier, avec la crainte que le fonctionnement du camping ne réponde pas aux attentes communautaires.

La réouverture du camping prendrait une ampleur communautaire. Cependant, cet aspect sera développé dans la section suivante.

## **IV. Les enjeux d'une requalification du camping**

Les enjeux qui interviennent sur le camping de Saint-Benoît sont avant tout d'ordre juridique mais aussi d'ordre institutionnel. Mis à part les enjeux explicités ci-dessous, il est important de signaler la présence de la voie de chemins de fer. Elle engendre une pollution sonore non négligeable, surtout due aux passages réguliers de trains de marchandises. Au Nord, elle va vers Poitiers. Au Sud, elle se départage en deux voies au niveau du camping de Saint-Benoît, l'une se dirigeant vers Bordeaux, l'autre vers Limoges. Ces directions rendent cette voie indispensable. Si le camping se trouve dans la vallée (et c'est ce qui fait son charme), il en subit l'effet de résonance. La voie de chemins de fer est en hauteur et propage le bruit, très perceptible de la vallée. Avec ces deux aspects, la présence de nombreux arbres sur le camping ne suffit pas à atténuer le bruit.

### **A. Le camping, sous la réglementation SEVESO**

Le 24 juin 1982, la C.E.E prend une directive relative aux risques d'accidents industriels majeurs. Elle sera par la suite complétée par la directive du 9 décembre 1996 et transposée en France par les décrets du 28 décembre 1999 et du 20 mars 2000. Cette réglementation recense dans un premier temps le nombre d'établissements considérés comme dangereux en raison des produits chimiques et toxiques qu'ils fabriquent ou abritent. Dans un second temps, elle permet de prévenir d'un « risque technologique majeur ». À ce titre, la directive ordonne aux préfetures de délimiter géographiquement une zone appelée SEVESO. Sont alors déterminées deux zones, la première étant la plus dangereuse (Z1) car la plus exposée à un risque technologique majeur. La seconde (Z2) présente un danger plus faible. La directive SEVESO touche l'industrie Quadripack à Saint-Benoît, située juste derrière le camping. Ainsi, ce dernier voit sa superficie divisée par deux, une moitié étant touchée par la zone Z2. De plus, le bâtiment qui fait office d'accueil est lui-même coupé en deux parties, la première étant classée dangereuse à l'inverse de la seconde. Cette délimitation peut sembler rigide mais doit répondre à une réglementation spécifique et surtout très rigoureuse. En effet, le projet de règlement du P.L.U précise entre autre que « *dans la zone Z2, qui est la plus*

*éloignée de l'installation et qui correspond aux limites des effets irréversibles, seront interdits les nouveaux établissements recevant du public ». Néanmoins, il ajoute que « la délivrance des autorisations de construire est strictement limitée ». Par conséquent, la possibilité de construire dans la zone du camping touchée n'est pas exclue mais reste faible. D'ailleurs, les autorités locales ont demandé à la préfecture la révision de la délimitation géographique de la zone SEVESO pour l'industrie Quadripack, laquelle a répondu par la négative. L'opération de requalification du camping doit être réalisée en respectant les normes de sécurité imposées.*

### **B. Le classement du site en zone naturelle**

Toute la partie géographique, fermée au Nord par l'avenue de Lorch jusqu'au camping inclus est classée en zone naturelle. Le principe qui régit cette zone est l'interdiction de construire. L'intérêt est d'assurer la protection des sites naturels, des paysages etc. en raison de leurs caractéristiques particulières (voir annexe n° 8). Cependant, le principe d'inconstructibilité en zone naturelle n'est pas d'absolu. En effet, au sein de cette zone on distingue des sous catégories et notamment la zone N2. Le projet de règlement du P.L.U admet la présence d'un bâti existant, pouvant évoluer, sous condition de respecter l'environnement et le paysage. Cependant, le respect des normes juridiques quant à l'occupation et l'utilisation des sols n'est pas aisé. Le règlement autorise *« les terrains de camping et caravaning, ainsi que les constructions destinées à leur service commun, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 emplacements par hectare »*. Cette disposition est générale et c'est peut-être ce qui fait défaut car la réglementation en zone naturelle se doit d'être rigoureuse. Dans la mesure où le P.L.U actuel n'est pas encore définitif, il convient de prévoir des oppositions à cet article, notamment par la D.I.R.E.N (Direction Régionale de l'Environnement). Pas assez emprunte de la protection de l'environnement, cette disposition est trop laxiste, pas assez précise. Il est alors nécessaire de se rapporter à la loi S.R.U (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et à l'esprit dans lequel elle a été élaborée. Dans cette optique, des aménagements et la construction d'un bâti sont envisageables mais doivent rester très limités, à la condition supplémentaire qu'ils n'emportent pas de conséquences néfastes pour le milieu naturel dans lequel ils s'insèrent. Par conséquent, la réglementation imposée par le caractère spécifique de la zone naturelle est complexe mais ne rend pas toute opération d'aménagement impossible.

### **C. Le caractère inondable du camping**

Toute la superficie du terrain de camping et par extension toute la partie Est du clain qui longe la rivière est classée en zone inondable par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R). Approuvé par arrêté préfectoral le 19 décembre 2003, il impose lui aussi une réglementation très précise. S'il rappelle qu'une zone à vocation naturelle ne peut accueillir « aucune où peu de construction », le principe en zone inondable est l'interdiction de « toute construction, installation au mode d'occupation ou d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient ». Cependant, dans son article 222, le P.P.R soulève ponctuellement cette interdiction afin d'autoriser certaines occupations et utilisations du sol. Il en va ainsi des équipements de camping :

→ « Les équipements de jeu, de camping et, de sports et loisirs avec la mention saisonnier ouverte uniquement de mai à octobre, sous réserve ~~soient~~ que leurs équipements en élévation soient des comptables et enlever en dehors de la période d'ouverture, soit que les aménagements soient ancrés au sol et conçus afin de résister aux effets de la crue centennale ».

Aujourd'hui, même si le camping est fermé, le bâtiment qui servait à l'accueil des visiteurs est conçu pour faire face aux inondations, solidement implanté dans le sol, et surélevé afin de ne pas être dégradé par la crue (voir photo n° 7). Par ailleurs, il est obligatoire de ne pas aggraver le risque d'inondations. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas rendre l'écoulement des eaux plus difficile. Il est important de bien poser les clôtures et les plantations afin de ne pas retenir l'eau. La réglementation du P.P.R tient compte d'éventuels d'aménagements qui pourraient avoir lieu sur une zone inondable.

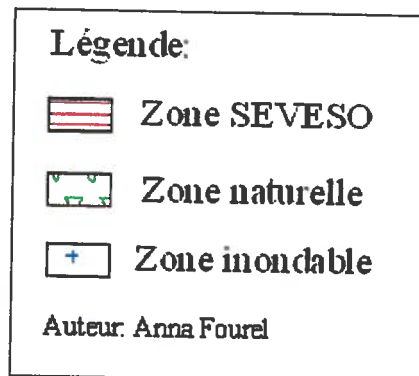
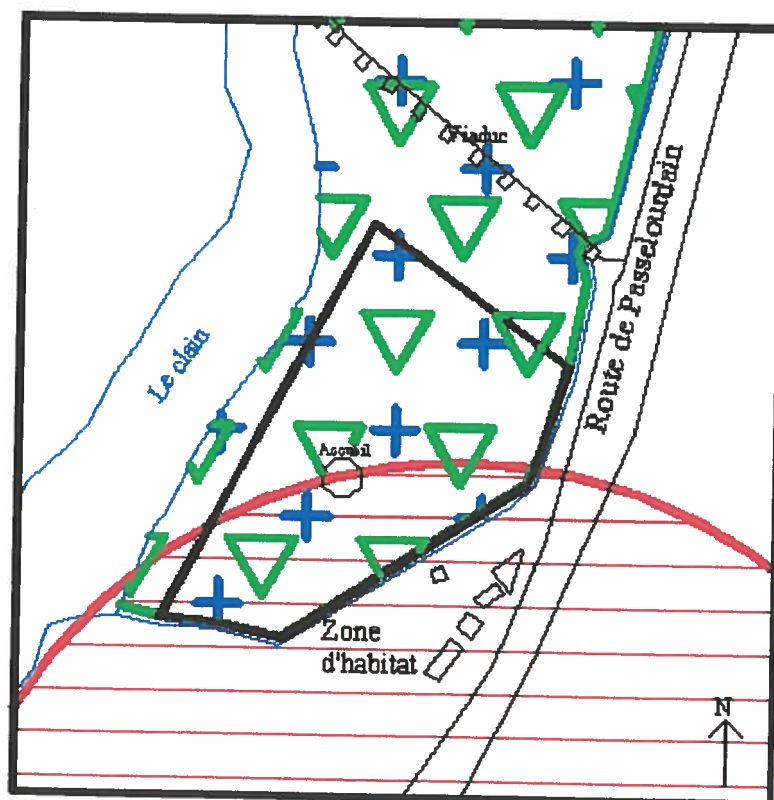
L'aménagement de camping ne peut être opérationnel s'il est aléatoire. Son fonctionnement est possible dès lors que la réglementation est respectée.

### **D. Le camping, un enjeu institutionnel**

A l'heure actuelle, il n'existe que deux campings sur le territoire de la C.A.P. Leur gestion est simple puisque celui de Chasseneuil-du-Poitou est géré par cette même commune, et il en va de même pour celui de Poitiers. On ne peut comptabiliser le camping de Saint-Benoît car il est fermé. Toutefois, son principe de fonctionnement reste intéressant. S'il n'appartient pas à une seule commune mais à un ensemble de communes, la C.A.P, sa gestion

est du ressort du service des sports de la mairie de Poitiers. L'ambiguïté est qu'aucun service communautaire n'a été créé pour gérer le camping. À partir de là, un risque de confusion s'installe entre la mairie de Poitiers et la CAP. Cette confusion se traduit notamment par le fait que les bureaux de la mairie et ceux de la CAP sont dans les mêmes locaux, et que des agents de la fonction publique de la mairie de Poitiers assument parfois des fonctions d'ordre communautaire. Pour exemple, c'est le maire de Poitiers qui est le président de la C.A.P. Pourtant, il s'agit de deux institutions différentes qu'il convient de distinguer absolument car elles n'ont pas les mêmes compétences (l'une communautaire, l'autre municipale). Il est vrai que la naissance de la C.A.P est récente, malgré l'expérience du district auparavant. Dans un souci de clarté, la C.A.P doit se doter d'une véritable identité institutionnelle. Cette démarche a débuté dans certains domaines, pas vraiment encore dans celui du tourisme. Une véritable démarche en matière touristique est nécessaire afin de créer un service adéquat, dans lequel s'intégrerait le camping de Saint-Benoît.





**Carte n° 4 : Schématisation des enjeux**

La réouverture du camping serait appréciée des visiteurs, mais aussi de Saint-Benoît et de la C.A.P. Le cadre de la commune répond aux attentes des visiteurs. Toutefois, ses atouts naturels engendrent des contraintes, nécessaires à leur protection. Des aménagements restent à réaliser au sein du camping afin de satisfaire entièrement la demande, associés à une gestion communautaire cohérente.

**PARTIE III : LA PROPOSITION DE  
REQUALIFICATION DU CAMPING DE  
SAINT-BENOIT**

La proposition de requalification du camping doit prendre en considération plusieurs aspects. Elle doit respecter les objectifs fixés par le projet, tenir compte de la demande touristique, mais aussi des contraintes du terrain. L'organisation spatiale du camping doit alors être révisée, impliquant des coûts financiers.

## **I. les objectifs à poursuivre à travers cette requalification**

### **A. Un objectif d'ordre environnemental**

Le camping est apprécié parce qu'il est conçu en plein air. On constate qu'il a de plus en plus recours à des abris spacieux et confortables, néanmoins le contact avec la nature reste présent à l'inverse des autres modes d'hébergement touristique. Dans cette optique, il apparaît évident de ne pas détruire l'environnement dans lequel s'insère le camping.

Le site bordant le camping est protégé. Le réaménagement du camping est réalisable à la condition de respecter le milieu naturel selon les normes imposées par le P.L.U et le P.P.R. Ce site possède une grande richesse naturelle, accueillant une diversité des paysages (vallée, bois, rivières) et des écosystèmes variés associés à de multiples niches écologiques. L'objectif est que le camping s'insère dans un cadre sans qu'il le détruise, cela lui ôterait sinon tout intérêt d'exister.

### **B. Des objectifs d'ordre touristique**

Le premier objectif est de diversifier le mode d'hébergement touristique conformément à une demande. L'hébergement de plein air est, rappelons-le, le premier mode d'hébergement touristique en été, et le second hors saison. La ville de Saint-Benoît accueille seulement deux hôtels. L'existence du camping permettrait de satisfaire la demande. Cela contribuerait à combler la carence rencontrée sur le territoire de la C.A.P, à savoir l'absence d'hétérogénéité en matière d'hébergement touristique.

Le second objectif est d'élargir la capacité d'hébergement touristique. La fréquentation touristique à Saint-Benoît croît chaque année. En conséquence, il est nécessaire de pouvoir héberger la population touristique. La commune reçoit aussi bien des touristes locaux que des

touristes extérieurs au département, de nationalité française ou étrangère. À Saint-Benoît, ils ont le choix entre les deux hôtels suivants :

- Le chalet de Venise : hôtel trois étoiles avec 12 chambres
- L'orée des bois : hôtel deux étoiles avec 14 chambres

Comme nous pouvons le constater, la capacité d'accueil sur Saint-Benoît n'est pas très élevée. La réouverture du camping contribuerait à l'élargir.

## **II. La proposition de requalification**

### **A. La conservation de la mention tourisme**

Le camping aura une fonction touristique. Il ne pourra accueillir des visiteurs pour une période supérieure à un mois. L'objectif de l'opération de requalification n'est pas de rendre le camping comme étant un lieu de vacances unique. En effet, le territoire de la C.A.P se trouve sur les deux axes Paris/Bordeaux et Hollande/Espagne, Saint-Benoît ne constituant pas une destination de vacances. Cependant, à travers le camping notamment, Saint-Benoît peut chercher à devenir un « lieu de pause » pour ces vacanciers. Le but est de susciter leur intérêt touristique pour la qualité du site et de leur faire prendre le temps de le découvrir. Ainsi, leur durée de séjour peut s'allonger d'une à deux nuitées. En période de vacances, les touristes ne s'empressent pas pour se rendre vers leur destination finale, ils apprécient prendre le temps de voyager lorsque le cadre leur est sympathique. Dans cette optique, il est préférable que le camping de Saint-Benoît possède trois étoiles.

### **B. Répondre aux critères d'un camping trois étoiles**

#### **1. Pourquoi trois étoiles ?**

Auparavant, le camping était le mode d'hébergement touristique choisi par les classes sociales les moins favorisées. Aujourd'hui, la conception du camping a été bouleversée : désormais, il convient d'employer le terme « hébergement de plein air » à la place du terme « camping ». Les habitats s'y sont diversifiés. On ne trouve plus seulement des toiles de tentes et des caravanes, mais aussi des campings car, des résidences mobiles de loisirs (mobile Home), des chalets. Ce type d'hébergement s'est écarté de sa vocation sociale. La logique

actuelle liée au succès d'un camping est son confort. Naturellement, plus un camping possède d'étoiles, plus il est confortable. Avant sa fermeture, le camping de Saint-Benoît possédait deux étoiles. Une réouverture avec le même nombre d'étoiles serait incohérente. Les visiteurs étant très demandeurs de camping trois étoiles, celui de Saint-Benoît doit être requalifié dans cette optique. Cependant, l'obtention d'une troisième étoile est liée à un certain respect de normes, fixées par un arrêté du 11 janvier 1993, relatif au classement des terrains de camping aménagés. La délivrance d'une étoile est soumise à arrêté préfectoral, après l'avis de la Commission Départementale de l'Action Touristique (C.D.A.T).

## 2. Les différents critères pour l'obtention d'une troisième étoile

### • En terme d'occupation des sols

Le camping est limité à 50 emplacements par hectare selon le P.L.U. Avec le déplacement du camping vers le viaduc, la superficie totale s'élève à 7500 m<sup>2</sup>. Le nombre d'emplacements ne doit alors pas excéder 37 emplacements. Au final, le camping possède 35 parcelles. Par ailleurs, la superficie minimum d'un emplacement dans un camping trois étoiles est de 80 m<sup>2</sup>. Une réorganisation spatiale des emplacements et du camping en général s'impose. Afin de répondre à la demande, il est bienvenu d'installer des résidences mobiles de loisirs, de préférence côté viaduc (la raison en est l'expérience de jets de pierres lancées du viaduc, sur les toiles de tente). Ces résidences auront une superficie maximum de 40 m<sup>2</sup>. Il est possible d'en prévoir trois qui peuvent être installées progressivement. Aussi, un chalet d'une superficie maximum de 35 m<sup>2</sup> sera installé à l'entrée du camping et fera office d'accueil. Il s'agit d'une petite maison en bois et toiture en tuiles, qui s'intègre facilement au cadre naturel. Pour l'ensemble de ces structures démontables, elles devront être posées sur des emplacements qui ne pourront occuper plus de 30 % de la parcelle. Ainsi, pour une résidence mobile de loisirs de 40 m<sup>2</sup>, l'emplacement doit mesurer 135 m<sup>2</sup>. Enfin, les emplacements devront être délimités par des haies séparatives, et être numérotées.

### • En terme de voirie

La circulation se fera à sens unique pour des raisons de sécurité. De plus, des places de parking seront installées à l'entrée du camping sur la gauche dont une pour personnes handicapées.

- En terme d'éclairage

Le bloc sanitaire devra être éclairé la nuit. L'ensemble du camping devra régulièrement être éclairé sur les voies intérieures, par des lampadaires ou de petites bornes électriques.

- En terme de sécurité

Il faut repousser la délimitation de haies et de grillage du Nord du camping vers le viaduc. Une nouvelle délimitation sera posée, de préférence naturelle (des haies) afin de respecter le cadre. Par ailleurs, un gardiennage permanent devra être assuré, c'est-à-dire de jour comme de nuit. Un système de roulement de personnel devra sûrement être mis en place pendant la période d'ouverture. Le camping pourra être ouvert du mois de mai au mois d'octobre.

- Les équipements en commun

L'accueil sera un chalet, placé à l'entrée du camping sur la droite. La distance entre le camping et l'accueil est ainsi réduite. Le chalet doit être en bois, de bonne qualité. Il sera équipé d'un guichet, et le sol sera carrelé. Une aire de jeux pour enfants est prévue devant le chalet d'accueil.

- Les équipements sanitaires

Tout le bloc sanitaire doit être équipé. Il faudra :

- 10 appareils individualisés (dont l'une pour personnes handicapées)
- 6 cabines
- 9 douches en cabine individuelle avec séparation pour un coin déshabillage (dont une pour personnes handicapées)
- 9 WC à chasse d'eau (dont un pour personnes handicapées)
- 3 urinoirs
- 8 bacs à laver la vaisselle (dont un pour personnes handicapées)
- 5 bacs à laver le linge (dont un pour personnes handicapées)



En matière d'équipements électriques :

- 8 prises de courant pour rasoirs
- 1 prise de courant pour petits appareils électriques (séchoirs etc.).

4 points d'eau devront être répartis sur le terrain.

### **C. Requalifier tout en respectant la loi**

#### **1. La proposition quant au problème de la réglementation SEVESO**

L'opération de requalification du camping de Saint-Benoît ne peut se faire sur la zone déclarée SEVESO car tout accueil de public y est interdit. La solution est alors de déplacer le terrain de camping vers le Nord. Ainsi, la partie du camping non touchée par le risque technologique majeur conserve sa fonction actuelle d'hébergement de plein air. La bande de terre nouvellement incluse dans la superficie du terrain de camping (entre le camping et le viaduc) appartient à la commune de Saint-Benoît. Cette dernière est prête à la laisser à la C.A.P pour permettre l'opération de requalification. Par un système d'échange de parcelles, Saint-Benoît récupère l'ancienne portion du camping, située en zone SEVESO.

#### **2. L'aménagement par rapport à la zone naturelle**

Une seule construction sur le camping nécessitant un permis de construire est celle du bloc sanitaire. L'objectif en l'espèce est qu'il n'emporte pas de conséquences néfastes pour l'environnement. C'est pourquoi ce bâtiment peut être implanté dans le camping, en longeant la Route de Passelourdain. Cette solution se trouve d'autant plus légitimée qu'elle poursuit la petite zone d'habitat à l'entrée du camping. Le bloc sanitaire aura une superficie au sol de 200m<sup>2</sup> avec un étage. Le rez-de-chaussée comprendra tous les équipements pour les personnes handicapées et les sanitaires. L'étage sera occupé par les douches, les bacs à vaisselle et à linge. Cette demande de permis de construire n'a pas lieu d'être pour certaines structures démontables. C'est le cas pour un chalet dont la superficie reste inférieure à 35 m<sup>2</sup>. Une simple déclaration de travaux à la mairie suffit. L'absence de permis de construire vaut aussi pour les résidences mobiles de loisirs, plus communément appelées mobile Home, dès lors qu'elles font moins de 40 m<sup>2</sup>. Les conditions à cela sont que ces résidences mobiles de loisirs

doivent conserver leurs roues et les barres de traction. Elles doivent être posées sur un vérin et pouvoir être déplacées à tout moment.

### 3. La solution d'aménagement par rapport à la zone inondable

Tous les équipements présents sur le camping doivent pouvoir résister aux inondations, y compris à la crue centennale. Il est alors nécessaire de surélever les structures à une hauteur que l'inondation quasi-annuelle n'atteint pas, qui est d'environ un mètre. Une structure sur pilotis s'impose pour le bloc sanitaire. Le problème concernant les autres structures (jeux pour enfants, chalet, résidences mobiles de loisirs) ne se pose pas car elles sont démontables. Elles devront être ôtées à la fermeture du camping pour être entreposées dans des locaux prêtés par la mairie de Saint-Benoît. Cette opération est d'autant plus importante que ces structures ne gêneront pas l'écoulement des eaux, et n'aggraveront pas les risques d'inondations. Il en va de même du bloc sanitaire qui est placé à l'extrémité du clain.

## **D. Soigner l'accessibilité et l'accueil du camping**

### 1. Une amélioration en terme d'accueil

Le camping tend à devenir un espace fermé doté de multiples équipements, facteurs de réussite dans ce mode d'hébergement touristique. Il apparaît nécessaire de développer ce qui jusqu'à présent a manqué au camping de Saint-Benoît, c'est-à-dire l'animation. Comme il l'a été démontré dans la deuxième partie, la fonction d'accueil est en carence. Ainsi, la personne en charge de l'accueil doit être bilingue, pouvant s'exprimer au moins en anglais. Par ailleurs, mise à part l'aire de jeux pour enfants, aucun équipement de divertissement n'est mis à la disposition des visiteurs. Il est tout à fait possible d'installer un baby foot, une table de ping-pong, de proposer des jeux de société. Tous ces équipements pourraient être entreposés dans le local qui faisait auparavant office d'accueil.

Au-delà, il serait intéressant de travailler avec les potentialités du site comme réfléchir à la mise en place de créneaux pour la pratique de canoë kayak pour les visiteurs, louer quelques vélos tous-terrains (V.T.T) pour profiter de la vallée. S'y ajouterait une information touristique abondante dans le camping, à l'accueil, au service des visiteurs. Aussi, un travail de communication avec les commerçants du centre bourg est important, favorable au bon

fonctionnement du camping, d'autant que la boulangerie serait prête à adapter ses horaires de fermeture pour le camping. Des dépliants sur le camping devront être créés pour en faire la promotion touristique auprès des offices de tourisme et du Comité Départemental du Tourisme.

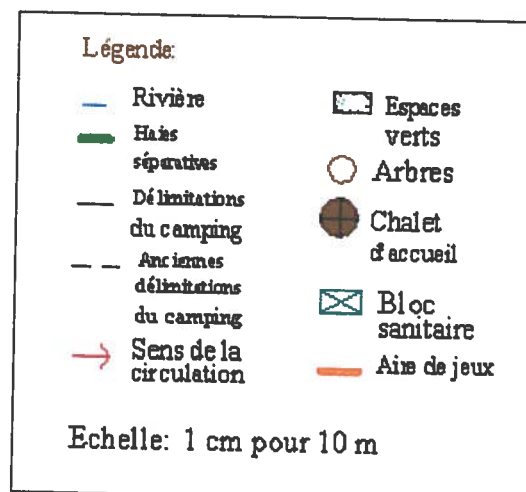
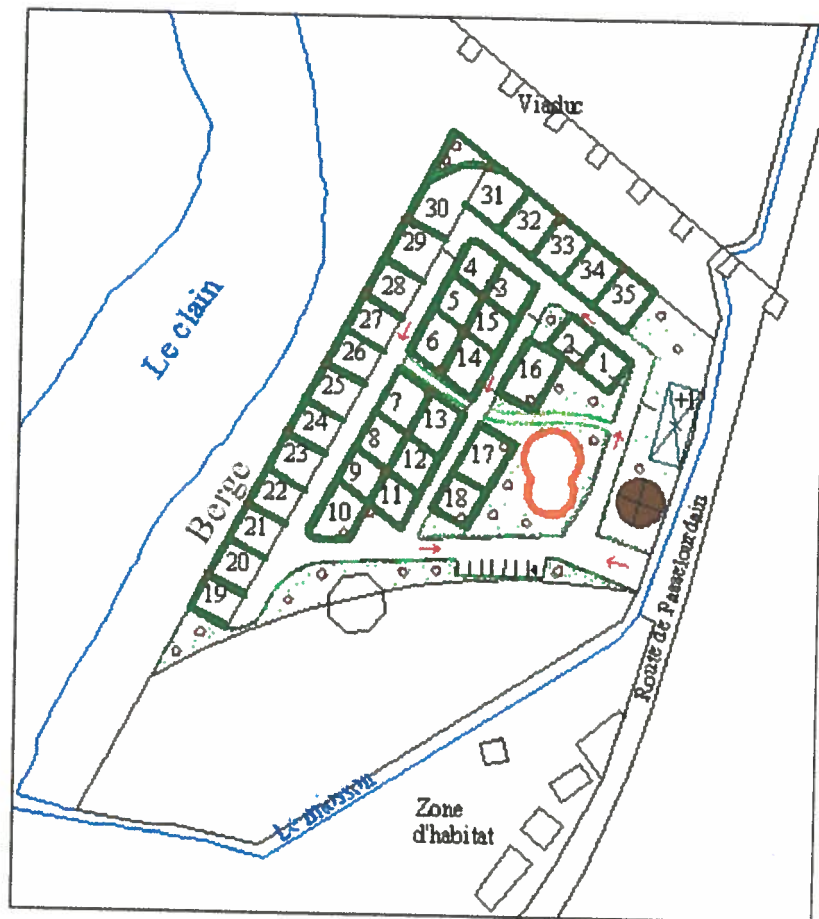
Un camping trois étoiles se doit d'être fleuri et bien ombragé. Les arbres actuels pourront être conservés dans la mesure du possible (cela dépend de la réorganisation spatiale du camping) mais une plantation d'autres arbres s'impose. Une partie de l'animation est propre au camping alors que l'autre fait appel à un travail de communication entre les différents acteurs pouvant participer au projet et par là-même contribuer à son fonctionnement.

## 2. Faciliter l'accès au camping

Afin de valoriser le camping, il est important d'améliorer la signalisation sur les panneaux routiers. Ainsi doit y être inscrit le nom du camping et le nombre d'étoiles. Lorsque l'on arrive du centre bourg, il est impossible de voir le camping. C'est pourquoi un panneau indiquant la direction du camping doit être installé avant le pont, visible du centre bourg.

Pour des raisons évoquées précédemment, le camping ne sera pas ouvert du mois d'octobre au mois d'avril.

### **E. Plan de l'organisation spatiale du camping**



Auteur : Anna Fourel

**Carte n° 5 : Organisation spatiale du camping de Saint-Benoît**

### III. Les coûts et le financement du projet

#### A. Les coûts

Le coût du projet présenté ci-dessous est une estimation.

| Description   | Quantité | Prix unitaire          | Total  |
|---|----------|------------------------|--------|
| Construction du bloc sanitaire sur pilotis (200m <sup>2</sup> ) |          | 1m <sup>2</sup> = 1200 | 240000 |
| Chalet d'accueil  | 1        | 8000                   | 8000   |
| Résidences mobiles de loisirs                                   | 3        | 20000                  | 60000  |
| Equipements pour personnes handicapées (1 douche et 1 WC)       | 1        | 4600                   | 9200   |
| Equipement paysager : jardinières et plantations                |          | 5000                   | 5000   |
| Haies séparatives pour les emplacements                         |          | 3800                   | 3800   |
| Total   |          |                        | 326000 |

Coût total : 326000 euros

#### B. Le financement

Le financement est autonome. La C.A.P est la seule à pouvoir financer le projet à travers la participation budgétaire des dix communes.

Le Comité Départemental du Tourisme n'octroie aucune subvention car le projet n'est pas situé en zone rurale.

Le projet de requalification doit tenir compte des objectifs environnementaux et touristiques pour qu'il soit plausible. Afin de satisfaire la demande, l'obtention d'une troisième étoile est obligatoire. De plus, les contraintes naturelles limitent strictement les solutions à l'aménagement. Au-delà de ces obstacles « matériels », un travail sur l'animation du camping est nécessaire.



## CONCLUSION

Le territoire de la C.A.P possède de nombreux atouts patrimoniaux, naturels et historiques. Avec un flux touristique relativement dynamique, les offres en matière d'hébergement ont dû être développées. Cependant, il existe un déséquilibre très important entre le nombre d'hôtels et le nombre de campings. Ainsi, sur le territoire communautaire, les hébergements de plein air s'élèvent au nombre de deux, alors que ce type d'hébergement est très demandé. Ce fossé pourrait se réduire avec la réouverture d'un troisième camping sur la commune de Saint-Benoît, propriété de la C.A.P. Fermé depuis 2003 pour cause de dégradation et nécessité de remise aux normes, ce camping a eu beaucoup de succès pendant une quinzaine d'années. Les visiteurs appréciaient son cadre naturel et sa proximité de Poitiers. La demande en matière d'hébergement de plein air étant non négligeable, la réouverture du camping apparaît nécessaire. Elle est néanmoins liée à des contraintes.

Avant qu'il ne ferme, la gestion du camping était très ambiguë puisqu'elle revenait au service des sports de la mairie de Poitiers. En l'absence de politique touristique communautaire réelle, cette gestion soulève une certaine confusion entre deux échelles territoriales: la mairie de Poitiers (échelle municipale) et la C.A.P (échelle communautaire). Par ailleurs, la qualité du site constituant le principal atout du projet elle a inévitablement engendré des contraintes. Ainsi, les caractères naturel et inondable du site se sont posés. Les solutions à l'aménagement ne sont pas nombreuses car la réglementation est très rigoureuse. Quant à la zone SEVESO, décaler le camping vers le viaduc apparaissait être la seule solution. Il est compréhensible que le préfet ait refusé de revoir les délimitations de la zone. Enfin, le problème lié à la politique touristique communautaire prend son importance avec la gestion et l'animation du camping. Cette étude a tenté d'exposer les difficultés rencontrées par la C.A.P mais la solution à cela semble principalement être liée à une bonne communication entre les acteurs susceptibles d'intervenir dans le projet. Les propositions ont pour objet de rendre le projet le plus cohérent possible. Toutefois, elles ne garantissent pas l'absence d'oppositions juridiques, la loi étant très stricte.

La validité du projet d'un point de vue temporel est difficile à évaluer. Cependant, un certain nombre de précautions ont été prises dans ce sens. Au fur et à mesure de l'avancement

du projet, les lacunes juridiques se sont accumulées. Les établissements comme la D.I.R.E.N et la D.D.E sont très vigilants, d'autant qu'ils travaillent avec un P.L.U provisoire. Ils ont montré une certaine hésitation vis-à-vis du projet, d'un point de vue écologique. Il est vrai que les contraintes d'inondation et de la zone naturelle sont difficiles à résoudre. L'aménagement qui en résulte doit être le plus respectueux de l'environnement. C'est pourquoi le bloc sanitaire possède un étage. S'il avait été de plain-pied, il aurait pris une trop grande surface au sol, inconcevable au vu de ces éléments. L'option pour un étage s'est imposée, mais ne vaut pas acceptation juridique. Au final, le coût du projet n'est pas négligeable même s'il ne donne qu'un ordre de grandeur.

Par conséquent, le projet de requalification du camping <sup>S'insère</sup> sincère à l'échelle de la C.A.P, même si sa politique touristique est encore naissante. Elle bénéficie de celle de Saint-Benoît. Le département quant à lui n'est pas vraiment concerné par le projet. Son rôle se limite à une promotion touristique puisqu'il n'octroie pas de subventions.

Plusieurs interrogations restent en suspens. La première correspond à la voie de chemins de fer, source de pollution sonore pour le camping et ses alentours. La seconde se rapporte à la façon dont va évoluer la politique touristique communautaire de la C.A.P.

# BIBLIOGRAPHIE

## Les ouvrages :

- LIVOIREAU S. Réhabilitation de la base de loisirs et du camping du site de Malagué. MAGISTERE 1. CESA. Année 2002/2003. 62p
- PERROY François. Que sais-je : Le camping. PUF. 1996. 127p
- Le Caravanier. Revue mensuelle. Mois de mai, n° 265. 130p

## Les sites Internet :

- Fédération Française de Camping et de Caravaning. Règlements pour les campings deux et trois étoiles.  
[www.ffcc.fr](http://www.ffcc.fr)
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E). Recherches sur les données de population des communes de la C.A.P et sur les caractères généraux de la commune de Saint-Benoît.  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- Communauté d'Agglomération de Poitiers (C.A.P). Données générales sur la C.A.P (fonctionnement, domaines d'interventions etc.).  
[www.agglo-poitiers.fr](http://www.agglo-poitiers.fr)
- Mairie de Saint-Benoît. Consultation des rubriques touristique, économique, patrimoine, actualités.  
[www.ville-saint-benoit.fr](http://www.ville-saint-benoit.fr)

## ANNEXES

### QUELLES ONT ÉTÉ LES INITIATIVES DE LA CAP EN MATIÈRE DE TOURISME ?

La principale réalisation est le circuit Ville Nature qui propose 350 kilomètres de sentiers balisés sur l'ensemble des dix communes. Il répond à une demande interne et externe et il donne une image exacte d'un des principaux atouts de la CAP : son territoire est à la fois urbain et rural. Ce qui n'est vrai d'aucune commune prise isolément. C'est vrai de la CAP. Deuxième réalisation importante, la Communauté d'agglomération finance les travaux de réaménagement des Grottes de la Norée. Le projet dépasse ce qu'une commune de 1 600 habitants comme Biard aurait pu investir. Dans ces deux exemples, la CAP joue un rôle spécifique : intercommunalité pour le circuit Ville Nature, solidarité pour les Grottes de la Norée. Mais nous sommes en train de définir la compétence de la CAP en matière de tourisme. Ce n'est qu'après cette définition que la CAP mettra en œuvre une vraie stratégie.

### OUTRE LA COMMUNICATION, QUELS PROGRÈS PEUVENT ÊTRE FAITS SUR LA CAP EN MATIÈRE DE TOURISME ?

On a beaucoup à faire en matière "d'accueil" : professionnalisation du tourisme, démarche de qualité et de maillage. Sur dix communes, quatre possèdent un office du tourisme : Chasseneuil-du-Poitou, Montamisé, Saint-Benoît et Poitiers. Mais il manque une instance pour se parler et coordonner leurs efforts. La CAP pourrait naturellement être ce lieu de coordination. Elle pourrait également poursuivre ses efforts en matière de "tourisme intérieur", c'est à dire la découverte de la CAP par ses propres habitants. Je parle au conditionnel encore une fois car c'est aux élus de définir dans les semaines qui viennent la compétence de la CAP en la matière.

### QU'APPORTE LA PRÉSENCE DU FUTUROSCOPE À LA CAP ?

Le Futuroscope nous a situés ; grâce à lui, de nombreux Français et étrangers savent désormais où se trouve notre agglomération. Le Futuroscope est un atout. Tout particulièrement depuis qu'il reconquiert la clientèle de proximité avec notamment les opérations FuturoVienne.

### EN QUOI LES HABITANTS DE LA CAP SONT-ILS CONCERNÉS PAR LE TOURISME ?

Tout ce qu'on peut faire en matière touristique concourt à l'amélioration du cadre de vie. Il s'agit d'embellir notre territoire, d'en respecter le patrimoine naturel et bâti, de le faire vivre... Tout cela profite en premier lieu aux habitants de la CAP. La question du tourisme n'est pas seulement économique.

### Annexe n° 1: La politique touristique communautaire au sein de la C.A.P

## Poitiers

### *Le fil rouge, de Notre-Dame à Saint-Hilaire et Blossac*

Suivre le fil de couleur peint au sol et regarder autour de soi. Ce fil nous conduit à travers la ville et en dévoile les strates, ces couches historiques qui ont construit la cité, ce qui fait qu'un hôtel particulier de la Belle Epoque peut s'adosser à une maison du XVII<sup>e</sup> siècle ou qu'un vestige gallo-romain se trouve enserré dans une construction XX<sup>e</sup>. Les fils jaune et bleu nous faisaient cheminer dans le Poitiers du Moyen Age et de l'âge classique. Le fil rouge serpente de Notre-Dame-la-Grande - le

même point de départ - à l'église Saint-Hilaire, via l'ancien collège des Jésuites, les arènes, l'ancien séminaire, le parc de Blossac ou, dans l'autre sens de la boucle, via le palais des Ducs d'Aquitaine et Comtes du Poitou, la grande poste, la préfecture... Pour les touristes, et pour les Poitevins, c'est le fil de l'observation et de la connaissance. Des plaques émaillées posées sur les édifices remarquables et des lutrins expliquent ce qu'il y a à voir et à comprendre. Par exemple, un arc

en pierre vient nous rappeler que la cité possédait l'un des plus importants amphithéâtres antiques de France jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle. On apprend aussi que saint Hilaire est le premier évêque connu de Poitiers. Ce théologien est mort en 367 après des années d'exil en Turquie. L'église qui porte son nom conserve des reliques du saint, c'est pourquoi Poitiers fut une étape importante sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.

Mais, par rapport aux autres parcours tracés au sol, celui-ci permet d'explorer des quartiers plus "modernes", où l'on voit notamment la percée de type Haussmann entre la préfecture et l'hôtel de ville, le parc de Blossac créé au XVIII<sup>e</sup> siècle pour le bien-être des foules, ou l'îlot Rivaud qui offre une vue exceptionnelle sur la vallée du Clain. ♦

### Annexe n° 2: La visite des monuments historiques à Poitiers



# Saint-Benoît

## Saint-Benoît, commune verte et écologique

Les touristes, les promeneurs et les sancto-bénédictins apprécient l'aspect de verdure et la floraison de la commune.

Nous avons coutume d'entendre «votre Centre-bourg avec son église, sa Mairie et bientôt son Abbaye bientôt restaurée, est un véritable bijou dans un écrin de verdure.» Chaque année, pour le bonheur des yeux, notre équipe d'entretien

des espaces verts crée à la demande des élus de nouveaux parterres de fleurs, par exemple cette année c'est le talus du parc de Gravion qui a été agrémenté par des blocs de roche afin de constituer un jardin de rocailles. C'est aussi le semis d'arômes le long du Miosson près des terrains de boules, et l'apport de nouvelles jardinières en hauteur fixées sur des poteaux d'éclairage public.

L'obtention «d'une fleur» sur le plan régional et national et d'un hors concours sur le plan départemental confirme notre persévérance en matière d'embellissement.

Notre plan d'occupation des sols prévoit des zones de protection qui, ajoutées à la maîtrise des

bords de rivière et des parcs, nous permettent de programmer des aménagements. C'est le cas avec la prairie sous la rocade, le principe étant que la CAP achète, aménage en concertation avec la commune du lieu et ensuite le rétrocède deux ans plus tard à cette même commune qui en devient alors propriétaire en prenant en charge 50 % des dépenses d'aménagements.

Saviez-vous que les services des espaces verts réalisent après semis la plupart de ses plants de fleurs, saviez-vous que les produits employés pour les végétaux sont tous des produits écologiques dépourvus de toute matière polluante ?

Vous êtes témoins du rôle important que procure le travail de nos jardiniers pour vivre agréablement dans notre cité. ♦

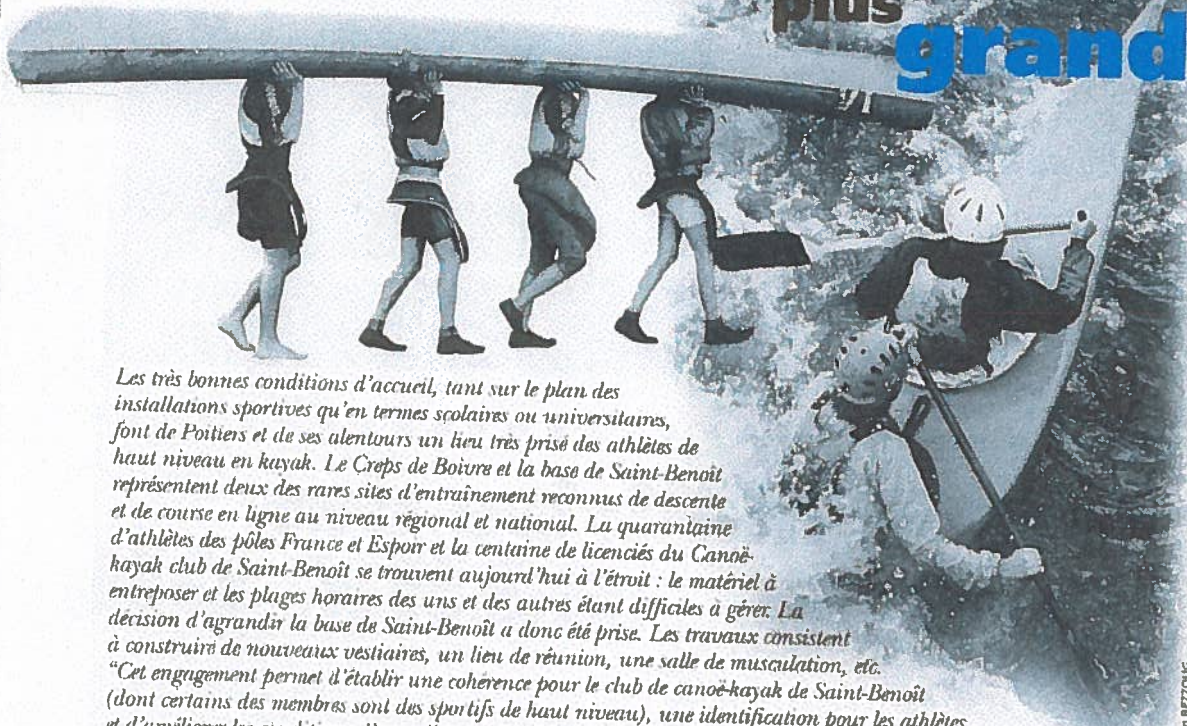


VOICI COMMENT,  
A 2 KM DE POITIERS,  
ON PEUT PÉNÉTRER  
DANS SAINT-BENOÎT !





## Pôle France : le kayak voit plus grand



Les très bonnes conditions d'accueil, tant sur le plan des installations sportives qu'en termes scolaires ou universitaires, font de Poitiers et de ses alentours un lieu très prisé des athlètes de haut niveau en kayak. Le Croix de Boivre et la base de Saint-Benoît représentent deux des rares sites d'entraînement reconnus de descente et de course en ligne au niveau régional et national. La quarantaine d'athlètes des pôles France et Espoir et la centaine de licenciés du Canoë-kayak club de Saint-Benoît se trouvent aujourd'hui à l'étroit : le matériel à entreposer et les plages horaires des uns et des autres étant difficiles à gérer. La décision d'agrandir la base de Saint-Benoît a donc été prise. Les travaux consistent à construire de nouveaux vestiaires, un lieu de réunion, une salle de musculation, etc. "Cet engagement permet d'établir une cohérence pour le club de canoë-kayak de Saint-Benoît (dont certains des membres sont des sportifs de haut niveau), une identification pour les athlètes et d'améliorer les conditions d'accueil pour tous", explique Olivier Coussi, président du Comité départemental de canoë-kayak. 2,3 M€ sont prévus pour ce projet. Notons que plusieurs athlètes participent cette année aux sélections du championnat du monde de descente et de course en ligne. ♦

ALAIN REZZOUC

### Annexe n° 3: Illustrations du cadre naturel de Saint-Benoît et des activités qu'il génère

# Saint-Benoît

## 800 places pour spectacles et fêtes

La salle de spectacle de Saint-Benoît doit être prête pour la fin de l'été.

Une troupe folklorique du festival de Confolens y est programmée

le 26 août, mais l'inauguration

officielle se déroulera le samedi 23

octobre. Ce jour-là, la population

pourra visiter le nouvel équipement

de 14h30 à 17h et, dans la soirée,

un spectacle sera offert aux habitants de la commune, dans la mesure des places disponibles.

Deux architectes poitevins, Dominique Deshoulières et Hubert Jeanneau,

ont conçu ce bel édifice qui marque

l'entrée de Saint-Benoît (route de

Poitiers), et qui doit remplir plusieurs

fonctions. L'espace modulable permet

d'organiser, par exemple, des soirées

dansantes et des réceptions, et surtout

des spectacles de théâtre, de danse

ou des concerts dans des conditions

professionnelles, c'est pourquoi la

scène est particulièrement grande.

Un acousticien et un scénographe ont été associés au projet.

L'utilisation de la salle est destinée

prioritairement aux activités des

associations de la commune. Les

demandes sont d'ores et déjà

nombreuses. Bien sûr, les spectacles

programmés seront ouverts à tous

les habitants du District et d'ailleurs.

Pendant la période de "rodage",

l'équipement sera géré en régie

municipale afin de mesurer les coûts

de fonctionnement (deux régisseurs

ont déjà été recrutés) et d'assurer une

montée en charge très progressive.

Pour le volet artistique, la municipalité

s'est assurée le concours d'une société

spécialisée dans la création d'évène-

ments culturels. D'autre part,

un partenariat est envisagé avec

la Scène nationale de Poitiers.

Saint-Benoît disposera, en effet,

de la deuxième plus grande salle de

spectacle de l'agglomération. ♦



Claude Pauquet

**Annexe n° 4: Salle de spectacle "La Hune" de Saint-Benoît**



**Las de parcourir le monde, les Pères Noël ont fait escale le 20 décembre 2003 à Saint-Benoît, 364 Pères Noël ont pris le départ pour la quatrième année à la salle de spectacles de La Hune.**

Dès 10h30, sous un temps pluvieux, c'est une longue procession colorée de rouge qui s'élance pour parcourir une distance de 7,5 kilomètres, sur un nouveau circuit aménagé sécurité oblige. C'est une course pédestre folklorique ouverte à tout le monde, chacun courant, déguisé en Père Noël, dans les rues de Saint-Benoît ; les coureurs confirmés et ceux du dimanche veulent s'amuser avant les fêtes de fin d'année !

Ce long défilé déguisé de rouge a traversé le marché de Noël. Le centre bourg était en fête sous les regards des petits et grands ébahis. Les traîneaux avaient du mal à graver la route de Poitiers, mais un ravitaillement offert par les commerçants du centre bourg leur avait donné quelques sensations. Les 80 Mères Noël faisaient partie du cortège, certaines poussaient leurs bébés installés confortablement dans leurs poussettes. Loin devant ce défilé, Frédéric Berland avait fait le ménage dès le départ, en bouclant le circuit en 24 minutes 30. Derrière lui, les autres avaient tout leur temps car à l'arrivée,



le vin chaud et les friandises les attendaient, ainsi que les récompenses.

La Banda de Saint-Benoît, présente au départ et à l'arrivée de cette course pédestre a contribué à créer une ambiance endiablée. La réussite de cette fête de Noël repose sur le travail d'une centaine de bénévoles et partenaires.

Comme les années passées, la sécurité était assurée par les Baladins de Saint-Benoît, les Cyclos et des volontaires, sous la responsabilité de Messieurs Poisson et Moinet.

Un grand merci aux sponsors, ainsi qu'à Centre-Presse, au Garage Vincent pour le prêt de ses véhicules, le Comité des Fêtes, la Banque CIO, la Mutuelle des Hôpitaux, le Centre Leclerc et tous les commerçants ayant participé en offrant des lots pour la remise des récompenses. Les organisateurs remercient également les services techniques, les signaleurs, toujours présents à l'ap-

pel, et le club informatique, Messieurs Marchetto et Lochon pour le montage vidéo et toutes les personnes ayant participé à cette merveilleuse fête.

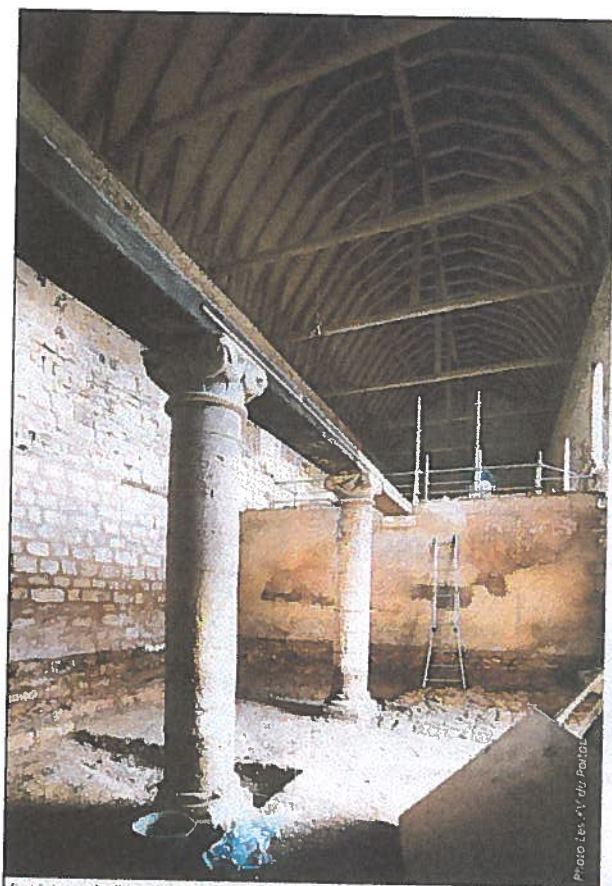
Le maire de Saint-Benoît, présent tout au long de la journée remerciait au moment de la remise des prix, les coureurs et les organisateurs ainsi que tous les bénévoles.

Pour clôturer cette belle journée, le Comité des Fêtes avait organisé pour les enfants un spectacle laser avec des personnages costumés sur le parvis de La Hune, accompagnés de rennes et de bonhommes de neige. Des dessins animés ont été projetés sur écran, dans un décor de Noël. Cette prestation a été un peu contrariée par la pluie, mais cela n'a pas empêché petits et grands de se déplacer.

La cinquième édition est prévue le 18 décembre 2004.

*Alain Souchaud*

#### **Annexe n° 5: La "course des pères Noël" en décembre 2003**



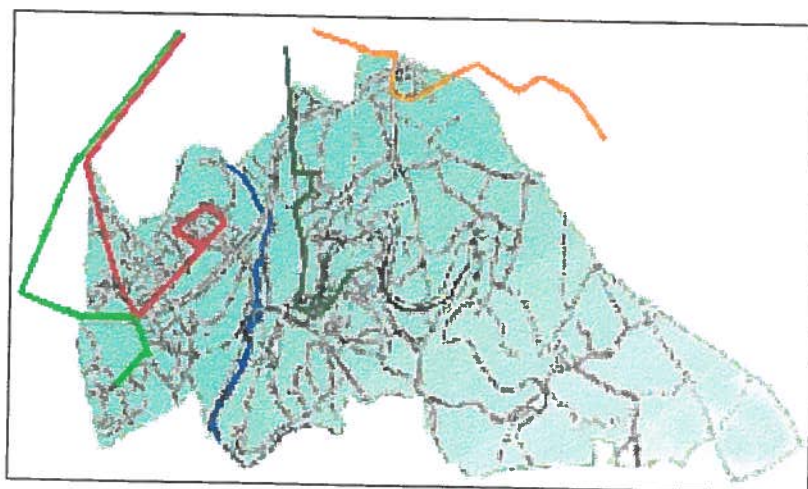
L'intérieur de l'impressionnant vaisseau en reconstruction.

## Les travaux de l'abbaye

Après une période de fouilles de la cour du cloître qui a permis de retrouver les fondations de l'ancienne galerie, c'est la salle capitulaire qui a été fouillée, laissant apparaître trois plates tombes (dont une sculptée), une portion du pavage d'origine et les bases de la banquette du chapitre (qui sera reconstituée), ainsi que des restes de fresques en parfait état de conservation. Le tout sera préservé pour les générations futures, mais ne sera malheureusement pas visible une fois les locaux restaurés.

Les travaux se poursuivent selon les échéances prévues, le plafond de la salle capitulaire est posé, le plancher du dortoir des moines est coulé et l'habillage de la charpente est en cours... Rappelons que ce bâtiment verra le retour de l'office de tourisme en son sein. L'inauguration de l'ensemble est prévue en septembre pour les journées du patrimoine, chacun pourra alors découvrir ce joyau de l'art roman qui revivra grâce à des expositions, concerts ou réceptions : une salle unique dans la région !

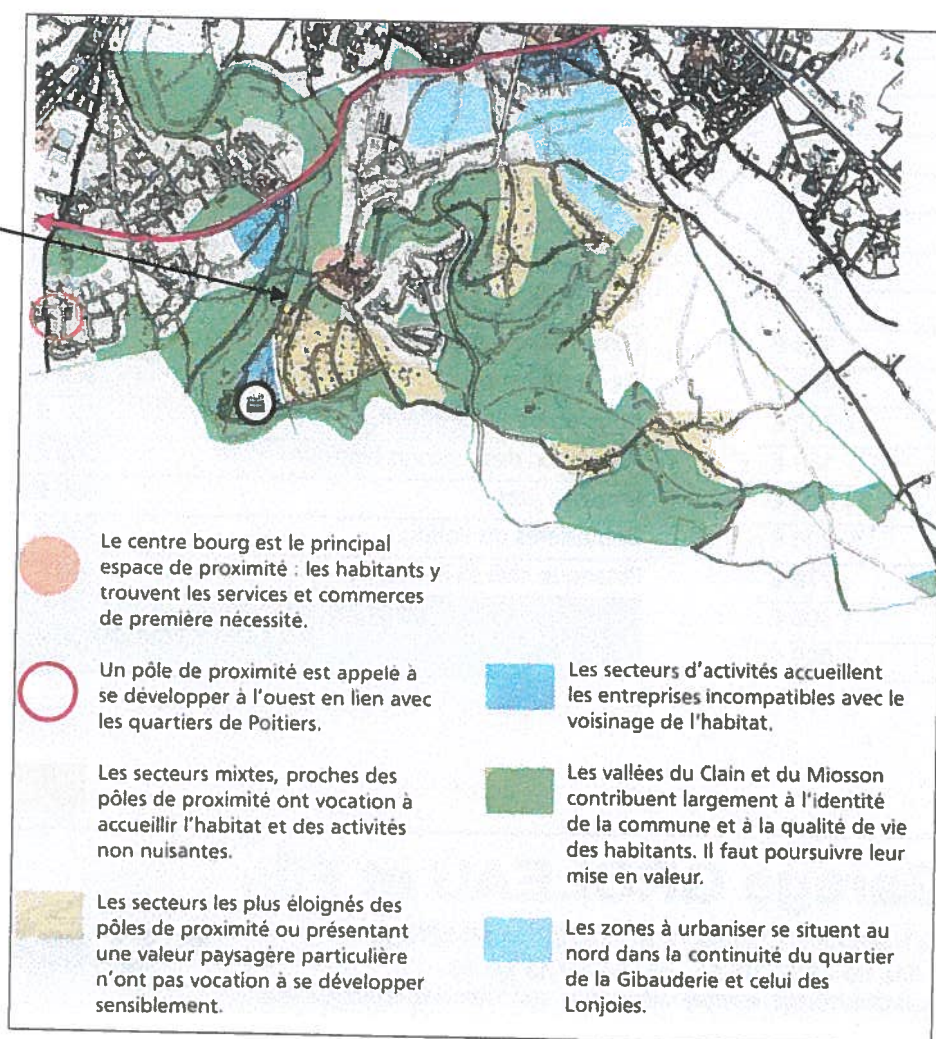
### Annexe n°6: La réouverture prochaine de l'abbaye de Saint-Benoît



### Annexe n°7: La desserte de Saint-Benoît par quatre lignes de bus



Le camping



**Annexe n°8: Schématisation des zones cadastrales de la commune de Saint-Benoît**

## TABLE DES ANNEXES

|   |      |
|---|------|
| Annexe n° 1 : La politique touristique communautaire au sein de la C.A.P.....                   | II   |
| Annexe n° 2 : La visite des monuments historiques à Poitiers.....                               | II   |
| Annexe n° 3 : Illustrations du cadre naturel de Saint-Benoît et des activités qu'il génère..... | III  |
| Annexe n° 4 : Salle de spectacle « La Hune » de Saint-Benoît.....                               | V    |
| Annexe n° 5 : La « course des pères Noël » en décembre 2003.....                                | VI   |
| Annexe n° 6 : La réouverture prochaine de l'abbaye de Saint-Benoît.....                         | VII  |
| Annexe n° 7 : La desserte de Saint-Benoît par quatre lignes de bus .....                        | VII  |
| Annexe n° 8 : Schématisation des zones cadastrales de la commune de Saint-Benoît.....           | VIII |
| Index des tableaux.....   | X    |
| Index des cartes.....   | XI   |
| Index des photos.....   | XII  |



## INDEX DES TABLEAUX

|   |     |
|---|-----|
| Tableau n° 1 : L'évolution de la fréquentation touristique à Saint-Benoît.....          | p11 |
| Tableau n° 2 : La fréquentation touristique de Saint-Benoît en 2003.....                | p11 |
| Tableau n° 3 : L'évolution démographique de Saint-Benoît, de 1968 à 1999.....           | p16 |
| Tableau n° 4 : Comparaison du nombre de nuitées, entre 2001 et 2002.....                | p24 |
| Tableau n° 5 : Comparaison du taux d'occupation des emplacements entre 2001 et 2002.... | p24 |

## INDEX DES CARTES

|   |     |
|---|-----|
| Carte n° 1 : Répartition des hôtels et des hébergements de plein air sur le territoire de la C.A.P..... | p10 |
| Carte n° 2 : Les principales voies d'accès à Saint-Benoît.....  | p18 |
| Carte n° 3 : Présentation géographique du camping de Saint-Benoît.....                                  | p15 |
| Carte n° 4 : Schématisation des enjeux.....   | p31 |
| Carte n° 5 : Organisation spatiale du camping de Saint-Benoît.....                                      | p40 |

# INDEX DES PHOTOS



Photo n° 1 : Vue sur Le clain et sur la base de canoë kayak.....p18



Photo n° 2 : Vue sur le parc de Cooockham.....p18



Photo n° 3 : Vue sur le camping avec Le clain à droite.....p19

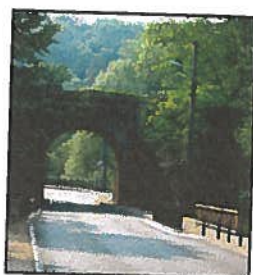


Photo n° 4 : Route de Passelourdain à gauche après le pont, impossible à deviner.....p19



Photo n° 5 : Voies de chemins de fer avec en second plan l'industrie Quadripack.....p19



Photo n° 6 : Absence de délimitation des parcelles.....p20



Photo n° 7 : Dispositif d'éclairage comme celui au-dessus de l'entrée, tout autour de l'accueil.....p21



Photo n° 8 : Plantation de haies sur le fond des emplacements, délimitant le camping.....p21



Photo n° 9 : L'aire de jeux pour les enfants.....p22



Photo n° 10 : Présence de nombreux arbres sur les emplacements...p22

## RESUME

Aujourd'hui, la CAP n'a pas de politique communautaire complète. C'est le cas de la politique touristique, laquelle en est au stade préliminaire. Le tourisme est un domaine assez large, qui comprend l'hébergement. Or, s'il existe une indéniable diversité en ce qui concerne le patrimoine et les activités de loisirs et de détente sur le territoire communautaire, il en va tout autrement des modes d'hébergement. La quantité d'hôtels est importante, alors que l'hébergement de plein air est quasi inexistant, représenté par deux campings, l'un à Poitiers, l'autre à Chasseneuil du Poitou. Ceci est d'autant plus handicapant que le territoire de la CAP se trouve sur les axes Paris/Bordeaux, et Hollande/Espagne, générateurs d'une demande d'hébergement. Dès lors, le camping de Saint-Benoît, actuellement fermé pour diverses raisons, a un intérêt majeur à être réouvert. Il bénéficie d'un cadre naturel riche et plaisant, idéal pour les adeptes du tourisme vert, le tout à proximité de Poitiers. Sont proposées des activités nautiques, de randonnée, de vélo etc. De plus, le camping est à quelques centaines de mètres du centre bourg, accessible à pied. Il propose les services de première nécessité.

La réouverture de camping est possible, mais dépend du marché touristique et de la gestion communautaire. Auparavant classé deux étoiles, le camping ne répond plus aux exigences des visiteurs, ces derniers préférant les terrains trois étoiles. De même, il est nécessaire de prendre en considération les contraintes imposées par le site. Tout d'abord, l'industrie Quadripack située derrière le camping et classée SEVESO, réduit la superficie du camping de moitié, une partie étant comprise dans la zone de « risques technologiques majeurs », interdite à l'accueil de tout public. Par ailleurs, le site est classé en zone naturelle. La construction peut être autorisée mais reste très limitée, l'objectif étant qu'elle n'emporte pas de conséquences néfastes pour l'environnement. S'il est agréable que le camping soit bordé par le clain, la contrainte résultante est l'inondation quasi annuelle du site. Au-delà, il s'agit pour la CAP de s'affirmer comme acteur de la vie locale, capable de gérer communautairement un équipement. Ainsi, dans un souci de pérennité, le projet doit être réalisé à travers deux objectifs. Le premier, d'ordre environnemental, est que le camping s'insère naturellement au site, sans le dégrader. Le second, d'ordre touristique, est de diversifier le mode d'hébergement, tout en répondant à la forte demande pour l'hébergement de plein air.

L'évolution du camping vers un trois étoiles est nécessaire. Cela implique de respecter les critères imposés par la réglementation d'un camping trois étoiles, et de diversifier l'habitat, notamment par les résidences mobiles de loisirs. La contrainte de la zone SEVESO est résolue si le camping est décalé vers le nord, c'est-à-dire vers le viaduc. Par ailleurs, afin de ne pas perturber l'environnement, le bloc sanitaire, seul équipement nécessitant un permis de construire, sera placé dans la longueur du camping, au bord de la route de Passelourdain. Cet emplacement prolonge la zone d'habitat, situé elle à la gauche du camping. Enfin, la construction sur pilotis est la solution à la contrainte des inondations. Seul le bloc sanitaire est concerné, la résidence mobile de loisirs et le chalet qui fait office d'accueil, étant des structures démontables, ôtées pendant la période de crues.

Au vu de ces contraintes, le camping aura une capacité d'accueil de 35 emplacements, pour une durée visite maximale de un mois. Naturellement, il sera fermé du mois d'octobre au mois d'avril inclus.

La signalisation du camping sur panneaux doit être améliorée notamment lorsque l'on arrive du centre bourg. Un panneau indiquant la direction du camping doit alors être placé avant le pont supportant la voie de chemins de fer.

Le camping peut mettre en avant les potentialités du site, grâce à un travail entre les différents acteurs susceptibles de participer au projet.