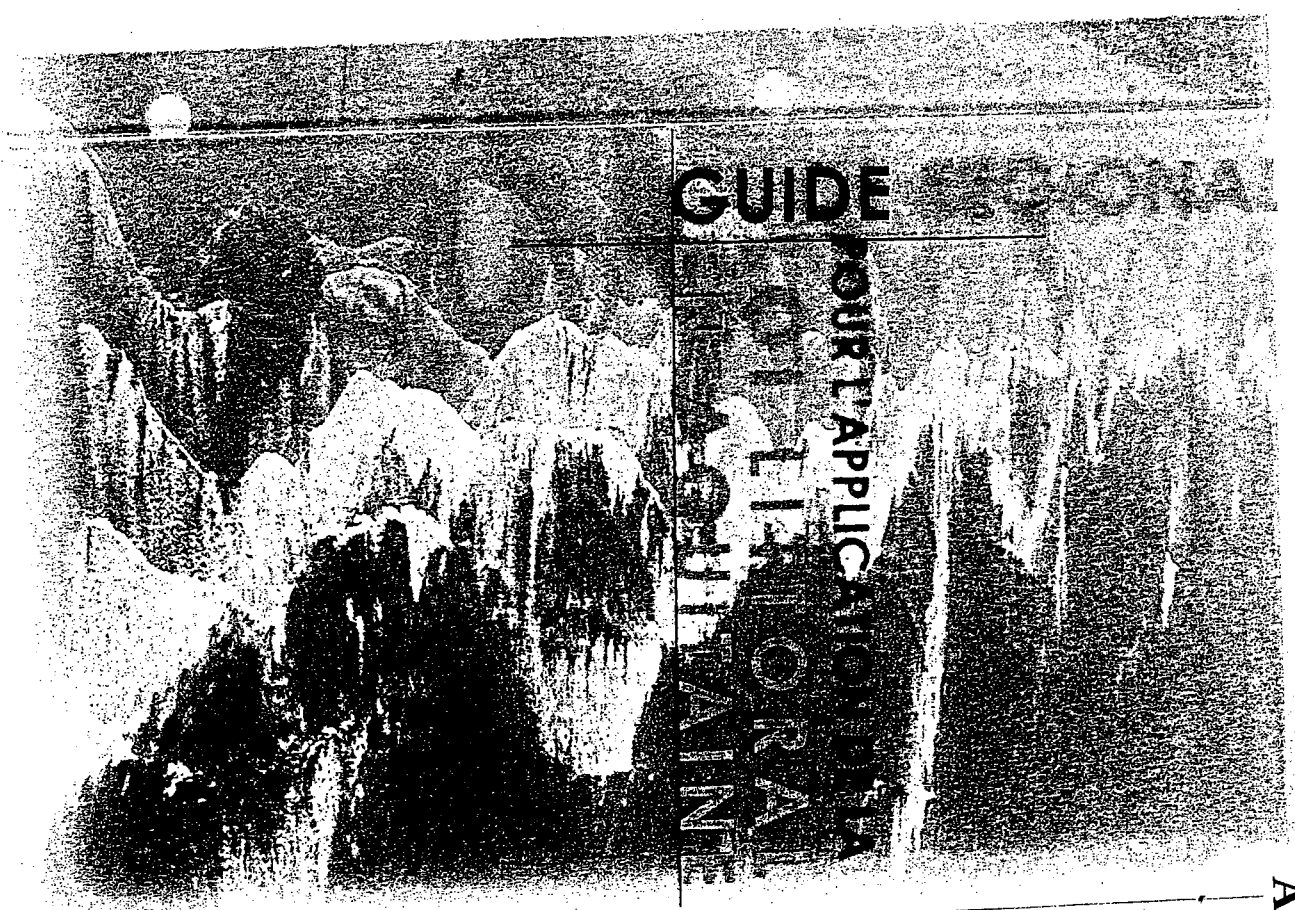
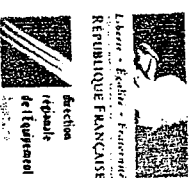


Ce guide a été initié par un groupe de travail, piloté par la DRE et réunissant la DIREN, le SGAR, la DDE de la Gironde, la DDE des Landes, la DDE des Pyrénées-Atlantiques et la DGUHC.



# GUIDE POUR L'APPLICATION DE LA POLITIQUE DE LA REGION AQUITAINE



Liberté - Égalité - Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE



Liberté - Égalité - Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

J a n v i e r 2 0 0 7

## PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

L'application de la « Loi Littoral » conduit à distinguer deux grandes séries de mesures de protection traduites :

- d'une part dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation,
- et d'autre part dans des règles de protections spécifiques portant sur les espaces littoraux, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (nouvelles routes et terrains de camping notamment).

### LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ORIENTATION ET DE LIMITATION DE L'URBANISATION

Pour les communes littorales, la loi définit différents types d'espaces :

- le territoire communal dans son ensemble,
  - les espaces proches du rivage,
  - les coupures d'urbanisation,
  - les espaces remarquables,
  - la zone maritime,
  - la bande littorale,
  - le domaine public maritime.
- Elle institue des régimes différents d'occupation du sol, selon ces espaces.

### Le territoire communal dans son ensemble :

L'extension de l'urbanisation est possible comme suit (L. 146-4-I) :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, avec cependant deux exceptions :
  - la nécessité de prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation,
  - les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. La définition de la notion de hameaux et d'intégration à l'environnement étant examinée avec rigueur par la jurisprudence administrative.

Les espaces proches du rivage :

Dans les espaces proches du rivage, le législateur n'a admis qu'une extension limitée et motivée de l'urbanisation. Trois notions sont à prendre en considération :

\* la notion d'espaces proches du rivage (L. 146-4-II) :

Portant de la mer (englobant la bande des 100 mètres), plus exactement de la limite du domaine public maritime, ces espaces sont, côté terre, limités par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal. Il peut ainsi s'agir d'une zone de plusieurs centaines de mètres vers l'intérieur, allant jusqu'à, par exemple, une ligne de crête ou tout autre obstacle naturel.

\* l'extension doit être limitée :

Seules, les zones déjà urbanisées présentant le caractère d'une agglomération ou d'un village, peuvent de manière limitée, être étendues ou densifiées. Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale (surface au sol du projet, caractère et destination des bâtiments, caractéristiques de la commune d'accueil, etc...), en valeur relative par rapport à l'existant, à la sensibilité du site, à la nature du projet, comme en valeur absolue.

\* l'extension doit être motivée :

En l'absence de SCOT, ou de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée dans le PLU. Dans ce cas, le rapport de présentation doit expliciter ce choix, par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette démarche n'est pas nécessaire si ces critères ont été pris en compte dans le cadre du SCOT. L'extension de l'urbanisation devra associer une bonne intégration paysagère des aménagements au respect de la qualité architecturale.

Si aucun document d'urbanisme n'existe, l'extension ne peut alors s'envisager qu'avec l'accord du Préfet et l'avis de la commission départementale des sites.

### **Les conditions d'implantation de nouveaux équipements :**

Des dispositions particulières ont été fixées pour l'implantation des nouvelles routes et des terrains de camping et de caravannage.

#### **\* les nouvelles routes (L. 146-7) :**

Des prescriptions spécifiques concernent la création de nouvelles routes, telle l'obligation de ne réaliser une route de transit qu'à 2.000 mètres (au moins) du rivage (sauf pour les rives des plans d'eau intérieurs). Sont en principe interdites les nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche.

#### **\* les terrains de camping et de caravannage (L. 146-5) :**

Leur implantation en dehors des espaces urbanisés doit être prévue dans les PLU, respecter les règles relatives à l'extension de l'urbanisation et ne pas intervenir en tout état de cause dans la bande des 100 mètres prévue au L. 146-4.



### La bande littorale (L. 146-4-III) :

Il s'agit d'une bande de terrain constatée à partir de la limite haute du rivage, autrement dit à la limite terrestre du domaine public maritime (mais intégrant les lois et relais), calculée horizontalement sans tenir compte des accidents des sols. Cette bande littorale a une largeur minimum de 100 mètres et les documents d'urbanisme peuvent prévoir de l'étendre pour répondre à des besoins spécifiques de gestion ou de protection de l'espace littoral. Dans cette bande, le principe est l'interdiction totale des constructions et installations (y compris des campings) en dehors des espaces déjà urbanisés.

Les seules exceptions, très encadrées (enquête publique notamment), peuvent concerner :

- \* la reconstruction, (dans certaines conditions), de bâtiments existants;
- \* les services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (aquaculture par exemple ; mais non thalassothérapie : la définition jurisprudentielle est stricte).

### LES RÈGLES DE PROTECTION SPÉCIFIQUES

Elles portent sur trois types d'espaces et concernent la totalité du territoire communal (et non la seule zone littorale de la commune) :

- les espaces et paysages remarquables,
- les espaces boisés les plus significatifs,
- les nouveaux équipements (routes, campings-caravanings) et leurs conditions d'implantation.

Ces espaces sont à préciser dans les documents d'urbanisme qui sont de la compétence des Collectivités Territoriales. L'Etat définit les enjeux préalables et apporte ses connaissances aux Collectivités qui élaborent SCOT et PLU.

### La préservation des espaces littoraux sensibles

#### (notion d'espaces remarquables) :

\* la détermination des espaces à préserver :  
Le code de l'urbanisme (art. L. 146-6 et R. 146-1) prévoit neuf catégories d'espaces (dunes, bandes côtières, forêts et zones boisées proches du rivage, parties naturelles des estuaires, marais, etc.).

Si un site entre dans une de ces catégories, et qu'en outre il présente un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou qu'il soit nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou qu'il présente un intérêt écologique, il relève alors de ce régime de préservation.

Les sites Natura 2000 doivent également être pris en compte. Les services de l'Etat (DDE - DIREN) contribuent à l'identification et la délimitation sur le terrain des espaces à préserver à partir d'études écologiques et paysagères.

#### \* le régime de protection des espaces préservés :

Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

La liste exhaustive des aménagements acceptés est fixée par l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme (dans sa dernière rédaction issue du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004). Pour ceux d'un coût supérieur à 150.000 Euro, une enquête publique sera nécessaire.

### Le classement des espaces boisés les plus significatifs

#### (L. 146-6 dernier alinéa) :

Il est fait obligation dans les PLU de classer en espaces boisés, avec les conséquences qui en découlent, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Si dans les communes non littorales, ce classement des espaces boisés les plus significatifs est laissé à l'appréciation des collectivités locales compétentes en la matière, il est une obligation sur le territoire des communes littorales.

## 7-LES CAMPINGS

### TEXTE APPLICABLE

#### Article L.146-5 du code de l'urbanisme :

« 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 dans le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions 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 ("bande des 100 mètres") ».

### LES ENJEUX EN AQUITAINE

L'économie touristique du littoral aquitain représente une part non négligeable des potentiels de développement et d'emploi en Aquitaine. Plus de la moitié des dépenses touristiques de l'Aquitaine se réalisent sur le littoral, soit environ 1.500 millions d'euro par an. L'hébergement léger de plein air génère un bon tiers de ce chiffre d'affaires. Mais son évolution vers une multiplication de mobil-homes, dont une partie transformée en résidence secondaire, risque de dégrader les paysages littoraux et leurs abords. Il appartient aux pouvoirs publics de réfléchir ensemble à l'évolution de ce type de demande et à sa gestion en termes de développement durable de l'économie touristique.

A partir des orthophotoplans de l'année 2000, on dénombre 274 campings sur les communes littorales mobilisant une surface totale de 1.445 hectares. Parmi eux, 115 sont situés à moins de 2.000 mètres du rivage dont 30 à moins de 500 mètres (dont ceux ayant les plus grandes capacités d'accueil).

### La création de nouveaux campings

Les campings sont considérés comme des opérations d'aménagement au même titre qu'un lotissement ou une ZAC. De ce fait, ils doivent faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU, en fonction de la vocation du secteur dans lequel ils se situent.

La création de nouveaux campings ou les extensions ne peuvent se faire que dans les agglomérations ou villages existants ou en continuité immédiate avec eux. Dans les espaces proches du rivage, elles doivent tenir compte de la capacité d'accueil des sites.

Dans les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et la bande inconstructible des 100 mètres (ou plus), l'implantation de nouveaux terrains de camping est interdite, de même que 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.

### **L'évolution des campings existants**

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.

Camping en continuité avec une agglomération ou un village existant :

L'extension ou le durcissement sont autorisées dans la partie de camping en contiguïté avec l'urbanisation existante. Néanmoins, cette forme d'urbanisation est soumise aux règles de l'extension limitée ainsi qu'aux contraintes architecturales et paysagères réglementées dans le PLU.

### **Camping en discontinuité avec l'urbanisation existante :**

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.

## **PROPOSITIONS SPECIFIQUES AU LITTORAL AQUITAIN**

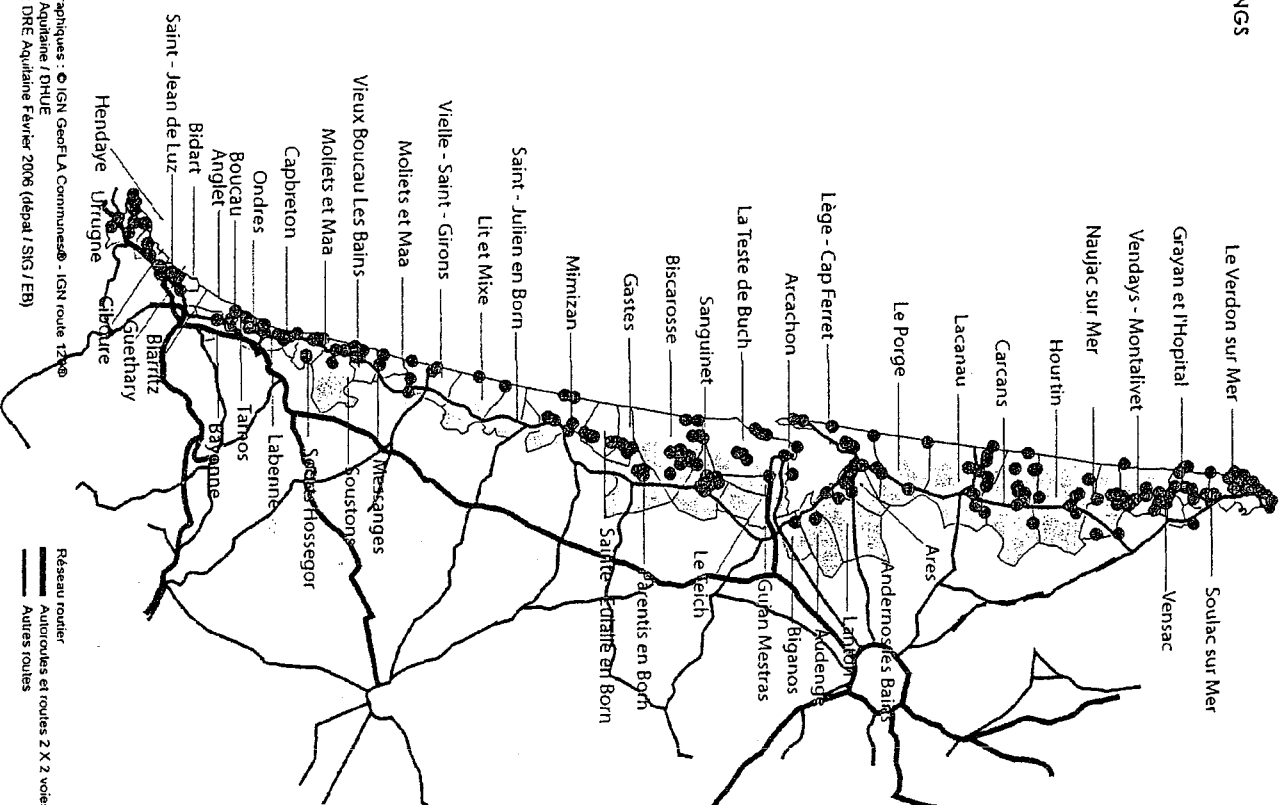
### **Inscrire dans les SCOT une réflexion spécifique sur l'hébergement touristique**

Les SCOT devraient comporter une analyse de l'état des lieux et une prospective souhaitable pour l'évolution et la localisation des divers types d'accueil touristique et de résidences de plein air.

Cette réflexion doit apporter des réponses en termes de capacité de l'environnement à accueillir des campings au sein des divers sites d'urbanisation : chaque type de clientèle doit pouvoir trouver des réponses sans pour autant tomber dans la fuite en avant de créations incessantes d'emplacements nouveaux, avec ou sans réseaux. Le besoin d'accueil à l'année sera différent de celui pour le tourisme saisonnier tant en termes d'intégration environnementale que de localisation de ces nouvelles formes d'urbanisation, contiguë ou au sein de l'urbanisation existante.



## LES CAMPINGS



Fonds Cartographiques : IGN GeoFLA Communauté - IGN route 12500  
Source : DRE Aquitaine / DRIUE  
Cartographie : DRE Aquitaine Février 2006 (départ / SIG / EB)

## Recommandations pour les règlements de PLU et l'instruction des demandes d'autorisation d'aménager

Les dispositions réglementaires relatives aux campings dans les documents d'urbanisme sont souvent traitées sommairement, alors qu'elles devraient faire l'objet de la même attention que celles qui régissent les opérations d'habitat ou d'activité.

Le règlement des PLU et les autorisations d'aménagements peuvent préciser les caractéristiques d'un certain nombre d'équipements (assainissement, réseaux) et l'organisation spatiale interne (densité, trame verte, répartition des différentes catégories d'emplacements,...).

Le PLU réglemente, en fonction des caractéristiques des sites et de leur environnement, les zones affectées à des occupations spécifiques dans les campings (y compris pour les terrains existants), en particulier les emplacements pour les Habitations Légères de Loisirs. (Voir croquis ci-joint explicitant les orientations d'aménagement possibles en conformité avec la « Loi Littoral »).

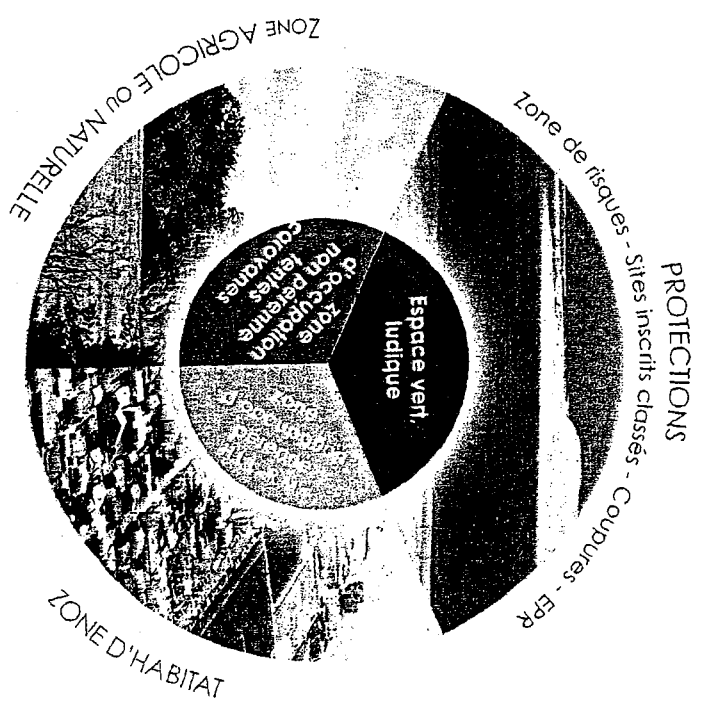
### Le règlement peut préciser :

- le nombre d'emplacements maximum autorisé et leur superficie (maximale et minimale) qu'il est possible de différencier selon le type de l'installation (tente, caravane, HLL - Habitation Légère de Loisirs);
- la surface maximale des Habitations Légères de Loisirs et leur COS;
- les reculs par rapport aux voies et limites séparatives;
- l'aspect architectural et paysager des constructions et aménagements;
- les dispositions paysagères et la superficie d'espaces verts. – Le camping doit faire l'objet d'un projet paysager réservant au minimum 10% de sa superficie (hors emplacements et voies) à la création d'espaces verts;
- les places de stationnement, les gabarits, et trames de voirie.

Ainsi un PLU peut limiter ou interdire les Habitations légères de loisir et toute forme d'habitat pérenne dans un camping, en particulier hors des zones urbaines, en s'appuyant sur des arguments d'ordre paysager ou environnemental.

CAMPINGS ET PLU

Extension d'urbanisation et orientations d'aménagement



© - DDE 33 / SATO / Bureau Tourisme - mars 2006 46

(L 123.1 - 3 al ; L 123.5 ; R 123-3.1 du C.U.)  
Le rond central représente le type d'occupation du sol dans les campings en fonction des zones du PLU. ou de la carte communale.

Cas particulier : résidences mobiles

Le Code de l'Urbanisme cite une seule fois la terminologie «Résidence Mobile» (l'Article L.443.1.).  
En l'absence de décret, cet hébergement n'a pas de statut précis. Il en est fait référence dans la circulaire de 1988, l'arrêté du Conseil d'Etat du 30 décembre 1998 et la Norme AFNOR de décembre 1999. Elles peuvent être considérées soit comme une caravane soit comme une H.L.L. selon leur mobilité effective.

Du fait de son impact sur les sites dans lesquels elle s'implante, et au vu des constatations faites sur les terrains, il est proposé que la résidence mobile soit étudiée de manière identique à celle de l'H.L.L.

Une charte « campings »

La recherche de qualité d'accueil et d'équipement des campings du littoral doit s'inscrire dans un partenariat sur une charte paysagère, urbanistique et architecturale, négociée et contractualisée. Cette charte pourrait prescrire des normes de qualité environnementale spécifiques (aménagement paysager, marges de recul, COS, taille de emplacements, trame verte interne, gestion du couvert végétal, assainissement, gestion des déchets, prise en compte des risques, gestion des installations, régime de location, ...).

Le transfert éventuel

Pour certains campings situés dans des espaces remarquables, en zone de risques, ou dans la bande littorale et dans la perspective d'une reconquête de ces espaces, un transfert peut être envisagé et pris en compte dans l'élaboration des SCOT et des PLU.

Des options de réaffectation de nouveaux terrains urbanisables en continuité des bourgs et villages existants sont à envisager avec les exploitants si ceux-ci sont demandeurs d'hébergements locatifs légers.