

Pierre JEAN-MEIRE

Avocat

Communauté de communes Île-de-Ré
Monsieur le Président
3 rue du Père Ignace - CS 28001
17410 Saint-Martin-de-Ré

Par LRAR n° 1A 173 573 9711 0

Nantes, le 06 septembre 2021

N/. Réf : FOND DES AIRS
V/. Réf : Modification du PLUi n° 1

Monsieur le Président,

Je vous rappelle être le conseil de l'association « le Fond des Airs » qui regroupe la quasi-intégralité des propriétaires et résidents du quartier du Fond des Airs, situé sur la commune de la Couarde-sur-Mer.

Je ne reviendrais pas sur l'historique de la création de la ZAC de camping et de caravanage appelée ZAC le Fond des Airs, par délibération du 20 septembre 1988 de la commune de La Couarde-sur-Mer avec l'appui et l'aval des services de l'État.

Je ne reviendrais par ailleurs pas sur l'opposition de ma cliente contre le PLUi qui limite les installations de camping-caravaning sur ce secteur, le contentieux étant en cours et devrait être tranché prochainement par le Tribunal administratif de Poitiers.

Le présent courrier a vocation à n'aborder que la question de la modification simplifiée et ne remet pas en cause les autres combats menés par ma cliente.

M. le Préfet, dans son courrier du 17 février 2020, émis dans le cadre du contrôle de légalité de la délibération approuvant le PLUi, vous a demandé d'interdire l'installation de caravanes

11 boulevard Guist'Hau – 44000 NANTES Cedex

Tél : 06 70 39 82 37

www.avocat-jean-meire.com

E-mail : contact@avocat-jean-meire.com

SIRET : 818 137 960 00030

dans le secteur du Fond des Airs au motif qu'en vertu des articles R. 111-48 et 33 l'installation de caravanes est interdite en site inscrit.

Déjà, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le Préfet avait fait une observation similaire, que vous n'aviez pas suivie :

Le règlement de la zone Nc de La Couarde admet le stationnement de caravanes dans la limite de 3 installations par lot pour une durée maximale de 3 mois. Or, le camping sur des parcelles privées est interdit en site inscrit ou classé. Ce secteur doit basculer en zone N non indicé et le règlement adapté en conséquence.

*Extrait de l'avis du Préfet émis le 19 août 2019
dans le cadre de l'élaboration du PLUi p. 7/15*

Manifestement, vous envisagez de changer de position, malgré le fait que le Préfet n'ait pas déferé la délibération approuvant le PLUi, mais se soit borné à reprendre son observation.

Or, il ressort de la jurisprudence administrative que contrairement à ce qu'affirme le Préfet, la pratique du camping, et donc l'installation de caravanes, n'est pas totalement interdite dans un site inscrit, mais est soumise à autorisation administrative :

*« que, contrairement à ce que soutient l'association requérante, les prescriptions de l'article R. 111-42 (désormais R. 111-33) du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans les sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 ou L. 341-2 du code de l'environnement, mais subordonne l'installation de tels équipements à une autorisation administrative »
(CAA Bordeaux 02 décembre 2012 n° 13BX02278 – **Pièce n° 9**) ;*

Par suite, et contrairement à ce qu'affirme le Préfet, l'installation de caravanes n'est pas totalement interdite dans les sites inscrits ou classés.

Le règlement d'un document d'urbanisme peut donc parfaitement autoriser l'installation de caravanes, sous réserve que les personnes souhaitant installer de tels équipements obtiennent la dérogation prévue par l'article R. 111-33 précitée.

En outre, l'article R. 111-33 du Code de l'urbanisme invoqué par le Préfet, vise à réglementer la pratique du camping « *pris isolément* », c'est-à-dire le « camping sauvage ».

Cela ne saurait sérieusement être le cas du secteur du Fond des Airs qui regroupe environ une centaine d'installations, sur une ZAC spécialement aménagée à cet effet.

Le fondement légal invoqué par le Préfet pour justifier sa position, n'apparaît donc pas pertinent.

A défaut, ce dernier n'aurait pas manqué de saisir le Tribunal administratif de Poitiers.

Vous avez invoqué dans votre réponse lors de l'enquête publique, le fait que l'association souhaiterait la création d'un camping dans le secteur du Fond des Airs.

Ce n'est pas le propos aujourd'hui.

L'intervention de l'association vise entre autres à maintenir le droit d'installer trois caravanes par lots, dans le respect des règles du PPRN, approuvé par le Préfet.

Cette possibilité n'est alors que la juste prise en compte de la vocation de la zone Nc qui correspond, il faut le rappeler, à un site de regroupement de camping :

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Le secteur N, correspondant aux parties naturelles du territoire, hors espaces remarquables,
- Le secteur Nc correspondant au site de regroupement de camping,

Extrait règlement du PLUi p. 304

L'installation de nouvelles caravanes constitue la dernière possibilité pour les résidents du Fond des Aïrs de se livrer légalement à la pratique du camping-caravaning dans ce secteur.

Y interdire, définitivement, toute installation serait alors un non-sens total par rapport à la vocation de la zone Nc.

En outre, le secteur en question a été spécialement aménagé et équipé pour la pratique du camping (bâtiment sanitaire, assainissement, voirie...).

Là encore, y interdire définitivement toute installation de camping n'aurait aucun sens.

C'est pourquoi, j'ai l'honneur de solliciter par la présente, que vous reveniez sur votre projet de supprimer la disposition du règlement du PLU autorisant « *le stationnement de caravanes dans la limite de 3 installations par lot, et sous conditions de se conformer aux dispositions du PPRN* ».

A ce titre, je vous propose d'organiser un rendez-vous, avant le 23 septembre prochain, afin que nous puissions, avec la présence de deux à trois membres de l'association, nous entretenir sur ce dossier.

Je vous serais donc très reconnaissant de bien vouloir me contacter, dans les meilleurs délais, pour organiser cette réunion.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée

Maître Pierre



JEAN-MEIRE