



PLU : Zone naturelle/PPRI et caravane

Par **Gecko**, le **24/02/2017** à **21:57**

Bonjour,

Nouveau sur ce forum je viens chercher un peu d'aide auprès de personnes compétentes sur un sujet un peu délicat.

J'envisage d'acheter une propriété dans le cadre d'un projet de vie couplé à un projet professionnel.

L'idée étant de proposer plusieurs activités (gîte sous forme de logements mobiles type roulottes, tiny houses), une activité touristique (randonnée, vtt, location vtt), et une pension équestre.

Le coeur du sujet touche à l'activité gîte, et une parcelle en particulier.

Au niveau du PLU cette parcelle se situe en zone NTi, c'est-à-dire un secteur naturel à vocation d'aménagements et équipements légers à vocation touristique et commerciale soumis aux risques d'inondation.

Concrètement, c'est une propriété en bord de rivière, et la parcelle où nous voudrions installer des roulottes est un ancien camping. D'après la légende de la carte du PLU (couleur bleue) cette parcelle a la même couleur que tous les campings avoisinants, cette couleur bleue ne caractérise que les campings.

Avant de faire une offre d'achat nous souhaitons savoir quels sont les réglementations qui s'appliquent à l'installation (+de 3mois par an) de roulottes sur l'ancienne zone de camping. La mairie n'a pas su nous renseigner et n'avons pas encore contacté la DDT, ni la préfecture.

Voici un extrait des textes du PLU :

"ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone Nt (y compris en Nti, Ntr et Ntri), sont interdits :

- f Les constructions et installations destinées à l'industrie, ainsi que toutes les activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- f Les constructions et aménagements destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- f Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge, etc.)
- f Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
- f L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage et les aires d'accueil des gens du voyage
- f Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- f Les parcs d'attraction
- f Les éoliennes
- f Les carrières

f Le stationnement des caravanes en dehors d'un terrain de camping ou d'un PRL

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Nt (y compris en Nti, Ntr et Ntri), sont autorisés sous conditions :

- f Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparue
- f La construction de loges de gardien ou autres bâtiments nécessaires à l'exploitation dans la mesure où la réalisation du terrain de camping- caravaning est autorisée.
- f Les aménagements et extensions de terrains de camping (emplacements tentes et caravanes) sous réserve d'une intégration paysagère de qualité et de l'obtention de l'autorisation spéciale inhérente au site classé.
- f Les aires de stationnement dans la mesure où elles se révèlent nécessaires à une activité autorisée sur la zone.
- f Les aires de jeux et de loisirs dans la mesure où elles participent à une valorisation et une découverte du territoire et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement
- f Les équipements de structure de loisirs – type vestiaires - dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- f Les aménagements et installations nécessaires à la création d'une aire de stationnement de camping-car seront autorisés à conditions :
 - de se situer au sein de la zone Nt, située entre le Céret et Castelbouc,
 - de faire l'objet d'un traitement paysager et d'une implantation adaptée au contexte."

Fin de citation.

J'en appelle aux connaisseurs qui puissent nous aiguiller quant à la marche à suivre, les autorités en vigueur à contacter, et surtout si l'installation de roulottes semble possible ?

Merci beaucoup beaucoup beaucoup par avance, car ça serait l'élément déclencheur de notre achat et ce bien ne restera pas longtemps à la vente.

Par **Tisuisse**, le **25/02/2017 à 15:11**

Bonjour,

Vous allez à la mairie qui correspond à ce terrain et vous poser vos questions car le PLU a peut-être changé la donne.

Par **Gecko**, le **25/02/2017** à **18:57**

Merci pour votre réponse, je vais effectivement contacter à nouveau la mairie (la dernière fois que j'ai appelé, la personne compétente dans ce domaine était absente). La mairie n'a tout de même pas l'air très au courant malgré le fait que ça soit eux les premiers interlocuteurs.

Par **ASKATASUN**, le **25/02/2017** à **19:47**

Bonsoir,

[citation]Avant de faire une offre d'achat nous souhaitons savoir quels sont les réglementations qui s'appliquent à l'installation (+de 3mois par an) de roulottes sur l'ancienne zone de camping.

La mairie n'a pas su nous renseigner et n'avons pas encore contacté la DDT, ni la préfecture.[/citation]

Voici les dispositions légales et réglementaires s'appliquant aux terrains de camping et de caravanage situés en zone à risque prévisible :

- Article L 443-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux prescriptions assurant la sécurité des occupants de terrains de campings et assimilés,
- Articles R 443-1 à R 443-16 du Code de l'Urbanisme relatifs en particulier aux conditions de fermeture de terrains Code de l'environnement Article R 125-15 à 22,
- Décret n°95-260 du 8 mars 1995 relatif à la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,
- Arrêté du 6 février 1995 fixant le modèle du cahier de prescriptions de sécurité destiné aux gestionnaires de terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible,
- Circulaire interministérielle n°95-14 du 6 février 1995 relative à l'application du décret du 13 juillet 1994,
- Circulaire interministérielle n°97-106 du 25 novembre 1997 relative à l'application de la réglementation spécifique aux terrains de camping situés dans les zones à risques.

Par ailleurs sachez qu'en zone soumise à un PPRI les éventuels aménagements permanents que vous serez amenés à réaliser doivent être compensés pour restituer au cours d'eau le même volume d'expansion de crue que celui que vos aménagements contrarient.

Par **Gecko**, le **25/02/2017** à **21:44**

Merci beaucoup Askatasun, il y a matière à cogiter avec tous ces documents. Un peu difficile de tirer des conclusions de prime abord car la lecture de textes législatifs est complexe, à mes yeux en tout cas. Je vais me plonger dedans pour essayer de traduire dans le cas qui me concerne.

Merci encore !

Par **morobar**, le **26/02/2017** à **09:37**

Partez du principe que tout le monde va jouer à la patate chaude;

En tête le maire, ou du moins le responsable de l'autorité en charge de délivrer l'autorisation, qui ne voudra pas risquer de se retrouver en correctionnelle 20 ans après parce qu'une inondation brutale aura emporté quelques roulottes et leurs occupants.

Car maintenant on ne raisonne plus avec les éléments actuels, mais on prévoit ou du moins on tente de prévoir les aléas à l'horizon 2100 avec réchauffement climatique et tout et tout. C'est ainsi que les Pays-Bas ont la moitié de leur territoire sous le niveau de la mer, et vivent quand même,; alors qu'en France il devient impossible de construire à une cote NGF inférieure à 2.50m et il est question de 4 m bientôt;

Même avec des digues de 40 m de hauteur.

J'exagère un peu, mais c'est la peur de signer qui hante tous les responsables et surtout les élus.

Par **talcoat**, le **26/02/2017** à **19:15**

Bonjour,

La solution est de demander un certificat d'urbanisme B dit "opérationnel".

Ce document délivré par le maire de la commune indique si l'opération déterminée est réalisable ou non.

Cordialement

Par **morobar**, le **27/02/2017** à **07:51**

Théoriquement la délivrance du CUB cristallise la situation.

Mais l'autorité peut toujours revenir dessus pour des motifs liés à la sécurité ou la salubrité publique.

Dans une zone soumise au risque d'inondation ce n'est pas neutre et la porte ouverte à un contentieux futur.

Par **Gecko**, le **27/02/2017** à **12:16**

Merci à tous pour ces réponses. C'est effectivement la voie sur laquelle je vais m'engager, déposer un CUB en mairie est la voie la plus directe.

On m'a également conseillé de prendre rendez-vous avec le député de mon département, mais je ne suis pas sûr qu'il y ai une réelle utilité à cela.

La patate chaude va finalement freiner et bloquer certains projet de développement économique du département et c'est bien triste, d'autant plus quand les risques sont modérés. Et comme vous dites Morobar, on ne sait pas ce que l'avenir réserve même si à un instant T on a les autorisations rien ne dit qu'elles ne vont pas changer dans le futur. J'y vois un peu plus clair et je vous en remercie. Je vous tiendrai au courant de la suite après CUB...

Par **morobar**, le **27/02/2017 à 14:50**

Là, je parle d'expérience.

J'ai acheté 2 lots dans un lotissement, fait construire sur un des lots et investi dans le second. zone UB et NA du POS avec un COS de 0.80

Terrain à 800 m du bord de l'atlantique, je vous laisse le soin d'imaginer le prix du m2, mais valeur supérieur à 120.000 euro.

Puis la tempête Xynthia est passé par là.

Pendant un an, rien de spécial, diverses préconisations d'études, de PPRI de ceci, cela en termes administratifs abscons pour les non-initiés.

Puis dans un premier temps il fallait prévoir dans les dossiers de PC une zone refuge, consistant en une fenêtre de toit avec un accès et une plateforme à 1.20m sous toiture pour se réfugier en attendant les secours.

Puis dans un second temps plus de PC accordés dans ce lotissement.

Sur la foi de quoi: de rien du tout, aucune étude n'ayant encore abouti, mais simplement au pif. Valeur de mon terrain, de 120.000 euro à 1000 euro, comme jardin agrandissant le lot de mon voisin.

Dans un temps ultérieur finalement à force de rouspéter mon terrain est redevenu constructible sans zone refuge, mais avec des contraintes sur le niveau du plancher bas et de l'électrification obligatoire par le plafond.

Car j'ai réussi à démontrer une erreur de 3 cm sur la cote NGF de mon terrain.

Quid de la desserte souterraine de mon terrain comme tout le monde, cela ne semble pas préoccupant.

Puis des zonages coloriés à permissivité décroissantes ont été dessinés, entraînant un paquet de contentieux devant le TA de Nantes de la part des communes impactées.

Puis maintenant certaines études ont abouti à des préconisations en vue de l'an 2100.

Enfin la réhabilitation de certaines digues, la constructions d'autres, vont déboucher sur de nouvelles contraintes et zonages.

Par **Gecko**, le **27/02/2017 à 15:25**

Merci pour votre témoignage, c'est assez significatif.

Dans mon cas il est question d'une propriété dans les Gorges du Tarn en Lozère.

Vu ce que le pessimisme qui se dégage de tout ça si je fais le bilan de mes recherches et les avis de ce fil de discussion (je dis pessimisme dans le sens où notre projet va sans doute tomber à l'eau, sans mauvais jeu de mots, pour cette zone géographique), je me demande que vont devenir tous les hébergements touristiques types gîtes, chambres d'hôte, mais surtout campings qui sont en bordure de rivière au même titre que la propriété que nous convoitons.

Ces hébergements vont devoir finir par fermer à plus ou moins moyen terme et le tourisme dans cette magnifique zone est voué à disparaître sans ces points d'accueil.

D'un autre côté les risques pour cette zone sont modérés dans la pratique et je trouve que ça prend une ampleur irréaliste d'un point de vue théorique, les politiques ne voulant prendre aucun risque pour rien. Combien de crues emportent des touristes en France chaque année ? Si on devait comparer avec les stations de haute montagne...

Enfin, je suis un peu dégouté mais j' imagine que vous l'êtes davantage à devoir vous battre au quotidien pour conserver vos projets...

Par **morobar**, le **27/02/2017** à **16:47**

Nous vivons dans une insécurité juridique permanente.

Un ami dit qui ne risque rien n'a rien.

C'est vrai.

Mais je comprends les élus, qui sont attirés en correctionnelle pour un toboggan mal fixé dans la cour de l'école...

Par **talcoat**, le **27/02/2017** à **21:20**

Il ne faut pas tout rapporter à la dramatique et tragique affaire de Xintia.

Avec un PLU en place, le maire n'a pas à avoir des "états d'âme" et pour peut qu'il ait bien voulu mettre en place un PPRI, l'acceptation d'un projet conforme aux règles établies ne mettra nullement en cause sa responsabilité.

Par **morobar**, le **28/02/2017** à **08:18**

Bonjour @Talcoat

Cela reste à voir.

J'ai en mémoire les affaires du sang contaminé (Fabius) et de l'amiante (Martine Aubry).

Il y aura toujours quelqu'un pour affirmer l'existence de supposées négligences ou approximation.

Certes j'ai été pris dans les suites de l'affaire Xanthi.

Mais ce que je reproche à l'administration est, au départ, d'opposer non pas des sursis à statuer, mais des refus sans aucune justification juridique puis des changements de doctrine tout aussi peu justifiés, des méthodes d'analyse qui ont débouché sur de nombreuses saisines du TA de Nantes...

Du grand n'importe quoi, tout cela en arrière plan de "pourvu que je ne signe pas quelque chose qui me retombera sur le nez dans quelques années."

Par **talcoat**, le **28/02/2017** à **21:24**

Bonjour,

Pour être juridiquement valable, le sursis à statuer ne peut s'opposer que dans des circonstances très limitées.

Cette affaire Xinthia est tout sauf un exemple, on y trouve des élus clientélistes ayant laissé se développer une urbanisation en zone submersible, des fonctionnaires chargés du contrôle des autorisations d'urbanisme ayant totalement failli à leur mission, un préfet n'ayant pas voulu imposer un Plan de Prévision des Risques Inondations, un gouvernement qui s'est affranchi des règles jouant sur l'émotion pour trouver des solutions en inventant un zonage d'indemnisation non prévu par les textes au point de créer la confusion...sans parler des commissaires-enquêteurs incompetents sur le sujet!

Un fiasco complet débouchant sur un marchandage avec les sinistrés.

Domage en effet que seuls les élus est eu à répondre de leurs actes.

Par **morobar**, le **01/03/2017** à **07:02**

On est assez d'accord sur le sujet.

Je suis un opposant à notre maire actuel, mais c'est un honnête homme et son prédécesseur aussi.

Dans mon lotissement de 19 lots en plein centre ville, un terrain demeure inconstructible parce que la cote NGF moyenne serait de 0.01 m soit 1 centimètre inférieure à la limite basse. Son propriétaire est dans l'impossibilité de construire sa maison en vue de sa retraite, son terrain imbriqué entre 2 maisons neuves. Il traîne la commune devant le TA alors que celle-ci fait des pieds et des mains pour convaincre l'équipement de donner son feu vert.

Par **Gecko**, le **02/03/2017** à **18:42**

Tout d'abord merci à vous pour vos retours d'expériences.

Je relance un peu la discussion pour trouver une parade au PPRI et au PLU.

J'ai envoyé un mail à BRL (une entreprise d'ingénierie qui a fait l'étude du PPRI), afin d'obtenir les coupes étudiées et avoir précisément les cotes d'inondation.

La zone Nti (pour rappel : secteur naturel à vocation d'aménagements et équipements légers à vocation

touristique et commerciale soumis aux risques d'inondation), a donc pour vocation

l'installation de cabanes ou mobil-home par exemple, et ce en zone inondable avérée et confirmée par le PPRI. La bêtise a été faite par l'ancien propriétaire de ne pas conserver le statut de camping pour ce terrain, qui était son usage d'origine.

Croyez-vous qu'en construisant une cabane sur pilotis dont le niveau d'habitation serait 20cm au dessus de la cote d'inondation pourrait être une solution ?

Ainsi la cabane ne gênerait pas le flux de la rivière en cas d'inondation et l'habitation serait hors d'eau.

Si tous les moyens sont mis en oeuvre par le propriétaire du terrain en respectant les cotes d'inondation j'imagine que les autorités seront plus enclines à donner une autorisation. J'essaye de trouver une solution car le site est vraiment remarquable et il y a forcément un moyen de conforter les élus frileux...

Par **morobar**, le **02/03/2017** à **18:51**

Je laisse le soin à @talcoat de répondre, cela dépasse largement mes connaissances en matière d'urbanisme.

Par **ASKATASUN**, le **02/03/2017** à **19:14**

[citation]Croyez-vous qu'en construisant une cabane sur pilotis dont le niveau d'habitation serait 20cm au dessus de la cote d'inondation pourrait être une solution ?

Ainsi la cabane ne gênerait pas le flux de la rivière en cas d'inondation et l'habitation serait hors d'eau. [/citation]

C'est la solution en partie envisageable.

Mais il faut aussi traiter l'aspect évacuation de ce logement en cas d'inondation et trouver une solution pour le stationnement permanent des véhicules des occupants qui ne peut se faire en zone inondable.

Par **Gecko**, le **02/03/2017** à **19:44**

L'accès à ces habitations serait sur le chemin d'accès à la propriété, hors zone inondable, et le parking de véhicules également. Nous sommes retournés visiter aujourd'hui et le chemin d'accès est juste en bordure de la zone Nti et en dehors de la zone à fort risque d'inondation du PPRI.

Deux parcelles (qui en plus sont prédisposées à recevoir des hébergements de part l'ancien camping).

Je vous met les cartes PLU et la carte PPRI des parcelles concernées pour que vous puissiez vous rendre compte plus facilement.

image not found or type unknown



image not found or type unknown



La parcelle 240 semble la plus appropriée à recevoir deux hébergements avec un accès direct au chemin de sortie, et aux véhicules qui seraient garés en bordure de chemin jaune (sur plan PPRI), le long de cette parcelle 240.

Le bâtiment 239 est déjà un gîte, donc lui aussi en limite de zone inondable et à proximité immédiate du chemin de sortie.

Par **talcoat**, le **03/03/2017** à **18:58**

Bonjour,

Le sujet deviens un peut complexe pour être traité sur le forum.

Vu le projet il faut voir un architecte pour présenter un projet crédible et conforme au règlement de zone du document d'urbanisme.

Rien ne semble devoir s'opposer à la délivrance d'une autorisation si les critères sont respectés.

Mais la prudence est bien de déposer un certificat d'urbanisme opérationnel avant de procéder à l'achat.

Par **Gecko**, le **03/03/2017** à **21:34**

En effet^^, c'est ce que je me disais ça devient complexe.

C'est prévu, mes beaux parents archi vont se pencher sur les plans et le cub sera déposé en même temps qu'un compris avec close suspensive d'autorisation (dès que je connaîtra la destination d'usage d'un des bâtiments, les propriétaires actuels sont soit très idiots et inefficaces, soit très malhonnêtes...ou les 2...).

Merci à vous et si d'autres avis, je suis preneur.

Par **Gecko**, le **12/03/2017** à **20:54**

Bonjour,

Juste pour apporter un semblant de réponse. La seule solution pour être fixé sur les possibilités est de déposer une demande de permis de construire. Et pour déposer un permis il faut devenir acquéreur, trop risqué donc nous abandonnons cette propriété, à grands regrets !

Merci encore à vous pour tous vos conseils et avis !

Par **morobar**, le **13/03/2017** à **08:24**

Bonjour,

[citation] Et pour déposer un permis il faut devenir acquéreur[/citation]

Non c'est une erreur.

En outre vous pouvez toujours introduire une clause suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire selon un projet annexé à la convention.

Par **talcoat**, le **13/03/2017** à **11:51**

Bonjour,

Le permis peut effectivement être déposé accompagné d'une simple attestation du propriétaire, le dossier étant purement déclaratif il ne comporte pas de contrôle de la part de l'administration.

Par **Gecko**, le **12/04/2017 à 16:58**

Merci pour cet élément de réponse et veuillez pardonner ma réponse tardive. Je pense que maintenant il n'y a plus de risque pour notre projet car nous avons fini par renoncer à ce bien au profit d'un autre, situé hors zones à risques. Au moins c'est plus simple et moins risqué. Merci encore et bonne continuation :)

Par **morobar**, le **12/04/2017 à 17:45**

Si cela peut vous consoler, il n'est pas plus simple d'ouvrir une boulangerie. Et si dans cette boulangerie vous vendez des canettes de bière pour accompagner les sandwichs alors là prévoir de longues soirées à remplir la paperasse.