

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE NANTES**

N° 14NT00667

----

M. Arnaud Polaillon

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\_\_\_\_\_  
Mme Piltant  
Rapporteur

La cour administrative d'appel de Nantes

\_\_\_\_\_  
Mme Grenier  
Rapporteur public

(5ème chambre)

\_\_\_\_\_  
Audience du 10 avril 2015  
Lecture du 11 mai 2015

C

Vu la requête, enregistrée le 15 mars 2014, présentée pour M. Arnaud Polaillon, demeurant 1 Bot Conan à Fouesnant (29170), par Me Feldman, avocat ;

M. Polaillon demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1100343 du 10 janvier 2014 par lequel le tribunal administratif de Rennes a annulé, à la demande de l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais, l'arrêté du 30 juillet 2010 par lequel le maire de Fouesnant lui a délivré un permis d'aménager un terrain de camping au lieu-dit Lantécoste, en tant qu'il autorise l'aménagement d'un terrain de camping sur la parcelle cadastrée BX 29 ;

2°) de rejeter la demande de l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais devant le tribunal administratif de Rennes ;

3°) de mettre à la charge de l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

il soutient que :

- le tribunal ne pouvait pas annuler un permis d'aménager dont l'obtention n'était pas nécessaire, dès lors que, le camping existant depuis 1970, le projet n'avait ni pour effet ni pour objet de créer un camping, de l'agrandir ou d'en augmenter le nombre de places et que les aménagements dont l'autorisation a été annulée ne nécessitaient pas de permis d'aménager ;

- les premiers juges ont dénaturé les pièces du dossier et méconnu les dispositions du second alinéa de l'article R. 443-6 du code de l'urbanisme dès lors que le permis d'aménager ne

méconnaît pas les dispositions de l'article NA1 du plan d'occupation des sols, que le terrain de camping existant depuis 1970, soit avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral, l'installation de tentes est possible, que les tentes, constituées d'une armature simple et d'une toile, ne peuvent pas être qualifiées d'habitations légères de loisirs même si elles reposent sur un plancher en bois et ne sont enlevées qu'en fin de saison, et que la réhabilitation du sanitaire existant n'est pas une construction ;

- les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables dès lors que le camping étant déjà autorisé, l'installation de tentes n'est pas soumise à formalité pour maintenir l'affectation du terrain en camping, en raison du droit acquis antérieur à la loi Littoral, et que le tribunal a dénaturé les pièces du dossier en assimilant les tentes à des habitations légères de loisirs ;

- la modification des aménagements existants n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme relatif à l'ouverture et l'installation de nouveaux campings dans la bande de 100 mètres dès lors que le camping, dont le nombre d'emplacements est supérieur à celui du projet, bénéficie d'un droit acquis à installer des tentes, caravanes et mobil-home sur les emplacements préalablement autorisés, et que la réhabilitation du bâtiment sanitaire consiste en une rénovation et non une construction nouvelle ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 3 octobre 2014, présenté pour l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais, représentée par son président en exercice, par Me Varnoux, avocat, qui conclut à titre principal au rejet de la requête, à titre subsidiaire à l'annulation du permis d'aménager en litige, et à ce que M. Polaillon lui verse une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que :

- le permis d'aménager en litige n'est pas superfétatoire dès lors que le projet entre, en raison de son importance, dans le champ d'application du f de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur, qu'il prévoit l'implantation de nouveaux équipements et des modifications affectant les caractéristiques et la disposition des emplacements sur le site, des travaux d'aménagement sur une partie importante du terrain qui modifieront substantiellement la végétation limitant l'impact visuel des installations, que l'implantation de 7 habitations légères de loisirs doit être définie par un permis d'aménager conformément aux dispositions de l'article R. 443-26 du même code, qu'à supposer que le projet ne soit pas soumis à permis d'aménager, il devrait faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu du c de l'article R. 421-23 du même code, ainsi que M. Polaillon l'avait fait valoir en première instance ;

- le permis d'aménager méconnaît les dispositions de l'article NA1 du règlement du plan d'occupation des sols de Fouesnant dès lors qu'en raison de leur durabilité, de leur fixité et de leur permanence, et même si elles sont démontables, les tentes fixes sont des constructions, interdites dans la bande de 100 mètres par l'article NA1 du règlement, que ces tentes, fixées sur un plancher en bois de 35 m<sup>2</sup>, lui-même fixé au sol par des pilotes, constituent bien des habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31 du code de l'urbanisme, qu'elles constituent des constructions, démontables ou transportables, à usage de loisirs, que le prétendu droit acquis n'exclut pas que le projet soit assujéti, eu égard à ses caractéristiques, à permis

d'aménager ou à déclaration préalable, et respecte en conséquence les dispositions du plan d'occupation des sols, que la fongibilité est alléguée à tort, le projet prévoyant la complète réorganisation des emplacements existants et l'implantation d'habitations légères de loisirs nouvelles n'ayant jamais donné lieu à autorisation, et qu'à la supposer établie, la fongibilité ne s'applique pas aux habitations légères de loisirs dont l'emplacement doit être délimité en raison de leur nature de construction ;

- le permis d'aménager méconnaît les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dès lors que l'autorisation délivrée a pour effet d'autoriser l'implantation de constructions dans la bande des 100 mètres, qu'un camping n'est pas un espace urbanisé au sens de ces dispositions, que l'existence d'un droit acquis est sans incidence, que le projet prévoit la complète réorganisation des aménagements existants, que les « tentes fixes sur plancher » ne seront pas implantées sur les anciens emplacements, et que la fongibilité ne peut pas être admise s'agissant d'habitations légères de loisirs ;

- le permis d'aménager méconnaît les dispositions de l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme dès lors que le projet prévoit l'aménagement intégral de la parcelle BX 29 par l'installation de 6 habitations légères de loisirs, la réhabilitation d'un bâtiment sanitaire, la création d'une voie de desserte interne et d'une aire de stationnement pour les automobiles, alors que la parcelle, située dans la bande des 100 mètres, était demeurée à l'état naturel et ne supportait aucun aménagement dans le camping existant, que le préfet avait relevé cette illégalité, que l'existence d'un droit acquis est sans incidence, et que les constructions en cause constituent des habitations légères de loisirs ce qui exclut tout fongibilité ;

- à titre subsidiaire, le permis d'aménager est illégal pour les moyens invoqués en première instance ;

Vu le mémoire en réplique, enregistré le 3 avril 2015, présenté pour M. Polaillon ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 10 avril 2015 :

- le rapport de Mme Piltant, premier conseiller ;

- les conclusions de Mme Grenier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Feldman, avocat de M. Polaillon et de Me Evano-Hiroux, avocat de l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, par arrêté du 30 juillet 2010, le maire de la commune de Fouesnant a autorisé M. Polaillon à aménager un terrain en camping nature de 52 emplacements traditionnels et une cabane en bois implantée dans un chêne sur des parcelles cadastrées BX 29, 30, 31, 33 et 34 d'une superficie totale de 17 018 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit Lantécoste à Fouesnant (Finistère) ; qu'à la demande de l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais, par jugement du 10 janvier 2014, le tribunal administratif de Rennes a annulé cet arrêté en tant qu'il autorise l'aménagement d'installations de camping sur la parcelle BX 29 ; que M. Polaillon relève appel de ce jugement ;

Sur la fin de non recevoir opposée par M. Polaillon :

2. Considérant que l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision contestée, dispense, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, de toute formalité au titre de ce code certaines installations qu'elle énumère, réalisées dans un terrain de camping, sauf lorsque ces installations sont implantées dans un site classé ; qu'aux termes de l'article R. 421-19 du même code : « *Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : (...)c) la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (...) f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 421-23 du même code : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : (...)* c) *L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19* » ; qu'aux termes de l'article R. 443-6 du même code : « *Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement (...)* Il fixe le nombre maximum d'emplacements. / *Pour les terrains de camping, il fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements* » ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en cause consiste en l'aménagement du camping de Lantécoste et de 52 emplacements sur un terrain demeuré pour l'essentiel à l'état naturel depuis 2000 ; qu'il prévoit des emplacements libres, 6 tentes en toile sur deck en bois disposés en hameau et une cabane en bois construite dans un chêne tricentenaire, des chemins perméables en sable stabilisé, des parkings, des voies de desserte, la réfection intérieure et extérieure de deux sanitaires existants, l'installation de mobilier extérieur, la réalisation de clôtures, le raccordement au réseau d'assainissement public des sanitaires et de la ferme de Lantécoste, l'installation d'un réseau électrique, l'installation d'une borne d'incendie, la création d'un cheminement piétonnier allant vers la plage et l'accessibilité aux véhicules de secours et aux personnes handicapées ; que ces travaux qui comportent la modification de la végétation existante par un nettoyage visant à la suppression du lierre sur les troncs, un élagage raisonné et un éclaircissement, le renforcement de la haie végétale sur le chemin de Lantécoste, par la plantation de rhododendron pontique, dont la hauteur peut atteindre 2 mètres, sur les parcelles 29, 30 et 31, la réalisation de plantations complémentaires comprenant une essence arbustive et une essence haute tige, ont, en raison de leur nature et de leur portée, pour effet de modifier substantiellement la végétation et les plantations existant à l'intérieur du camping limitant l'impact visuel des installations ; que, dès lors, la réalisation de ce projet devait être précédée d'un permis d'aménager en application du c) et du f) de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, sans que M. Polaillon puisse utilement se prévaloir de droits acquis liés à la

création du camping antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 3 janvier 1986 ; que, par suite, la fin de non recevoir opposée par M. Polaillon et tirée de ce que le permis d'aménager serait superfétatoire ne peut, en tout état de cause, qu'être écartée ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « (...) *III-En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. / (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 146-5 du même code : « *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 par le plan local d'urbanisme. / Ils respectent les dispositions du présent chapitre 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* » ;

5. Considérant qu'il résulte des termes mêmes des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme que les terrains de camping et de stationnement de caravanes ne peuvent être autorisés dans la bande littorale de cent mètres définie au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle BX 29 est située dans la bande littorale de 100 mètres à compter du rivage et que le projet prévoit notamment, sur cette parcelle, l'installation, de six « hébergements fixes en tente toile sur deck bois » de 35 m<sup>2</sup>, constitués d'une structure en métal, d'un diamètre de 32 mm, fixés sur un plancher en bois, lourd, en raison de la pente du terrain, d'une surface de 40 m<sup>2</sup>, lui-même fixé sur des pilots ancrés au sol ; que, compte tenu de leurs caractéristiques, et alors même que la structure des tentes est démontable, ces « hébergements fixes » constituent des constructions, au sens du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, ainsi que l'ont estimé à bon droit les premiers juges, et, en tout état de cause, des aménagements au sens de l'article L. 146-5 du même code, et ne peuvent, en conséquence, être installés dans la bande littorale de cent mètres ; que, dès lors, le permis d'aménager, en tant qu'il autorise l'aménagement de la parcelle BX 29, méconnaît les dispositions précitées de l'article L. 146-5 et celles du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant, en outre, qu'aux termes de l'article NA 1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Fouesnant : « (...) *Dans le secteur NA1c, à vocation touristique ou de loisirs, peuvent être admis les constructions et installations légères et les équipements compatibles avec le caractère du secteur : (...) les terrains de camping et de caravanage, (camps de tourisme sous réserve qu'ils respectent les dispositions spécifiques les concernant et notamment celles concernant l'implantation de H.L.L.) ; toutefois à l'intérieur d'une bande de 100 m à partir du rivage toute construction est interdite, y compris les H.L.L. (...)* » ; qu'ainsi qu'il a été dit au point 5, les « hébergements fixes » constituant des constructions, l'arrêté en litige méconnaît l'article NA 1 du règlement du plan d'occupation des sols en tant qu'il autorise l'implantation des six constructions en cause sur la parcelle cadastrée BX n° 29 ;

7. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. Polaillon n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a annulé le permis d'aménager délivré le 30 juillet 2010 par le maire de Fouesnant en tant qu'il autorise l'aménagement d'un terrain de camping sur la parcelle cadastrée BX n° 29 ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mis à la charge de l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement de la somme sollicitée par M. Polaillon ; qu'il y a lieu de mettre à la charge de M. Polaillon le versement à l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais d'une somme de 1 000 euros au même titre ;

DÉCIDE :

Article 1er : La requête de M. Polaillon est rejetée.

Article 2 : M. Polaillon versera à l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais la somme de 1 000 (mille) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Arnaud Polaillon et à l'association pour la sauvegarde du pays fouesnantais.

Une copie du jugement sera adressée à la commune de Fouesnant.

Délibéré après l'audience du 10 avril 2015, à laquelle siégeaient :

- M. Lenoir, président de chambre,
- M. Francfort, président-assesseur,
- Mme Piltant, premier conseiller,

Lu en audience publique, le 11 mai 2015.

Le rapporteur,

Le président,

Ch. PILTANT

H. LENOIR

Le greffier,

F. PERSEHAYE

La République mande et ordonne au ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.