

## **LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS**

**Par Anthony DESBROUSSES.**

Etudiant de DEA à la Faculté de droit de Nantes.

L'évolution du marché du camping se caractérise par le passage d'un stade de croissance à un stade de renouvellement . Les années 1960 et 1970 sont une phase de croissance, mais les capacités numériques offertes sont insuffisantes par rapport aux besoins également croissants des touristes.

Le début des années 1980 marque un équilibre quantitatif entre l'offre et la demande, grâce à la multiplication des infrastructures simples. On multiplie à cette époque le nombre des terrains de camping de base, dits "municipaux".

La nature de la demande touristique évolue vers la fin des années 1980. Les touristes cherchent de plus en plus à se sédentariser . Répondant à cette demande, des professionnels peu scrupuleux achètent aux agriculteurs à un prix à peine plus élevé que le prix des terres agricoles, des espaces bien situés, en général boisés et classés en zone inconstructible NC ou ND dans les documents d'urbanisme. Ils divisent immédiatement ces terrains en parcelles qu'ils revendent sans aucun équipement, dix fois leur prix d'acquisition, à des vacanciers heureux de trouver ainsi "le petit coin presque idéale de leur migration estivale au bord de l'eau " . de nombreux agriculteurs bretons spéculent également en ce sens, ne se préoccupant alors que de loin de la protection des sites naturels.

Ce mouvement a pour conséquence une amplification du morcellement foncier, et une véritable "cabanisation du littoral". la problématique des communes littorales est alors la suivante : il leur faut d'une part conserver la clientèle touristique en offrant la possibilité de créer de plus en plus d'infrastructures, et d'autre part préserver l'intégrité du littoral, qui constitue en quelque sorte leur fonds de commerce.

De nombreuses solutions d'aménagement des zones littorales ont alors été envisagées. L'une d'elles est particulièrement adaptée à la clientèle estivale, qui désire souvent se "fixer" en louant à l'année, ou en achetant un emplacement ou une parcelle de terrain.

La nouvelle politique des élus locaux consiste à multiplier les habitations individuelles dans un cadre collectif organisé. L'instrument de cette politique est appelé "parc résidentiel de loisirs".

Une centaine de parc existe actuellement en France. Ils sont concentrés dans le Nord-Pas de Calais, la basse Normandie, et sur le littoral méditerranéen.

Il n'est possible d'apprécier l'intérêt environnemental des parcs résidentiels de loisirs qu'en étudiant la procédure suivie pour leur création. Cette procédure fait intervenir l'ensemble des autorités concernées par la protection du littoral à l'échelon communal étatique.

Nous étudierons donc les trois phases essentielles de la procédure de création d'un parc résidentiel de loisirs.

## **Section 1 : la demande de certificat d'urbanisme**

L'opérateur à l'origine de la demande entend installer ultérieurement sur les parcelles en question :

Soit des caravanes, définies par l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, comme étant " le véhicule ou l'élément d véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui même, ou d'être déplacé par simple traction".

Soit des habitations légères de loisirs, définies par l'article R 44-2 du code de l'urbanisme comme étant des "constructions à usage non-professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la construction et de l'habitation" . Selon cet article, les habitations légères de loisirs sont destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, mais leur entretien et leur gestion doivent être organisés et assurés de façon permanente.

Le certificat d'urbanisme fournit des informations sur les possibilités de construire ou de réaliser un aménagement déterminé sur un terrain. En particulier, il indique au demandeur toutes les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.

La demande de certificat d'urbanisme n'est pas obligatoire, mais elle présente un intérêt majeur : pendant un an, les prescriptions du certificat d'urbanisme sont l'unique base de référence pour l'attribution des autorisations d'aménagement ; même si pendant ce temps le plan d'occupation des sols (POS) est modifié ou révisé.

Le certificat est délivré par la mairie si la commune est dotée d'un POS approuvé, ou dans les autres cas, par la Direction Départementale de l'équipement (DDE).

Dans tous les cas, la création d'un parc résidentiel de loisir passe par la phase de la demande d'autorisation d'aménager un terrain.

## **Section 2 : la demande d'autorisation d'aménager un terrain**

Le décret de 4 septembre 1980 avait subordonnée l'ouverture des parcs résidentiels de loisirs à l'obtention préalable d'un permis de construire. Le décret du 29 mars 1984 a remplacé le permis de construire par une autorisation d'aménager, alignant ainsi le régime de ces parcs sur celui des terrains de camping.

Cette demande doit révéler

Les coordonnées et la qualification de l'architecte désigné lorsque la surface hors oeuvre nette (SHON) est supérieure à 170 m<sup>2</sup>.

Le respect des règles de construction fixée par le code de la construction et de l'habitation.

Le respect des normes d'urbanisme :

a) Avec l'article L 146-5 du code de l'urbanisme issu de la loi du 3 janvier 1986, le zonage des activités de camping -caravaning est devenu une obligation pour les communes littorales. Cet article précise en effet que "l'aménagement et l'ouverture des 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

POS

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

De plus, le projet doit respecter l'article L 146-6 code de l'urbanisme qui prévoit la protection des sites ou paysages remarquables, nécessaire au maintien des équilibres biologiques.

b) Les Schémas de mise en valeur de la mer ( SMVM), les Schémas directeurs ( SD), et les Schémas de secteur (SS) ne sont pas directement opposables aux autorisations individuelles d'occuper le sol. Le plan d'occupation des sols, en revanche, doit être compatible avec ces normes d'encadrement, lorsqu'elles existent.

c) Dans les rares cas de communes littorales non dotées de POS, on applique le Règlement national d'urbanisme (RNU), complété par les dispositions de la loi littorale.

Lorsque le projet concerne la création d'au moins deux cent emplacements, l'opérateur doit également faire procéder à :

a) Une enquête publique, afin de défendre l'environnement et d'associer la population locale permanente aux décisions susceptibles de modifier son cadre de vie (Loi du 12 juillet 1983 et décret du 23 avril 1985)

b) Une étude d'impact, conformément à l'article 2 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, pour apprécier l'état du site avant travaux, et évaluer faune, la flore, les milieux naturels, les équilibres biologiques, les bruits, les odeurs, les émissions lumineuses, hygiène, la salubrité publique)

L'entier dossier est remis en mairie, et subit une procédure variable selon l'état d'avancement des documents locaux d'urbanisme. deux hypothèses sont alors envisageables :

Lorsque le plan d'occupation des sols a été approuvé depuis plus de six mois, la commune instruit elle même le dossier. Elle rend sa décision dans un délai de trois mois pouvant être porté à cinq mois lorsqu'une commission nationale doit être consultée. Le plus souvent, la commune se contente de recueillir l'avis de la commission départementale de l'action touristique ( CDAT). A terme, la décision autorisant l'aménagement du terrain est prise par arrêté municipal, au nom de la commune.

Lorsqu'il n'existe pas de plan d'occupation des sols, ou que six mois ne sont pas écoulés depuis son approbation, la direction départementale de l'équipement (DDE) procède à l'instruction du dossier. La décision est alors prise par arrêté préfectoral.

Cette distinction illustre la complémentarité de l'action de l'état et des Communes dans la protection du littoral, conformément à l'article 68 de la loi du 7 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales.

L'action de l'Etat était déjà annoncée dans la circulaire du 13 mars 1981 adressée par le Ministre de l'environnement et du cadre de vie, aux Préfets et Directeurs départementaux de l'équipement. Selon cette circulaire, "il convient de faciliter l'installation des habitations légères de loisirs, par l'ouverture des parcs résidentiels spécialement conçu pour éviter l'implantation dispersée de cet habitat et la détérioration des sites".

Cette autorisation d'aménager est périmée si aucune réalisation n'est entreprise dans un délai de deux ans à compter de la notification de la décision municipale ou préfectorale.

### **Section 3 : La demande de certificat constatant l'achèvement des travaux**

En droit commun de la construction, lorsqu'il s'agit d'un permis de construire, un certificat de conformité doit être délivré en fin d'ouvrage et constater le respect des normes en vigueur.

Dans le cas des parcs résidentiels de loisirs, la division foncière n'est pas pour autant constitutive de lotissement. La même autorité compétente délivre seulement un certificat d'achèvement des travaux. Cette appellation est réservée au cas du parc résidentiel de loisirs dont les emplacements seront vendus par l'opérateur à des particuliers.

Les aménagements et équipements retenus lors du constat d'achèvement des travaux concernent tous les aspects de la protection du littoral : les plantations, la voirie, la collecte et l'élimination des ordures ménagères, les raccordements aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, les bâtiments de service, mais surtout les systèmes d'assainissement. Plus précisément, l'arrêté du 15 novembre 1985 et le décret du 14 mars 1986 fixent des normes minima d'équipement intéressant bien sûr les futurs propriétaires d'emplacements, mais aussi la protection et l'aménagement du littoral.

Lorsque le parc est exploité en résidence hôtelière, une demande de "classement" suffit. Le classement reste du ressort du préfet qui est responsable à l'échelon départemental de l'application de la réglementation en matière de tourisme; La demande de classement est formulée par l'aménageur ou le futur exploitant. Le classement est prononcé par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de l'action touristique.

En définitive, il apparaît que la loi du 3 janvier 1986 permet à l'Etat et aux Commune d'organiser le tourisme en bord de mer ; c'est à dire de profiter de son importance économique, mais aussi de préserver l'intégrité des sites naturels et la beauté du littoral. On préfère admettre la nécessité d'un nouveau mode d'occupation du littoral afin de mieux en contrôler les effets sur l'environnement. Cette option est conforme à l'esprit de la loi Littoral dont le maître-mot pourrait être "conciliation". cette réglementation présente néanmoins un inconvénient, peut-être le seul : son application a un coût élevé qui se répercute sur le prix de cession des parcelles. Les couches les moins favorisées de la population se voient donc exclues d'être bénéficiaires des vacances en bord de mer. Cette nouvelle réglementation est donc instrument politique au service des communes littorales qui voudront "sélectionner" leur clientèle estivale !.

## **BIBLIOGRAPHIE**

- H. Colombie, JP. Redon, *Le droit du littoral*, pages 227 à 232, éditions Litec 1992
- R. Ressouches, "Les hébergements de plein air : camping, caravanage, parcs résidentiels, habitat de loisir", SEATL, Le Moniteur 1988.
- J. Sironneau, "Droit du camping : camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs", éditions DALLOZ 1982.
- F. Bouyssou, "L'habitat léger de loisir devant la jurisprudence", *Droit et ville* n 16, 1983.
- "Table ronde sur l'immobilier de loisirs", *Droit et ville* n 22, 1986.
- Journal Officiel, "Camping, caravanage et parcs résidentiels de loisirs", brochure n 1189, 1988.