

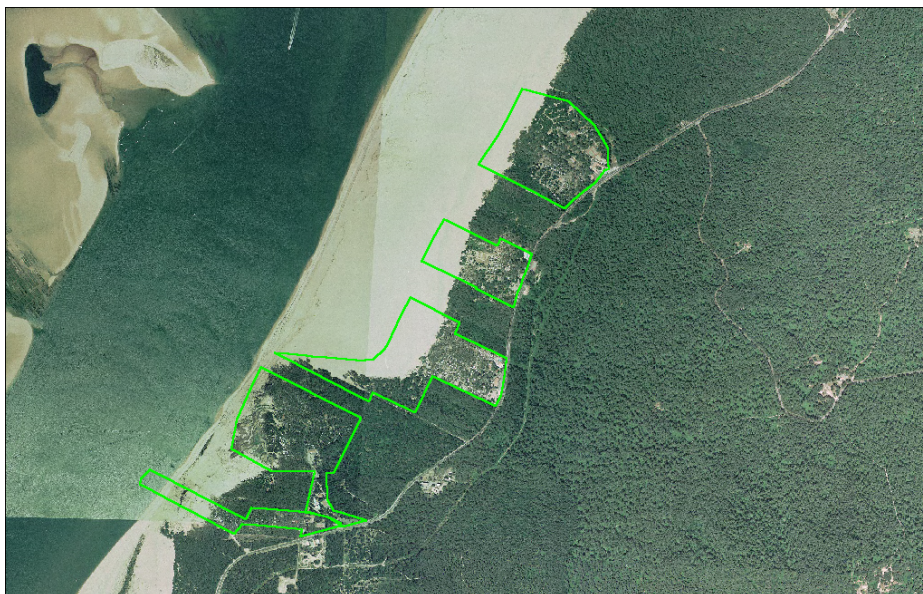


PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

# GUIDE DE GESTION

## des campings de la Dune du Pilat

*Site Classé de la dune du Pilat  
et de la forêt usagère de La Teste de Buch*



Sous-préfecture d'Arcachon  
DIREN Aquitaine  
DDE Gironde  
SDAP Gironde



Octobre 2007 (validé par la CDNPS du 20 mai 2008)

# Sommaire du Guide

## Préambule

### A - Cadre juridique

- 1 - aménagement
- 2 - loi littoral
- 3 - site classé
- 4 - risques
- 5 - eau potable et assainissement
- 6 - loi sur l'eau
- 7 - documents d'urbanisme

### B - Principes d'aménagement

Rappel des critères

Les principes :

- 1 - principe de pérennité
- 2 - principe de réversibilité
- 3 - principe de zonage
- 4 - principe d'emprise limitée
- 5 - principe de qualité
- 6 - principe de prévention

### C- Modalités d'application

- 1- mise en conformité
- 2- documents de base
- 3- demande d'autorisation de travaux



## Annexes

- 1 1A Extraits du code de l'urbanisme sur camping HLL, RML. PRL (DDE- mars 2007)- 1B décret 5/01/2007- 1C arrêté 28/09/2007
- 2 Arrêt du Conseil d'Etat du 10 janvier 2007
- 3 Extraits du guide pour l'application de la Loi Littoral en Aquitaine (Préfecture de la Région Aquitaine - janvier 2007)- pp.21 à 25 et 84 à 90
- 4 Fiche Sites Classés et Inscrits (DIREN Aquitaine- 2004)
- 5 5A Règlement du PPR avancée dunaire et recul du trait de côte (31 décembre 2001), avec 5B carte et 5C tableau (DDE Gironde- juin 2007) et 5D note sur la sécurité incendie dans les campings de la Gironde (DD SIS Gironde- mars 2007)
- 6 Règlement de la zone NLc du PLU de La Teste de Buch (approuvé le 20 décembre 2007)
- 7 Orientations d'aménagement des campings en Gironde (DDE –mission Tourisme - 5 juillet 2006)
- 8 Résolution sur les résidences mobiles de loisirs (Commission Supérieure des Sites - 8 mars 2007)
- 9 Réflexions sur la gestion paysagère des campings de la dune (DIREN Aquitaine- septembre 2007)



# Préambule

## Pourquoi un Guide de gestion ?

La présence de 5 grands campings au pied même de la prestigieuse dune du Pilat, dans un Site Classé littoral extrêmement sensible et protégé, est **un paradoxe unique en Aquitaine, et délicat à gérer**. C'est pourquoi, il est apparu nécessaire de rappeler la réglementation qui s'applique à ces campings et de définir des prescriptions et recommandations spécifiques.

Ce document de cadrage et d'orientation veut être un document de référence pour tous les partenaires. C'est un des premiers éléments (avec le guide des travaux forestiers, en cours d'élaboration) du futur « **Cahier d'orientation et de gestion** » de l'ensemble du **Site Classé** de la Dune du Pilat et de la forêt usagère de La Teste de Buch, qui devrait être réalisé dans le cadre de la 2<sup>e</sup> phase de l'Opération Grand Site, comme le recommande le Ministère pour ce type de sites (circulaire MEDD/DNP du 30 octobre 2000).

## Rappel de la problématique

- **un site naturel et littoral très sensible et fragile**

Les 5 campings au pied de la dune du Pilat sont dans un espace naturel très sensible :

- **Site Classé** dès 1943, et étendu en 1994 (monument dunaire le plus haut d'Europe, et forêt usagère –relique) – **OGS** (Opération Grand Site) dès les années 80, et 2<sup>e</sup> phase à l'étude, avec mise en place prochaine d'un Syndicat mixte - Plus d'1million de visiteurs/an)
- **Espaces proches du rivage** (EPR) au titre de la loi Littoral
- **Zone de préemption** du Conseil général et du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres au titre des Espaces naturels sensibles (ENS)
- « **Espaces boisés classés** » au titre du Code de l'Urbanisme entre les campings
- **Zone de risques majeurs** recul du trait de côte – avancée dunaire (P.P.R. approuvés) et incendie – feux de forêts (PPR en cours, aléa fort).

C'est donc un secteur où **toute nouvelle installation de camping serait impossible**. En outre, menacés par l'avancée dunaire, certains de ces campings sont appelés à disparaître sous 30 à 50 ans.

- **de grands campings en évolution rapide vers un « durcissement » des hébergements**

Au moment de l'extension du classement du site en 1994, les 5 campings existants (4 créés dans les années 50, 1 en 1984) avaient un impact paysager faible (toiles de tentes, caravanes) et limité dans le temps (saison estivale).

Pour faire face à la demande de confort supplémentaire de leur clientèle, aux critères exigés par la CDAT pour le classement aux étoiles, et à l'avancée de la dune ou au recul de la côte, ces campings très vastes ont modifié à plusieurs reprises leur plan d'aménagement :

- **développement d'infrastructures et de résidences** de moins en moins légères et mobiles (restaurants, RML, HLL...)
- **création d'emplacements** plus grands accueillant des unités d'hébergements plus importantes (nécessitant terrassements et soutènements)
- **compensation des pertes d'emplacements** dues à l'avancée dunaire (3 à 5 m/an) et/ou au recul du trait de côte.



Ces évolutions n'ont pas entièrement défiguré le site, qui reste d'une grande richesse. Elles ont néanmoins engendré des coupes d'arbres ainsi que la création de voiries et terrassements ayant un impact paysager accru et durable sur le site. Celui-ci semble dorénavant touché par une **véritable urbanisation** (estimation : plus de 2000 emplacements) potentiellement visible de plusieurs points sensibles du site réputés pour leur panorama.

- **un développement mal maîtrisé**

Malgré une réglementation de plus en plus rigoureuse pour le littoral et l'environnement, ce développement a été mal maîtrisé par les pouvoirs publics. En effet, d'une part les autorisations antérieures au classement, et pour certaines antérieures à la Loi Littoral, ont créé des droits acquis. D'autre part, parallèlement à l'évolution de la réglementation, la volonté politique locale partagée par tous les acteurs publics (Etat, Conseil général, municipalité) a été de considérer que ces campings devaient pouvoir évoluer normalement au nom de leur antériorité sur la zone par rapport au Site Classé, et à la Loi Littoral. L'état actuel de ces campings est mal connu, notamment le nombre exact d'emplacements, de RML et de HLL.

## **Conclusion**

Afin de permettre aux campings existants de fonctionner et de s'adapter à leur clientèle, en respectant des exigences parfois contradictoires entre les critères de qualité touristique et la protection d'un site sensible remarquable, il est apparu nécessaire d'engager un processus destiné à recréer un dialogue constructif entre les exploitants, la collectivité locale et l'administration. Il a été décidé d'établir un Guide qui définirait de façon claire et précise le contexte réglementaire mais aussi les critères d'évaluation des projets d'aménagement.

En contrepartie de cette clarification des règles, les exploitants s'engagent à être transparents sur l'existant, notamment sur les aménagements effectués sans autorisation, et à demander une nouvelle autorisation d'aménager qui sera analysée au travers des critères du guide.

A l'issue de cette démarche, après avis de la CDNPS, de la commission de sécurité, et du service d'hygiène du SIBA pour l'assainissement, de nouvelles autorisations d'aménager pourraient être délivrées, et la CDAT pourrait attribuer un classement touristique (nombre d'étoiles) définitif.

**L'objectif du Guide de gestion est donc d'accompagner ces campings, nichés au cœur d'une zone naturelle protégée exceptionnelle dont ils profitent, à atteindre une qualité environnementale et paysagère ne portant plus atteinte à ce grand Site classé, mais au contraire contribuant à son prestige.**



## Valeur du document

Ce guide est un premier travail de réflexion sur une gestion cohérente de ces campings. Il a vocation à évoluer, à être complété et approfondi, en fonction d'études complémentaires (notamment sur le couvert forestier, sur le paysage...) et également de l'expérience de sa mise en œuvre.

**Ce document n'a pas de valeur réglementaire (hormis la partie A – Cadre juridique) :** chaque projet de travaux restera soumis à autorisation ministérielle, après avis de la CDNPS.

La circulaire ministérielle (MEDD/DNP) du 30 octobre 2000 recommande, pour les sites classés faisant l'objet d'un nombre élevé d'actes relevant de l'autorisation préalable, « *d'encadrer leur évolution avec l'appui d'un document de gestion destiné à aider les services locaux dans l'instruction des autorisations.* » « *Un tel document, dépourvu de portée réglementaire, ne limite pas le pouvoir de l'Etat dans la délivrance des autorisations et n'engage pas sa décision, qui doit résulter, aux termes de la loi, d'une appréciation faite au cas par cas de l'impact du projet sur le site* »



# A - Cadre juridique

La réglementation qui s'impose aux campings en matière d'aménagement de leurs terrains est rappelée ici de manière succincte, et des textes plus détaillés (extraits de codes, règlements, jurisprudence) sont joints en annexe.

## 1 —Aménagement

**Textes en vigueur** : voir annexe 1 A, B (décret 5janvier 2007) et C (arrêté 28 septembre 2007)

### Définitions :

- **campings** : la création (ou l'agrandissement) des campings doit être précédée d'une autorisation de permis d'aménager. Elle est interdite dans les Sites Classés, et dans les «Espaces Boisés » classés à conserver ou à créer au P.L.U. Une autorisation est nécessaire lorsqu'il y a modification substantielle de la végétation même pour un camping existant.

Le dossier de demande de Permis d'aménager doit faire apparaître notamment la composition générale du projet avec le report des emplacements au sein d'une trame paysagère, la voirie et l'organisation générale du camping. Les réseaux publics et privés doivent être délimités.

L'autorisation impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans le paysage, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement. Elle fixe le nombre maximum d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux RML. Lorsque l'implantation d'HLL est envisagée, elle doit délimiter leurs emplacements.

Le fonctionnement d'un terrain de camping situé dans une zone couverte par un P.P.R. ne sera possible qu'après obtention du Certificat d'Achèvement des Travaux délivré par le Maire, et par la délivrance d'un arrêté de classement délivré par le Préfet sur proposition de la CDAT.

- **caravanes** :accueil possible dans les campings autorisés : « *L'autorisation de stationnement des caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu : ... a) sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés* »(CU art R 443 4)

- **RML (Résidences Mobiles de Loisirs)** : (CU art R 111 33 du 5 janvier 2007) elles sont assimilables à des caravanes dès lors qu'elles conservent leurs moyens de mobilité (cf définition norme AFNOR). En revanche la modification substantielle de l'aménagement du camping, et de son impact environnemental que suppose la création d'emplacements GCC (Grand Confort Caravanes) pour permettre leur installation (réseaux, terrassements, assainissement,...) impose la demande d'une nouvelle autorisation d'aménager, assortie de la production d'une nouvelle étude ou notice d'impact sur l'environnement. Leur nombre peut être limité en fonction du site dans lequel elles s'implantent (arrêt du conseil d'Etat du 10 janvier 2007- cf annexe 2)

-**HLL (Habitations Légères de Loisirs)** : (CU art R 444 1). Dans le respect des textes, nécessité d'obtenir des autorisations. Si c'est possible, leur nombre est limité en quantité et en pourcentage par rapport notamment aux capacités totales d'accueil. Les HLL sont interdits en zone rouge PPR. Ceci ne dispense pas des formalités substantielles décrites plus haut pour les emplacements GCC, pour les mêmes raisons (arrêt du conseil d'Etat du 10 janvier 2007- cf annexe 2).

*cf Annexe 1- A Extraits du code de l'urbanisme sur camping HLL, RML. PR L(DDE- mars 2007)- 1B décret du 5 janvier 2007- 1C arrêté du 28 septembre 2007*

*cf annexe 2 - Arrêt du Conseil d'Etat du 10 janvier 2007*





## 2 –Loi Littoral (CU art L 146-1 et suivants et R146-1 et suivants)

Doctrine sur l'évolution des campings existants (extraits du « Guide pour l'application de la Loi Littoral en Aquitaine », établi par les services de l'Etat, validé en comité administratif régional fin 2006 (cf annexe 3) :

« L'extension spatiale des campings, leur densification (augmentation du nombre d'emplacements dans l'emprise non modifiée du camping), ou leur durcissement par l'implantation d'HLL, doivent être considérés comme une extension d'urbanisation, avec pour conséquence, l'application de la règle de continuité avec les agglomérations et les villages existants dans les communes littorales et celle de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage » .

**Cas de camping en discontinuité avec l'urbanisation existante** (cas des 5 campings du Pilat) :  
« Un camping non contigu à une agglomération ou un village existant ne pourra procéder à aucune extension, ni durcissement, ni densification. Seules, la rénovation et la réfection des équipements communs peuvent être envisagées ».

*Cf annexe 3 - Extrait du guide pour l'application de la loi littoral en Aquitaine (Préfecture de la Région Aquitaine- janvier 2007)*

## 3- Site Classé

Tous les campings de la dune du Pilat sont concernés par la servitude Site Classé :

**- le camping est interdit en Site Classé** (art R 111-42 du Code de l'Urbanisme) :

« Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits : .... 2° Dans les Sites classés ..... . En ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites, après avis de la commission des sites » (art R 111-42 du Code de l'Urbanisme).



Toutefois, des campings existants peuvent être inclus dans un périmètre de classement. C'est le cas des 5 campings de la dune du Pilat. Mais à partir de la date du classement (1994) toute modification de l'aspect des lieux doit être soumise à autorisation spéciale préalable.

**- tous les travaux modifiant l'état ou l'aspect des lieux en Site Classé sont soumis à autorisation spéciale préalable**, délivrée par le préfet ou le ministre chargé des Sites. « Les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sans autorisation spéciale » (art L 341 10 du code de l'Environnement).

Ceci implique que tous les travaux réalisés dans les campings (démolitions, constructions, aménagements pour création d'emplacements GCC, implantation d'HLL et RML, terrassements, murets, enrochements, terrasses, auvents, escaliers en bois, échelles en métal, clôtures, voies, coupes ou plantations d'arbres ou de haies, assainissement, installations DFCI, signalétique, équipements solaires, antennes, installations mobiles ou provisoires, etc...) sont soumis à autorisation spéciale préalable au titre du Site Classé ; faute de quoi, il y a infraction (délit) au Code de l'Environnement, verbalisable.

Les gros travaux (PC, permis de démolir, coupe d'arbres, création de voies...) nécessitent une autorisation ministérielle après passage en CDNPS. Les travaux de moindre importance, soumis (Déclaration de travaux, Installations et travaux divers...) ou non au code de l'urbanisme, relèvent d'une autorisation préfectorale.

La publicité est interdite en Site Classé, et enseignes et pré-enseignes sont strictement réglementées (Loi de 1979)

<i>Cf annexe 4    Fiche Sites Classés et Inscrits ( DIREN Aquitaine- 2004)</i>
--

## 4- Risques

### Recul du trait de côte et avancée dunaire

Tous les campings de la dune du Pilat sont concernés par la servitude du PPR (Plan de Prévention des Risques) « recul du trait de côte et avancée dunaire », qui implique des règles très strictes pour une constructibilité limitée (arrêté préfectoral du 31/12/ 2001).

### Incendie

Les 5 campings de la dune du Pilat sont sur la commune de la Teste de Buch soumise au risque feux de forêts. Ils sont soumis à l'ensemble des textes suivants, qui impliquent des règles strictes, notamment d'accès et de débroussaillage :

- . décret n° 94-617 du 13 juillet 1994 relatif à la sécurité des occupants de campings soumis à un risque naturel ou technologique prévisible..
- . arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 relatif à la protection de la forêt girondine contre les incendies.
- . arrêté préfectoral relatif à la sécurité incendie dans les campings de la Gironde, en date du 23 mars 1987.

<i>Cf annexe 5 - Règlement du PPR avancée dunaire et recul du trait de côte (31 décembre 2001), avec carte et tableau (DDE Gironde- juin 2007) et note sur la sécurité incendie dans les campings de la Gironde (DD SIS Gironde- mars 2007)</i>
---

## 5- Eau potable et assainissement

- **alimentation en eau potable**

En fonction de ses compétences, le Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé intervient au niveau de la qualité de l'eau distribuée. Tout aménagement consistant en la création de réseaux d'alimentation en eau potable des différents emplacements doit faire l'objet :

- d'une déclaration préalable à leur interconnexion sur le réseau interne

- d'une purge et d'un contrôle de qualité, nécessitant la délivrance d'un certificat de potabilité, afin d'éviter tout risque de contamination du réseau interne ou du réseau public d'eau potable, conformément à l'article R 1321-53 du Code de la Santé Publique.

- **assainissement des eaux usées**

Le Service est chargé de l'application des arrêtés du 6 mai 1996, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités du contrôle technique exercé par les communes, les communes riveraines du Bassin d'Arcachon ayant transféré leur compétence relative au contrôle de la conception et de l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon, par délibération du 7 octobre 1996, relative à l'extension des compétences syndicales.

Par ailleurs, ce service assure les activités du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 (délibération du S.I.B.A. en date du 1<sup>er</sup> juillet 2005).

#### 1. Cas des ouvrages neufs :

Le pétitionnaire doit mentionner :

- les ouvrages de pré-traitement des effluents (fosses septiques toutes eaux...), avec mention des volumes utiles
- les zones de traitement et d'infiltration des effluents dans le sol (volume des massifs filtrants ou linéaires de drains d'épandage).

Une enquête hydrogéologique doit être fournie, si nécessaire. Le projet présenté est contrôlé par les techniciens du Service, lequel délivre une attestation de mise en service des ouvrages en fin de travaux.

#### 2. Cas des ouvrages existants :

Des opérations de contrôle (art. 1 et 2 de l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif) sont assurées avec une périodicité adaptée à la sensibilité du site et à la fréquentation. A cet effet, les regards nécessaires à l'entretien et au contrôle des ouvrages doivent être positionnés et visitables.

A l'issue de la saison estivale, les fosses toutes eaux doivent être vidangées et remises en eau claire, le point de réception et de traitement des matières de vidange sur le secteur du Bassin d'Arcachon étant la station d'épuration de Biganos (arrêté préfectoral du 4 janvier 1984).

Les justificatifs des volumes extraits doivent être adressés au Service d'Hygiène du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon à chaque fin de saison.

#### 3. Collecte des eaux usées

Conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 mai 1996, la création d'un réseau interne d'assainissement doit faire l'objet d'un plan qui doit être validé. Toute modification du réseau de collecte, qui pourrait influencer sur la capacité et le fonctionnement des ouvrages de traitement existants, doit être communiquée pour avis. Sur la base d'une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques et les conditions de réalisation et d'entretien de ces ouvrages.

## 6 - Loi sur l'eau

### .Bases réglementaires applicables de 1993 (loi sur l'eau) au 1<sup>er</sup> octobre 2006

La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses 2 décrets d'application n° 93-742 et n° 93-743 ont mis en place des règles de procédure applicables aux installations, ouvrages, travaux et aménagement. En ce qui concerne les campings, ils pouvaient être soumis principalement aux rubriques suivantes :

### 1. Pour les eaux pluviales

La rubrique concernée était le 5.3.0 « rejet des eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant :

- supérieure ou égale à 20 ha (AUTORISATION),
- supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (DECLARATION) ».

### 2. Pour les eaux usées

La rubrique applicable étant la 6.2.0 « terrain de camping et de caravane non raccordé au réseau d'assainissement collectif :

- supérieure ou égale à 200 emplacements (AUTORISATION),
- supérieure à 50 emplacements, mais inférieure à 200 emplacements (DECLARATION) ».

L'article 41 du décret n° 93-742 prévoyait la possibilité de régulariser la situation administrative des ouvrages et installations légalement existants au 4 janvier 1992 et qui venaient à être soumis à déclaration ou autorisation. Pour cela un dossier devait être déposé avant le 4 janvier 1995. Cependant, des régularisations d'ouvrages ont pu être effectuées jusqu'au 31 décembre 2006 (ordonnance du 18 janvier 2005).

### **Bases réglementaires applicables depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006**

Les décrets n° 93-742 et n° 93-743 ont été modifiés le 17/07/2006 et applicables depuis le 1/10/2006.

### 1. Pour les eaux pluviales

La rubrique 5.3.0 est remplacée par la 2.1.5.0 « rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- supérieure ou égale à 20 ha (AUTORISATION),
- supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (DECLARATION) ».

### 2. Pour les eaux usées

La rubrique 6.2.0 spécifique aux campings a été abrogée. Cependant, les campings dont les eaux usées ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif doivent suivre les règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif ou de la rubrique 2.1.1.0 en fonction de la charge brute journalière de pollution organique à traiter.

L'article 41 du décret n° 93-742 modifié prévoit la possibilité de régulariser la situation administrative des ouvrages et installations légalement existants le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et qui viennent à être soumis à déclaration ou autorisation.

## **7 – Documents d'urbanisme**

### **Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon** (approuvé le 30 juin 1994)

Au niveau des campings, la cartographie prend bien en compte les 5 établissements, en zone « espace naturel pour loisirs et sports ». Le rapport de présentation indique : « ces espaces pourront accueillir des occupations et des équipements conservant au milieu un certain caractère naturel (à l'exclusion de toute zone d'accueil d'habitations) ». Il est précisé qu'en général les campings du bassin d'Arcachon doivent avoir un bon niveau répondant à la clientèle; et qu'il faut prévoir leur pérennité. « Mais ceux qui sont situés près des plages océanes devront trouver un autre site d'accueil compte tenu de l'érosion dunaire et de l'avancée dunaire ».

### **SCOT du Bassin d'Arcachon** (en cours d'élaboration)

Il réfléchira sur le devenir de ce secteur et des conditions d'utilisation et d'occupation des sols. Il pourra le cas échéant préciser les règles de compatibilité des modes d'occupation des sols dans les campings avec la sensibilité du site (conseil d'Etat : arrêt du 10 janvier 2007).

### **PLU de La Teste de Buch** (approuvé le 20 décembre 2007)

Le secteur campable au pied de la dune du Pilat classe en zone NLC les campings y compris des possibilités d'extension pour certains d'entre eux (une interrogation demeure sur le respect des limites pour les entrées du Panorama et du Petit Nice). Au niveau du règlement, des possibilités de pérennité



ne sont pas remises en cause mais toute forme d'habitat y est interdite. Pour les zones touchées par le PPR, les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols sont très restreintes (cf annexe 7).

Cf. annexe 6 - Règlement de la zone NLC du PLU de La Teste de Buch (approuvé le 20 décembre 2007).



# B- Principes d'aménagement

## Rappel des critères

Outre l'application des lois et règlements qui s'imposent obligatoirement (voir A – cadre juridique), les propositions de principes d'aménagement de ces campings de la dune du Pilat ont été établies en référence aux critères suivants :

- objectifs de protection et de gestion du Site classé et de l'Opération Grand Site de la dune du Pilat et de la forêt usagère : respect de « l'esprit des lieux », accueil de qualité, « servir le site au lieu de s'en servir », ...
- seuil de capacité d'accueil de la grande dune et de ses abords (impact si surfréquentation)
- seuil de capacité d'accueil de chaque camping (en fonction de : surface totale, surface aménageable, surface affectée aux équipements et voiries, densité des emplacements, rôle de la topographie et de la végétation,...)
- position du GIPA (Groupe Interministériel Permanent en Aménagement) de la Gironde sur les campings (*cf annexe 7*)
- impact sur le paysage : nécessité de conserver les perspectives paysagères depuis la dune du Pilat, en assurant notamment une présence significative et pérenne du couvert forestier ; nécessité de préserver strictement les vues depuis le Bassin d'Arcachon, le Banc d'Arguin, le Cap Ferret, ainsi que depuis la route, et en pied de dune
- recommandations de la Commission Supérieure des Sites (résolution du 8 mars 2007 *cf annexe 8*) : proscrire RML et HLL en Sites Classés et Inscrits
- rôle touristique de ces campings : maintien durable d'un produit touristique, mais éviter toute dérive vers du résidentiel
- maintien et rentabilité de l'activité économique
- contexte géographique et culturel local

*cf annexe 7 Orientations d'aménagement des campings en Gironde (DDE –mission Tourisme- 5 juillet 2006)*

*cf annexe 8 Résolution sur les résidences mobiles de loisirs (Commission Supérieure des Sites- 8 mars 2007)*

## Les principes d'aménagement :

### 1- Principe de pérennité

**La pérennité de ces campings n'a jamais été remise en question** par l'Etat au moment du classement ni depuis.

Elle est cependant menacée par l'évolution naturelle : cette disparition progressive est irréversible. Le principe de réversibilité ou de mobilité des aménagements va dans ce sens.

**La zone d'intervention autorisée du CELRL** (Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres) sur la dune du Pilat comprend l'emprise de l'ensemble des campings.

### 2 Principe de réversibilité

Compte-tenu de l'avancée dunaire, et du retour à terme de l'assiette de ces campings à un état naturel, tous les équipements et aménagements doivent avoir un caractère léger et réversible, notamment dans la bande la plus proche de la dune.

Ce qui implique :

- **d'utiliser soit du matériel démontable et transportable soit du matériel mobile.**
- **d'anticiper l'avancée dunaire en démontant les installations** et aménagements (infra et superstructures) avant leur enfouissement sous le sable.

### **3 - Principe de zonage**

Compte-tenu de la nature même de la Grande Dune (monument naturel, patrimoine national), des risques immédiats liés à la proximité de la dune et de la côte, ainsi que de la co-visibilité avec la dune, et le banc d'Arguin, un schéma théorique de zonage en 3 secteurs est proposé, à adapter en fonction de la topographie, de la végétation, de l'état des lieux de chacun des campings :

- **espace sensible**, en général côté océan (covisibilité, sensibilité écologique et paysagère, recul trait de côte, avancée dunaire) : aucun équipement (y compris aires de jeux), mais seulement des espaces -naturels. Respect de l'intégrité de la grande dune : aucun équipement, aucune clôture, aucun terrassement.
- **espace intermédiaire** : structures non pérennes (tentes, caravanes; jeux, sanitaires mobiles, ...). Pas d'emplacements G.C.C.
- **espace moins sensible**, en général proche de la RD (partie Est des campings, avec accès faciles et équipements existants) : structures pérennes, restaurants, sanitaires, éventuelles RML « redistribuées », avec obligation d'intégration paysagère (densités faibles, modèles sélectionnés, part significative d'espaces forestiers intersticiels,...).

**Un transfert progressif des aménagements et installations devra donc se faire d'Ouest en Est**, y compris pour les réseaux d'assainissement.

### **4 – Principe d'emprise limitée**

Compte-tenu notamment du site classé et de la loi littoral, l'emprise actuelle de chaque camping, aménagée hors de la zone de risques définie au PPR en 2001, et ayant fait l'objet d'une autorisation officielle, **ne pourra plus s'agrandir, ni pour une extension, ni pour une compensation** de terrain perdu à cause de l'avancée dunaire.

Les emprises des zones de campings dans le P.L.U. et le S.C.O.T. seront à limiter aux emprises actuelles ainsi définies, sans franchissement de la RD, ni diminution des espaces boisés entre les campings.

### **5 – Principe de qualité**

En raison de leur localisation dans un espace protégé exceptionnel, ces campings ont une obligation d'excellence : ils devront rechercher **une qualité paysagère, architecturale et environnementale maximale**, et être des campings-modèles, voire pilotes pour des innovations. Cf. démarches de type normes HQE, charte campings ONF , Eco-camps (démarche HQE dans l'hôtellerie de plein air, cf programme en Aquitaine dans le cadre de Life Environnement), etc...

Ce qui implique notamment :

- **un aménagement de conception peu dense et très aérée**, avec des emplacements vastes, des zones –tampons, des cônes de visibilité préservés
- **une végétation arborée dense** prolongeant celle de la forêt voisine, et masquant ces campings : mêmes essences (mélange pins-chênes), pas d'exotisme, entretien écologique (gestion raisonnée, plan forestier, évacuation des déchets végétaux...), dans le respect des modalités de prévention des incendies (déroussaillage, accès, etc)



- **une architecture de qualité réellement intégrée au paysage**, pour éviter notamment toute perception agressive depuis les dunes ou la route (teintes foncées, matériaux naturels...), et toute banalisation des lieux
- **des terrassements limités (génie écologique)**, de même pour mouvements de sables, soutènements, ...

L'ensemble de ces prescriptions amènera à **une limitation stricte, voire à une réduction du nombre de RML.**

cf annexe 9 Réflexion sur la gestion paysagère des campings de la dune (DIREN Aquitaine-septembre 2007)

## 6 – Principe de prévention

En ce qui concerne le risque incendie, majeur en Eté dans ce milieu boisé à majorité de résineux, au moment où ces campings hébergent des milliers de vacanciers, et au delà du respect des textes obligatoires, des mesures de prévention plus larges sont à prendre :

- **distances d'espacement plus importantes** entre les hébergements
- **maintien ou création de voies périphériques**, y compris au pied de la grande dune, pour l'accès des secours ou l'évacuation des campeurs vers l'océan



# C - Modalités d'application du guide

Ce guide servira de référence dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation en Site Classé, mais également de document d'information et de sensibilisation.

## 1 Mise en conformité

### Délais

A partir de la notification du guide définitif aux 5 gestionnaires, la mise en conformité des installations devra être achevée dans un délai qui ne devra pas excéder un an.

### Demande d'autorisation préalable

Les gestionnaires doivent planifier le développement de leur activité et inclure dans un projet d'ensemble toute modification de l'aspect du site, même si elle leur paraît mineure, en évitant la multiplication de dossiers successifs ponctuels. Le dossier est à déposer auprès de la mairie, qui le transmettra au préfet, sous couvert du sous-préfet.

### Collaboration avec les services de l'Etat

Les gestionnaires doivent informer le plus en amont possible la mairie, et les services de l'Etat en charge des Sites Classés (Inspecteur des Sites DIREN, Architecte des Bâtiments de France SDAP) de leurs projets de travaux, et leur faciliter la visite des lieux à tout moment.

Les services de l'Etat feront en sorte que les procédures d'autorisation se déroulent dans les délais normaux les plus courts possibles et que les pétitionnaires soient informés de leur évolution.

## 2 - Documents de base

Pour se prononcer, la mairie et les services de l'Etat en charge des Sites devront disposer pour chaque camping des documents suivants :

- **plan cadastral** délimité précis avec contenance des parcelles et surface totale
- **plan de la partie aménageable** (déduction faite de la partie envahie par les sables –avancée dunaire)
- **plan topographique et de la végétation**
- **état des lieux à la date de l'arrêté préfectoral de classement touristique** du camping
- **état des lieux à la date du décret de classement** du site de la Dune du Pilat et de la forêt usagère (1994)
- **état actuel des lieux (confirmé en 2007** par le comité technique missionné par la C.D.N.P.S)
- **installations, aménagements, hébergements et équipements non autorisés** (état septembre 2007), pour lesquels doit être déposée une nouvelle demande d'autorisation d'aménager .

## 3 - Demandes d'autorisation de travaux et d'aménagement

Afin d'éviter la multiplication des procédures, entraînant des délais administratifs plus longs, il est recommandé aux gestionnaires de **déposer des dossiers globaux, établis avec la collaboration d'un paysagiste**, et regroupant tous les travaux réalisés sans autorisation et/ou

envisagés à court ou moyen terme. Ils disposeront ainsi d'une autorisation, même si la réalisation s'échelonne sur 2 ou 3 ans.

**Le contenu** de ces dossiers doit comporter au minimum les pièces suivantes, utiles à la compréhension du projet et à l'évaluation de son incidence sur le site :

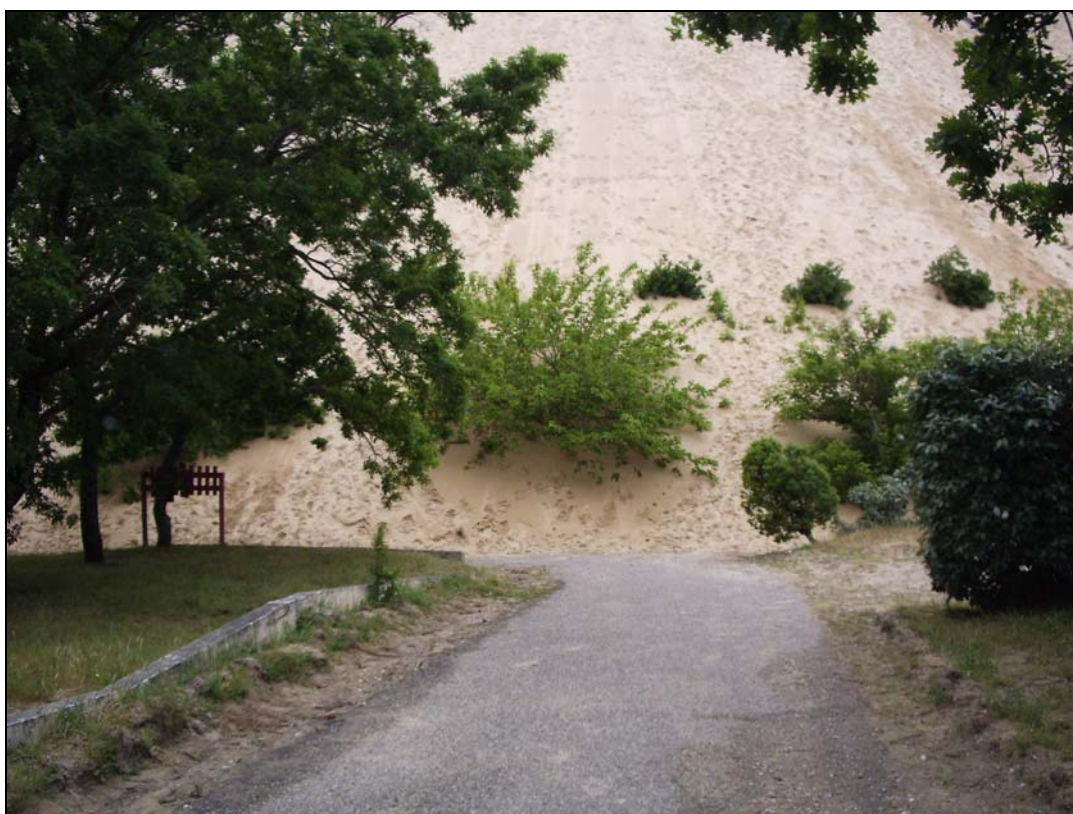
- situation du projet par rapport au site classé (sur cartes au 1/25.000<sup>e</sup> et plans cadastraux)
- photos en couleur des lieux et de l'environnement immédiat, avec repérage des prises de vues
- plans et illustrations du projet (documents graphiques)
- description des modifications qui seraient apportées à l'état des lieux
- évaluation de l'impact sur le site, notamment paysager (covisibilité avec la dune du Pilat, le banc d'Arguin....)
- plan d'aménagement global actualisé (avec végétation, infrastructures, etc...)
- plan de gestion et de renouvellement du couvert forestier annuel et plan de restauration chiffré sur 10 ans.

Pour les travaux soumis à permis de construire, ou de démolir, ou déclaration de travaux, le dossier comprendra le formulaire CERFA dûment complété et le volet paysager (CU art L 421-2 et R 421-2 ).

**Les critères d'examen** de ces dossiers seront notamment le respect de la réglementation et des recommandations du Guide de gestion.

L'autorisation spéciale du ministre (ou du préfet, suivant les types de travaux) sera délivrée ou refusée en prenant aussi en compte les critères suivants :

- la compatibilité du projet avec les objectifs du classement du site
- l'impact du projet sur le site
- les précédents, et en particulier les autorisations déjà acquises ou refusées
- les éléments de doctrine énoncés sur la gestion des sites
- les mesures d'accompagnement destinées à améliorer ou à restaurer l'état originel du site





## SERVICES à contacter pour toute information complémentaire

SERVICE	TELEPHONE	TELECOPIE	MESSAGERIE
Mairie de La Teste de Buch	05.56.22.35.00	05.56.54.46.40	<a href="mailto:mairie@latestedebuch.fr">mairie@latestedebuch.fr</a>
Préfecture de la Gironde (Bureau de l'Environnement)	05.56.90.60.60	05.56.90.60.67	<a href="mailto:prefecture@gironde.gouv.fr">prefecture@gironde.gouv.fr</a>
Sous-Préfecture d'Arcachon	05.56.22.42.42	05.56.22.42.62	<a href="mailto:sous-prefecture-arcachon@gironde.pref.gouv.fr">sous-prefecture-arcachon@gironde.pref.gouv.fr</a>
DDE Gironde (Division Littorale- Unité Tourisme)	05.56.24.80.80	05.57.93.31.12	<a href="mailto:dde.gironde@developpement-durable.gouv.fr">dde.gironde@developpement-durable.gouv.fr</a>
DIREN Aquitaine (Inspection des Sites)	05.56.93.61.00	05.56.93.61.61	<a href="mailto:diren@aquitaine.developpement-durable.gouv.fr">diren@aquitaine.developpement-durable.gouv.fr</a>
SDAP Gironde (Architecte des Bâtiments de France)	05.56.00.87.10	05.56.79.04.16	<a href="mailto:sdap.gironde@culture.gouv.fr">sdap.gironde@culture.gouv.fr</a>
DDAF Gironde (Service Forêt et Environnement)	05.56.24.80.80	05.56.24.85.65	<a href="mailto:ddaf.gironde@agriculture.gouv.fr">ddaf.gironde@agriculture.gouv.fr</a>
SDIS Gironde	05.57.52.29.29	05.56.66.30.42	<a href="mailto:secretariat-gprev@sdis33.fr">secretariat-gprev@sdis33.fr</a>
SIBA	05.57.76.23.23	05.56.26.92.01	<a href="mailto:service.hygiene@siba-bassin-arcachon.fr">service.hygiene@siba-bassin-arcachon.fr</a>

## COORDONNEES des campings de la dune du Pilat

CAMPING	TELEPHONE	TELECOPIE	MESSAGERIE et INTERNET
Camping LA FORET	05.56.22.73.28	05.56.22.70.50	<a href="mailto:camping.foret@wanadoo.fr">camping.foret@wanadoo.fr</a> <a href="http://www.campinglaforet.fr">www.campinglaforet.fr</a>
Camping LA DUNE	05.56.22.72.17	05.56.22.74.01	<a href="mailto:reception@campingdeladune.fr">reception@campingdeladune.fr</a> <a href="http://www.campingdeladune.fr">www.campingdeladune.fr</a>
PYLA Camping	05.56.22.74.56	05.56.22.10.31	<a href="mailto:pylacamping@free.fr">pylacamping@free.fr</a> <a href="http://www.pyla-camping.com">www.pyla-camping.com</a>
Camping PANORAMA	05.56.22.10.44	05.56.22.10.12	<a href="mailto:mail@camping-panorama.com">mail@camping-panorama.com</a> <a href="http://www.camping-panorama.com">www.camping-panorama.com</a>
Camping PETIT NICE	05.56.22.74.03	05.56.22.14.31	<a href="mailto:camping.petit.nice@wanadoo.fr">camping.petit.nice@wanadoo.fr</a> <a href="http://www.petitnice.com">www.petitnice.com</a>