

Référentiel Loi Littoral

Les campings

09 avril 2014



Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	08/04/2014	Version MEDDE mise en ligne Internet

Affaire suivie par

Rudy LERAY / DREAL – Mission Zones Cotières et Milieux Marins et Christine Herry DDTM 29
Tél. : 02 90 08 55 42 (Rudy Leray) et 02 98 38 45 44 (Christine Herry).
Courriel : rudy.leray@developpement-durable.gouv.fr et christine.herry@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur

Olivier Lozachmeur, Consultant en droit du littoral (@droit_littoral)

Relecteurs

Ce document, avec neuf autres fascicules constitue le «Référentiel loi littoral» en Bretagne qui a été réalisé pour assurer une harmonisation de la lecture des services en charge de veiller à sa prise en compte par les services de l'Etat dans leurs attributions.

Il a été rédigé et illustré par **Olivier Lozachmeur** (Consultant en droit du littoral) sur la base des réflexions et des travaux d'un groupe de travail sur l'application de la loi «littoral» en Bretagne.

Ce groupe a été mis en place par la DREAL dans le cadre de «l'Atelier permanent des Zones Côtières et des milieux marins», réseau métier et d'échanges animé par **Rudy Leray** (DREAL Bretagne, Mission Zones Côtières et Milieux Marins).

Piloté par **Christine HERRY** (DDTM 29), chef de projet, ce groupe a régulièrement réuni en son sein depuis 2009 :

- **Nathalie GAY** - DDTM 22
- **Maryse TROTIN** puis **Lydia PFEIFFER** - DDTM 56
- **Jean PONTHEU** puis **Eric FOURNEL** - DDTM 35
- **Rudy LERAY** - DREAL Bretagne
- **Céline CARDIN** - CETE de l'Ouest

Depuis 2012, il s'est transformé en «groupe d'expertise régional» en charge d'assurer le suivi de la jurisprudence et l'actualisation de ce Référentiel, tout en procédant à la diffusion de celui-ci vers l'ensemble des agents concernés en DDTM et en DREAL notamment à travers plusieurs formations, auxquelles ont participé plus de 100 agents des services de l'Etat.

Avant-propos

Le présent document traite des dispositions de l'article L.146-5 du code de l'urbanisme qui énonce que "l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme".

Cet article ajoute que les campings "respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4".

Au-delà de l'analyse des dispositions de cet article, il est apparu nécessaire d'évoquer la question de la création ou de l'extension des campings dans la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation, ainsi qu'au regard des dispositions de l'article L.146-4-I (extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et existants).

Enfin, le régime juridique des résidences mobiles de loisirs (communément appelés mobil-homes) et des habitations légères de loisirs fait l'objet d'une analyse à la fin du document.

A- Les règles d'implantation des campings dans les communes soumises à la loi «littoral»	p.4
A.1 L'article L.146-5 du code de l'urbanisme	p.4
A.2 Les campings et le principe de continuité	p.6
A.3 Les campings situés dans la bande des 100 mètres	p.10
A.4 Les campings situés dans les espaces proches du rivage	p.13
A.5 Les campings situés dans les espaces remarquables	p.14
A.6 Les campings et les coupures d'urbanisation	p.17
B- Les règles relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs	p.20
B.1 Les règles relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs	p.20
B.2 Les règles relatives à l'implantation des résidences mobiles de loisirs	p.21

A- Les règles d'implantation des campings dans les communes soumises à la loi «littoral»

Bien que l'article L.146-5 du code de l'urbanisme, qui est issu de la loi «littoral» du 3 janvier 1986, soit spécifiquement consacré aux campings, cette question n'est pas abordée dans les circulaires d'application de la loi «littoral» d'octobre 1991, de mars 2006 et de juillet 2006.

Seule la circulaire n°2005-57 du 15 septembre 2005, qui précise les modalités d'application du décret du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables et caractéristiques (ERC), apporte des précisions sur l'interdiction de l'implantation dans les ERC et les possibilités d'évolution des campings existants au sein de ces espaces.

Par ailleurs, la plaquette du ministère de l'Équipement et du ministère de l'Écologie de juillet 2006 intitulée «Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral», rappelle en deux pages les principales règles applicables aux campings dans les communes littorales:

-le PLU "doit prévoir les secteurs réservés aux campings et au stationnement des caravanes en dehors des espaces urbanisés" (p.13) ;

-"dans les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et la bande des 100 mètres, l'implantation de nouveaux terrains de camping est interdite. Les terrains de camping antérieurs à la loi «littoral» situés dans ces espaces peuvent réaliser des travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple), ainsi qu'une extension limitée". Le groupe d'expertise tient à préciser que cette extension limitée concerne uniquement les bâtiments situés à l'intérieur du camping et non le périmètre du camping.

"L'implantation est également interdite dans les sites classés, inscrits ou en instance de classement. Dans les sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO l'installation peut être refusée si l'étude montre qu'elle porte atteinte aux objectifs de conservation" (p.25).

A.1 L'article L.146-5 du code de l'urbanisme

L'article L.146-5 énonce que "l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Il ajoute que les campings "respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4" (voir les points A.2 à A.6).

Comme le prévoit explicitement l'article L.146-5 du code de l'urbanisme, les campings doivent faire l'objet d'un zonage spécifique dans les plans locaux d'urbanisme, ce qui oblige les communes à mener une réflexion particulière sur l'aménagement des zones de loisirs et de tourisme sur l'ensemble de leur territoire.

Comme les dispositions des articles L.146-2, L.146-4-I et L.146-6, les dispositions de l'article L.146-5 s'appliquent en effet sur l'ensemble du territoire des communes littorales, qu'elles soient maritimes ou estuariennes.

L'absence de définition par les plans locaux d'urbanisme de secteurs prévus pour l'ouverture ou l'extension de terrains de camping doit entraîner le refus de toute demande de permis d'aménager. S'ils doivent explicitement prévoir la possibilité d'y installer des campings, ces secteurs ne doivent cependant pas être exclusivement, ou même prioritairement, réservés à ce mode d'occupation du sol.

Le juge considère ainsi qu'une zone naturelle non urbanisée destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs et du tourisme, et dans laquelle le document d'urbanisme local admettait notamment les terrains de camping, constitue bien un secteur prévu pour l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping au sens de l'article L.146-5.

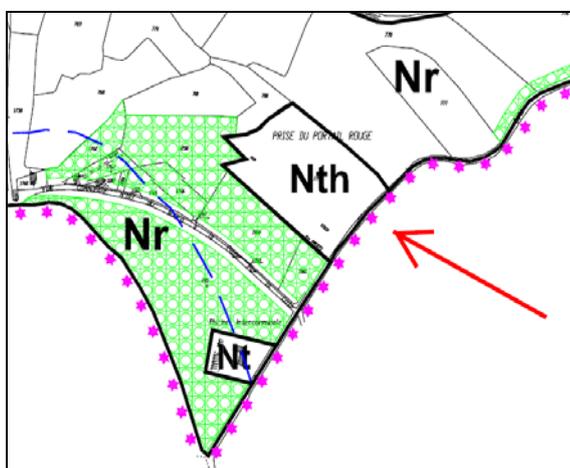
CAA de Bordeaux, 29 avril 2004, *Société Etoile du Repos*, n°02BX00657 (Commune de Boucefranc-le-Chapuis, 17) :

"Considérant qu'en estimant, par le jugement attaqué du 27 décembre 2001, que les dispositions précitées de l'article L.146-5 du code de l'urbanisme faisaient obligation aux communes littorales qui entendent autoriser l'ouverture ou l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des parties urbanisées de leur territoire de créer, dans leur plan d'occupation des sols, un ou plusieurs secteurs affectés, sinon exclusivement, du moins de manière prépondérante à ce type d'occupation du sol particulier, le tribunal administratif de Poitiers a ajouté aux dispositions de cet article une condition qui n'y figure pas et a ainsi entaché son jugement d'une erreur de droit".

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain sur lequel la société Etoile du Repos a envisagé de procéder à l'extension du camping qu'elle exploite était situé, à la date de la décision attaquée, en zone NAd du plan d'occupation des sols (*zone Nth du PLU actuel*) de ladite commune alors opposable, définie par ce plan comme une zone naturelle non urbanisée destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs et du tourisme et dans laquelle étaient admis notamment les terrains de camping et de stationnement de caravanes ; que ledit terrain était donc bien situé dans un secteur prévu pour l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ; que, par suite, le maire de la commune a méconnu les dispositions précitées de l'article L.146-5 du code de l'urbanisme en refusant, pour le motif tiré de ce que cette zone ne constitue pas un secteur spécifique au sens des dispositions de cet article, l'autorisation sollicitée".



Il est important de préciser que ce zonage est illégal au regard des dispositions de l'article L. 146-4-I



A.2 Les campings et le principe de continuité

Le fait que les campings doivent respecter les dispositions des articles L.146-1 à 9 relatives à l'extension de l'urbanisation implique notamment qu'ils doivent être implantés en continuité des agglomérations et des villages existants (article L.146-4-I).

➤ Le juge sanctionne ainsi les documents locaux d'urbanisme qui autorisent l'installation d'un camping situé à l'écart des agglomérations et des villages existants.

Le TA de Rennes a ainsi considéré que le conseil municipal de la commune de Pont-L'Abbé (29) avait méconnu les dispositions de l'article L.146-4-I en modifiant son plan d'occupation des sols afin de créer une zone 1 NAL destinée à accueillir un camping dans le secteur de Kervailant qui n'est situé ni en continuité d'une agglomération ni d'un village existant (TA de Rennes, 1^{er} décembre 2005, ASRIPE, n°0201744).



De la même manière, le juge annule un permis de construire autorisant "l'édification de quatorze logements de vacances destinés à la location saisonnière et d'une piscine" au sein du camping «La ville d'Ys» car "le secteur environnant constitue une zone d'urbanisation diffuse, comportant une quarantaine d'habitations, et non un village ou une agglomération" (CAA de Nantes, 14 décembre 2012, SARL Autret, n°11NT01648).



Le juge administratif considère en outre que bien que les règles relatives à l'extension de l'urbanisation doivent être appliquées aux campings, ceux-ci ne constituent pas de l'urbanisation.

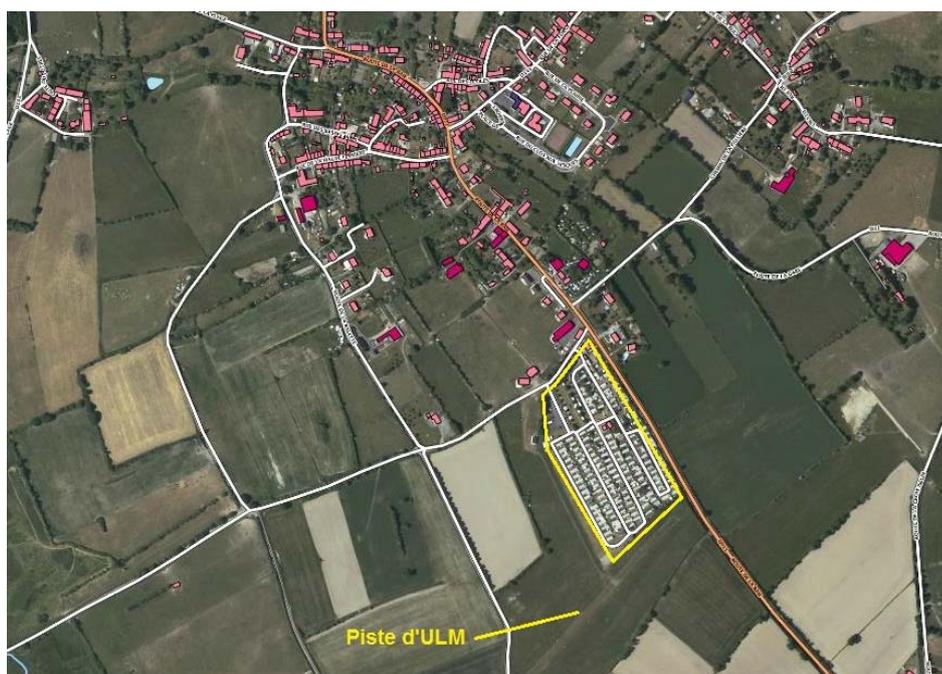
Le juge a ainsi considéré que deux secteurs qui ne sont "occupés que par des terrains de camping et un centre aéré" et qui ne comportent "ainsi qu'un petit nombre de constructions dispersées, ne peuvent être regardés comme des espaces urbanisés" (CAA de Nantes, 7 avril 1999, Ass. «Collectif de Protection de la Pointe d'Agon», n°97NT00926, C. d'Agon Coutainville, 50. Voir également CAA de Marseille, 13 avril 2000, *SCI Lamy et commune de Vendres*).



➤ Cette position a également conduit la CAA de Nantes à sanctionner un permis de construire autorisant l'édification d'un bâtiment à usage de hangar pour ULM et de locaux d'habitation situé à proximité d'un camping lui-même situé en quasi continuité du bourg de Dragey-Ronthon (50).

Le juge a ainsi considéré "que la circonstance que la parcelle d'assiette du projet se trouve à proximité d'un terrain de camping comportant de nombreux «mobil homes», n'est pas de nature à pouvoir faire regarder cette zone comme étant en continuité avec une agglomération ou un village existant".

Il en résulte que "le permis de construire attaqué est intervenu en méconnaissance des dispositions précitées de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme" (CAA de Nantes, 31 mai 2000, *C. de Dragey-Ronthon*, n°98NT02101).



➤ La CAA de Nantes a confirmé cette interprétation à propos d'un permis de construire refusé par le maire de Saint-Jean de la Rivière (50) à proximité de l'agglomération de Barneville-Plage, sur le fondement de l'article L.146-4-I.

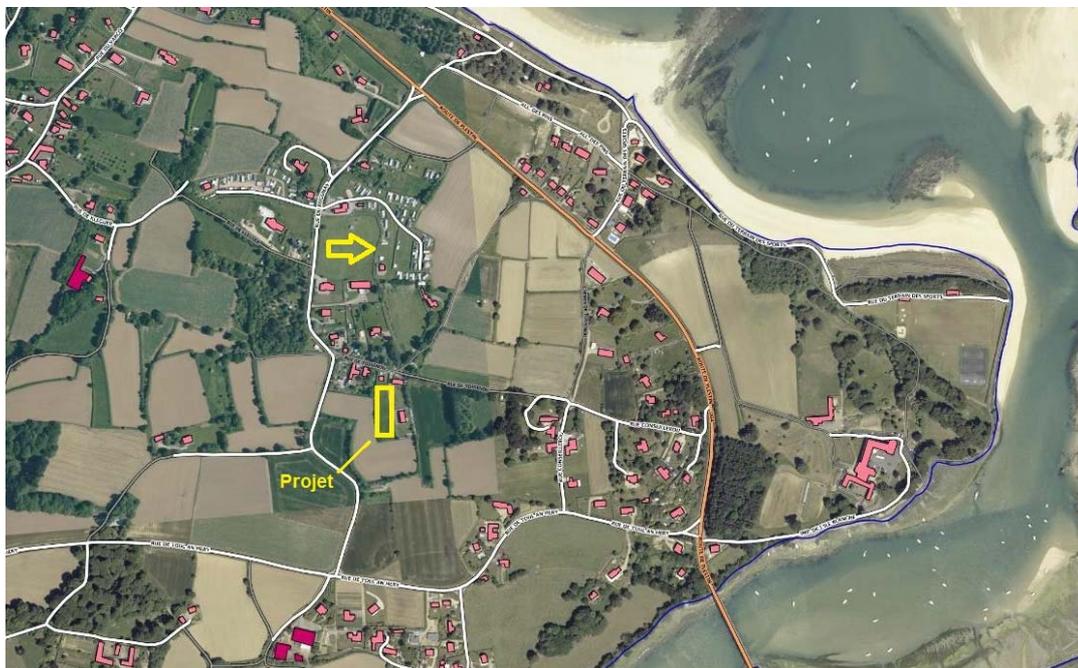
Le juge a validé ce refus en considérant que "si, en face de la parcelle des requérants, de l'autre côté de la route départementale, est implanté un camping avec ses équipements et de nombreux mobil-homes, ladite parcelle se trouve à l'extrémité d'une vaste zone rurale, à caractère naturel, qui la sépare du bourg", ce secteur constitue "une zone d'urbanisation diffuse, et non un village ou une agglomération" au sens des dispositions du I de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme. IL en résulte que "la parcelle d'assiette du projet de construction n'est pas en continuité avec une zone déjà urbanisée caractérisée par une densité significative de constructions" (CAA de Nantes, 29 décembre 2009, *C. de de Saint-Jean de la Rivière*, n°09NT00337).



Ici encore, le juge considère que le camping ne constitue pas une partie urbanisée de l'agglomération située en bord de mer (Barneville-Plage), ce qui ne permet pas terrain d'assiette du projet d'être en continuité avec un village ou une agglomération.



Le juge considère également qu'en "dépit de la présence d'une vingtaine de constructions dans un rayon d'environ 250 mètres autour du terrain" en cause, ce dernier "se caractérise par une urbanisation très diffuse", que la présence au nord "d'un terrain de camping accueillant notamment des mobiles homes, n'est pas propre à permettre de regarder comme constituant une zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions" (CAA de Nantes, 19 avril 2013, *C. de Locquirec*, n°13NT00030).



Il en va de même d'un secteur "dépourvu de services ou équipements collectifs hormis une petite chapelle, un terrain de camping et le parc de stationnement de la plage d'Angon, ne constitue lui-même ni un village ni une agglomération" (CAA de Lyon, 23 avril 2013, *C. de Talloires*, n°12LY03071).



➤ Le groupe d'expertise considère en outre qu'à l'intérieur des campings existants, les nouvelles constructions et les nouvelles habitations légères loisirs (HLL) doivent être implantées en continuité avec une agglomération ou un village. Lorsqu'un camping est isolé, les nouvelles constructions et l'implantation d'HLL sont, de ce fait, interdites.

A.3 Les campings situés dans la bande des 100 mètres

Comme le prévoit explicitement l'article L.146-5, les campings ne peuvent être implantés dans la bande littorale des 100 mètres. Le groupe d'expertise considère que cette interdiction ne concerne que les espaces non urbanisés, des terrains de campings pouvant être créés ou étendus dans les espaces urbanisés situés à moins de 100 mètres du rivage.

Dans les espaces non urbanisés de la bande littorale, les autorités compétentes doivent donc refuser toute demande d'implantation ou d'extension d'un terrain de camping. La CAA de Bordeaux a ainsi considéré qu'un maire doit rejeter une demande visant à étendre un camping existant situé dans la bande littorale des 100 mètres (CAA de Bordeaux, 2 juin 1994, *M. Larreguy*, n°93BX00370).



La CAA de Nantes a fait de même en considérant qu'il ressortait des "pièces du dossier qu'au moins la moitié de la superficie de la parcelle cadastrée section A n°52 sur laquelle l'EURL Campimer souhaite étendre un terrain de camping est située dans la bande littorale" dite des 100 mètres et que "pour cette seule raison, le maire de la commune de Lanvéoc était tenu de rejeter la demande de permis d'aménager présentée par l'EURL Campimer" (CAA de Nantes, 28 février 2014, EURL Campimer, n°12NT03093).



De la même manière, les dispositions d'un plan local d'urbanisme délimitant des secteurs destinés à accueillir des campings dans la bande littorale des 100 mètres sont illégales.

Le Conseil d'Etat a ainsi considéré que la délibération du conseil municipal de Sangatte qui "a modifié le classement des parcelles en cause afin de "les placer en zone 32 ND où l'installation d'un camping peut être autorisée" est entachée d'illégalité car "ces parcelles sont situées en dehors de l'espace urbanisé de la commune et dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage où, en vertu des dispositions des articles L. 146-4-III et 5, l'installation d'un terrain de camping est interdite" (CE 26 septembre 1996, *C. de Sangatte*, n°138197).

En outre, une société "ne peut se prévaloir du classement par le plan d'occupation des sols en zone réservée aux activités de camping dès lors qu'un tel classement ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme qui interdit les constructions ou installations dans la bande littorale de cent mètres".

Ainsi, bien qu'un camping soit classé en zone réservée aux activités de camping, le maire était tenu de refuser une demande visant à créer soixante emplacements supplémentaires dans cet établissement situé dans un espace non urbanisé de la bande littorale de cent mètres (CAA de Bordeaux, 30 juin 2011, *SCI Le Caussanel*, n°10BX02502).



Le juge a également validé la décision d'un maire qui a "refusé, sur le fondement tant des dispositions du III de l'article L. 146-4 que de celles de l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme" de délivrer un permis d'aménager destiné à régulariser une partie des installations d'un camping préexistant "au motif que la parcelle B 824 est située en majeure partie dans la bande littorale des cent mètres à compter de la limite haute du rivage et n'est pas dans une partie actuellement urbanisée de la commune" (CAA de Nantes, 3 février 2012, *Société camping Port de la Chaîne*, n°10NT00972).



Est également illégal, un permis de construire autorisant "la rénovation et l'extension, à concurrence de 76,47 m² de surface hors œuvre nette, des sanitaires" d'un camping municipal sur une parcelle qui ne "peut être regardé comme s'insérant dans un espace urbanisé" de la bande littorale de cent mètres (CAA de Nantes, 7 juin 2013, C. de Dinard, n°12NT00310).



A.4 Les campings situés dans les espaces proches du rivage

Il résulte des dispositions de l'article L.146-5 "que les règles édictées par le II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme relatives à l'extension de l'urbanisation s'appliquent aux campings" (CAA de Nantes, 4 mars 2006, *Association de défense des riverains et usagers du littoral de Fromentine-La Barre-de-Monts (ADRULF)*, n°00NT02031).

Le respect de l'article L.146-4-II implique plusieurs conséquences :

➤ la première est que l'extension de l'urbanisation des campings situés dans les espaces proches du rivage doit être limitée. Au sein des campings, cela concerne la création ou l'extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...) et l'implantation des habitations légères de loisirs. Par contre, l'installation de résidences mobiles de loisirs n'est pas constitutive d'urbanisation et n'a donc pas à être limitée.

Cette extension limitée des bâtiments et des HLL doit être appréciée à l'échelle du quartier où le camping se situe.

➤ la seconde est que l'extension limitée des campings situés dans les espaces proches du rivage doit être :

-justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

-toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCOT ou compatible avec celles d'un SMVM ;

-en l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.

- La justification et la motivation par le POS ou le PLU est appréciée de manière assez souple par le juge, notamment lorsqu'il s'agit de campings existants :

"Considérant que le POS révisé de la commune de La Barre-de-Monts comporte une zone UL destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités ; que le rapport de présentation mentionne la création de cette zone en indiquant qu'elle correspond à l'implantation des campings qui sont déjà en place et en écartant toute création d'installations nouvelles, tout en réservant la possibilité d'une extension mesurée des installations existantes ; que ces dispositions se bornent à définir les conditions dans lesquelles peut intervenir l'extension des installations existantes de camping mais ne décide pas de leur réalisation effective ; que, par suite, l'ADRULF n'est pas fondée à soutenir que le POS autorise dans des espaces proches du rivage une extension de l'urbanisation existante qui n'est ni justifiée, ni motivée dans le rapport de présentation ou le règlement" (CAA de Nantes, 4 mars 2006, *ADRULF*, n°00NT02031).

- Si aucune de ces trois conditions n'est remplie, l'implantation d'un camping dans un espace proche du rivage est impossible :

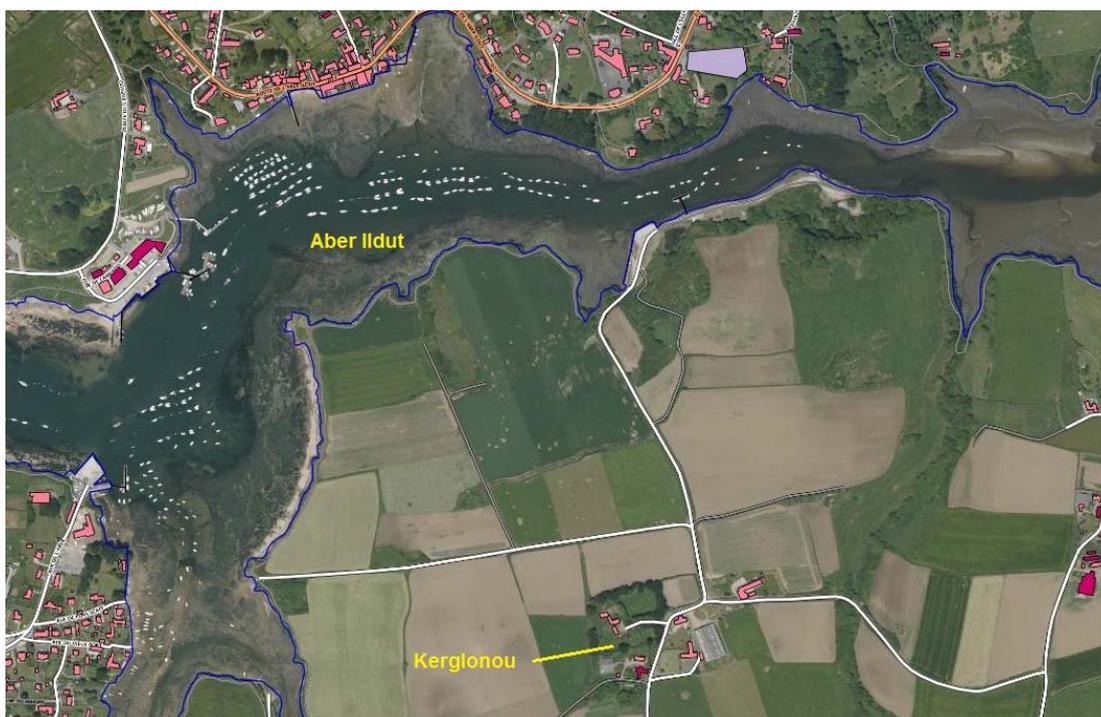
Considérant que le camping "projeté par M. David est situé dans un espace proche du rivage; que si le plan d'occupation des sols de la commune a prévu l'existence d'une zone INda où l'implantation de campings peut être admise, ledit plan approuvé en 1987 ne justifie, ni ne motive, selon des critères liés la configuration des lieux ou l'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'extension limitée de l'urbanisation et notamment l'installation de terrains de camping et de caravanage dans cette partie de la commune; qu'en l'absence d'un schéma directeur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer, l'autorisation ne pouvait être délivrée sans l'accord du préfet; que, dès lors, en l'absence d'accord du représentant de l'Etat, que la commune n'était pas tenue de solliciter, les dispositions précitées de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme faisaient obstacle la délivrance de l'autorisation litigieuse" (CAA de Nantes, 3 novembre 1999, *C. Saint-Pair-sur-Mer*, n°98NT00083).

A.5 Les campings situés dans les espaces remarquables

➤ L'installation de nouveaux campings est interdite dans les espaces remarquables car elle ne figure pas dans la liste des «aménagements légers» qui seuls peuvent être autorisés dans ces espaces (cf. la liste figurant à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme).

En effet, "l'article R.146-2 du code de l'urbanisme interdit tout aménagement léger autre que ceux qu'il énumère, au nombre desquels ne figurent pas les campings" (CAA de Marseille, 13 mars 2008, C. d'Aiguines, n°05MA02182).

Ainsi, la création d'une zone NL, où est notamment admis "les aires naturelles de camping, les extensions, les rénovations des constructions existantes dans ces aires", entre le lieu-dit Kerglonou et le rivage de l'aber lldut est entachée d'illégalité car ce secteur constitue un espace remarquable et que ces installations ne font pas partis des aménagements légers qui sont seuls autorisés dans ces espaces (TA de Rennes, 11 juin 2009, C. de Plouarzel, n°064436).



De la même manière, la création d'une zone destinée à accueillir des équipements de loisirs, des campings, des caravanings et autres structures légères d'accueil liées à l'activité de la plage par un POS au sein d'un espace remarquable est illégale "alors même que l'urbanisation envisagée ne serait constituée que d'équipements de loisirs et de camping" (CAA de Marseille, 3 juin 2004, C. de Serra di Ferro, n°00MA00896, départ. de Corse du Sud).

Dans cette décision, le juge précise également que le site en question est "resté à l'état naturel en dépit de l'implantation d'un terrain de camping illégalement réalisé même s'il a été ultérieurement régularisé par un permis de construire".

Cette position a également été confirmée par la CAA de Nantes qui a jugé que l'extension dans un espace remarquable d'un camping existant, destinée à accueillir 56 mobil-homes sur autant d'emplacements de 150 m², était illégale.

La CAA relève dans sa décision que "les travaux nécessaires à l'aménagement de ces 56 emplacements consistent, notamment, en la construction «de voies nouvelles de 3 mètres de large avec un mètre d'accotements engazonnés de part et d'autre» sur toute l'emprise, «d'aires de retournement pour permettre le retournement des voitures et véhicules de secours», du réseau d'eau potable, du réseau d'assainissement, ainsi que du réseau d'alimentation en électricité, par voie souterraine, des 56 mobil-homes" et que "que «le relief nécessitera un remaniement des courbes de niveau».

La cour souligne enfin que "le terrain d'assise «sera creusé de 50 centimètres, les plate-formes seront modelées au cas par cas pour permettre l'implantation des mobil-homes» et les "les plans joints aux dossiers de demandes font, également, apparaître plusieurs zones à déboiser, ainsi que la pose d'une clôture métallique d'une hauteur de 1,5 mètres encerclant l'extension".

Elle conclut en rappelant "que de tels travaux qui ne constituent pas, eu égard à leur nature et à leur ampleur, une extension limitée des installations du camping préexistant, ne peuvent être regardés comme des aménagements légers au sens des dispositions précitées du c) de l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme" (CAA de Nantes, 13 novembre 2007, *Association Manche-Nature*, n°07NT00076).

Le juge fait ici référence au c) de l'article R.146-2 qui autorise «l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques» dans les espaces remarquables, ce texte modifié en 2004 étant applicable au cas d'espèce puisque l'autorisation d'étendre le camping avait été signée en 2006.



➤ Quant aux campings situés en espaces remarquables qui ont été créés avant l'entrée en vigueur de la loi «littoral», la circulaire du 15 septembre 2005 précise que seuls y sont autorisés "les travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple)" et que "l'extension limitée ne peut être autorisée que si elle est nécessaire à l'exercice d'activités économiques existantes implantées légalement" (cf. article R.146-2 du code de l'urbanisme).

Au sein de ces campings, seuls les bâtiments et les installations nécessaires au fonctionnement de l'établissement (accueil, sanitaires, ...) pourront ainsi être étendus, mais de manière limitée. La circulaire ne précise cependant pas comment le caractère "limité" de ces extensions devra être apprécié par les DDTM, qui devront donc appréhender et appliquer cette notion au cas par cas.

En tout état de cause, les dispositions d'un POS qui autorisent dans un espace remarquable l'extension d'un camping créé avant 1986 de 6 à 8 ha et qui sont donc susceptibles "de permettre un accroissement du nombre d'emplacements" au sein de ce camping sont illégales au regard de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (CAA de Marseille, 13 mars 2008, *C. d'Aiguines*, n°05MA02182).

Dans cette même décision, la CAA de Marseille précise également que :

- "la mise en place de nouvelles installations" dans une aire naturelle de camping créée en 1981 située dans un espace remarquable est illégale ;

- "l'installation d'habitations légères de loisirs méconnaît les dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme".

➤ Le groupe d'expertise tient à préciser que lorsque les campings situés dans des espaces remarquables font l'objet d'un «pastillage» (attribution d'un zonage moins protecteur que celui attribué aux espaces remarquables), les dispositions de l'article R146-2 ne s'y appliquent pas.

➤ Le groupe d'expertise considère également que bien que l'installation d'un assainissement (fosse et réseau d'épandage) destiné à traiter les eaux usées d'un camping ne soit en principe pas possible en espace remarquable (car l'article R.146-2 ne le prévoit pas), elle pourra être admise si le pétitionnaire démontre :

-que pour des nécessités techniques aucune autre solution n'est possible,

-que les travaux ne dénatureront pas le caractère remarquable du site

-et que les travaux contribueront à l'amélioration de l'état écologique du site.

En outre, des prescriptions sur les précautions à prendre pour réaliser les travaux et la parfaite remise en état des lieux devront être mentionnées dans l'autorisation d'urbanisme délivrée au propriétaire du camping.

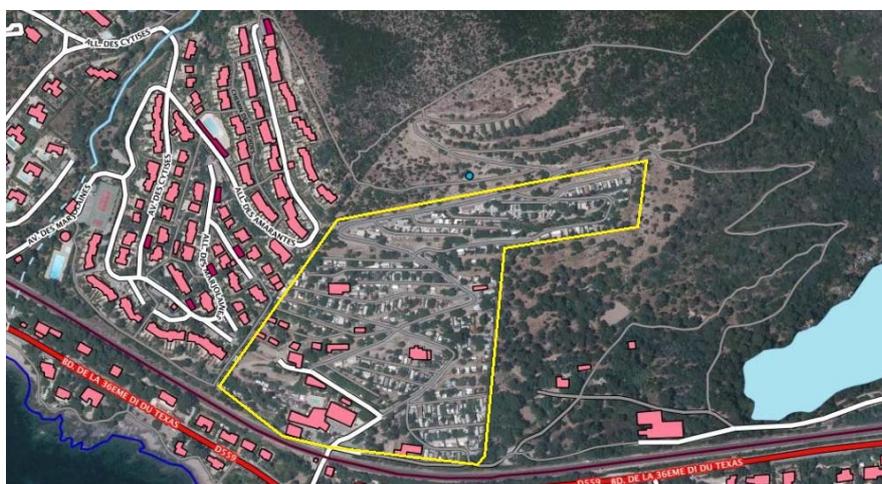
A.6 Les campings et les coupures d'urbanisation

Comme le précise la plaquette du ministère de l'Équipement et du ministère de l'Écologie de juillet 2006 intitulée «Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral», "l'implantation de nouveaux terrains de camping est interdite" dans les coupures d'urbanisation.

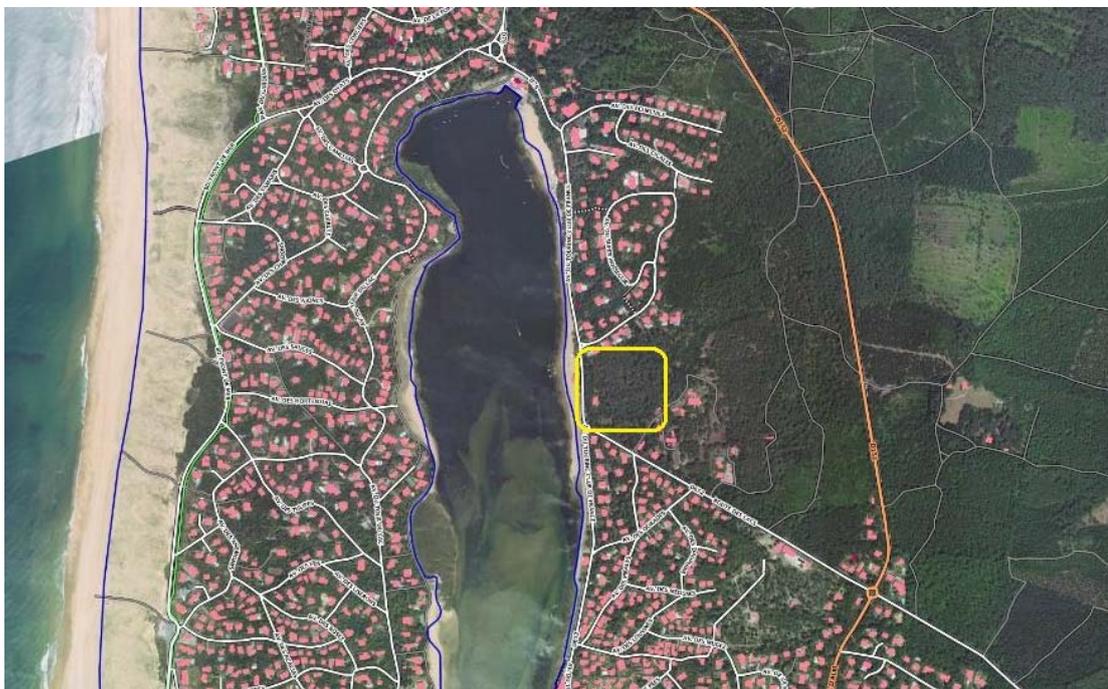
La plaquette ajoute que, comme dans les espaces remarquables et la bande 100 mètres, les terrains de camping créés avant le vote de la loi «littoral» dans des coupures d'urbanisation "peuvent réaliser des travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple), ainsi qu'une extension limitée" (p.25). Le groupe d'expertise tient à préciser que cette extension limitée concerne uniquement les bâtiments situés à l'intérieur du camping et non le périmètre du camping.

Un terrain de camping peut par contre être intégré dans une coupure d'urbanisation :

➤ "Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des documents graphiques du plan d'occupation des sols en litige, que le terrain d'assiette du camping de l'Île d'Or, s'il est situé en dehors du périmètre du site classé de l'Estérel, comprend au nord un espace boisé classé dont la plus grande partie est incluse dans ce périmètre ; qu'il jouxte une vaste zone naturelle à l'Est, comprise dans ce périmètre, et s'intègre ainsi dans un espace qui présente le caractère d'une coupure d'urbanisation entre les secteurs bâtis d'Aiguebonne et du Dramont (CAA de Marseille, 2 juin 2005, *Société civile de location et d'aménagement*, n°01MA01277).

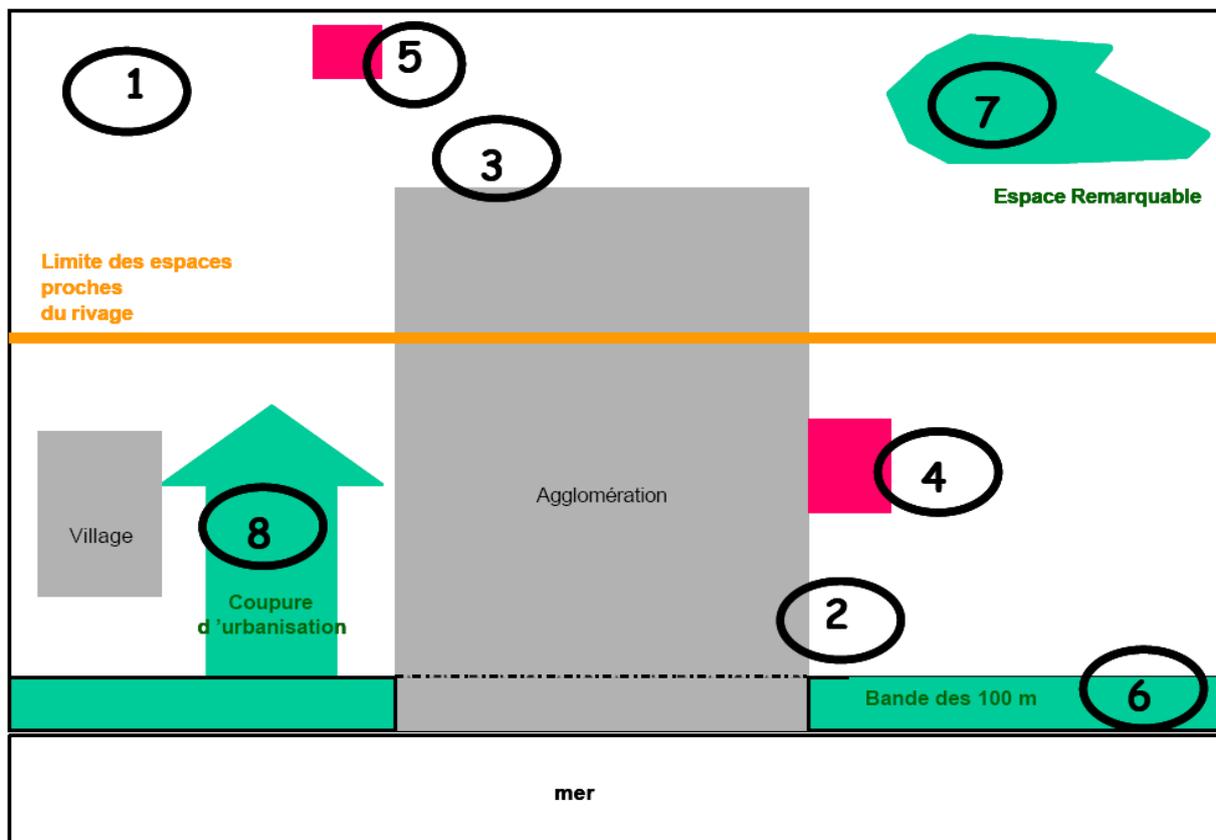


➤ "Considérant que ce secteur, à l'exception d'une très faible partie occupée par un terrain de camping, n'est pas urbanisé ; que situé en majeure partie dans la bande littorale des cent mètres du lac d'Hossegor, il constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landaise et présente le caractère d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme" (CAA de Bordeaux, 20 décembre 2001, *C. de Soorts-Hossegor*, n°98BX01019).



* * *

Schéma de synthèse (réalisé par la DDE 34 et complété par la DDTM 29) :



1	Création d'une AU _{LT} , sans continuité de l'agglomération ou du village : INTERDIT
2	Création d'une zone AU _{LT} , en continuité de l'agglomération, de taille « limitée » en espaces proches du rivage : POSSIBLE (l'extension future sera par contre interdite)
3	Création d'une AU _{LT} , en continuité de l'agglomération, au delà des espaces proches du rivage, quelle que soit sa taille : POSSIBLE
4	Création ou extension d'une zone AU _{LT} , en continuité d'un camping ou PRL existant, collé à une agglomération, dans ou hors espaces proches du rivage: INTERDIT (le camping ou PRL existant n'étant pas considéré comme de l'urbanisation, il ne peut pas être inclus dans l' agglomération, donc, il n'y a pas de continuité de la nouvelle zone AU _{LT} dans ce cas).
5	Création ou extension d'une AU _{LT} , en continuité d'un camping ou PRL existant, isolé: INTERDIT (le camping ou PRL existant n'étant pas considéré comme de l'urbanisation, à fortiori n'est pas un village ou une agglomération, donc ne peut pas servir de support à la création d'un nouveau camping ou PRL
6	Création ou extension d'une zone AU _{LT} dans la bande des 100 m : INTERDIT
7	Création ou extension d'une zone AU _{LT} dans un espace remarquable: INTERDIT
8	Création ou extension d'une zone AU _{LT} dans une coupure d'urbanisation: INTERDIT

B- Les règles relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs.

B.1 Les règles relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs (HLL) sont définies par l'article R.111-31 du code de l'urbanisme comme des "constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir".



Les HLL peuvent notamment être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet (PRL) et dans les campings "classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas" (article R.111-32)

Lorsqu'elles sont implantées "dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé", les HLL :

-sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme si leur "surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés" (article R.421-2).

-sont soumises à déclaration préalable lorsque leur surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés (article R.421-9).

Lorsque la création, l'agrandissement ou le réaménagement d'un camping est soumis à permis d'aménager, la notice jointe à la demande doit préciser si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée (article R.443-2).

En outre, le permis d'aménager doit fixer "le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs" et délimiter, "lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements" (article R.443-6)

➤ Il convient de rappeler que les dispositions d'un POS autorisant l'installation d'habitations légères de loisirs dans un camping situé dans un espace remarquable ont été jugées illégales par la Cour Administrative d'Appel de Marseille (CAA de Marseille, 13 mars 2008, *C. d'Aigüines*, n°05MA02182, Var).

➤ De la même manière, la création par un POS d'une zone prévue pour accueillir "un parc résidentiel de loisirs de 64 lots, destinés à recevoir des chalets de vacances relevant de la catégorie des habitations légères de loisirs, ainsi qu'à construire le bâtiment d'accueil de ce parc", est illégale dans un espace remarquable (CAA de Nantes, 24 mars 1999, *Association Manche Nature*, n°97NT02524, Bréville-sur-Mer, 50).

➤ Enfin, 108 habitations légères de loisirs existantes "ne sauraient être regardées comme formant une agglomération ou un village au sens des dispositions de l'article L. 146-4-I", d'autant qu'elles n'ont "jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme" (CAA de Marseille, 26 décembre 2007, *SARL Marina di Pina*, n° 07MA02486, Ghisonaccia, Haute-Corse).

B.2 Les règles relatives à l'implantation des résidences mobiles de loisirs

Avant la publication du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 prévu par l'ancien article L.443-1 du code de l'urbanisme, qui a notamment défini les résidences mobiles de loisirs (RML), les mobil-homes (futurs RML) étaient assimilés à des caravanes par la jurisprudence et par une circulaire du 29 février 1988.

Il fallait pour cela que les mobil-homes conservent leurs moyens de mobilité et puissent être déplacés rapidement. Dans le cas contraire, ils sont assimilés à des habitations légères de loisirs.

Cette assimilation des mobil-homes aux caravanes présentait de nombreux avantages car contrairement aux HLL, l'installation d'une caravane dans un camping ne nécessitait aucune autorisation et n'était soumise à aucune fiscalité (taxe foncière et taxe d'habitation).



➤ Définition des résidences mobiles de loisirs :

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 a introduit dans le code de l'urbanisme l'article R.111-33 qui énonce que "sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler".

L'article A.111-2 du même code, issu de l'arrêté du 28 septembre 2007 relatif à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping et modifiant le code de l'urbanisme, ajoute que "pour l'application de l'article R. 111-33, sont regardés comme résidences mobiles de loisirs les véhicules répondant à la norme NF «S 56 410 résidences mobiles : Définition et modalités d'installation»".

Cette norme NF S 56 410 prévoit principalement que :

-la surface maximale de la RML est de 40 m². Au-delà, c'est la réglementation sur les HLL qui s'applique.

-la RML doit conserver ses moyens de mobilité (roue et barre de traction) et doit à tout moment pouvoir être retirée par un des quatre cotés de son emplacement. Il doit pouvoir être déplacé par simple traction, à 5 km/h en ligne droite sur une distance de 100 mètres à l'intérieur d'un terrain de camping, et prendre un virage d'un rayon de 10 mètres à 2 km/h. Les accessoires (auvent, terrasse...) ne doivent donc pas être un obstacle à son déplacement. Les raccordements aux réseaux (EDF, eau, assainissement, téléphone...) doivent être effectués conformément aux réglementations en vigueur et doivent être facilement démontables;

-la RML ne peut être installée que dans les terrains de campings ou les parcs résidentiels de loisirs;

-la RML doit être une résidence de loisirs temporaire ou saisonnière et ne peut être une résidence principale;

Le Conseil d'Etat a confirmé que le règlement d'un plan d'occupation des sols pouvait, conformément aux orientations retenues par un schéma directeur, prévoir "aux fins de préserver les sites et de protéger l'environnement, et compte tenu des particularités de ces modes d'hébergement, que le nombre des emplacements occupés par des résidences mobiles de type «mobile homes» dans les terrains de camping autorisés ne doit pas dépasser une certaine limite par rapport à la capacité globale d'accueil de ces terrains dans une zone naturelle à protéger" (CE 15 octobre 2007, *Fédération départementale d'hôtellerie de plein air de Charente-Maritime*, n°269302, Saint-Martin de Ré, 17).

Il est cependant important de rappeler que "l'installation d'une résidence mobile de loisirs n'est soumise à aucune formalité lorsqu'elle est effectuée à l'intérieur d'un terrain de camping" (Réponse du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables publiée dans le JO Sénat du 15/11/2007 - page 2085).

C'est donc aux documents d'urbanisme locaux d'interdire les résidences mobiles de loisirs ou de limiter leur nombre dans les campings.

➤ Le cas des campings situés dans des sites inscrits ou classés :

Le Tribunal Administratif de Rennes a considéré que le maire d'une commune pouvait légalement refuser la création de 14 emplacements «Grand confort caravane» destinés à accueillir des mobil-homes dans un camping en se fondant sur le fait que ce dernier est situé dans un site inscrit (TA de Rennes, 10 décembre 2009, *Mme Maurel*, n°060523, Moëlan-Sur-Mer, 29).



Cette décision du maire s'était appuyée sur l'ancien article R.443-10 du code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé) mais le juge a considéré que le maire aurait également pu refuser la création de ces emplacements en s'appuyant sur l'ancien article R.443-9 dont les dispositions figurent désormais à l'article R.111-42 du code de l'urbanisme.

Article R.111-42 du code de l'urbanisme :

"Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping **sont interdits** :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, **sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits** en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, **dans les sites classés** en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, **dans les secteurs sauvegardés** créés en application de l'article L. 313-1, **dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits** ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et **dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager** instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, **dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée** pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique".

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement de Bretagne**
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre CS 96515 35065 RENNES CEDEX
Tél. 33 (0)2 99 33 45 55
Fax. 33 (0)2 99 33 44 33

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
des Côtes d'Armor**

3 place du Général de Gaulle
BP 2361
22022 Saint-Brieuc Cedex 1
Tél. 02 96 62 47 00
ddtm@cotes-darmor.gouv.fr

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
du Finistère**

2 bd du Finistère
29325 Quimper Cedex
Tél. 02 98 76 52 00
ddtm@finistere.gouv.fr

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
d'Ille-et-Vilaine**

12 rue Maurice Fabre
CS 23167
35031 Rennes Cedex
Tél. 02 90 02 32 00
ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
du Morbihan**

8 rue du Commerce
BP 520
56019 Vannes Cedex
Tél. 02 97 68 12 00
ddtm@morbihan.gouv.fr

