

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Enoncé :

M. Carrier et sa femme exploitent un camping depuis le début des années 80 dans la commune d'Ares, située en Gironde, et dotée d'un PLU depuis 2006. Le camping a connu quelques dégradations à cause de la tempête survenue début 2009 et le couple décide d'entreprendre quelques transformations, en plus de la remise en état du terrain existant.

Nos deux exploitants veulent agrandir le terrain de camping et abattre les quelques arbres restants malgré la tempête pour dégager la vue sur le paysage environnant.

Par ailleurs, à proximité du camping se trouve un vieux moulin situé dans le champ de visibilité d'une église classée monument historique. Ce moulin attire de nombreux touristes et M. et Mme Carrier s'inquiètent de sa démolition prochaine par son propriétaire.

Ils ont appris par des voisins que vous suiviez actuellement des cours d'urbanisme, et vous posent les questions suivantes :

Question 1 : Faut-il une autorisation particulière pour agrandir le terrain de camping existant ?

Réponse 1 : Non. Seule la création d'un terrain de camping est soumise à permis d'aménager.
Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas la distinction création / agrandissement qui est déterminante pour connaître le régime juridique applicable.

Réponse 2 : Oui, il faut faire une déclaration préalable.
Réponse fausse

Commentaire : C'est possible, mais ce n'est pas forcément le cas.

Réponse 3 : Oui, l'agrandissement du terrain de camping est soumis à permis d'aménager.
Réponse fausse

Commentaire : C'est possible, mais ce n'est pas forcément le cas.

Réponse 4 : Tout dépend de l'ampleur de l'agrandissement, par ex. du nombre supplémentaire de caravanes accueillies.
Réponse juste

Commentaire : Seuls les agrandissements situés au-delà d'un certain seuil nécessitent un permis d'aménager (plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidence mobiles de loisirs).

Réponse 5 : Un permis d'aménager sera certainement exigé en raison de l'abattage des arbres envisagé.

Réponse juste

Commentaire : les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations sont en effet soumis à permis d'aménager.

Question 2 : Est-il exact qu'un permis de démolir soit exigé pour abattre les arbres ?

Réponse 1 : Oui, car le terrain de camping est dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Réponse fausse

Commentaire : Attention : c'est le moulin qui est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique classé (l'église).

Réponse 2 : Non, car les arbres ne sont pas concernés par le permis de démolir.

Réponse juste

Commentaire : La démolition concerne tout ou partie d'une « construction », en particulier le gros œuvre.

Question 3 : La pratique du camping peut-elle être interdite dans la commune en dehors des terrains spécialement aménagés comme le nôtre ?

Réponse 1 : Oui, la pratique isolée du camping peut être interdite dans certaines zones protégées, comme par exemple dans le champ de visibilité de l'église classée.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet le cas, ce type d'interdiction concernant aussi la création de terrains de campings.

Réponse 2 : Non, car la pratique du camping est libre.

Réponse fausse

Commentaire : La pratique du camping est en effet libre, mais à condition d'avoir l'accord de la personne qui a la jouissance du sol et sous réserve que le propriétaire ne s'y oppose pas.

Réponse 3 : Oui, le maire peut interdire la pratique du camping en dehors des terrains aménagés pour des motifs paysagers par exemple.

Réponse juste

Commentaire : Cette possibilité est en effet prévue par l'[art. R. 111-34 du Code de l'urbanisme](#). D'autres motifs peuvent d'ailleurs justifier une telle interdiction, comme l'atteinte à la tranquillité, à la salubrité, etc...

Réponse 4 : Oui, le PLU peut définir des zones où le camping est interdit en dehors des terrains aménagés à cet effet.

Réponse juste

Commentaire : C'est l'[article R. 111-34 du Code de l'urbanisme](#) qui permet ce type d'interdiction ; or la commune est dotée d'un PLU.

Question 4 : Quels sont les types d'installations que notre terrain de camping peut accueillir ?

Réponse 1 : Votre terrain peut accueillir des habitations légères de loisirs, sans conditions particulières.

Réponse fausse

Commentaire : Cf. [art. R. 111-38](#). Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Réponse 2 : Des « mobil home », à condition que votre terrain soit classé au sens du Code du tourisme.

Réponse juste

Commentaire : Les « mobil home » sont effet des résidences mobiles de loisirs (cf. [art. R. 111-41](#)), qui peuvent être installées sur des terrains de camping « classés ».

Question 5 : La démolition du moulin est-elle possible ?

Réponse 1 : Non, car le moulin est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé monument historique.

Réponse fausse

Commentaire : Attention ! Une démolition n'est pas systématiquement interdite dans de tels secteurs.

Réponse 2 : Peut-être, à condition que le permis de démolir soit accordé.

Réponse juste

Commentaire : Le moulin est situé dans le champ de visibilité d'une église classée, donc soumis à permis de démolir.