

n° - 008743-01

décembre 2012

## Site classé de la Dune du Pilat

### *Aménagement des campings*

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**





**CONSEIL GÉNÉRAL**  
**DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Rapport n° : **008743-01**

**Site classé de la Dune du Pilat**

*Aménagement des campings*

établi par

**M. Denis CLEMENT**

Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts

**décembre 2012**

## Fiche de réalisation

Rapport CGEDD n° 008743-01

Date du rapport : décembre 2012

Titre : Site classé de la Dune du Pilat

Sous-titre du rapport : Aménagement des campings

Commanditaire : DGALN/DHUP

Date de la commande : août 2011

Auteur du rapport (CGEDD) : Denis CLEMENT, IGPEF

Superviseur : Alain LECOMTE, Président de la Section Aménagement durable des territoires

Nombre de pages du rapport (sans les annexes) : 46



# Sommaire

<b>Introduction.....</b>	<b><a href="#">3</a></b>
<b>1. Situation générale et repères chronologiques.....</b>	<b><a href="#">5</a></b>
1.1. Situation générale.....	<a href="#">5</a>
1.1.1. <i>La Dune du Pilat</i> .....	<a href="#">5</a>
1.1.2. <i>Les cinq campings</i> .....	<a href="#">6</a>
1.1.3. <i>Le site classé</i> .....	<a href="#">9</a>
1.2. Repères chronologiques et présente mission.....	<a href="#">12</a>
<b>2. Analyse de la situation actuelle.....</b>	<b><a href="#">13</a></b>
2.1. L'activité des campings, le développement des mobile-homes, les aménagements.....	<a href="#">13</a>
2.1.1. <i>L'évolution des campings</i> .....	<a href="#">13</a>
2.1.2. <i>L'aspect visuel des campings</i> .....	<a href="#">14</a>
2.2. L'érosion de la côte et le recul de la dune.....	<a href="#">22</a>
2.2.1. <i>Le phénomène général</i> .....	<a href="#">22</a>
2.2.2. <i>L'impact sur les campings</i> .....	<a href="#">23</a>
2.3. Le risque feux de forêt.....	<a href="#">26</a>
2.4. Les attaques d'Armillaire sur les pins.....	<a href="#">28</a>
2.5. Un site exceptionnel engagé dans une démarche de Grand Site de France.....	<a href="#">28</a>
2.6. Analyse juridique en matière de sites.....	<a href="#">29</a>
2.6.1. <i>La réglementation des sites classés</i> .....	<a href="#">29</a>
2.6.2. <i>Les autres réglementations (pour mémoire)</i> .....	<a href="#">30</a>
2.6.3. <i>La jurisprudence relative aux mobile-homes dans les sites classés</i> .....	<a href="#">31</a>
<b>3. Le guide de gestion, les demandes de permis d'aménager déposées, l'avis de la commission départementale.....</b>	<b><a href="#">33</a></b>
3.1. Le guide de gestion des campings.....	<a href="#">33</a>
3.2. Les demandes de permis d'aménager déposées.....	<a href="#">34</a>
3.3. L'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites... ..	<a href="#">35</a>
<b>4. Propositions.....</b>	<b><a href="#">37</a></b>
4.1. Principes généraux.....	<a href="#">37</a>
4.2. Modalités.....	<a href="#">39</a>
4.2.1. <i>Objectif visé à terme en matière de mobile-homes et HLL</i> .....	<a href="#">39</a>
4.2.2. <i>Chronologie du processus et décisions</i> .....	<a href="#">41</a>
4.2.3. <i>Autres points particuliers</i> .....	<a href="#">43</a>
<b>5. Conclusion.....</b>	<b><a href="#">45</a></b>
<b>Annexes.....</b>	<b><a href="#">47</a></b>

<b>1. Lettre de mission.....</b>	<b><a href="#">49</a></b>
<b>2. Liste des personnes rencontrées.....</b>	<b><a href="#">51</a></b>
<b>3. Surface des campings.....</b>	<b><a href="#">53</a></b>
<b>4. Capacités-Hébergements des campings.....</b>	<b><a href="#">55</a></b>
<b>5. Densités et pourcentages.....</b>	<b><a href="#">57</a></b>
<b>6. Plan de situation des 5 campings.....</b>	<b><a href="#">58</a></b>
<b>7. Compte-rendu de la Commission départementale de la nature, des sites et du paysage de la Gironde du 10 juin 2009 .....</b>	<b><a href="#">59</a></b>
<b>8. Compte-rendu de la Commission départementale de la nature, des sites et du paysage de la Gironde du 10 décembre 2009.....</b>	<b><a href="#">75</a></b>
<b>9. Glossaire des sigles et acronymes.....</b>	<b><a href="#">79</a></b>

## Introduction

Le présent rapport d'expertise répond à la demande de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature sous l'autorité de la ministre en charge de l'écologie et du développement durable. Cette demande porte sur la question de l'aménagement des campings situés au sein du site classé de la Dune du Pilat (commune de La Teste-de-Buch), sur les difficultés importantes de gestion rencontrées et l'état de dégradation actuel du site (cf. courrier du 26 août 2011 placé en Annexe 1).

Cinq campings, pré-existant au classement du site effectué en 1994, se trouvent en effet sur le site, et le développement progressif des mobile-homes (« résidences mobiles de loisir »), de même que certains aménagements ou extensions (pour partie liés au recul permanent de la dune), ont assez rapidement fait apparaître des problèmes de compatibilité avec la qualité paysagère exceptionnelle du site. Cette situation n'est pas en même temps en cohérence avec la forte dynamique qui a été engagée pour améliorer l'état de ce site très touristique et la qualité de sa gestion, et qui s'est plus particulièrement traduite ces dernières années par la création du Syndicat mixte de la grande dune du Pilat et par la mise en œuvre d'une nouvelle « opération grand site » conduite par le Syndicat mixte avec l'État, la Région, le Département, la Commune et le Conservatoire du littoral.

Une démarche importante de concertation a été menée sur les campings depuis 2003 par la Sous-préfecture d'Arcachon et les services de l'État (DREAL, STAP et DDTM plus particulièrement) ; elle a notamment conduit, en 2008, à la réalisation d'un « guide de gestion des campings », et au dépôt pour chacun des cinq campings d'une demande de permis d'aménager s'inspirant des principes de ce guide de gestion.

Ces demandes de permis d'aménager ont fait l'objet en 2009 d'un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de la Gironde, puis elles ont été transmises au ministère chargé de l'écologie et du développement durable, la délivrance des permis par la commune nécessitant un accord formel préalable de celui-ci au titre des sites. Comme il le fait régulièrement en matière de sites, le ministère a souhaité, sur ce sujet sensible, recueillir l'avis de son inspection générale. A cet effet, une mission de l'inspection s'est déplacée sur le terrain fin 2010, mais des problèmes de santé puis de départ à la retraite n'ont pas permis à l'inspecteur missionné d'achever le travail prévu. Un nouveau rapporteur a été désigné : les déplacements à la rencontre des principaux acteurs concernés et les visites sur le terrain ont eu lieu en mars et en avril 2012.

Après avoir rapidement décrit la situation générale et rappelé les principaux repères chronologiques du sujet, le présent rapport analyse la situation actuelle sous différents aspects, examine la démarche concertée conduite de 2003 à 2009, les demandes de permis d'aménager déposées ainsi que l'avis de la CDNPS, et il présente des propositions permettant de parvenir, par étapes claires prenant en considération les activités économiques et sociales en cours, à une solution qui soit en cohérence avec la nature et la vocation exceptionnelles du site, avec ses évolutions naturelles et sa gestion souhaitable.



# 1. Situation générale et repères chronologiques

## 1.1. Situation générale

### 1.1.1. La Dune du Pilat

La Dune du Pilat est située **sur la commune de La Teste-de-Buch**, au sud du Bassin d'Arcachon (région Aquitaine, département de la Gironde).

**Elle fait partie des sites exceptionnels de France**, par la singularité géomorphologique qu'elle représente et par sa dimension. Longue de 2,7 km (dans une orientation nord-sud), large de plus de 500 m et haute d'environ 110 m, elle domine l'ensemble du Bassin d'Arcachon et de ses îles, les rivages de l'Océan Atlantique et la forêt landaise.

Elle présente **un attrait touristique considérable en Aquitaine**; sa fréquentation s'est fortement accrue au cours des dernières décennies, étant aujourd'hui estimée à 1,2 millions de visiteurs chaque année (elle était estimée à 150 000 visiteurs il y a 35 ans).



Carte de situation de la Dune du Pilat (base IGN)



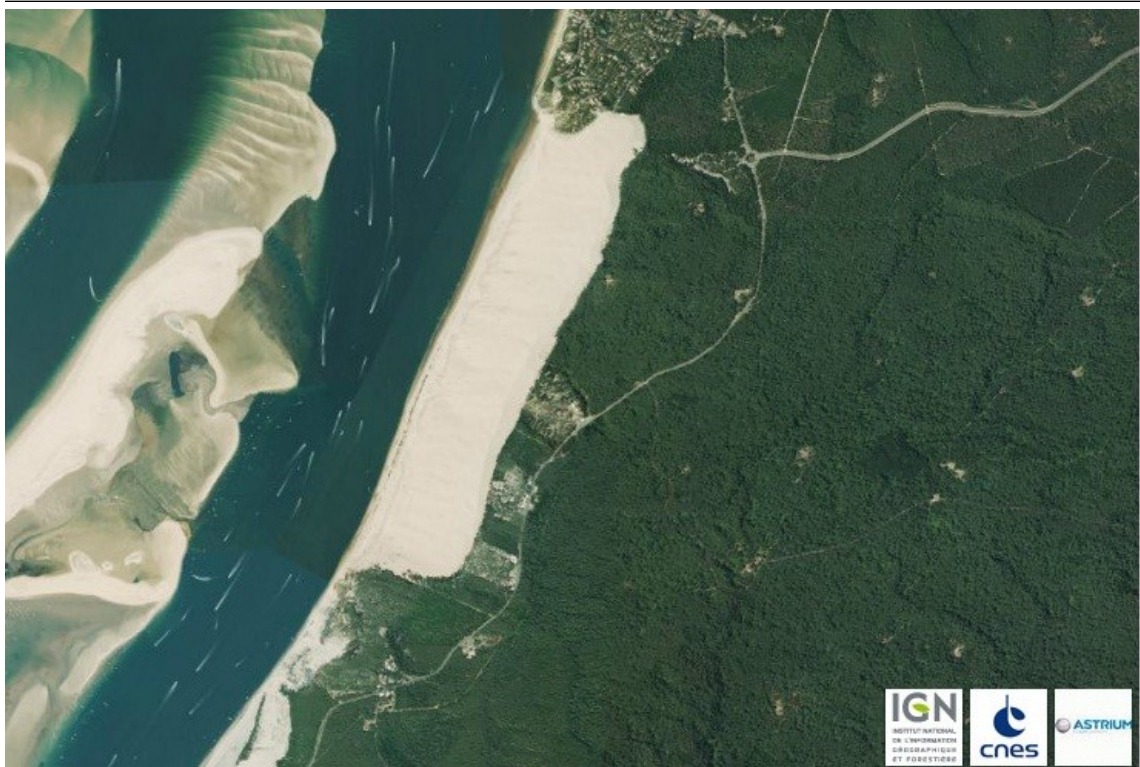
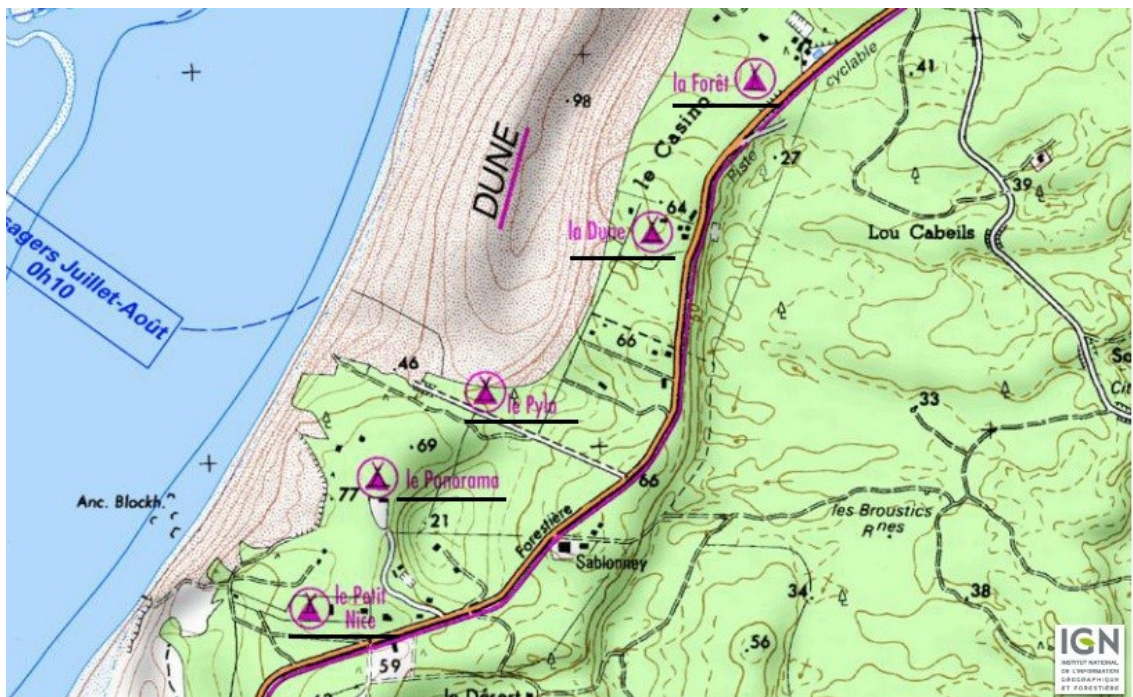


Photo IGN (2009), avec de gauche à droite: le Banc d'Arguin, la Dune du Pilat et la forêt usagère

### 1.1.2. Les cinq campings



Situation des 5 campings (secteur sud de la Dune, base carte IGN)

---

**Les cinq campings de la Dune du Pilat** sont situés dans le secteur sud de la dune.

Trois d'entre eux se trouvent à l'arrière de la partie sud de la dune (entre la dune et la route départementale Arcachon-Biscarosse parallèle à la dune, la largeur de cet espace variant entre 230 et 350 m environ) ; les deux autres campings sont au sud de la dune, en bordure de la pente du rivage. Les campings sont séparés les uns des autres par des zones naturelles boisées.

**Les Annexes 3, 4 et 5 présentent les caractéristiques** de surface et d'hébergement relatives à chacun des campings (tableaux établis par le Service départemental d'architecture et du patrimoine de la Gironde en 2008 et accompagnés de quelques commentaires d'actualisation de l'auteur du présent rapport).

Du nord au sud, ces campings sont ainsi :

- **La Forêt**, ouvert en 1967, environ 11 ha aménagés [classé \*\*\* ]
- **La Dune** (ou « Les Flots Bleus »), ouvert en 1964, environ 10 ha aménagés [classé \*\*\* ]
- **Pyla Camping**, ouvert en 1993, environ 11,5 ha aménagés [classé \*\*\* ]
- **Le Panorama**, ouvert en 1983, 15 à 12 ha<sup>1</sup> aménagés [classé \*\*\*\* ]
- **Le Petit Nice**, ouvert en 1962, environ 4 ha aménagés [classé \*\*\* ].

Réunissant au total **environ 2 000 emplacements** permettant d'accueillir de l'ordre de 6 000 campeurs, sur une surface voisine de 50 ha, les campings représentent une capacité d'accueil et une activité économique significatives sur la commune.

Ils comprennent aujourd'hui **environ 500 mobile-homes** (résidences mobiles de loisir, ou RML) **et une quarantaine d'habitations légères de loisir** (sortes de « maisonnettes », ou HLL).

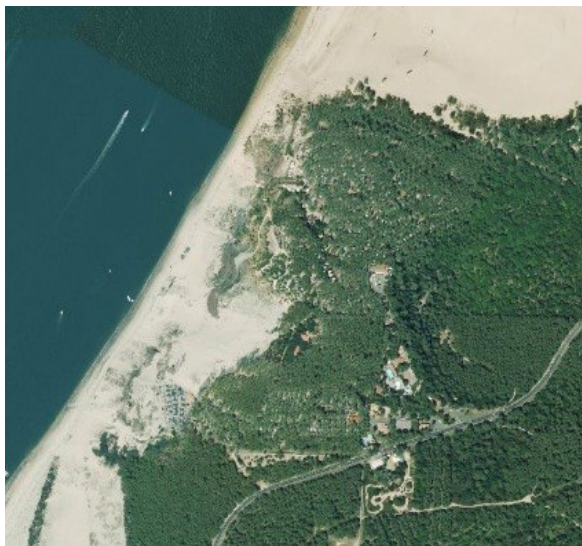
---

<sup>1</sup> Incertitude apparemment liée à l'importance du mouvement de la dune

Camping La Forêt \_\_\_\_\_

Camping La Dune \_\_\_\_\_

Pyla Camping \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Camping Le Panorama

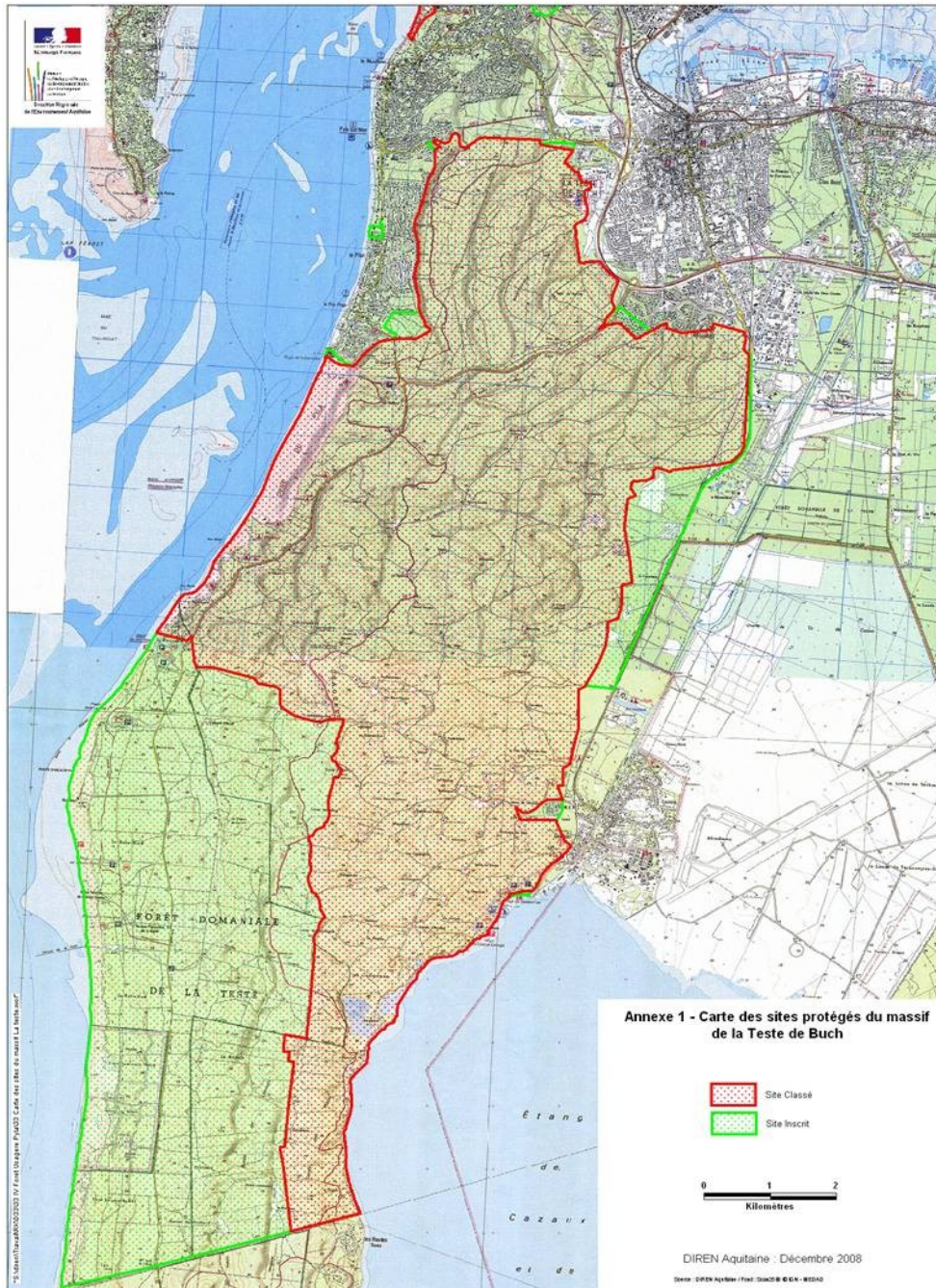
\_\_\_\_\_ Camping Le Petit Nice

*Photos aériennes des campings (IGN 2009)*



### 1.1.3. Le site classé

Le site de la Dune du Pilat a été **classé en juin 1994** (une inscription avait été faite au titre des sites en 1978 et 1979) et il s'étend sur la surface importante de 6 875 ha, qui couvre l'ensemble paysager constitué à la fois de la dune et de la forêt dite « usagère » qui l'entoure.



Délimitation du site classé (trait rouge)

---

**Une première opération Grand site (OGS) a été conduite de 1978 à 1986**, ayant permis certaines améliorations importantes de la gestion du site (canalisation des véhicules et de la fréquentation, regroupement des commerces avec la création du « village de cabanes », projet de protection de l'ensemble du site par un classement).

**Une structure spécifique de gestion, le Syndicat mixte de la grande dune du Pilat, a été créée en 2007**, associant Commune, Département et Région ; elle intervient sur un périmètre de 506 ha, correspondant à la partie du site classé sur laquelle se concentrent toutes les activités touristiques et donc les enjeux majeurs en matière de maîtrise foncière, d'aménagement et de gestion.

Le Syndicat mixte a déjà réalisé quelques opérations déterminantes (notamment la reprise de la gestion directe du parc de stationnement de l'aire d'accueil puis la réhabilitation de ce parc) ; il est depuis 2011 l'animateur d'**une deuxième opération Grand site** qui comprend la réalisation d'un ensemble d'actions visant à relancer les conditions d'une nouvelle gestion, en cohérence avec les trois grandes orientations suivantes :

- instituer une gestion publique,
- retrouver l'esprit des lieux et en assurer la préservation,
- revaloriser les approches du site et renforcer sa dimension culturelle.

Parmi ces actions, se trouve notamment un projet de maîtrise foncière au profit du Conservatoire du littoral et du Syndicat mixte.

**La page qui suit présente un ensemble de vues** prises depuis la dune, en se dirigeant du nord vers le sud.

En parcourant ainsi la dune, on aperçoit sur la droite, côté mer, l'entrée du Bassin d'Arcachon (avec en face le Cap Ferret qui constitue l'autre extrémité du Bassin) ainsi que le Banc d'Arguin, et du côté gauche de la dune, la forêt, essentiellement résineuse.



---

*Vues prises depuis la dune (en allant du nord de la dune vers le sud, photos 2011)*



*Crête de la dune (forêt à gauche)*



*Entrée du Bassin d'Arcachon (Cap Ferret au fond)*



*Le Banc d'Arguin face à la dune*



*La forêt en bordure de dune (avant d'arriver vers les campings)*



*La forêt (à proximité de l'un des campings situés contre la dune)*



*Extrémité sud de la dune*

---

## 1.2. Repères chronologiques et présente mission

- 1962 – 1993 : création des campings (cf. dates mentionnées plus haut),
- juin 1994 : classement du site,
- avril 2003 : début de la démarche d'amélioration de la gestion des campings animée par le Sous-préfet d'Arcachon,
- mai 2008 : validation du Guide de gestion des campings par la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) de la Gironde (élaboration conduite en 2007, avec le travail d'un comité technique spécifiquement constitué),
- août 2008 : dépôt des demandes de permis d'aménager des campings ;  
et décembre 2008 : compléments aux dossiers déposés,
- mars 2009 : visite sur place du Bureau des sites du ministère chargé de l'écologie,
- juin 2009 : présentation en Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de la Gironde des 5 demandes de permis d'aménager (avis favorables assortis de certaines réserves, sauf pour le camping Le Petit Nice pour lequel l'avis est défavorable et le dossier à représenter après modifications),
- décembre 2009 : présentation en CDNPS du nouveau dossier du camping Le Petit Nice (avis favorable assorti de certaines réserves),
- novembre 2010 : visite sur le terrain de la mission d'inspection générale demandée par le ministère chargé de l'écologie (rapport non remis pour raisons de santé du responsable de la mission),
- mars et avril 2012 : déplacements et visites sur le terrain de M.CLEMENT, chargé de la présente mission d'inspection générale, qui reprend la mission évoquée ci-dessus.

**La présente mission** a donc comporté deux déplacements en Gironde, les 6 et 7 mars, ainsi que les 4, 5 et 6 avril 2012, organisés avec la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL). L'auteur du présent rapport était accompagné de Mme Niqueux (mars) et de Mme de Stoppeleire (mars et avril), Inspectrices des sites de la DREAL.

Différentes personnes ont pu être rencontrées à cette occasion (la liste placée en Annexe 2 n'est toutefois pas exhaustive, car le nom de toutes les personnes rencontrées sur le terrain lors de la visite des campings n'a pu être retenu - l'auteur prie de l'en excuser).

## 2. Analyse de la situation actuelle

### 2.1. L'activité des campings, le développement des mobile-homes, les aménagements

#### 2.1.1. L'évolution des campings

Comme cela a été évoqué plus haut, **l'activité des campings en matière d'accueil touristique est importante**. La capacité d'accueil est d'environ 6 000 campeurs. La saison commence approximativement aux vacances de Pâques et s'achève à celles de La Toussaint ; les campings sont complets pendant les deux mois d'été.

Cet accueil touristique génère **une activité économique locale (et au-delà) directe et induite significative**. Il apporte également à la commune de La Teste-de-Buch des recettes très appréciables en matière de taxes de séjour (estimées par la commune à environ 85% des taxes de séjour qu'elle perçoit). Il rend aussi possible une forme de tourisme particulière, plus « sociale » que certaines autres (car elle est sensiblement moins chère que d'autres), complémentaire notamment du tourisme à l'hôtel ou en résidence de vacances.

Comme partout en France, une évolution de la demande de la clientèle ainsi que l'intérêt économique des propriétaires et gestionnaires de campings ont incité les campings de la Dune du Pilat à **s'équiper d'habitations légères de loisir (HLL, ou sortes de « maisonnettes ») et de mobile-homes** (appelés désormais résidences mobiles de loisir dans le code de l'urbanisme – RML ). Les caractéristiques de confort de ce type d'équipement par rapport aux toiles de tentes des campeurs permettent aussi l'élargissement de la saison d'accueil touristique.

**On est ainsi progressivement passé, depuis le classement du site en 1994 et sur l'ensemble des cinq campings, d'une cinquantaine de mobile-homes (estimation) à environ 500 il y a quelques années**. Malgré l'existence du site classé et les évolutions visuelles sensibles qu'il induit sur l'état du site, **ce développement des mobiles-homes n'a pas fait l'objet des demandes d'autorisation spéciale** qu'impliquaient pourtant les textes relatifs aux sites protégés. Une certaine ambiguïté semblait initialement présente, en rapport avec la situation juridique des caravanes, autorisées dans les campings au titre du code de l'urbanisme ; le statut des mobiles-homes n'a été défini que tardivement et la jurisprudence les concernant dans les sites classés était encore réduite. **Ces installations de mobile-homes n'ont pas fait non plus l'objet de verbalisations à ce jour**. Le contexte juridique décrit, les concertations en cours depuis 2003 évoquées précédemment et le rôle économique joué localement par cette activité d'accueil touristique expliquent sûrement l'essentiel de la situation.

**Un certain nombre d'autorisations ont été délivrées au titre des législations urbanisme et sites et accordées depuis le classement du site pour d'autres objets**, concernant le nombre d'emplacements ordinaires et celui des emplacements « grand confort caravaning » (GCC, qui permettent d'effectuer une installation de caravane ou de RML avec terrassement, eau et assainissement), l'installation d'habitations légères de loisir (**HLL, qui sont au nombre d'une quarantaine aujourd'hui**) ou la réalisation de travaux sur le bâti (bâtiments d'accueil, sanitaires etc...). Une autorisation d'extension (permis modificatif d'aménager) a été délivrée sur 1,42 ha à Pyla Camping en avril 2008 après dérogation ministérielle donnée au titre des sites ; le jugement de première instance rendu par le tribunal administratif de Bordeaux en octobre 2011 à la suite du recours associatif déposé a confirmé cette autorisation.

---

**Un certain nombre de travaux ont par ailleurs été réalisés sans les autorisations nécessaires** (notamment au titre des sites), qui concernent des défrichements de surfaces boisées ou des coupes d'arbres significatives, des terrassements et soutènements, des aménagements divers, des réaménagements localisés de la dune, des dépôts de matériaux, de troncs ou branchages, l'installation de clôtures et de panneaux... Ces différents travaux ont souvent fait l'objet d'avertissements et, dans certains cas, de procès-verbaux.

Le développement progressif des mobile-homes, les travaux non autorisés (ainsi que certaines autorisations de régularisation ou d'extension) ont par ailleurs régulièrement suscité la réaction des associations environnementales auprès des autorités locales et nationales et la parution d'articles dans la presse.

### **2.1.2. L'aspect visuel des campings**

Les 5 pages de photographies qui suivent (vues aériennes, vues prises depuis la dune, depuis la mer ou vues effectuées à l'intérieur des campings) apportent une illustration de l'ensemble des différents campings, une page de photographies étant présentée par camping.

Le commentaire de l'aspect visuel des campings est présenté après ces pages.



---

## Vues du camping La Forêt



Photo aérienne IGN (2009)



Photo prise depuis la dune (mars 2012)



Photo prise depuis la dune (mars 2012)



Entrée du camping, sur la route départementale (septembre 2012)



Mobile-homes (RML, avril 2012)



Habitations légères de loisir (HLL, avril 2012)



---

Vues du camping **La Dune** (Les Flots Bleus)



Photo aérienne IGN (2009)



Photo prise depuis la dune (mars 2012)



Photo prise depuis la dune (mars 2012)



Photo prise depuis la dune (mars 2012)



Photo avril 2012



Photo avril 2012



---

Vues du camping Pyla Camping



Photo aérienne IGN (2009)



Photo prise depuis la dune (mars 2012)



Photo avril 2012



Photo avril 2012



Photo avril 2012



Photo avril 2012



---

Vues du camping **Le Panorama**

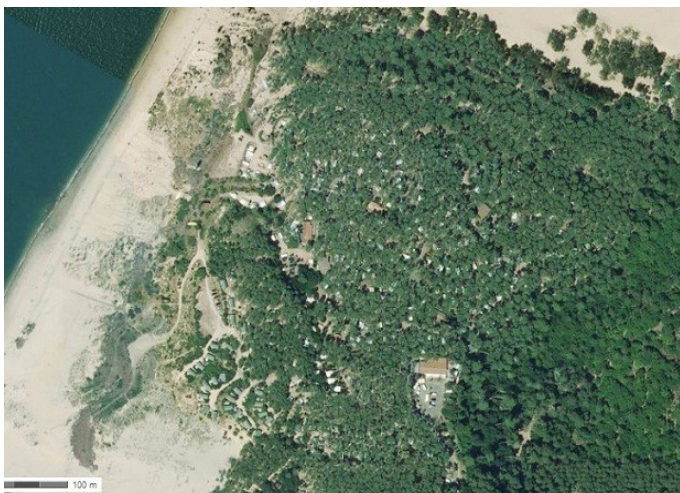


Photo aérienne IGN (2009)



Photo avril 2012



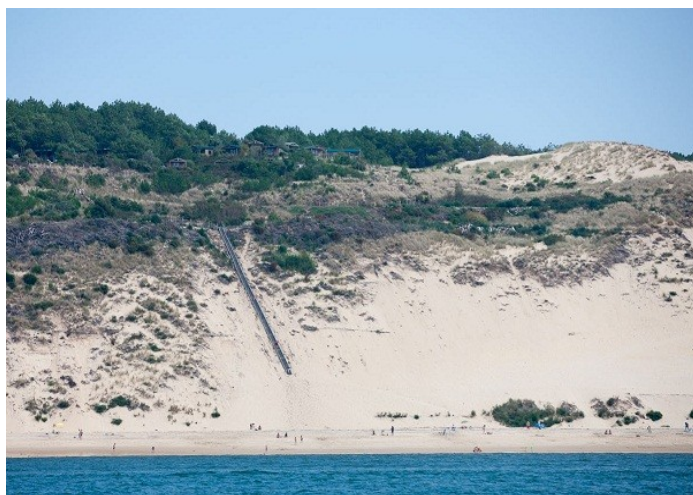
Photo avril 2012



Photo avril 2012



Photo avril 2012



Vue depuis la mer (août 2011)



---

Vues du camping Le Petit Nice



Photo aérienne IGN (2009)



Photo avril 2012



Photo avril 2012



Photo avril 2012



Photo avril 2012



Photo avril 2012



---

**Au plan visuel, le développement des mobile-homes** (ils représentent avec les HLL de 18 % à 38 % des emplacements selon les campings ; ils ont des caractéristiques de forme et de couleur variable selon les modèles) **marque le paysage de façon forte**, comme on peut le voir sur les photos qui précèdent.

**Cela est particulièrement vrai pour les trois premiers campings**, qui sont situés derrière la dune, en raison de la vue que l'on a lorsque l'on marche sur le haut de la dune dans sa partie sud; les mobile-homes donnent le sentiment de constituer des « lotissements » au sein des campings, une forme « d'urbanisation » qui transforme ces campings en sortes de « villages résidentiels de loisir ».

Cet effet est rendu plus ou moins aigu selon **la densité du couvert végétal arboré** présent (pins et chênes verts), le cas du camping La Dune apparaissant comme le plus critique (au-delà des abattages d'arbres, ce camping a aussi été plus touché plus fortement que les autres par la tempête Klaus de janvier 2009) ; certains aménagements réalisés tels que **le cloisement des emplacements de camping par des haies d'Eleagnus** renforcent le sentiment d'artificialisation de ces espaces.

**Les deux derniers campings**, situés au sud de la dune dans son prolongement, ne sont pas visibles depuis le haut de la dune, et le couvert arboré les concernant est bien présent. En revanche, **la densité de mobile-homes - à l'intérieur du Petit Nice particulièrement - est importante** (Le Petit Nice, sensiblement plus petit que les quatre autres, présente un taux de 38 % d'occupation des emplacements par les mobile-homes), donnant à plusieurs endroits, au sein des campings eux-mêmes et malgré certains réels efforts effectués pour l'intégration de ces équipements, un sentiment d'espace « construit » resserré.

Par ailleurs, le camping **Le Panorama a positionné un ensemble de mobile-homes au plus près de la bordure littorale** (bénéficiant ainsi d'une vue spectaculaire sur le Bassin d'Arcachon et sur l'océan) : malgré là aussi des efforts particuliers effectués en matière d'habillage bois et de végétalisation, ils sont **partiellement visibles depuis la mer** et le Banc d'Arguin, laissant ainsi percevoir des points d'artificialisation dans cette bordure littorale exceptionnelle classée. Il est à noter que sont visibles également **les branchages** régulièrement déversés par le camping sur la partie haute de la dune, destinés à temporairement ralentir l'érosion de la crête.

**Au plan du paysage toujours, on peut aussi mentionner :**

- **des entrées de campings** (côté route départementale) dont les aspects esthétiques (bâtiments, abords, clôtures, signalétique) méritent d'être améliorés et mis en cohérence avec la qualité naturelle du site ;

- **certaines extensions d'emplacements** de camping, souvent effectuées - avec ou sans autorisation préalable selon les cas - pour compenser la perte des espaces envahis par l'avancée régulière de la dune (cf. chapitre 2.2) ;

- **des travaux préventifs de défense contre l'incendie**, qui conduisent à des interventions hétérogènes (et parfois brutales et excessives) de débroussaillage ou de défrichage en bordure des campings (cf. chapitre 2.3) ;

- **des zones où les pins sont (ou ont été) touchés par l'Armillaire** (champignon provoquant un dépérissement complet des arbres), cette maladie attaquant les pins aussi bien à l'intérieur des campings que dans les espaces forestiers intermédiaires (cf. chapitre 2.4).

Inversement, peuvent être mentionnées un certain nombre d'attentions ou d'améliorations paysagères mises en œuvre dans les campings (récentes pour la plupart et variables selon les campings, effectuées notamment depuis la réalisation du Guide de gestion des campings de 2007), telles que: choix de **nouveaux types de mobile-homes** (ou d'habitations légères de loisir) dont l'aspect général s'intègre mieux dans l'espace boisé des camping (architecture générale, structure ou revêtement apparent en bois, couverture et couleur de la toiture...), mise en place d'un **bardage bois** sur certains des bâtiments du camping, formule proposée au public qui est l'utilisation de **grandes tentes** (fixées sur plate-forme démontable en bois, le tout étant démonté pour l'hiver après la saison touristique) s'intégrant plutôt bien dans le site, intervention adaptée de lutte contre l'expansion de l'Armillaire lorsque des arbres sont atteints, **replantation** de pins et d'autres espèces locales d'arbres (feuillus), réalisation de **haies naturelles** à l'aspect moins artificiel que celles qui sont faites avec des Eleagnus...



Mobile-homes dont le revêtement extérieur est en bois  
(photo avril 2012, camping Le Panorama)



Mise en place d'un bardage en bois sur un bâtiment déjà construit  
(photo avril 2012, camping Le Panorama)



Tentes installées sur plate-forme démontable en bois  
(photo avril 2012, camping La Forêt)



Tentes installées sur plate-forme démontable en bois  
(photo avril 2012, camping Le Petit Nice)

---

## 2.2. L'érosion de la côte et le recul de la dune

### 2.2.1. Le phénomène général

La dune du Pilat est marquée de longue date par des évolutions morphologiques relativement fortes et rapides. La dune fait apparaître sur son versant côté mer l'existence antérieure de plusieurs niveaux de sols (ou paléosols, attestant de périodes de couverture végétale) recouverts de sable ; le premier important, proche du niveau de la mer, date d'il y a plusieurs milliers d'années, et le dernier important, le 4ème, témoigne d'une dune atteignant 80 m d'altitude couverte par de jeunes pins (cultivés pour leur résine) vers le milieu du XIXème siècle. **C'est à partir de la fin de ce siècle que la dune s'est à nouveau recouverte de sable, atteignant 115 m vers 1910<sup>2</sup>.** La dune se serait plutôt étalée depuis, et sa hauteur actuelle de 110 m semble relativement stable à l'échelle de ces dernières années.

**On observe un déplacement important et régulier de la dune d'ouest en est** (vers l'intérieur des terres), **à partir de deux phénomènes qui se conjuguent: l'érosion du pied de dune par la mer et le recul de la dune vers l'intérieur par l'effet du vent venu de la mer.**

Plusieurs chiffres caractérisant ces phénomènes peuvent être trouvés<sup>1</sup>, sachant que leur intensité varie selon les lieux précis qui sont observés.

**En matière d'érosion de la côte** : entre 1826 et 1922 (96 ans), la côte du Pilat aurait reculé de plus de 500 m, soit en moyenne plus de **5,20 m/an** ; entre 1868 et 1989 (121 ans), le littoral se serait déplacé de plus de 1 km, l'érosion étant plus forte au sud qu'au nord (d'après I.Mercier, 1991), soit près de **8 m/an** sur cette période.

**En matière de progression de la dune** : les mesures effectuées par M.Ferradou entre 1935 et 1993 (mesures effectuées presque chaque année sur cette période de 58 ans) montrent des progressions variables d'une année à l'autre dont la moyenne annuelle est **de 5 m/an** ; les observations de l'Institut géographique national (IGN) entre 1966 et 1987 font apparaître sur cette période une progression moyenne de la dune **de 3 à 4 m/an**.

Ces évolutions morphologiques sont à replacer dans le contexte très dynamique plus large de la côte Atlantique. Dans la proximité immédiate, le Cap Ferret et le Banc d'Arguin connaissent régulièrement des phases d'érosion/ensablement actives.

### 2.2.2. L'impact sur les campings

**Les campings de la Dune du Pilat sont fortement concernés par ces phénomènes**, de façon différenciée toutefois (pour les descriptions qui suivent, se référer à la carte de situation des 5 campings du bas de la page 6 de ce document).

---

<sup>2</sup> Informations extraites de l'annexe de l'étude d'impact réalisée par M. Claude Roujean pour les demandes de permis d'aménager des campings de La Dune et La Forêt.

---

## L'érosion de la côte

**Elle touche directement le camping Le Panorama** établi au sud de la dune, car celui-ci s'étend sur une longueur littorale d'environ 400 m, jusqu'à la crête d'un versant dunaire d'une hauteur de 40 à 50 m qui tombe directement sur la mer.

A la demande de la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, le camping a été amené à commander **une étude de risques** sur ce thème, qui a été produite en mars 2011 par le bureau d'étude Arcadis. Cette étude indique que l'érosion marine de pied de dune induit un recul du versant par un glissement qui maintient constante la pente d'équilibre de 32° du sable constitutif de la dune. Sur la base d'une comparaison de plans de 1994 et de 2008, **le recul annuel moyen de la crête pendant cette période varie beaucoup selon la localisation : nul en limite sud du camping, il augmente progressivement vers le nord - étant de 4 m/an au nord du camping**. L'étude précise que ce recul se produit par glissements progressifs, et que la composition de la dune exclut l'éventualité de glissements brutaux.

De façon à ralentir quelque peu l'érosion de la crête, le service d'entretien du camping déverse épisodiquement **des branchages sur le haut de la pente** (ou son côté), destinés à fixer le sable tout en favorisant secondairement la pousse d'une végétation buissonnante exotique. L'étude de risques indique que ces apports ne viennent cependant pas modifier la pente d'équilibre naturelle du sable depuis sa base; ils peuvent donc ralentir très temporairement le recul de la crête, mais ne peuvent enrayer le phénomène d'érosion irréversible de tout le versant régulièrement sapé par la mer à sa base. Ces déversements, visibles depuis la mer plus particulièrement, ne sont pas heureux en matière de paysage dans un tel site (cf. photos qui suivent).



*Photo avril 2012 (camping Le Panorama)*

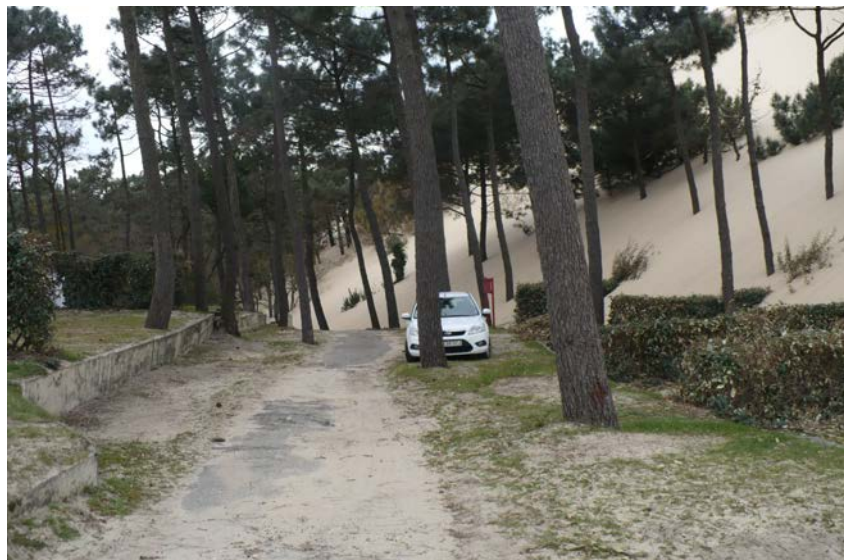




*Photo prise depuis la mer (Le Panorama, mai 2012)*

#### **Le recul de la dune (son avancée vers l'intérieur)**

**Les trois campings situés derrière la dune (La Forêt, La Dune et Pyla Camping) voient régulièrement leur espace se réduire par la progression de la dune vers l'intérieur des terres**, le phénomène semblant être de l'ordre de **5m/an ces dernières années**. Le sable vient ainsi progressivement envahir les arbres, les emplacements de camping et les éventuels aménagements situés en pied de dune.



*Photo avril 2012 (camping La Dune)*





*Photo avril 2012 (Pyla Camping)*

**Un Plan de prévention des risques (PPR) « recul du trait de côte et avancée dunaire » a été prescrit le 31 décembre 2001.** Les 5 campings se trouvent concernés par la servitude du PPR qui définit notamment des règles de constructibilité strictes en zone rouge et n'autorise dans cette zone que les implantations directement liées (...) aux activités à caractère ludique ou commercial, si leur implantation est démontable, et dont l'édification et la réouverture reposent sur une autorisation municipale annuellement renouvelable.

### **Les évolutions à terme**

Les évolutions à moyen ou long terme du trait de côte et du mouvement dunaire sont toujours difficiles à prévoir. Néanmoins, les observations faites depuis plus d'un siècle (voire près de deux pour certaines) citées plus haut traduisent, dans ce secteur du Pilat, une érosion de la côte et un déplacement vers l'intérieur de la dune continus sur cette période ; une éventuelle inflexion de cette dynamique n'apparaît pas aujourd'hui.

L'accentuation de la montée du niveau de la mer liée au changement climatique planétaire et le renforcement prévisible de l'intensité des phénomènes climatiques extrêmes (tempêtes, pluies...) peuvent naturellement accélérer cette dynamique, et notamment continuer activement à réduire l'espace utilisable par les campings jusqu'à le rendre inexploitable ; **la poursuite de la réduction de l'espace disponible est donc ce que l'on peut le plus logiquement imaginer.** Certains estiment ainsi qu'à raison d'un recul de la dune de l'ordre de 5m chaque année, la viabilité des campings situés derrière la dune n'irait pas au delà de 20 ou 30 ans. Il n'est cependant pas exclu que certaines autres évolutions puissent un jour apparaître, tant les phénomènes physiques en jeu sont complexes, et induire des situations localement contrastées.

---

## 2.3. Le risque de feux de forêt

L'ensemble des campings est installé en milieu forestier (les boisements ont été plus ou moins éclaircis selon les campings) et entouré de forêt à l'exception du côté dune/mer. **Les campings sont de ce fait soumis à des risques de feux de forêt**, sensibles comme sur tout le massif forestier des Landes de Gascogne.

**Ces risques sont toutefois renforcés** pour les deux campings nord situés totalement en arrière de la dune et ne disposant pas d'exutoire naturel côté mer (La Forêt et La Dune), car en cas de feu, les campeurs ne peuvent pas directement accéder au bord de la mer pour s'y réfugier. Pyla Camping dispose quant à lui d'une sortie possible vers la mer dans son extrémité sud, là où la dune du Pilat diminue de hauteur.

A la suite **des visites sur place en 2010 (puis en 2011) de la Sous-commission départementale** chargée de veiller à la sécurité des terrains de camping soumis à risque naturel ou technologique prévisible, **la mise en œuvre de mesures particulières** a été exigée des campings pour réduire les risques, sous peine de fermeture des établissements. Ces mesures concernent le débroussaillage, notamment celui des espaces situés en bordure de chaque camping, la réalisation d'une liaison inter-camping permettant aux campeurs de La Forêt et de la Dune de rejoindre Pyla Camping et sa sortie sur l'océan, la formation du personnel et la gestion de l'alerte.

La matérialisation réalisée d'un cheminement inter-camping, dont la visibilité nécessite d'être parfaitement entretenue (de même que les ouvertures préparées dans les grillages entourant les campings), constitue certainement un progrès mais reste sans doute une mesure fragile, notamment si une évacuation devait être effectuée de nuit.

**Des débroussaillages** ont par ailleurs été effectués. Comme indiqué précédemment cependant (dans le chapitre 2.2), ils ont été **conduits de façon très hétérogène**, avec dans certains cas des coupes d'arbres importantes qui s'apparentent à des défrichements partiels, et des conséquences dommageables sur le milieu naturel et le paysage (cf. photo de la page suivante).

Il semble que les consignes de débroussaillage données par les différents services concernés ne soient pas identiques et qu'elles ne soient pas nécessairement interprétées par tous de la même manière. Le syndicat mixte de gestion de la dune a conduit en 2011 une opération de débroussaillage du parking de l'aire d'accueil de la dune et de ses abords, dont les modalités semblent respectueuses à la fois des consignes données (vues avec le Service départemental d'incendie et de secours) et du milieu naturel en site classé ; ces modalités devraient être adoptées pour l'ensemble des débroussaillages du site de la dune.

Malgré ces différentes mesures de réduction des risques d'incendie, et bien que les vents les plus fréquents ne soient pas orientés de l'intérieur des terres vers la mer, le risque encouru par la population touristique présente – particulièrement dense en période estivale – reste objectivement une question sensible.



*"Débroussaillage" d'une bande boisée le long du camping La Forêt (à droite)  
(photo prise depuis la dune, mars 2012)*

## 2.4. Les attaques d'Armillaire sur les pins

L'Armillaire est une maladie des pins (champignon) qui se propage par les racines et qui touche régulièrement les arbres du site de la dune, par îlots, tant à l'intérieur des campings que dans les espaces qui les environnent. **Cette maladie a contribué à dégrader l'aspect boisé de bien des zones de ce secteur.**

La principale mesure possible consiste à contenir l'extension de la maladie en maintenant une petite tranchée creusée autour de ces îlots. D'autres essences doivent ensuite être plantées en remplacement. **Il s'agit là d'actions à conduire avec attention** ; elles sont aujourd'hui mises en pratique dans certains campings, mais elles ne le sont apparemment pas dans les espaces situés entre les campings.



*Zone boisée située entre deux campings (La Forêt et La Dune) touchée par l'Armillaire (les houppiers des pins sont dépérissants, photo mars 2012)*

## **2.5. Un site exceptionnel engagé dans une démarche de Grand Site de France**

Ainsi qu'il a été évoqué plus haut, le site de la Dune du Pilat bénéficie de la mise en place d'**une deuxième « opération Grand site »**, qui vient d'être contractualisée en 2012 entre l'État, la Région, le Département, la Commune, le Conservatoire du littoral et le Syndicat mixte ; elle est destinée à apporter des améliorations qualitatives au site et à sa gestion, ce site exceptionnel ayant vocation à être reconnu parmi les « Grand sites de France » disposant de ce label - qui porte à la fois sur le caractère du site et sa notoriété, sur son état et sur sa gestion.

Le montage de cette nouvelle opération, activement préparée au cours des années qui précèdent, **traduit la volonté commune et forte de ces partenaires de parvenir, à la suite des actions déjà conduites, à une situation d'état du site, de gestion des milieux naturels et d'accueil du public qui soit à la hauteur du caractère remarquable du lieu.**

Dans ce sens, des actions importantes sont prévues, **dont une maîtrise publique des espaces nécessitant une gestion particulière au titre du site qui fera intervenir le Conservatoire du littoral et le Syndicat mixte par des actions d'acquisition foncière bénéficiant de l'utilité publique.**

Lors de l'examen du dossier d'opération grand site présentée par le Syndicat mixte, la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages, dont l'avis est requis, s'est prononcée favorablement pour cette nouvelle opération dans sa séance du 23 juin 2011. Elle a

---

toutefois tenu, dans ses conclusions, à « *encourager la consolidation d'un système de police au service du respect du site classé et du site inscrit, grâce à une structuration appropriée des services de l'État et une mobilisation des moyens de chacun, afin de mettre en cohérence ce qui concerne le site classé et le site inscrit avec ce projet* ».

**En effet, l'intervention réglementaire de l'État, distincte des actions propres du Syndicat mixte, apparaît clairement comme étant l'un des éléments indispensables d'une gestion qualitative cohérente du site et de la dynamique actuelle** dans ce sens. Elle constitue d'ailleurs, pour cette même raison, l'une des conditions nécessaires qui rendront possibles le moment venu la candidature du site au label « Grand site de France ».

## 2.6. Analyse juridique en matière de sites

### 2.6.1. La réglementation des sites classés

La règle générale en matière de site classé est **la pérennité des caractères remarquables** qui ont précisément justifié le classement du site, le classement étant à la fois une reconnaissance et une protection nationales fortes.

Par suite, tout aménagement susceptible de modifier l'état ou l'aspect du site doit faire l'objet d'une autorisation préalable pour pouvoir être engagé. C'est ce que précise la partie législative du code de l'environnement dans son article L.341-10 : « **Les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sans autorisation spéciale** ».

Comme il a été rappelé précédemment, la création des cinq campings a précédé le classement du site en 1994. L'activité de camping a donc fait l'objet d'autorisations (permis d'aménager); même si la création nouvelle de campings n'est pas possible dans un site classé (sauf dérogation ministérielle, sous réserve toutefois du respect des autres réglementations éventuelles s'appliquant au site), ces autorisations données ne sont pas remises en cause par le classement.

En revanche, si **de nouveaux travaux** (constructions, démolitions, terrassements, enrochements, murets, aménagements, coupes d'arbres...) susceptibles de modifier l'état des lieux du site sont envisagés, ceux-ci **doivent faire l'objet de demandes d'autorisation**, auxquelles il est répondu - favorablement ou non - au regard du respect des caractéristiques du site qui ont motivé son classement et des évolutions qui sont compatibles avec ces caractéristiques. Les gros travaux (permis de construire ou de démolir, coupes d'arbres, création de voies...) relèvent d'une autorisation ministérielle, tandis que ceux de moindre importance relèvent d'une autorisation préfectorale.

---

L'installation de mobile-homes dans les campings, qui s'est faite progressivement, modifie manifestement au plan visuel l'aspect de ces espaces. Au plan juridique, la jurisprudence en matière de sites classés est aujourd'hui claire sur ce point (voir plus loin). Au-delà des premiers mobile-homes qui étaient installés dans ces campings avant le classement du site (qui sont estimés à une cinquantaine), **l'autorisation au titre des sites est requise pour une implantation de mobile-homes, indépendamment des éventuelles possibilités données par d'autres réglementations.** Il en est de même pour les habitations légères de loisir (qui relèvent par ailleurs du code de l'urbanisme).

Constatant le développement très important des mobile-homes en France et leur impact sur le paysage, **la Commission supérieure des sites, perspectives et paysages a recommandé, dans une résolution du 8 mars 2007, de refuser l'implantation de résidences mobiles de loisir (mobile-homes) en site classé,** au motif qu'ils sont incompatibles avec l'image de ces paysages protégés.

### **2.6.2. Les autres réglementations (pour mémoire)**

D'autres réglementations se superposent à celle des sites dans un espace tel que celui de la Dune du Pilat.

**En matière de règles d'urbanisme,** les mobile-homes disposent d'une définition réglementaire depuis 2007 (article R 111-33) ; ce sont des résidences mobiles de loisir (RML), véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité (mais pas nécessairement en permanence contrairement aux caravanes) leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. Les permis d'aménager qui autorisent les campings fixent le nombre maximum d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux RML. Ils fixent également le nombre d'emplacements « grand confort caravaning » qui permettent d'effectuer une installation de caravane ou de RML avec terrassement, eau et assainissement.

Les habitations légères de loisir (HLL) sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Dans les campings, elles sont aujourd'hui autorisées dans certaines limites, sur des espaces délimités par les permis d'aménager ; leur implantation est soumise aux règles fixées par le code de l'urbanisme.

**Les dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986** sont également applicables aux espaces concernés par les campings (et plus particulièrement celles qui s'appliquent aux extensions d'urbanisation et aux espaces proches du rivage) ; elles renforcent la protection de ces espaces.

Le Guide de gestion des campings cite des extraits du « Guide pour l'application de la loi littorale en Aquitaine » établi par les services de l'État et validé en Comité administratif régional fin 2006:

---

« L'extension spatiale des campings, leur densification (augmentation du nombre d'emplacements dans l'emprise non modifiée du camping), ou leur durcissement par l'implantation d'HLL, doivent être considérés comme une extension d'urbanisation, avec pour conséquence, l'application de la règle de continuité avec les agglomérations et les villages existants dans les communes littorales et celle de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage ».

« Un camping non contigu à une agglomération ou un village existant [cas des 5 campings du Pilat] ne pourra procéder à aucune extension, ni durcissement, ni densification. Seules la rénovation et la réfection des équipements communs peuvent être envisagés ».

**Le risque « recul du trait de côte et avancée dunaire »** a été évoqué plus haut, avec le plan de prévention arrêté en 2001, de même que **le risque « feux de forêt » avec notamment les règles strictes d'accès et de débroussaillage.**

D'autres réglementations habituelles s'appliquent encore aux campings de la Dune du Pilat, telles que celles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à l'évacuation des eaux pluviales.

### **2.6.3. La jurisprudence relative aux mobile-homes dans les sites classés**

**La jurisprudence relative aux mobile-homes dans les sites classés a pu être établie au travers du cas de deux campings verbalisés à ce titre** sur l'île de Ré (Charente-Maritime), le « Camp du Soleil » et le « Camping des Baleines », **dont le contentieux a été porté jusqu'en Cour de cassation.**

A la suite de l'établissement par la Direction régionale de l'environnement (DIREN) en août 2003 et mai 2005 respectivement de procès-verbaux pour modification de l'aspect et de l'état d'un site classé sans autorisation spéciale (constatant la présence de 14 mobile-homes dans un cas et d'une douzaine dans l'autre), **le Tribunal de grande instance de La Rochelle a ordonné** – eu égard aux troubles visuels importants provoqués par l'installation des mobile-homes sur un site classé - **la mise en conformité des lieux dans un délai de 6 mois, assortie d'une astreinte journalière en cas de retard** (jugements du 17 décembre 2007).

**La Cour d'appel de Poitiers**, par arrêts du 2 octobre 2008, **a confirmé les jugements sous leurs différents aspects**, estimant que le fait de faire acheminer et installer 14 mobile-homes (ou une douzaine dans le deuxième cas), de les regrouper de façon permanente sur le terrain de camping, de faire mettre en place les réseaux et branchements les rendant habitables, constituait des travaux aboutissant à modifier l'aspect du site classé, et nécessitait d'avoir obtenu au préalable une autorisation spéciale au titre du code l'environnement.



---

Saisie enfin, **la Cour de cassation a rejeté les pourvois** par un arrêt du 8 septembre 2009, en reprenant les motifs retenus par les arrêts de la Cour d'appel, et en confirmant notamment que le regroupement de ces résidences mobiles de loisir, qui donnait l'apparence d'une zone pavillonnaire, modifiait l'aspect du site.

**Cette jurisprudence met en valeur le fait que l'implantation de mobile-homes est bien de nature à modifier l'aspect d'un site classé et que le respect de la réglementation de l'urbanisme n'exonère en aucune façon de se conformer à la réglementation propre aux sites classés relevant du code de l'environnement et impliquant des autorisations spécifiques.**

Quelques cas similaires d'installation de mobile-homes dans des campings ayant par la suite été identifiés dans la même région, ceux-ci sont aujourd'hui concernés par le même type d'irrégularité à traiter. Sans que des verbalisations aient été effectuées à ce jour, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL, qui a succédé à la DIREN) a engagé avec ces campings une démarche d'analyse de leur situation (appréciation paysagère) visant aux enlèvements nécessaires ainsi qu'à l'intégration paysagère des mobile-homes dont l'installation peut être le cas échéant maintenue (mobile-homes en bois souhaités notamment) et de mise en œuvre des enlèvements prévus.

**Une jurisprudence plus récente, concernant cette fois un site inscrit**, celui des rives de l'Aven et du Bélon dans le Finistère, **conclut dans le même sens que celle qui précède en matière de mobile-homes et de modification de l'aspect d'un site.** La Cour administrative d'appel de Nantes a jugé, dans un arrêt du 17 juin 2011 que « compte tenu de leurs caractéristiques et des aménagements qu'ils impliquent, l'implantation de 14 mobile-homes sur le terrain de camping en cause est de nature à porter atteinte au site dans lequel ils s'inscrivent ».



### 3. Le guide de gestion, les demandes de permis d'aménager déposées, l'avis de la commission départementale

Une démarche importante de concertation a donc été menée à partir de 2003 par la Sous-préfecture d'Arcachon sur l'évolution des campings par rapport au site; elle a notamment conduit, en 2007, à la réalisation par les services de l'Etat d'un « Guide de gestion des campings » (présenté en CDNPS de Gironde en mai 2008 et y recueillant un avis favorable), puis au dépôt par chacun des cinq campings d'une demande de permis d'aménager s'inspirant des principes de ce guide de gestion. Ces demandes ont fait l'objet d'un avis de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages de la Gironde en 2009.

#### 3.1. Le guide de gestion des campings

**Le guide de gestion des campings**, réalisé en octobre 2007, est présenté comme étant *un document de cadrage et d'orientation, un document de référence pour tous les partenaires concernés par la gestion des campings dans ce site classé littoral extrêmement sensible et protégé de la Dune du Pilat*. Un « Guide de recommandations paysagères pour la gestion forestière du massif de la Teste-de-Buch de Buch » a par ailleurs été achevé l'année suivante pour la forêt dans le site classé (décembre 2008, présenté en CDNPS en mars 2009).

Après une première partie consacrée au **cadre juridique** s'appliquant au site (en matière d'aménagement, de loi littoral, de site classé, de risques, d'eau potable et d'assainissement, de loi sur l'eau et d'urbanisme), le guide de gestion des campings définit **six principes d'aménagement** :

- principe de **pérennité** : la pérennité des campings n'est pas remise en question par l'État ; sont toutefois rappelées la menace de l'évolution naturelle avec la disparition progressive et irrémédiable des campings, et l'existence d'une zone d'intervention autorisée du Conservatoire du littoral ;
- principe de **réversibilité** des aménagements, tenant compte de l'avancée dunaire et du retour à terme de l'assiette de ces campings à l'état naturel, avec des aménagements qui doivent avoir un caractère léger et réversible ;
- principe de **zonage des équipements**, définissant un espace sensible sans équipements (généralement côté océan), un espace intermédiaire avec des structures non pérennes (tentes, caravanes, jeux, sanitaires mobiles... pas d'emplacements Grand confort caravanning) et un espace moins sensible (en général proche de la route départementale) ; un transfert progressif d'ouest en est des aménagements et installations est demandé, y compris pour les réseaux d'assainissement ;
- principe d'**emprise limitée**, l'emprise actuelle de chaque camping ne devant plus s'agrandir, ni pour une extension ni pour une compensation de terrain perdu à cause de l'avancée dunaire ;
- principe de **qualité exemplaire des campings en matière de paysage, d'architecture et d'environnement**, avec : un aménagement de conception peu dense et très aérée, une végétation arborée dense, une architecture de qualité réellement intégrée au paysage, des terrassements limités, une limitation stricte voire une réduction du nombre de mobile-homes (RML) ;

- 
- principe de **prévention par rapport au risque incendie**, majeur en été, avec des distances d'espacement plus importantes entre les hébergements, et le maintien ou la création de voies périphériques pour l'accès des secours ou l'évacuation des campeurs vers l'océan.

La troisième et dernière partie du guide est consacrée aux **modalités d'application**. Elle indique que la mise en conformité des campings par rapport à ces principes de gestion devra être faite rapidement sur la base d'un dossier de demande d'autorisation préalable à établir par chaque camping. La liste des documents à fournir dans le cadre de ces demandes est également précisée, les dossiers devant être déposés auprès de la mairie (dont relèvent les permis d'aménagement), qui les transmettra au préfet (des autorisations spécifiques au titre des sites devant être sollicitées auprès du ministère chargé des sites).

**La réalisation de ce guide constitue incontestablement un travail de référence important**, de clarification et d'orientation, les différents principes d'aménagement qui y sont retenus allant dans le sens d'une amélioration qualitative très sensible de la gestion des campings de la Dune du Pilat. Les propositions du présent rapport - qui sont présentées au chapitre 4 - seront notamment de prendre en compte l'ensemble de ces principes, tout en considérant qu'en matière de présence de mobile-homes et de zonage, ces principes doivent constituer une première phase dans le temps, vers une situation qui, aussi sur ce plan, soit en cohérence avec le caractère exceptionnel des lieux ayant justifié le classement du site.

### **3.2. Les demandes de permis d'aménager déposées**

Dans le cadre de l'élaboration du guide, des visites complètes de chacun des campings ont été effectuées fin 2007 par le groupe de travail inter-services présidé par le Sous-préfet d'Arcachon, et un état des lieux contradictoire a été établi. Les gestionnaires ont été invités à présenter des demandes de permis d'aménager s'inspirant des principes du guide de gestion, et modifiant leurs installations en vue du respect de la réglementation en vigueur et d'une meilleure insertion paysagère dans le site exceptionnel.

**Les 5 dossiers de demande de permis d'aménager ont été déposés à l'été 2008 et complétés en décembre 2008**; ils décrivent l'état actuel et le programme de travaux envisagés à moyen terme (10 ans).

L'examen des dossiers auquel l'auteur du présent rapport a pu procéder conduit à porter la même appréciation générale que celle du rapporteur des dossiers en CDNPS de la Gironde en 2009: la réalisation par les responsables des campings d'importants dossiers comprenant de nombreuses pièces écrites et illustrées constitue **un gros travail d'inventaire et de mise à jour sur l'état de chaque camping; il s'agit aussi d'un réel effort de réflexion sur l'avenir mené par les gestionnaires**, avec l'appui d'un même paysagiste expérimenté (M.Claude Roujean) et de plusieurs géomètres-experts.

Chacun des dossiers comprend un programme de **requalification paysagère**, avec notamment **la replantation d'arbres (pins, chênes verts) et d'arbustes locaux pour renforcer la trame boisée** dans les espaces où la végétation est aujourd'hui très éparse, **le remplacement des**

---

**haies d'Eléagnus** par des haies arbustives locales moins géométriques, **la requalification de l'entrée de certains campings** sur la route départementale (amélioration des bâtiments - avec notamment des bardages bois - des talus, des clôtures, des plantations...).

Par ailleurs, les différents projets prévoient **le remplacement progressif des mobile-homes par des modèles à bardage bois (ou couleur bois) et à couleur de toiture plus discrète pour le site, et l'habillage progressif des autres mobile-homes.**

En matière d'**implantation des mobile-homes**, tous les campings proposent **le transfert plus ou moins important de certains d'entre eux** afin de s'éloigner de la zone sensible décrite dans le guide de gestion (pied de dune ou océan). D'une manière générale cependant, les campings ne proposent pas de réduction du nombre de mobile-homes déjà installés; quelques accroissements sont même envisagés, qui porteraient à environ 550 le nombre total de mobile-homes sur l'ensemble du site.

Certains campings ont par ailleurs demandé des **extensions de surface** de leur activité, soit pour régulariser une situation non autorisée, soit pour déplacer ou desserrer des mobile-homes.

### **3.3. L'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites**

**La Commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Gironde s'est prononcée au cours de sa séance du 10 juin 2009** sur les cinq demandes présentées par les campings (cf. **le procès-verbal de la séance présenté en Annexe 7**). La demande du camping Le Petit Nice a été modifiée à la suite de cette séance (et d'un avis défavorable exprimé par la commission); le nouveau dossier a été présenté en commission au cours de sa **séance du 10 décembre 2009 (cf. le procès-verbal de la séance présenté en Annexe 8)**.

Un rapport global de présentation des dossiers ainsi que cinq rapports particuliers ont été présentés par la direction régionale de l'environnement (rapport de Mme Niqueux, Inspectrice des sites); ces rapports donnent un avis global favorable assorti d'un certain nombre de prescriptions précises. Les avis exprimés par la commission départementale reprennent l'essentiel des propositions du rapporteur, en atténuant toutefois certaines prescriptions proposées, notamment quant aux nombres de mobile-homes à supprimer ou déplacer et aux délais donnés pour habiller les mobile-homes en place. **Ces avis sont donc favorables globalement aux aménagements présentés dans les demandes de permis d'aménager en étant assortis d'un certain nombre de réserves précises;** ils comprennent pour l'essentiel les éléments ou principes suivants :

- accord pour les requalifications paysagères proposées et renforcement de certaines d'entre elles (trame boisée et végétale, bord de route départementale, signalétique) ;
- délai de trois ans retenu pour l'habillage de l'ensemble des mobile-homes ;
- refus des extensions (ou de régularisations d'extension) de surface de camping présentées (Pyla Camping, Le Panorama, et Le Petit Nice dans son dossier initial) et de l'installation de mobile-homes sur une parcelle pouvant être aménagée (La Dune) ;

- 
- suppression (ou transfert partiel) d'un certain nombre des mobile-homes dont le maintien était prévu en pied de dune ou en front de mer dans les zones définies comme sensibles dans le guide de gestion.

Ainsi que cela a été rappelé dans l'introduction du présent rapport, **les demandes de permis d'aménager ont été transmises au ministère** en charge de l'écologie et du développement durable. Toute délivrance de permis d'aménager en site classé (relevant ici de la commune pour les campings) nécessite en effet, après l'avis donné par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, de recueillir au préalable l'accord formel du ministère. **Comme il le fait régulièrement en matière de sites, le ministère a lui-même souhaité, sur ce sujet sensible, recueillir l'avis de son inspection générale; cet avis est l'objet même du présent rapport.**

Il est à noter que l'absence de réponse ministérielle à ce jour fait l'objet d'une requête présentée par les campings de la Dune du Pilat auprès du Tribunal administratif de Bordeaux.



## 4. Propositions

### 4.1. Principes généraux

Les éléments de présentation et d'analyse qui précèdent permettent de mettre en évidence **les principales caractéristiques suivantes:**

- un site naturel littoral d'exception, dont l'attrait touristique est considérable,
- cinq campings préexistants au site, dans le secteur sud de la dune, qui accueillent de nombreux touristes et contribuent à l'activité économique locale,
- un développement des mobile-homes dans les campings et certains aménagements postérieurs au classement du site qui sont, au plan du paysage, en contradiction avec la qualité des lieux et la réglementation en vigueur ; une perception visuelle de ces mobile-homes et aménagements qui n'est pas la même selon la situation géographique des différents campings,
- chaque année une réduction de la surface des campings en raison de l'érosion de la côte et du recul de la dune et un risque de feux de forêt élevé en période estivale de concentration touristique ; des éléments qui mettent en question leur viabilité à terme (et plus particulièrement celle des trois campings situés derrière la dune),
- une démarche importante engagée d'amélioration de la situation des campings, avec un guide de gestion et des demandes de permis d'aménager des campings allant dans ce sens; quelques améliorations paysagères déjà en cours,
- une volonté publique forte de parvenir à un état du site, une maîtrise foncière et une gestion satisfaisants, traduite par l'engagement d'une seconde opération grand site associant Syndicat mixte de gestion de la dune, Commune, Département, Région, État et Conservatoire du littoral (et comprenant notamment un processus d'acquisition foncière par le Syndicat mixte et le Conservatoire du littoral).

**Dans ce contexte, l'objectif de parvenir - dans des délais à la fois déterminés et raisonnables - à une situation du site qui soit cohérente sous tous ses aspects apparaît aujourd'hui comme une nécessité,** et correspond à la démarche très générale adoptée dans les grands sites de notre pays et bien au-delà. Les cinq campings de la Dune du Pilat font partie intégrante du grand site, et leur situation doit être en cohérence avec celle du reste du grand site.

D'une façon très générale, l'ensemble des responsables publics rencontrés à l'occasion de cette mission partagent le constat de la situation actuelle, ainsi que la volonté d'en traiter et résoudre tous les aspects, avec l'ambition de parvenir à une qualité du site et une gestion dignes d'un grand site et de l'image qu'il peut porter.

**Dans cet objectif, la démarche conduite depuis 2003 pour améliorer les campings a permis d'engager une réflexion et un processus de progrès essentiels. Pour ce qui concerne plus spécifiquement les mobile-homes installés dans le site, en raison de leur impact sur le paysage et de la réglementation qui s'y applique aujourd'hui sans ambiguïté, cette démarche doit être considérée comme une première phase vers une situation qui soit en cohérence avec la qualité du site.**

---

Par suite, il est ici proposé de retenir les principes généraux suivants :

- **L'ensemble des mesures retenues par la CDNPS** (juin et décembre 2009, cf. Annexes 7 et 8) **de requalification paysagère** (trame boisée et végétale, bâtiments et aménagements d'entrée des campings et bord de route départementale, signalétique, habillage en bois des mobile-homes...) **et d'enlèvement ou de transfert de mobile-homes déjà précisément identifiés peuvent être mises en œuvre rapidement**, pour être achevées dans un **délai de deux ans** au plus à partir de l'obtention des permis d'aménager (à l'exception de l'habillage des mobile-homes pour lequel la CDNPS a conclu un délai de 3 ans) ; **cette mise en œuvre constituera une première phase**;
- concernant les mobile-homes restant en place à l'issue de cette première phase, et **dans la perspective de la mise en œuvre d'une deuxième phase, un programme d'enlèvement est à établir sur la base de leur perception visuelle, de façon adaptée aux différents campings selon leurs caractéristiques propres dans le site**, afin que les mobile-homes résiduels n'y constituent plus un élément d'artificialisation du site (voir les modalités définies au chapitre 4.2.1); cette perception visuelle est le critère essentiel à prendre en compte, au titre du respect de l'esprit des lieux du site et de l'application de la réglementation sur les sites classés ;
- pour prendre en considération l'aspect économique de l'activité des campings et les investissements effectués, **la réalisation de ce programme d'enlèvement des mobile-homes, qui constituera alors la deuxième phase, peut être fixée en trois étapes équivalentes, à voir achever dans 4 ans** au plus tard (à partir de l'obtention des permis d'aménager) **pour la première, dans 6 ans** au plus tard **pour la deuxième, et dans 8 ans** au plus tard **pour la dernière** (voir tableau du chapitre 4.2.2) ;
- l'étude de **formules légères d'accueil adaptées à l'esprit des lieux, telles que les tentes (de couleur adaptée, comme la couleur saharienne)** installées sur des planchers de bois démontables (à démonter avant chaque hiver) - dont des exemplaires existent déjà dans certains des campings du Pilat (cf. photos de la fin du chapitre 2.1) - mérite certainement d'être développée. De la même manière, **pour les mobile-homes, la mise au point d'un modèle en bois (structure et huisseries) dont l'architecture générale et la couleur du toit (proche de la couleur des troncs de pin par exemple) soit le mieux adapté possible aux caractéristiques propres du site** serait souhaitable : des initiatives dans ce sens, sollicitant les compétences locales (et éventuellement l'utilisation de matériaux locaux) ou les constructeurs nationaux, sont ainsi à encourager ;
- parallèlement à la mise en œuvre de ces mesures de gestion et à la disparition progressive naturelle des espaces disponibles pour les campings par érosion ou recul de la dune, **les réflexions et démarches d'anticipation sur l'accueil touristique à l'échelle de l'ensemble de la commune de La Teste-de-Buch et au-delà sont à favoriser**. De telles démarches sont utiles à la fois pour maintenir une capacité locale d'accueil (et ses retombées économiques) et pour contenir ou tempérer la pression touristique exercée sur le site même de la dune, qui, en période estivale voit atteinte, sans aucun doute, sa capacité limite d'accueil.

## 4.2. Modalités

### 4.2.1. Objectifs visés à terme en matière de mobile-homes et HLL

Des précisions sont apportées ici sur le programme d'enlèvement de mobile-homes évoqué précédemment au titre de la deuxième phase du processus ; ce programme est à établir selon les différents campings sur la base de leur perception visuelle.

Ainsi que cela a pu être constaté précédemment, il existe **une différence importante de perception visuelle entre les trois campings situés en contre-bas de la dune** (La Forêt, La Dune et Pyla Camping), particulièrement visibles depuis le haut de la dune qui constitue un axe de découverte du site privilégié (et dont la mise en valeur sera accrue dans le cadre de l'Opération grand site n°2), et également assez visibles depuis la route, **et les deux autres qui sont au sud de la dune** (Le Panorama et le Petit Nice), plus en retrait de la route et dont la présence n'est pas perceptible depuis la dune (certains mobile-homes étant cependant visibles depuis la mer). Ce contraste est aujourd'hui renforcé par la relativement faible densité des boisements résiduels se trouvant dans les trois premiers campings ; cependant, même si l'aspect boisé de ces trois campings a vocation à être très sensiblement amélioré, leur localisation géographique reste le facteur déterminant de leur perception visuelle.

#### Les campings La Forêt, La Dune et Pyla Camping

**Pour ces trois premiers campings**, qui se trouvent placés dans une situation équivalente de visibilité depuis la dune, **il est proposé de retenir à terme, dans chacun des campings, un nombre de mobile-homes tel que, ajouté au nombre d'habitations légères de loisir déjà autorisées** (HLL ou « maisonnettes »), **on atteigne au maximum pour chaque camping le chiffre total de 35 (total de mobile-homes + HLL)**. Il ne devra pas y avoir par ailleurs de nouvelles HLL autorisées.

Ce chiffre de 35, qui reste relativement élevé en site classé compte tenu de la perception visuelle qu'il en subsistera depuis la dune, tient compte à la fois et des mobiles-homes dont l'installation était préexistante au classement du site (en 1994) et des HLL autorisées dans les campings (en 2008). En effet, on estime à 50 le nombre de mobile-homes préexistant au classement du site : 20 au Camping de la Dune et 30 au Pyla-Camping ; et le nombre recensé de HLL autorisées est de 15 au Camping de la Dune et de 0 au Pyla-Camping (cf. tableau de l'Annexe 4, SDAP 2008).

L'ensemble de ces mobile-homes (et HLL) conservés à terme devront bien sûr être positionnés dans la zone proche de la route départementale pour être le moins visibles possible depuis la dune, tout en étant dissimulés au mieux des vues depuis la route. Ils devront aussi, comme cela a été mentionné dans les principes qui précèdent, être des modèles en bois (structure et huisseries) et présenter une architecture générale et une couleur du toit intégrés au site.

#### Les campings Le Panorama et le Petit Nice

**Ces deux derniers campings** ne présentent pas de visibilité depuis la dune ni depuis la route. En revanche, des mobile-homes situés en bordure de pente dunaire sont visibles depuis

---

l'océan, la CDNPS s'étant prononcée pour l'enlèvement des plus visibles. Par ailleurs, si l'essentiel des mobile-homes n'est pas visible depuis l'extérieur (si ce n'est des parapentistes dans ce secteur de pratique de parapente), la densité totale de mobile-homes et HLL par rapport au nombre d'emplacements autorisés (22,66 % pour Le Panorama et 38 % pour le Petit Nice) est telle que – dans le cas du Petit Nice – la perception des lieux dans le camping lui-même donne le sentiment d'un site naturel transformé en zone pavillonnaire, parfois très dense. Cette évolution de l'aspect des lieux en site classé n'est pas neutre, d'autant qu'il s'agit de lieux qui assurent l'accueil de touristes et sont parties intégrantes du site ; leur image participe à celle du site.

**Par suite, il est proposé que puisse être maintenu à terme dans ces deux campings peu visibles une présence de mobile-homes sensiblement plus élevée que dans les trois premiers campings, mais de telle façon que la densité totale de mobile-homes et habitations légères de loisir (HLL) ne dépasse pas 20 % des emplacements de camping autorisés (total de mobile-homes + HLL) ; les mobile-homes et HLL devront être répartis à l'intérieur de chaque camping de façon à ce que l'on n'ait plus à aucun endroit une perception visuelle de « lotissement ». Il ne devra pas y avoir par ailleurs de nouvelles HLL autorisées. Ce chiffre de 20 %, dont est proche le camping Le Panorama (en le dépassant légèrement), apparaît en effet, sur le terrain, comme permettant, dans ce type de milieu naturel boisé, une intégration raisonnable des d'équipements et le maintien d'une perception visuelle qualitative.**

De plus, si les conclusions de la CDNPS en 2009 ont bien retenu l'enlèvement des mobile-homes situés en bordure de mer les plus visibles, elles n'ont toutefois pas compris l'enlèvement de tous ceux qui étaient visibles (cf. le procès-verbal de la réunion de la CDNPS du 10 juin 2009 pour la partie concernant le camping Le Panorama). Par conséquent, indépendamment du respect du chiffre de 20 % mentionné ci-dessus, il conviendra, au début de la 2ème phase d'enlever ou de transférer les mobile-homes restant qui peuvent être visibles depuis l'océan.

Par ailleurs, comme précédemment, les mobile-homes devront être des modèles en bois (structure et huisseries) et présenter une architecture générale ainsi qu'une couleur du toit intégrés au site.

#### Les logements des personnels saisonniers

Ces logements ne sont pas comptabilisés dans les chiffres de mobile-homes ou de HLL des campings. Ce sont pour la plupart des mobile-homes ou des caravanes, situés dans les secteurs proches des équipements d'accueil (et de la route départementale pour les trois premiers campings) ; leur nombre varie entre 8 et 12 selon les campings (cf. tableaux SDAP du 10 janvier 2008 des Annexes 4 et 5).

Ces logements sont évoqués ici, car leur impact visuel dans les campings est de même nature que celui des équipements accueillant les touristes.

**Il est proposé que ces équipements soient autorisés au nombre de ceux qui ont été recensés lors de l'état des lieux de 2008, sous réserve qu'ils fassent l'objet de la même attention d'habillage et d'intégration que les mobile-homes et RML locatifs et dans les mêmes délais (3 ans).**



#### 4.2.2. Chronologie du processus et décisions

La chronologie du processus proposé, évoquée au chapitre 4.1, peut être ainsi synthétisée :

Echéances		Mesures
année chronologique	année calendaire	
n	2013	Dérogation ministérielle et permis d'aménager décrivant le processus ci-dessous et autorisant les mobile-homes pouvant être conservés à terme :
		<b>1ère PHASE</b> <b>Application des mesures conclues en CDNPS de juin et décembre 2009 :</b>
n + 2	de 2013 à 2015	- actions de requalification paysagère dans un délai de 2 ans : trame boisée et végétale des campings (arbres et arbustes), bâtiments et aménagements d'entrée des campings, bord de route départementale, signalétique ...  - enlèvement ou transfert d'un certain nombre de mobile-homes déjà précisément identifiés, dans un délai de 2 ans
n + 3	au plus tard en 2016	- habillage de l'ensemble des mobile-homes dans un délai de 3 ans
		<b>2ème PHASE</b> <b>Enlèvement des mobile-homes non autorisés restants</b> en commençant par ceux qui sont les plus visibles  Les équipements autorisés (pouvant être conservés à terme) étant : - 35 [mobile-homes ou HLL] dans chacun des campings La Forêt, La Dune et Pyla Camping, - 20 % des emplacements en [mobile-homes ou HLL] dans les campings Le Panorama et le Petit Nice, - les logements des personnels saisonniers aux chiffres de 2008.
n + 4	au plus tard en 2017	enlèvement du premier <b>1/3</b>
n + 6	au plus tard en 2019	enlèvement du deuxième <b>1/3</b>
n + 8	au plus tard en 2021	enlèvement du dernier <b>1/3</b>

---

Il est donc ici proposé au ministère chargé de l'écologie et du développement durable, dans le cadre de sa réponse aux demandes de permis d'aménager déposées en 2008, d'autoriser les régularisations d'implantation pour les nombres de mobile-homes auxquels il conviendra de parvenir au terme de la 8ème année (voir précédemment), d'autoriser dans les conditions conclues en CDNPS les autres mesures (hors mobile-homes) incluses dans les demandes de permis d'aménager, et de préciser les modalités de chronologie requises pour parvenir au résultat de la 8ème année.

Les permis d'aménager pourront alors être délivrés par la Commune de La Teste-de-Buch, en prenant en compte les autorisations et modalités données par le ministère.

Par ailleurs :

- il conviendrait de demander à chacun des campings **d'établir et de communiquer, dans le délai d'une année à partir de l'obtention des permis d'aménager, un plan prévisionnel d'enlèvement des mobile-homes non autorisés à terme** ; ce plan rappellera les mesures de déplacement ou d'enlèvement conclues en CDNPS (et mises en œuvre dans la première phase du processus), et précisera les enlèvements prévus pour chacun des trois étapes de la 2ème phase du processus ;

- **l'état des lieux décrit avec détail en 2008 par le SDAP** quant au nombre de mobile-homes présents dans chacun des campings (cf. les tableaux reproduits dans les Annexes 3, 4 et 5) **doit rester la référence** pour la mise en application de la première phase du processus au cas où certains des chiffres auraient évolué en raison d'implantations supplémentaires non autorisées depuis cette date (ce point sera à vérifier) ;

- il est aussi proposé d'**adopter le principe d'une visite annuelle des campings, organisée à l'initiative et sous la responsabilité du Sous-Préfet d'Arcachon**, avec les responsables des campings, les représentants de la Commune de La Teste-de-Buch et ceux des administrations concernées (DREAL, STAP, DDTM...). Cette visite annuelle, qui précédera ou suivra la tenue d'une réunion spécifique (processus campings) du groupe de travail régulièrement réuni par le Sous-Préfet sur les questions relatives à la Dune du Pilat, devra être **suivie par la rédaction synthétique d'un bilan annuel d'avancement du processus et du relevé des décisions prises.**

#### 4.2.3. Autres points particuliers

Quelques autres points peuvent être ici mentionnés :

- En matière de **débroussaillage pour la prévention des feux de forêt**, et comme cela a été évoqué au chapitre 2.3, il conviendrait que, sous l'autorité du Sous-préfet d'Arcachon, des modalités communes à l'ensemble du site de la dune soient clairement définies, communiquées et mises en œuvre, qui soient respectueuses à la fois des consignes de sécurité et du milieu naturel en site classé.

- 
- Pour des raisons paysagères évoquées au chapitre 2.2, la poursuite du **déversement de branchages sur le haut ou le bord de la dune** au niveau du camping Le Panorama n'est pas souhaitable. Cette pratique ne ralentit que très temporairement le recul de la crête (car c'est ici, non pas le vent qui chasse le sable, mais l'érosion de la mer qui sape continuellement la dune à sa base) et elle modifie l'aspect du site. Il est donc proposé de demander que ces déversements ne soient désormais plus mis en œuvre par le camping.
  - **La lutte contre le développement de l'Armillaire** sur les pins (cf. chapitre 2.4) doit être conduite avec attention, non seulement dans les campings mais aussi dans les espaces boisés situés entre les campings et appartenant à divers propriétaires. L'acquisition prochaine des espaces situés entre les campings par le Conservatoire du littoral en facilitera bien sûr la bonne gestion, à la fois pour lutter contre le développement du champignon et pour reconstituer les parties boisées atteintes.
  - **La recherche d'alternatives pour l'accueil touristique** sur la commune de La Teste-de-Buch et au-delà a été évoquée plus haut (chapitre 4.1). Des réflexions sont en cours dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, et la Commune de La Teste-de-Buch a répondu à un appel à projets du ministère en charge de l'écologie et du développement durable sur la relocalisation des activités et des biens concernant les territoires menacés par des risques littoraux. L'évolution naturelle la plus probable touchant à la viabilité même des campings, de telles démarches d'anticipation sont tout à fait opportunes.

Si des relocalisations ou alternatives se trouvaient mises en œuvre assez rapidement, il conviendrait qu'il y ait en même temps une fermeture équivalente de capacités d'accueil sur le site de la Dune, en priorité sur les trois campings situés en contre-bas de la dune qui sont, comme on l'a vu antérieurement, les plus sensibles en termes de paysage dans le site, de recul du littoral et de risques par rapport à l'incendie.

- **Le rôle de l'État localement et de ses différents services**, déjà évoqué plus haut (cf. chapitre 2.5 ainsi qu'à la fin du chapitre 4.2.2 à la page précédente), est essentiel pour assurer l'animation, le suivi et le contrôle du processus à mettre en œuvre. Il est ici proposé que le groupe de travail des Services de l'État spécifiquement réuni pour la Dune du Pilat sous l'autorité du Sous-préfet d'Arcachon continue régulièrement son travail de pilotage et de coordination, sur l'ensemble des questions réglementaires relatives au site classé et au site inscrit de la Dune du Pilat (y compris sur le site de la Corniche au nord de la dune, particulièrement visible depuis la dune).





## 5. Conclusion

La situation des campings au sein du site de la Dune du Pilat mérite d'être traitée en cohérence avec l'ensemble des efforts qui sont conduits collectivement sur ce site remarquable depuis de nombreuses années déjà à la suite de l'augmentation considérable de sa fréquentation. Ces efforts - dont la dynamique de la nouvelle Opération grand site est la dernière illustration - visent à offrir au public, sur un site naturel classé légitimement préservé, les paysages spectaculaires qui sont ceux de la Dune et des conditions d'accueil touristique qui soient à la hauteur d'un tel lieu. Les cinq campings de la Dune du Pilat sont partie intégrante du site.

Une démarche déterminante de concertation sur les campings a été engagée à partir de l'année 2003. Elle a conduit à la réalisation d'un guide de gestion des campings en 2007 et à l'élaboration par les campings, en 2008, de demandes de permis d'aménager fortement inspirées de ce guide, allant dans le sens d'une amélioration qualitative de l'état actuel.

Le présent rapport propose que la mise en œuvre de ces permis d'aménager, ajustée des prescriptions précises sur lesquelles s'est prononcée en 2009 la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages de la Gironde, constitue la première phase de cette mise en cohérence avec la qualité du site : actions de requalification paysagère dans un délai de 2 ans (trame boisée et végétale des campings, bâtiments et aménagements d'entrée des campings, bord de route départementale, signalétique ...), enlèvement ou transfert dans un délai de 2 ans d'un certain nombre de mobile-homes déjà précisément identifiés, habillage de l'ensemble des mobile-homes dans un délai de 3 ans.

La deuxième phase est le retrait complémentaire progressif d'une partie importante des mobile-homes - ceux dont la présence dans les campings n'est pas compatible avec la qualité du site et l'esprit des lieux. Les propositions de retrait des mobile-homes qui sont faites (et de maintien de certains d'entre eux) sont fondées sur une appréciation de la perception visuelle des différents campings dans le site ; elles distinguent à ce titre les trois campings situés derrière la dune et les deux qui sont au sud de la dune. Ces propositions n'ignorent pas l'évolution naturelle des campings - dont la viabilité est menacée à terme par le recul de la dune, celui du trait de côte et le risque de feux de forêt - ni par ailleurs la recherche opportune, par anticipation, de capacités d'accueil alternatives.

Ces propositions, à la fois volontaires et réalistes, prennent en considération l'aspect économique de l'activité des campings et les investissements effectués. Pour cette raison, faisant suite à la réalisation de la première phase prévue sur deux ans (et trois ans pour l'habillage en bois des mobile-homes), la réalisation de la deuxième phase est prévue en trois étapes équivalentes, à avoir conduites au plus tard la 4ème, la 6ème et la 8ème année.

... / ...

---

Enfin, la mise en œuvre de ces propositions implique que chacun des acteurs prenne la part qui lui revient, que ce soit bien sûr les responsables des campings eux-mêmes, l'État et ses services dont le rôle est ici central, et les différentes collectivités concernées par la préservation et la valorisation de ce site d'exception du littoral Atlantique.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. CLEMENT', written in a cursive style.

**Denis CLEMENT**

Ingénieur général des ponts, des  
eaux et des forêts

# Annexes





# 1. Lettre de mission



## MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Paris, le 26 AOUT 2011

Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme  
et des paysages

Sous-direction de la qualité du cadre de vie

Bureau des sites et espaces protégés

Nos réf. :

Vos réf. :

Affaire suivie par : Philippe Benoit  
philippe.benoit@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 01 40 81 32 42 - Fax : 01 40 81 34 08

La ministre de l'écologie, du développement  
durable, des transports et du logement

à

Monsieur le Vice-Président du Conseil Général  
de l'Environnement et du Développement  
Durable,  
à l'attention de Messieurs M. Brodovitch et B.  
Creuchet,  
Inspecteurs généraux de l'administration du  
développement durable,  
Coordonnateurs du collège «Espaces protégés,  
paysage et patrimoine»,  
Conseil Général de l'Environnement et du  
Développement Durable, 3ème section

**Objet** : Mission d'inspection générale. Site classé de la dune du Pyla et de la forêt usagère.  
Aménagement de campings. Commune de La Teste-de-Buch (Gironde) ;

Compte tenu des difficultés importantes de gestion des terrains de camping installés au pied de la dune du Pyla et de l'état de dégradation actuel du site classé, je vous serais obligée de bien vouloir désigner, parmi les membres du collège «Espaces protégés, paysages et patrimoine», un inspecteur général chargé de me remettre un rapport d'expertise sur les aménagements projetés et les solutions à apporter aux problèmes de gestion du site, après avoir rencontré les responsables locaux et effectué une visite des lieux. Compte tenu de sa connaissance du dossier de la dune du Pyla, la désignation de Monsieur Denis Clément me semble particulièrement opportune.

Je rappelle que les conclusions de la mission d'inspection générale effectuée à la dune du Pyla par Madame Bersani, Madame Fortier-Kriegel et Monsieur Ruiz les 18 et 19 novembre 2009 n'ont pu m'être officiellement communiquées.

Les dossiers techniques des permis d'aménager conservés par mes services sont, en tant que de besoin, à la disposition de l'inspection générale.

La sous-directrice  
de la qualité du cadre de vie

Gatherine BERGEAL

Présent  
pour  
l'avenir

www.developpement-durable.gouv.fr

Arche Paroi sud - 92055 La Défense cedex - Tél : 33 (0)1 40 81 21 22



## 2. Liste des personnes rencontrées

(liste non exhaustive)

<i>Nom</i>	<i>M. ou Mme</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date de rencontre</i>
ARNOLD	M.	Service territorial de l'architecture et patrimoine (STAP)	Architecte des Bâtiments de France	07/03/12
ARNY	M.	Pyla Camping	Directeur	04 et 05/04/12
BRANGER	Mme (accompagnée de deux membres de l'Association)	Association Bassin d'Arcachon Ecologie	Présidente	04/04/12
CASTRO	M.	Camping Le Petit Nice	Responsable	04 et 05/04/12
CHAUVET	M.	Canton de La Teste-de-Buch	Conseiller général, Maire adjoint, aux côtés de Mme Des Esgaulx, Sénateur-Maire de Gujan-Mestras	05/04/12
CORDIER	M.	Campings La Dune et Pyla Camping	Propriétaire des 2 campings	04 et 05/04/12
COUDER	M.	Camping La Dune	Directeur	04 et 05/04/12
DAVERAT	M.	Syndicat mixte de la grande Dune du Pilat	Président	07/03/12
DE STOPPELEIRE	Mme	DREAL Aquitaine	Inspectrice des Sites	6 et 7-3-2012 5 et 06/04/12
DE VOS	Mme	Syndicat mixte de la grande Dune du Pilat	Directrice	07/03/12
DELUGA	M.	Assemblée Nationale	Député de la Gironde (jusqu'aux élections de mai 2012) et Maire du Teich	05/04/12
EROLES	M.	Commune de La Teste-de-Buch	Maire	7-3-2012 6-4-2012
HAMON	M.	Sous-Préfecture d'Arcachon	Sous-Préfet	7-3-2012 6-4-2012
LAMURE	M.	Camping La Forêt	Directeur	04/04/12
MEVELEC	M.	DDTM de Gironde	Directeur Adjoint	06/03/12
MONTEIL-MACARD	Mme	Commune de La Teste-de-Buch	Adjointe au Maire	06/04/12

<b>Nom</b>	<b>M. ou Mme</b>	<b>Organisme</b>	<b>Fonction</b>	<b>Date de rencontre</b>
MORIN	M.	Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Gironde	Subdivision d'Arcachon	06/03/12
NIQUEUX	Mme	DREAL Aquitaine	Inspectrice des Sites	6 et 7-3-2012
N. N.	M. Mme	Camping La Forêt	Représentants de Village Center, propriétaire du camping	04/04/12
QUAISSER	M.	Camping La Dune	Responsable administratif et financier	05/04/12
ROCHE	M.		Avocat à la Cour (Avocat pour les campings)	04/04/12
ROCHER	Mme et M. (fils de Mme)	Camping Le Panorama	Propriétaires	04 et 05/04/12
ROLLAND	Mme	Conservatoire du littoral	Déléguée de rivages Aquitaine	07/03/12
THIBAUT	M.	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) d'Aquitaine	Directeur Adjoint	6 et 7-3-2012 06/04/12



### 3. Surface des campings

SDAP

Bordeaux le 10 janvier 2008

MM/FC

TABLEAU N°1

**Département de la Gironde**  
**Commune de La Teste de Buch**  
**Site classé de la dune du Pilat et de la Forêt usagère**  
**Campings**  
 ---  
**Surfaces**

n° camping	S1 surface avancée dunaire	S2 surface aménagée	S3 surface aménageable	S surface cadastrale totale
<b>La forêt 1</b>	CG 134/136/133/135 2ha01a96ca	11ha27a81ca	00ha82a42ca EBCL	12ha10a23ca
<b>La Dune 2</b>	1/2 de CH7 CH8 CH9 CH10 3ha16a93ca	10ha59a32ca	01ha75a46ca EBCL	15ha51a71ca
<b>Pyla 3</b>	2/3CH34 CH35 CH36 1/2CH37 6ha63a49ca	09ha97a04ca	CH38 01ha41a23ca	18ha01a76ca
<b>Panorama 4</b>	2ha07a04ca à 5ha46a00ca	15ha67a27ca à 12ha28a31ca	04ha86a50ca à 00ha50a52ca	23ha11a32ca
<b>Petit Nice 5</b>	2ha65a73ca	4ha10a80ca	1ha90a30ca	8ha66a83ca
<b>Total</b>	<b>17ha92a15ca</b>	<b>48ha23a28ca</b>	<b>6ha39a93ca</b>	<b>77ha41a85ca</b>

Observations de l'auteur du présent rapport sur le tableau 2008 du SDAP reproduit ci-dessus

• La surface S1 « avancée dunaire » correspond à la surface gagnée par la dune sur la surface cadastrale du camping.

• Pyla Camping a bénéficié, depuis l'établissement de ce tableau en 2008, d'une autorisation de surface aménageable supplémentaire d' 1,42 ha.



## 4. Capacités-Hébergements des campings

SDAP  
Bordeaux le 10 janvier 2008  
MM/FC  
Tableau n°2

Département de la Gironde  
Commune de La Teste de Buch  
Site classé de la dune du Pilat et de la Forêt usagère  
**CAMPINGS**  
Capacités - Hébergements

n° camping	Capacité nombre emplacements	Emplacements GCC	RML	HLL	Hébergements personnel saisonnier
La forêt 1	470 (761+12+14+241)	75 (76+12=88?)	76	12	12
La Dune 2	319 (314+3RML+2c)	140	102 (80+22)	15	9
Pyla 3	472 (410+62)	123	123	21 caravanes 6 bamby	8
Panorama 4	450 (92+10+348)	139	92	10	10
Petit Nice 5	209	138	75 75RML+5BTM		10
<b>Total</b>	<b>1915</b>	<b>615</b>	<b>468</b>	<b>37</b>	<b>49</b>
Capacité x3,5	6,702 personnes				
Capacité x4,5	8,617 personnes				

Observations de l'auteur du présent rapport sur le tableau 2008 du SDAP reproduit ci-dessus

- emplacements GCC : emplacements autorisés « grand confort caravaning », qui permettent d'effectuer une installation de caravane ou de RML avec terrassement, eau et assainissement ;
- RML : résidences mobiles de loisir (mobile-homes)
- HLL : habitations légères de loisirs (« mini chalets »)

Pour 2012, certaines actualisations seraient à faire, car la situation ci-dessus date de début 2008. A partir des informations communiquées par les responsables des campings lors de la visite effectuée par l'auteur du rapport en avril 2012, certains ajustements peuvent être ici

---

*mentionnés (ayant été simplement évoqués à l'occasion des échanges sur le terrain, ces ajustements ne sont toutefois probablement pas exhaustifs ; ils seraient à confirmer et à compléter plus précisément avec les responsables des campings) :*

- nombre de RML du camping La Forêt : 102 ? (au lieu de 76) ;*
- nombre de RML du camping La Dune : 79 (au lieu de 102, essentiellement en raison de l'enlèvement des 22 RML qui appartenaient à un tour-opérateur).*



## 5. Densités et pourcentages

SDAP  
Bordeaux le 10 janvier 2008  
MM/FC  
Tableau n°3

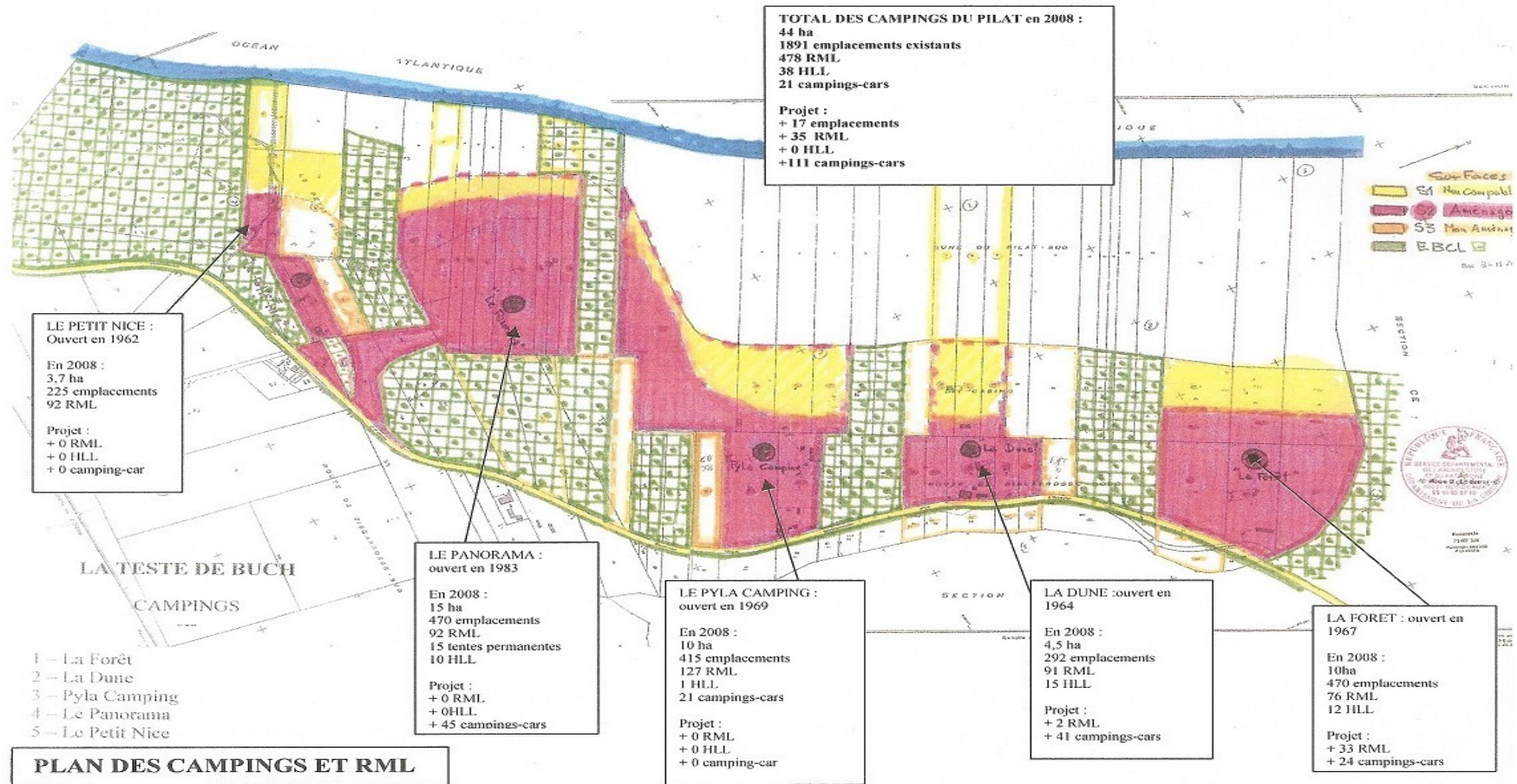
Département de la Gironde  
Commune de La Teste de Buch  
Site classé de la dune du Pilat et de la Forêt usagère  
CAMPINGS  
Densités et pourcentages

n° camping	Densité nbre E/ha	Emplacements %GCC	% RML	% HLL	%RML +HLL	logement personnel saisonnier
La forêt 1	41,7 E/ha	75/470 15,95%	76/470 16,17%	12/470 2,55%	88/470 18,72%	12RML +1RML
La Dune 2	30,11 E/ha	140/314 45,58%	102/314 32,48%	15/314 4,77%	117/314 37,26%	9 2RML 1HLL 2C
Pyla 3	41,12 E/ha (410) 41,46 E/ha (472)	123/410 30% 123/472 26/06%	123/410 30% 123/472 26,06%		123/472 26,06 %	8 5RML 3C
Panorama 4	36,63 E/ha	139/450 30,88%	92/450 20,44%	10/450 2,52%	102/450 22,66%	10C
Petit Nice 5	50,87 E/ha	138/209 66%	80/209 38,27% 75/209 35,88%		80/209 38,27%	8 5RML 3C
<b>TOTAL</b>	<b>39,7 E/ha</b>	<b>615/1915 32,11%</b>	<b>468/1915 24,43%</b>	<b>371/1915 1,93%</b>	<b>505/1915 26,38%</b>	<b>2,56%</b>
<b>Ratios</b>	<b>40 E/ha</b>	<b>33,00%</b>	<b>25,00%</b>		<b>25,00%</b>	<b>2,50%</b>

Observations de l'auteur du présent rapport sur le tableau 2008 du SDAP reproduit ci-dessus

- Densité nbre E/ha : nombre d'emplacements de camping par hectare
- C : caravane
- Emplacements % GCC : nombre d'emplacements autorisés « grand confort caravanning » (qui permettent d'effectuer une installation de caravane ou de RML avec terrassement, eau et assainissement) sur nombre total d'emplacements, et % correspondant,
- % RML : nombre de résidences mobiles de loisirs (mobile-homes) sur nombre total d'emplacements,
- % HLL : nombre d'habitations légères de loisirs (« mini chalets ») sur nombre total d'emplacements.

## 6. Plan de situation des 5 campings (SDAP, 2008)



## 7. Compte-rendu de la Commission départementale de la nature, des sites et du paysage de la Gironde du 10 juin 2009



PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

DIRECTION DE  
L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE  
Bureau de la Protection de  
la Nature et de l'Environnement  
05.56.90.63 20

Bordeaux, le 02 JUL 2009

### PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 10 JUIN 2009 DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE DES PAYSAGES ET DES SITES

#### FORMATION SITES ET PAYSAGES

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, s'est réunie dans sa formation « sites et paysages » le 10 juin 2009, à 8h30, sous la Présidence de M. RAMON, Sous-Préfet d'Arcachon, en vue d'examiner les dossiers de permis d'aménager déposés par les 5 campings de la Dune du Pilat, situés dans le site classé de la dune du Pilat et de la Forêt usagère à LA TESTE DE BUCH.

M. RAMON remercie les participants de leur présence et après avoir vérifié que le quorum était atteint, constate que la Commission peut valablement délibérer sur les dossiers.

La réunion s'est tenue en présence des participants dont la liste est jointe en annexe.

Mme TRICARD, chef du bureau de l'Environnement, présente les personnes qui ont été invitées à titre consultatif à cette réunion à savoir : au titre des représentants des collectivités territoriales concernées : la commune de LA TESTE et le Syndicat Mixte de la Grande Dune du Pilat et, à titre d'expert, M. RICHARD, Directeur du Jardin Botanique de Bordeaux. Par ailleurs, elle informe les membres de la commission que M. LAMAISON, représentant la CUB, absent, a donné mandat à M. NUCHY, Maire de SALLES pour le représenter au sein de cette commission, ne pouvant être suppléé par Mme WALRYCK et que M. SABAROT absent, Maire de Carcans, a donné mandat à M. DARMIAN, Conseiller Général, ne pouvant être suppléé par Mme THERON, Maire de Portets.

En outre, les 5 gestionnaires de campings sont accompagnés de leurs conseils : Maître ROCHE, avocat et M. ROUJEAN, paysagiste.

Le Président ouvre la séance en soulignant la réflexion et le travail important effectué par la commune de La Teste, et des services de l'Etat depuis ces dernières années, la difficulté venant d'une incompréhension liée à l'évolution du code de l'urbanisme qui, en 2007, a apporté des assouplissements importants qui tendent, en matière d'emplacements de campings, à ne plus traiter différemment, tentes caravanes et résidences mobiles de loisirs.

1

---

Cet assouplissement a conduit les gestionnaires de campings à mettre en place des aménagements sans passer par des phases d'autorisation au cours de leurs demandes complémentaires, au détriment du site classé.

Pour aboutir à la gestion de ce dossier, une série de rencontres a été organisée (17 réunions en 2007) qui ont permis de rétablir un lien de confiance entre les différents partenaires, et conduit à la réalisation d'un état des lieux, ainsi qu'à la définition des enjeux principaux. Le guide de gestion des campings de la Dune du Pilat a été élaboré pour fixer certains critères d'aménagement et leurs modalités d'application.

Ainsi, les dossiers de demande de permis d'aménager ont été déposés en mai 2008 et complétés en décembre. La présente réunion de la CDNPS est l'aboutissement d'une période de trois ans de travail.

Les dossiers sont composés de 5 permis d'aménager, comprenant notamment : formulaire CERFA, étude d'impact, notice d'impact, volet sécurité, volet assainissement, plans, (avec 5 PC et 1 déclaration préalable inclus pour 2 campings), 4 demandes de défrichement.

Mme NIQUEUX, Inspectrice des Sites, rapporteur, présente aux membres de la Commission, avec un diaporama, un rapport global établi après consultation notamment du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et de la Direction Départementale de l'Équipement. La présentation globale du projet est annexée au présent compte rendu.

A l'issue de cette présentation, Mme NIQUEUX propose à la CDNPS de retenir les principes d'aménagements suivants :

- requalification paysagère interne et externe des campings : reforestation ; habillage-camouflage immédiat des RML et HLL,
- constitution d'une trame verte interne plus significative
- refus des 4 demandes extension et/ou translation .
- Modification du PLU afin de reclasser en EBC et zone ND stricte, l'ensemble des surfaces « campables » non actuellement utilisées
- refus de tout nouveau RML
- prescrire le dégagement des zones sensibles en pied de dune, et près de l'océan toutes RML, caravanes ou tentes permanentes.

En outre, le rapporteur propose à la CDNPS de demander une visite annuelle de contrôle par le groupe de travail « inter-services » présidé par le Sous-Préfet, pour vérifier la mise en oeuvre des Plans d'aménagements.

M. RAMON rappelle par ailleurs, les grands principes de la réflexion :

- le camping sur la dune du Pilat fait partie de l'histoire de la Dune. Il n'est pas question d'empêcher les campings d'exister.
- l'enjeu prioritaire de l'opération est l'environnement paysager mais la réflexion devait tenir compte du volet social et économique. Il est important de rappeler que le site est une partie de la commune de La Teste et que celle-ci ne doit pas devenir uniquement un lieu de villégiature pour des gens ayant la possibilité de louer une villa au Pyla. La mixité touristique est un objectif ;



---

le principe de non extension doit être formalisé dans le PLU futur, ainsi que la disparition de la « fenêtre océane », comme indiqué dans la note d'enjeux de l'Etat, pour le SCOT DU bassin d'Arcachon. Il faut remettre en N et EBC les zones non campées.

**Discussion :**

**M. DARMIAN** qui regrette l'absence du Conservatoire du Littoral, s'interroge sur la conformité de la demande avec la réglementation : il s'agit d'une régularisation de travaux déjà réalisés (500 RML) et constate qu'il s'agit de la politique du fait accompli

**Mme HEAULME** rappelle la position de la Commission Supérieure des Sites qui ne souhaite pas voir de mobil-homes dans les sites classés

**Mme NIQUEUX** précise qu'au titre des sites classés, les RML sont soumis à autorisation ce qui est l'objet de la présente réunion

**Maître ROCHE** rappelle que les 5 campings ont bénéficié d'une autorisation d'aménager: c'est un acte permanent et définitif. La problématique essentielle vient du classement « en site classé » après que les permis d'aménager aient été délivrés. Il reconnaît que les travaux effectués ont modifié l'état des lieux initial des campings.

Il constate également l'incertitude du statut des RML et le vide juridique qui existait à l'époque sur ce produit.

**M. DAVANT** soutient la position de M. DARMIAN, souligne l'ampleur du travail effectué par les services et la DIREN mais s'interroge sur les modalités d'application des décisions qui seront validées par la CDNPS et le Ministère, ainsi que sur la compatibilité de ces projets avec la Loi Littoral.

**M. DAVERAT** souligne le problème posé par les campings-cars, leur stationnement sur l'aire d'accueil de la Dune étant illégal ; il souhaite qu'ils puissent être accueillis dans les campings. Par ailleurs, il partage le point de vue de M. DARMIAN et M. DAVANT, mais ajoute qu'il est important d'avoir un cadre juridique pour sortir de la situation actuelle de « non-droit » et demande quelle sera l'autorité qui assurera l'application de la réglementation

**M. RAMON** précise que la commission inter-services chargé d'une visite annuelle des campings, aura la capacité de verbaliser tout ce qui ne sera pas autorisé.

La discussion sur la présentation générale des 5 campings étant terminée, M. RAMON propose d'examiner le premier dossier inscrit à l'ordre du jour

**I - CAMPING LA FORET**

Mme NIQUEUX présente, à l'aide d'un diaporama, ce projet et les objectifs du pétitionnaire en précisant qu'aucune extension n'est demandée.

Le dossier présenté à l'examen de la CDNPS comporte notamment les aménagements suivants :

- **régularisation** : extension sud (autorisée en 1994, mais voies non conformes), 61 GCC, 1 HLL animation, toutes les RML, 8 mini-chalets, escalier dune,
- **requalification paysagère** de l'entrée et interne : haies, voies, restanques, signalétique, mobilier, habillage RML

- **dédensification** : passage de 567 emplacements à 449, par agrandissement des emplacements dans les secteurs A, B, C, D, E, G
- **restructuration** :
  - . création aire 24 campings-cars à la place de 20 emplacements ordinaires, démolition sanitaire 2 remplacé par 2 aires de service
  - . aménagement zone saisonniers : 1 HLL gardien + 20 RML
  - . translation d'environ 40 emplacements GCC et ordinaires d'ouest en est
  - . remplacement mini-golf et 2 tennis par 10 emplacements GCC pour handicapés avec RML
- **plantations** dans les parties recomposées : plus de 700 pins, 250 chênes, 800 arbustes
- **débroussaillage** sur 50 m avec 5 m de sable blanc

Le rapporteur propose **un avis favorable** au plan d'aménagement déposé par le camping LA FORET, avec les prescriptions suivantes :

- suppression des 17 RML installés sur les îlots dans la bande paysagère sensible en pied de dune n° K, L, M, N
- habillage bois des RML restantes
- modification des mesures de requalification paysagère
- suppression de 8 mini-chalets (non mentionnés dans le permis d'aménager)
- transfert de la zone d'épandage ouest
- création d'un cheminement d'évacuation incendie
- rectification des pièces du dossier sur état des lieux 1994

#### Discussion :

M. SABATINO souligne qu'il a travaillé en fonction de son expérience multi-sites avec Village Center, et que les principes de translation d'ouest en est, et de dédensification ont été respectés

M. ROUJEAN, affirme que du sommet de la dune, on ne voit pas le camping et souligne l'effort de dédensification et de restructuration environnementale du projet

M. GONDRAN, dénonce l'impact des RML dans le paysage en raison de leur couleur blanche, ce qui doit être évité de façon systématique, sur les façades, y compris les bandeaux de toitures et les encadrements des portes et fenêtres. En ce qui concerne les plantations, le platane n'est pas adapté sur ce site

M. RICHARD, confirme que le platane est très consommateur d'eau, et en décalage avec le paysage local. Il suggère de préférer la plantation de chênes verts, chênes liège ou certains peupliers.

M. SABATINO, rappelle qu'une translation de 11 RML a déjà été effectuée et que l'objectif est de descendre le pourcentage de RML en dessous de 30 % du locatif proposé. Il estime que le projet est équilibré pour le site même s'il ne le serait pas ailleurs car il ne correspond pas aux normes de la profession.

Il lui paraît très difficile d'envisager la suppression de 17 RML.

Il suggère de remplacer les mini-chalets largement détruits par la tempête Klaus par des cabanons qui s'enlèvent l'hiver et il propose de commencer l'habillage de tous les RML dans un délai très court après la saison 2009. Ces cabanons servent de lieu de rangement aux jeunes qui campent dans les tentes situées à proximité.

---

Mme NIQUEUX rappelle que la Commission Supérieure des Sites, recommande l'absence de RML dans les sites classés. Pour les campings du Pilat, elle propose de tenir compte de l'aspect économique, en souhaitant un compromis : suppression seulement des RML les plus visibles.

Maître ROCHE et M. ROUJEAN font observer que cette perception de la ligne de prégnance dépend du niveau de la dune où l'on se situe. Quand on est au sommet, on n'aperçoit pas le pied de dune.

M. DARMIAN souhaite un délai très court pour la suppression des RML et les aménagements.

M. NUCHY appelle l'attention sur le fait que l'aménagement de l'aire de camping-cars en pied de dune ne perdurera pas longtemps.

Au terme de cette discussion, et après le départ des gestionnaires du camping et de leurs conseils, M. RAMON souligne que ce camping est celui qui pose le moins de problèmes, et qu'il n'a que 19 % de RML. Il propose de modifier l'avis du rapporteur sur les points suivants :

- . supprimer seulement 7 RML, et garder les 10 autres disséminées dans les 4 zones
- . fixer à 3 ans le délai d'habillage des RML

Il suggère ensuite de passer au vote en proposant **un avis favorable sur les aménagements présentés dans le dossier sous réserve de :**

- suppression de 7 RML au pied de la dune sur les îlots K, L, M, N (autorisation pour 10 RML sous réserve prescriptions paysagères)
  - habillage en bois des RML dans un délai de trois ans avec une priorité côté dune
  - modification des mesures de requalification paysagère :
    - « renforcement de la trame boisée et végétale : proscrire les essences étrangères à la forêt dunaire (platanes, plantes exotiques...) rajouter des arbres pour compenser les dégâts-tempête, réaliser les plantations arbustives dans le respect des dispositions anti-incendies ; enlever drapeaux et bannières en bord de route ; réaliser le long de la RD 218 les bardages bois sur bâtiments et clôtures de couleur foncée, les plantations sur les parkings et le long des clôtures de manière irrégulière ; enlever les plantes exotiques ; remplacer progressivement les « béton-flor » par des matériaux bois »
  - et plantation de 200 pins de plus suite à la tempête
- 5)
- suppression des 8 mini-chalets pour groupes situés en pied de dune
  - transfert de la zone d'épandage ouest vers l'est,
  - création d'un cheminement d'évacuation d'incendie,
  - rectification des pièces du dossier (correction « état des lieux 1994 »)
  - vérification technique de sécurité de l'escalier qui mène à la dune

**Cette proposition recueille l'agrément des membres de la commission excepté une abstention.**

o

o o

## II – CAMPING LA DUNE

Mme NIQUEUX, rapporteur, présente, à l'aide d'un diaporama, ce projet, qui comporte notamment les aménagements suivants :

- **régularisation** : 51 GCC, toutes les RML, installations pour saisonniers, escalier dune
- **requalification paysagère** de l'entrée et interne : haies, voies, restanques, signalétique, mobilier, bardage bois bâtiments sur RD, habillage RML
- **restructuration** :
  - création d'une aire de 41 campings-cars en pied de dune
  - aménagement d'une zone saisonniers : 14 caravanes Bambi
  - translation d'ouest en est de 13 RML du secteur 8 sensible
  - transfert sur CH 80 (secteur 9) de 34 emplacements GCC avec 18 RML (transfert de 13 RML du secteur 8, de 2 RML du secteur 11 et de 3 RML du secteur 13 soit 18 RML), à cause avancée dunaire
  - voie tri-couche à gravillons couleur sable. Issue de secours sur RD
  - Végétation : 33 pins (touchés par armillaire), 22 chênes. Abattage 1 chêne et de pins morts, et replantation de 250 pins/ha

Le rapporteur, propose un avis favorable au plan d'aménagement déposé par le camping LA DUNE, avec les prescriptions suivantes :

- aménagement parcelle CH80 sous réserve d'y affecter exclusivement des emplacements ordinaires (donc suppression des 18 RML qui devaient y être installées)
- habillage bois des RML restantes et des HLL, rapidement après la délivrance de l'autorisation d'aménager, en commençant par ceux situés côté dune
- modification des mesures de requalification paysagère sur les points suivants : proscrire les platanes et plantes exotiques, replanter des pins, interdire les drapeaux à l'entrée, réaliser les bardages (bâtiments, clôtures) en bois foncé, planter sur le parking et le long de la RD 218 de manière irrégulière, supprimer progressivement les béto-flor,
- délimitation des bandes de passage pour pompiers au nord et au sud du camping et création d'un cheminement d'évacuation incendie.

M. RAMON ouvre la discussion :

M. CORDIER, souligne que toute la zone proche du tennis a été nettoyée; l'habillage en bois des RML est programmé et les plantations sont envisagées ainsi que les travaux demandés par les pompiers. Il s'inquiète toutefois de la demande de suppression des RML sur la CH80, et de l'impact économique d'une telle décision.

M. RAMON reconnaît que ce camping est très visible de la dune et qu'il n'est pas possible de régulariser l'ensemble des RML installés.

M. CORDIER réitère la notion de rentabilité et affirme que les 18 RML à supprimer étaient invisibles avant la tempête KLAUS. Il ajoute que la parcelle CH 80 n'est pas visible du haut de la dune.

M. ROUJEAN, signale qu'en plus des dégâts de la tempête KLAUS sur la forêt, s'ajoute le problème de l'armillaire qui met en péril l'avenir de la forêt entre Le Pyla et La Teste. L'armillaire avance de 30 mètres par an. La forêt usagère va être détruite car on ne sait pas traiter l'armillaire.

---

M. DEUFFIC indique que l'armillaire est un parasite qui s'attaque aux arbres déjà faibles (la présence de RML stresse les arbres). Si l'armillaire est présente il faut planter d'autres espèces que le pin.

Maître ROCHE observe que le dossier de ce camping illustre le choix entre deux alternatives : soit on donne la priorité à un nombre de RML, soit aux critères d'incidence des RML sur le site. Il en conclut que si les RML n'ont pas d'incidence sur le site, l'emplacement de ces RML sur la CH 80 n'impacte pas le site.

M. GONDRAN réaffirme qu'il faut replanter de façon conséquente et apporter une couleur foncée à toutes les infrastructures blanches.

Mme NIQUEUX indique que tous les gestionnaires se sont engagés à participer à une étude sur l'état des espaces boisés dans et entre les campings

M. RAMON indique qu'effectivement, il faut conduire une réflexion sur cette question avec l'aide du Conservatoire, du Conseil Général, du Syndicat Mixte et des campings

M. DAVERAT indique le Syndicat Mixte peut jouer un rôle dans ce domaine

M. DAVANT évoque la suppression du tennis

M. CORDIER indique que le tennis est de l'autre côté de la route et qu'il n'appartient pas au camping, mais au Conseil Général

Au terme de cette discussion, et après le départ des gestionnaires du camping et de leurs conseils, M. RAMON souligne que ce camping pose beaucoup de problèmes, et a eu 3 propriétaires successifs en 4 ans... Le projet sur la CH80 n'est pas une extension, mais une compensation d'emplacements perdus sous l'avancée dunaire (comme la CH 38 autorisée au Pyla camping).

M. NUCHY appelle l'attention sur le fait que, comme dans le précédent camping, l'aménagement de l'aire de camping-cars en pied de dune ne perdurera pas longtemps

M. DAVANT suggère, pour l'habillage des RML, que les gestionnaires des campings fassent appel aux aides du Conseil Régional au titre de la filière bois

M. RAMON propose de modifier l'avis du rapporteur sur le point suivant : fixer à 3 ans pour l'habillage des RML

Il suggère de passer au vote sur **un avis FAVORABLE sur les aménagements présentés dans le dossier sous réserve de :**

- aménagement de la CH 80 est autorisé uniquement avec des emplacements ordinaires donc suppression des RML à y transférer
- modification des mesures de requalification paysagère « renforcement de la trame bisée et végétale : proscrire les essences étrangères à la forêt dunaire (proscrire les platanes et plantes exotiques ; planter pins chênes ou certains peupliers) : rajouter des arbres pour compenser les dégâts-tempête ; réaliser les plantations arbustives dans le respect des dispositions anti-incendies ; enlever drapeaux et bannières en bord de route ; réaliser le long de la RD 218 les bardages bois sur les bâtiments et clôtures de couleur foncée, les plantations sur les parkings et le long des clôtures de manière irrégulière ; enlever les plantes exotiques ; remplacer progressivement les « béto-flor » par des



matériaux bois »

- délimitation bandes de passage pour pompiers au nord et sud
- création d'un cheminement d'évacuation d'incendie
- habillage bois des RML et HLL dans un délai de trois ans avec une priorité coté dune
- vérification technique de sécurité de l'escalier qui mène à la dune

**Cette proposition recueille l'agrément des membres de la commission excepté une abstention.**

### **III - CAMPING « PYLA-CAMPING »**

Mme NIQUEUX présente à l'aide d'un diaporama ce projet qui comporte notamment les aménagement suivants :

- **régularisation** : chalet gardien, 127 GCC, toutes les RML, 7 caravanes Bambi, 21 caravanes estivales, 8 RML saisonniers, 21 dalles campings-cars, 2 sanitaires mobiles remplaçant le sanitaire 3 sous dune, entretien accès sécuritaire à la dune, transformateur et équipements techniques sur Est parcelle CH 38
- **requalification paysagère** de l'entrée et interne : haies, voies, restanques bois, signalétique, mobilier, bardage bois bâtiments sur RD et sanitaires mobiles, habillage RML
- **restructuration** :
  - extension-aménagement parcelle CH 37 : 33 emplacements ordinaires, voie en grave avec bi-couche, 8 bornes électriques, 17 pins à abattre (sur 74)
  - translation d'ouest en est de 18 RML du secteur sensible vers : Est CH 38 (8 RML) et NO du camping (10 RML)

Le rapporteur propose un **avis favorable** au plan d'aménagement déposé par le Pyla Camping, avec les prescriptions suivantes :

- abandon du projet d'extension parcelle CH 37 (précédente décision ministérielle défavorable)
- confirmation des principes de la décision ministérielle de 2008 n'ayant autorisé sur des emplacements ordinaires sur la parcelle CH 38
- enlèvement des RML et des caravanes permanentes en pied de dune (soit 18 RML, sur les emplacements 175 à 183, et 28 caravanes)
- plantation d'espèces exclusivement locales
- habillage bois de l'ensemble des RML restantes dans l'année suivant la délivrance de l'autorisation d'aménager, en commençant par ceux situés côté dune

#### **Discussion :**

M. LABARBE indique d'abord qu'il a vendu son camping au 1<sup>er</sup> novembre à M. CORDIER. Il observe qu'il appartient à la présente commission de formuler un nouvel avis sur la demande d'extension sur la parcelle CH 37 et le transfert de 18 RML sur la parcelle CH38 afin de justifier un nouvel avis du Ministère. Il estime que la CDNPS ne peut se réfugier derrière la précédente décision ministérielle. En effet, celle-ci a été prise au vu de la proposition de la CDNPS. On tourne en rond.  
Il constate que le rapport de la DIREN s'appuie sur la décision ministérielle et il souhaite que cet avis soit réellement motivé. Il souligne qu'il n'y aura aucun arbre coupé sur la CH 37.

---

Maître ROCHE précise que ce camping bénéficie d'un classement définitif et que l'autorisation d'aménager est antérieure au classement du site. Sur la CH 37, il s'agit d'emplacements concernant simplement des caravanes et des tentes. Il n'est pas prévu de mobil-homes. Il estime par ailleurs que l'incidence de la transplantation de 18 RML sur la CH 38 est réduite.

M. RAMON fait observer que la CH 37 fait partie du périmètre du camping mais pas de l'autorisation d'aménager

M. DAVANT tient à souligner que le milieu de la forêt usagère est particulièrement fragile et l'incidence des piétinements autour des caravanes est dangereux

M. LABARBE précise à ce propos que cette portion de la forêt a fait l'objet d'une expertise qui met en évidence un entretien rigoureux de la forêt ; il affirme que ce n'est pas le passage des campeurs qui met en péril cette partie de la forêt mais l'absence d'entretien.

Au terme de cette discussion et après le départ des gestionnaires du camping et de leurs conseils, M. RAMON évoque les problèmes soulevés par ce projet :

- la décision ministérielle pour la CH 38 est intervenue avant l'approbation du guide de gestion.
- en fait, c'est lui-même qui a proposé un transfert des 18 RML installés sur des GCC autorisés en front de dune pour les déplacer vers l'arrière du camping.
- on est à 31 % de RML et HLL par rapport à l'ensemble des emplacements
- en ce qui concerne la CH37, une demande de défrichage a été déposée. Or, la CH 37 est très sensible
- autant le transfert vers la CH 38 est dans l'esprit du guide, autant la CH 37 ne l'est pas.

Mme LAGARDE confirme avoir reçu une demande de défrichage, mais la réponse de la DDAF se calera sur la position de la CDNPS

M. DARMIAN, indique pour sa part qu'il préfère adopter les conclusions du rapporteur

M.DAVANT, fait état des actions engagées par le passé par Pyla Camping, notamment lors de l'épisode des bulldozers sur la dune pour faire une plate-forme pour la pratique du parapente.

M. RAMON rappelle qu'il est nécessaire d'entretenir cet accès à la dune pour des raisons de sécurité. Chaque année, le camping fait une demande 15 jours avant les travaux;

M. DAVANT indique que les associations sont allées en justice contre l'autorisation d'extension sur la parcelle CH 38

M. DEUFFIC considère que le défrichage sur la CH 37 n'est pas à recommander par rapport à l'avancée dunaire, et correspond à un changement de destination des sols.

Mme LAGARDE confirme qu'il y aura du piétinement et la destruction d'une végétation de sous-étage si cette parcelle CH 37 est aménagée pour les campeurs

M. GONDRAN estime que le rapport de la DIREN est un bon compromis ;

---

M. PAINCHAULT indique, pour sa part, qu'il serait favorable à un transfert des RML sur la CH 38 mais pas sur la CH 37 car il s'agit d'une extension. C'est la zone la plus sensible, la plus proche du littoral et on n'est plus dans une logique de dédensification

Mme HEAULME indique qu'il faut prendre garde à ne pas être en contradiction avec le principe de qualité.

Au terme de cette discussion, et après le départ des gestionnaires et de leurs conseils, M. RAMON propose de passer au vote sur le projet d'aménagement et sa mise en cohérence avec le guide de gestion des campings de la dune du Pilat et de suivre les propositions du rapporteur en donnant :

**UN AVIS DEFAVORABLE**

- sur le projet d'extension sur la parcelle CH 37
- sur le transfert de 8 RML sur parcelle CH 38

**UN AVIS FAVORABLE sur les autres aménagements présentés dans le dossier SOUS RESERVE de :**

- confirmation de l'aménagement sur parcelle CH38 uniquement avec des emplacements ordinaires
- enlèvement des 18 RML et 28 caravanes permanentes en pied de dune et transfert de 10 RML vers parcelle CH 40
- modification des mesures de requalification paysagère « renforcement de la trame boisée et végétale : proscrire les essences étrangères à la forêt dunaire (proscrire les platanes et plantes exotiques : planter pins, chênes ou certains peupliers) ; rajouter des arbres pour compenser les dégâts-tempête, réaliser les plantations arbustives dans le respect des dispositions anti-incendies ; enlever drapeaux et bannières en bord de route ; réaliser le long de la RD 218 les bardages bois sur bâtiments et clôtures de couleur foncée, les plantations sur les parkings et le long des clôtures de manière irrégulière ; enlever les plantes exotiques ; remplacer progressivement les « béto-flor » par des matériaux bois » et insertion paysagère du transformateur et des équipements techniques sur CH 38
- habillage bois des RML dans un délai de trois ans avec une priorité côté dune
- déplacement des champs d'épandage des sanitaires 2 et 3 envahis par la dune

**Cette proposition recueille l'agrément des membres de la commission excepté 2 abstentions.**

**IV – CAMPING PANORAMA**

Mme NIQUEUX présente, à l'aide d'un diaporama, ce projet qui comporte notamment les aménagements suivants :

- **régularisation** : 144 GCC, toutes les RML, 15 tentes permanentes, aménagement CI 52 et CI 164, bassin enfant et toboggan, escalier plage
- **requalification paysagère** de l'entrée et interne : haies, voies, restanques bois, signalétique, mobilier, bardage bois bâtiments sur RD et sanitaires mobiles, habillage RML, plantation 2000 pins/an
- **restructuration** :
  - . suppression visibilité aménagements sur ouest CI 52 suppression de 9 RML en 1ère ligne, et recul 8 RML, pins, habillage bois,
  - . remplacement 5 Gitotel par RML

- . réduction visibilité au NO : suppression 4 emplacements transformés en zone verte, boisement de 7 autres pour campings-cars et caravanes
- . translation 9 RML du SO (CI 52) vers sanitaire 2
- . aménagement CI 164 (0,5 ha) actuellement occupée par saisonniers, pour 4 campings-cars ; aucun abattage ; restanques bois

- **mise à jour assainissement** : 4 cuves de plus, déplacement plateaux absorbants
  - **DP sanitaire 2** : modification façade, extension 19 m2, cabine
  - **rénovation sanitaires 4, 5, 6, 7**, : à l'identique
  - **PC pour 2 bâtiments pour saisonniers** (parcelle 121) : 6 chambres et salle commune - coursive 30 m2 de SHON, pilotis, toiture tuiles
  - **PC couverture amovible piscine existante** : structure bois, 3 m de haut, et 18mx10m, aucun abattage d'arbre
  - **chauffages solaires** : sur toits des bâtiments existants
  - **entretien dunes face à l'océan (3 ha)** : branchages végétaux, modelages, pins
- Le rapporteur propose un **avis favorable** au plan d'aménagement déposé par le camping LE PANORAMA avec les prescriptions suivantes :

- abandon des projets de régularisation d'extensions sur les parcelles CI 52 et CI 164
- remise en état naturel de la parcelle sur le littoral dunaire CI 52 avec suppression des RML, et des emplacements (jusqu'à la ligne de crête, soit 31)
- remise en état de la parcelle CI 164 et reboisement
- enlèvement des 15 tentes bengalis permanentes
- plantations d'espèces exclusivement locales (ni platanes, ni plantes exotiques ...)
- habillage bois de l'ensemble des RML restantes dans l'année suivant la délivrance de l'autorisation d'aménager
- déplacement du kiosque distributeur (sur l'aire d'accueil) comme proposé en 2002 par la DIREN

#### **Discussion :**

M ROCHER signale diverses erreurs sur les chiffres énoncés dans l'exposé : il y a en fait 453 emplacements autorisés, 450 existants, 92 RML, 10 HLL . Il précise que la parcelle CI 52 fait partie de l'autorisation préfectorale du 10 avril 1985. En ce qui concerne la parcelle CI 164, il signale qu'aucune remise en état n'est à effectuer puisque qu'aucun aménagement n'a été installé sur cette parcelle. Il affirme par ailleurs que la vision du camping depuis la mer est extrêmement ténue. Il a demandé à faire 45 emplacements de camping-cars. Les mobil-homes ont été mis après le classement, mais les réseaux avaient été réalisés avant 1994, même si le DDE conteste les faits.

A l'époque de la mise en place des réseaux, des oyats ont été implantés sur la dune et des pins sur le site. La zone vue de la mer correspond à l'aire de camping-cars dont les aménagements devraient pouvoir être améliorés. C'est la parcelle CI 57 qui se voit de la mer. Le gestionnaire de camping reconnaît que le remplacement des béto-flor doit être envisagé et précise que le guichet automatique appartient à la Société Générale, bien qu'il soit sur le terrain de camping.

M. RAMON évoque la possibilité de son transfert vers l'aire d'accueil de la dune du Pilat

Maître ROCHE considère que l'autorisation d'aménager accordée le 10 avril 1985 intégrait la structure des emplacements. Le critère de grand confort caravane est normatif, il correspond à des réseaux mais il ne correspond pas à un notion d'urbanisme. Il ajoute, par rapport à la vision du Banc d'Arguin que la 1ère ligne des mobil-homes est très

peu visible de la mer;

M. PAINCHAULT indique que la parcelle CI 52 en front de mer n'était pas aménagée au moment du classement du site, car un plan de 1993 indique là : « Dune verte (régénérée) »

M. ROUGEAN indique que sur les 9 RML sur la 1ère ligne en face de l'océan, 4 RML sont déjà reportées en arrière et les 5 autres peuvent être réorientés de telle sorte qu'elles se présentent non plus en façade, mais en angle de façon à être moins visibles

M. DAVANT incite les membres de la commission à constater que du Banc d'Arguin, on voit toujours les mobil-homes

M. DAVERAT fait observer que le Syndicat Mixte n'est pas demandeur du transfert du distributeur de billets sur l'aire d'accueil

Mme ROCHER montre une photo aérienne prise en août 1987 qui atteste que les voies étaient déjà faites dans la dune blanche

M. DAVANT s'étonne de la présence des baccharis

M. ROUJEAN répond qu'ils sont venus tout seuls mais qu'on peut s'en servir pour favoriser le développement d'autres plantes, en arrière de ceux ci.

Au terme de cette discussion, et après le départ des gestionnaires du camping et de leurs conseils, M. RAMON souligne que ce camping est le plus emblématique, mais pose un problème complexe par rapport à la Loi Littoral, et aussi au paysage. Il faudrait voir sur place.

M. DAMIAN et M. DAVANT souhaitent qu'on enlève toutes les RML du front de mer

M. GONDRAN trouve qu'enlever 9 RML de la zone la plus visible sera déjà une amélioration paysagère.

M. RAMON propose de modifier l'avis du rapporteur sur les points suivants :

- limiter à 9 les emplacements à remettre en état sur la CI 52, et accepter le transfert de ces 9 RML en arrière, mais faire une visite de constat de l'impact paysager avec la Commission Inter-services au printemps
- fixer à 3 ans le délai d'habillage des RML

Il propose de passer au vote sur les conclusions suivantes :

**FAVORABLE** sur les aménagements présentés dans le dossier **SOUS RESERVE** de :

- 9 suppressions d'emplacements en front de mer (parcelle CI 52) avec remise en état et revégétalisation. Une visite par la commission inter-services aura lieu au printemps pour contrôler l'impact visuel des travaux faits
- transfert des 9 RML en arrière du camping
- abandon du projet d'aire pour campings cars sur la parcelle CI 164
- enlèvement de 15 tentes bengalis permanentes
- plantation d'espèces végétales uniquement locales et modification de la requalification paysagère
- habillage bois des RML dans un délai de trois ans



- vérification technique de sécurité de l'escalier qui mène à l'océan
- rectification des pièces du dossier sur l'état des lieux 1994

**Cette proposition recueille l'agrément des membres de la Commission à l'unanimité.**

**V – CAMPING « LE PETIT NICE »**

Mme NIQUEUX présente, à l'aide d'un diaporama, ce projet qui comporte notamment les aménagements suivants :

**régularisations :**

- . 117 GCC
- . toutes les RML
- . extension sanitaire 3 (mis aux normes en 1999 – 235 m2 – tuiles, briques de Brach)
- . chalet garderie enfants (réaménagé en 2002 – 17,5 m2-tuiles, bois)

- **requalification paysagère** de l'entrée et interne : haies, voies, restanques bois, signalétique, mobilier, habillage bois RML et bâtiments (épicerie, sanitaires), plantation pins et chênes

**- restructuration :**

- . 1/ translation de RML de la parcelle littorale CI 29 (qui resterait avec 24 emplacements GC sans RML, et replantation pins – chênes lièges) vers parcelle CI 163 campable au PLU,
- . 2/ desserage d'1 RML sur 2 de la CI 34 vers la CI 49 b campable au PLU

- **autres** : création d'une piscine couverte (101 m2, couverture translucide de 3m de haut à ossature bois – local technique enterré 19,9 m2 ; abattage de 4 pins, mais replantation de 7 pins et 13 chênes-lièges clôture grillage vert) et d'un toboggan aquatique d'environ 30 m de long

Le rapporteur propose **un avis favorable** au plan d'aménagement déposé par le camping LE PETIT NICE, avec les prescriptions suivantes

**AVIS FAVORABLE** au plan d'aménagement déposé par le camping Le Petit Nice, avec les prescriptions suivantes :

- abandon des projets d'extension sur les parcelles CI 163 et CI 49b et des RML à y transférer (soit 22 + 8 = 30 RML)
- remise en état naturel de la parcelle sur le littoral dunaire (ou emplacements ordinaires) – parcelle CI 29
- plantations d'espèces exclusivement locales (ni platanes, ni plantes exotiques...)
- habillage bois de l'ensemble des RML restantes le plus rapidement possible suivant la délivrance de l'autorisation d'aménager

- **SURSIS à STATUER** pour les PC de régularisation du sanitaire 3 et du chalet

- **REFUS** pour le PC de la piscine

**Discussion :**

M. HOUE, gestionnaire du camping, prend note des observations formulées par Mme NIQUEUX dans son rapport, mais souligne que la suppression des RML installées sur une

zone campable est inacceptable

M. RAMON rappelle la notion d'équité entre les 5 campings, « LE PETIT NICE » étant très au dessus de la moyenne en nombre de RML (40 % des emplacements). Par ailleurs, le projet présenté correspond à 2 extensions réalisées dans des zones très sensibles, ce qui est contraire au guide de gestion.

M. HOUE considère qu'il n'y a pas d'équité car « LE PETIT NICE » est un petit camping et l'écrasement des coûts sera impossible avec un nombre insuffisant de RML. IL s'agit de 225 places sur 10 ou 12 ha.

Maître ROCHE observe que si la priorité est donnée à l'incidence paysagère du projet sur le site, on peut reconnaître que le transfert vers l'arrière des 22 mobil-homes du littoral permet une meilleure insertion paysagère grâce au redéploiement spatial, même s'il s'agit d'une extension dans une zone campable du PLU.

M. GONDRAN entend bien cette observation, mais il fait remarquer que le projet ne prévoit pas la suppression d'emplacements. Il s'agit d'une véritable extension qui consomme un espace supplémentaire

M. FERRET précise que le haut de la couverture de la piscine se trouve à 6 m au dessus de la route, mais que la végétation cachera en grande partie cette installation, dès qu'elle aura poussé. Une armature en bois et vitre devrait permettre une bonne insertion dans le paysage. Cette installation ne devrait pas se remarquer, alors qu'elle se trouve au pied d'un bâtiment situé 3m plus haut. On est dans une zone blanche du PPR et conforme au guide. L'objectif de cette installation est de permettre l'allongement de la saison.

M. GONDRAN se propose d'aller voir ce projet précis sur place

M. DAVANT tient à rappeler que le projet d'extension est incompatible avec le guide des campings de la dune du Pilat ce qui implique un refus d'extension

Au terme de cette discussion, et après le départ des gestionnaires du camping et de leurs conseil, M. RAMON décide de passer au vote des membres de la commission sur le projet d'aménagement présenté et propose que la commission se prononce sur les conclusions suivantes :

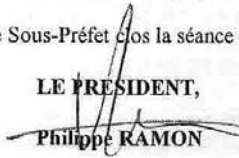
**AVIS DEFAVORABLE** sur l'ensemble du projet d'aménagement, compte tenu du fait qu'il comporte 2 véritables extensions.

**SURSIS à STATUER** pour les 3 PC piscine et toboggan, chalet garderie d'enfants, sanitaire 3, en attendant un avis complémentaire du SDAP

**Cette proposition recueille l'agrément des membres de la commission à l'unanimité.**  
M. RAMON rappelle que la Commission Inter-services réalisera une visite sur place annuelle de chaque camping, afin de vérifier la mise en oeuvre des plans d'aménagements.

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Sous-Préfet clos la séance à 14h30.

LE PRÉSIDENT,

  
Philippe RAMON

COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Réunion du 10 juin 2009

Liste des personnes présentes

Membres de la CDNPS :

- Mme NIQUEUX, Direction Régionale de l'Environnement
  - M. GONDRAN, Chef du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine,
  - M. PEREIRA Mark, stagiaire au Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine
  - M. PAINCHAULT Frédéric, représentant le Directeur Départemental de l'Equipeement
  - Mme LAGARDE, représentant le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
  - M. DARMIAN, Conseiller Général, Maire de CREON
  - M. NUCHY, Maire de SALLES
- à noter que
- M. LAMAISON représentant la CUB a mandaté M. NUCHY pour le représenter
  - M. SABAROT, Maire de CARCANS a mandaté M. DARMIAN pour le représenter
  - Mme HEAULME représentant l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage
  - M. DAVANT, représentant la SEPANSO,
  - M. CANNET, représentant le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement
  - M. DEUFFIC représentant le CEMAGREF
  - M. COGNIE Michel, représentant Maisons Paysannes

assistaient en outre à la réunion :

au titre des représentants des collectivités territoriales :

- M. Michel DAVERNAT, représentant le Syndicat Mixte de la Grande Dune du Pilat,
- Mme Maria DEVOS, représentant le Syndicat Mixte de la Grande Dune du Pilat,
- Mme MONTEIL-MACARD Elisabeth, adjoint à la Mairie de La Teste

A titre d'expert :

- M. RICHARD, représentant le Jardin Botanique de BORDEAUX

En outre les 5 gestionnaires de campings sont accompagnés de leurs conseils :

- M. Jean-Michel ROCHE, avocat, conseil des campings de la dune du Pilat
- M. ROUJEAN, Architecte Paysagiste Conseil Privé,



## 8. Compte-rendu de la Commission départementale de la nature, des sites et du paysage de la Gironde du 10 décembre 2009



PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

18 JAN 2010

DIRECTION DE  
L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE  
Bureau de la Protection de  
la Nature et de l'Environnement

■/05.56.93.38.45

### PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 10 DECEMBRE 2009 DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE DES PAYSAGES ET DES SITES

#### FORMATION SITES ET PAYSAGES

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, s'est réunie dans sa formation « sites et paysages » le 10 décembre 2009, à 14h30, sous la Présidence de M. Pascal GAUCI, Sous-Préfet d'ARCACHON en vue d'examiner les dossiers inscrits à l'ordre du jour ci-après désigné.

M. Henri SABAROT, Maire de CARCANS, empêché d'assister à la réunion a donné pouvoir à M. Jean DARMIAN, Conseiller Général, Maire de CREON ; M. Bruno LAFON, représentant la Chambre d' Agriculture, également absent, a donné pouvoir à M. Jean-Michel RICAUD, représentant le Syndicat des Sylviculteurs du Sud-Ouest.

M. GAUCI remercie les participants de leur présence et après avoir vérifié que le quorum était atteint, constate que la Commission peut valablement délibérer sur les dossiers.

La réunion s'est tenue en présence des participants dont la liste est jointe en annexe.

#### I – CAMPING « LE PETIT NICE » - DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER (SITE CLASSE DE LA DUNE DU PILAT ET DE LA FORÊT USAGERE DE LA TESTE DE BUCH)

Mme NIQUEUX, procède à la présentation du projet à l'aide d'un diaporama, en précisant que certains points ont été repris du rapport de présentation qui avait été proposé aux membres de la Commission lors de sa réunion du 10 juin 2009.

En application de l'article L 341-10 du code de l'environnement, sont soumis à décision ministérielle après avis de la CDNPS, de la DIREN et de l'ABF :

- un permis d'aménager comprenant notamment 2 permis de construire en régularisation (sanitaire 3 et chalet de garderie enfant)
- un permis de construire une piscine avec toboggan

Une demande de permis d'aménager a été déposée en 2008, dans laquelle le gestionnaire, afin de conserver le même nombre d'emplacements qu'en 1995, se proposait d'agrandir le camping au nord, en profitant de la zone campable au PLU.

Ce projet a fait l'objet, en raison des extensions, d'un avis défavorable de la CDNPS du 10

- 1 -



juin 2009 consacrée à l'examen des 5 campings de la dune du Pilat. Les 3 PC joints aux dossiers ont fait l'objet d'un sursis à statuer.

Le nouveau projet concerne :

1) une demande de permis d'aménager comprenant :

- **deux permis de construire** en régularisation : sanitaires 3 (existant depuis les années 1960, mis aux normes en 1999) et chalet de garderie enfants (ex local réception, réaménagé en 2002)
- **une requalification interne du camping** : revêtements tri-couche à gravillons clairs, habillage des RML avec bardages bois verticaux au fur et à mesure de leur rotation et des bâtiments (épicerie, sanitaires 1 et 2), réaménagement végétal de l'ensemble du camping et des dunes le bordant à l'ouest par plantation (pins, chênes verts ou chênes lièges, arbustes locaux), restanques en bois traité classe 4 ;
- **une restructuration** :
  - 1/ translation de 22 RML de la parcelle littorale CI 29
  - 2/ réduction du nombre total de RML qui passera de 92 à 88 et du nombre d'emplacements (de 225 à 209)

2) un permis de construire spécifique concernant la **création d'une piscine couverte** (104 m<sup>2</sup>, couverture translucide de 3 m de haut à ossature bois – local technique enterré 19,9 m<sup>2</sup> ; nécessitant de couper 4 pins – clôture grillage vert) et d'**un toboggan aquatique** couleur sable d'environ 30 m de long

Les 4 autres terrains de campings ont fait l'objet d'un avis favorable lors de la réunion du 10 juin 2009. Une mission d'inspection générale doit prochainement se rendre sur place pour visiter les campings de la Grande Dune du Pilat. Le camping « Le Petit Nice » va pouvoir bénéficier de cette visite.

En conclusion de son analyse, Mme NIQUEUX propose à la CDNPS d'émettre un avis favorable sur ce permis d'aménager et sur le permis de construire de la piscine, sous réserve des prescriptions suivantes :

- 1/pour la parcelle CI 29 : soit une remise en état naturel des 22 emplacements, soit leur réaménagement en emplacements ordinaires, avec suppression des réseaux,
- 2/projet de modifications architecturales pour insertion paysagère du sanitaire 3,
- 3/plantations d'espèces exclusivement locales (ni platanes, ni plantes exotiques...),
- 4/habillage bois de l'ensemble des RML dans les 3 ans

DISCUSSION

M. GAUCI remercie Mme NIQUEUX pour cette présentation et donne la parole aux représentants du camping « Le Petit Nice »

M. CASTRO remercie également l'Inspectrice des Sites, pour l'exposé de ce projet en précisant qu'il n'y a aucun souci pour procéder aux travaux d'insertion paysagère du sanitaire 3

Mme NIQUEUX soulève cependant le problème de l'emplacement du sanitaire 3

M. FERAY signale que si on considère que l'ensemble de la partie derrière la dune sera revégétalisée, ainsi que les abords, le sanitaire 3 sera mieux intégré dans le site

M.ARNOLD propose de se rendre sur place pour examiner avec M. FERAY les modalités d'insertion du sanitaire

M. GAUCI demande des précisions sur le nombre d'emplacements qui seront supprimés ?

M. FERAY répond que 4 RML du personnel sont supprimés car sorties du compte total des RML, comme dans les autres campings

Et 16 emplacements disparaissent dans le 2<sup>ème</sup> projet d'aménagement, pour correspondre à l'état réel actuel, lié à l'ensablement : 209 emplacements au lieu du nombre initial de l'autorisation soit 225

M. MOLENAT souhaite que les emplacements conservent le même numéro car c'est un élément de comparaison pour les visites annuelles.

Il évoque également le problème de la parcelle 106 où se situe le chalet qui se situe en zone EBC en dehors du périmètre du camping. Il pose le problème de l'absence de précision sur la limite du camping notamment au

sud; tant que le PLU ne changera pas le zonage, il sera difficile d'intégrer cette parcelle avec le chalet. Actuellement le chalet est en dehors du camping et en EBC

M. FERAY désigne les limites de la clôture sur un plan

M. MOLENAT rappelle qu'il a déjà été demandé un autre plan avec des limites précises. La régularisation du chalet est impossible

M. GAUCI demande au représentant de la Maire de La Teste l'état d'avancement du PLU

M. LABAT précise que celui-ci suit son cours en liaison avec le SCOT. Le PLU n'est pas arrêté, le PADD a été voté ; il signale également que des permis d'aménager ont déjà été accordés par le Ministère sur la parcelle 106

M. MOLENAT : Il y a eu une mauvaise lecture du PLU. Ce n'est pas un argument pour continuer ;

M. DEUFFIC souhaite savoir ce qui est prévu sur les 22 emplacements littoraux libérés des RML ?

M. FERAY indique qu'il y aura des tentes et des caravanes.

M. MOLENAT, après avoir rappelé les trois types d'emplacements existants, précise que les 22 emplacements supprimés sont des « grand confort caravanning ». Pour l'avenir, il faudra supprimer les réseaux définitivement afin de rendre les lieux à l'état d'origine. L'hiver, la nature reprendra ses droits .

M.FERAY répond que les dégâts provoqués par la destruction des réseaux auront un coût important et un impact très important sur le site .

M. BARBEDIENNE souhaite une vraie remise en état du site.

M. MOLENAT suggère de détruire le départ des réseaux sur quelques mètres .

M. FERAY serait d'accord pour le choix de cette solution de démontage partiel.

M. MOLENAT indique qu'il sera nécessaire d'acter que les réseaux seront bien détruits . Il propose de faire un bilan de cette opération

M. FERAY considère que c'est une position radicale, alors que ces emplacements ont été autorisés en 1962.... Il souhaiterait que l'on attende l'érosion et acter qu'au stade de l'érosion, les réseaux seront détruits.

M. BARBEDIENNE suggère que le gestionnaire du camping prévoie une somme correspondant à la remise en état du site après exploitation comme cela est prévu dans la réglementation pour les carrières. En ce qui concerne la piscine, il souhaite savoir s'il s'agit d'eau douce ou d'eau de mer, et si le projet de piscine couverte est vraiment indispensable. Il y est défavorable.

M. CASTRO répond qu'il s'agit d'une piscine d'eau douce. C'est un argument commercial très important, qui permet d'apporter du tourisme avant la saison estivale.

Maître BOUSQUET confirme qu'il s'agit d'un équipement obligatoire commercialement, notamment au regard de la concurrence des autres campings.

M. FERAY ajoute qu'en 1996, il y avait une piscine où personne n'allait jamais, les gens allaient à la plage. Aujourd'hui, les piscines sont pleines à craquer. La présence de piscines dans les campings est incontournable pour être au niveau de tous les autres campings.

M. MOLENAT reconnaît que c'est un critère pour être classé en 5 étoiles.

M. DEUFFIC pose le problème de la réglementation forestière. Tous les arbres ont la même classe d'âge (idem pour les autres campings de la Dune du Pilat). Il n'y a pas de régénération prévue par de jeunes plants, pas de prévisions de remplacement.

M. CASTRO affirme au contraire qu'à la Ste Catherine, régulièrement chaque année, des nouveaux arbres sont plantés (50 cette année). Pour la parcelle à remettre en état : des jeunes pins de 5 à 6 ans ont été plantés. Les représentants du camping sont conscients qu'il faut préserver ce site fragile et qu'il faut conserver ce site

merveilleux.

M. GAUCI propose de passer au vote et les représentants du camping « Le Petit Nice » et les participants non membres de la CDNPS sont invités à sortir de la salle.

M. COGNIE invoque le problème des couleurs sur les bardages de bois. La couleur sombre (carbonil)s'intègre mieux avec les pins, comme dans les villages ostréicoles. Il faut mettre des couvre-joints très larges dans les bardages.

M. BARBEDIENNE partage cet avis pour la teinte foncée mais il signale qu'il faut être prudent avec le carbonil qui est toxique, cancérigène. Il faut des produits de même effet de couleur sombre mais plus conformes à la sécurité.

M. DARMIAN fait part de son opposition à la régularisation du chalet compte tenu du PLU. Il souhaite la destruction intégrale des réseaux sur la parcelle littorale. Il demande d'être exigeant sur l'architecture du sanitaire 3, les arbres ayant du mal à pousser là.

M. ARNOLD propose de végétaliser, de mettre des barrières bois, de traiter les façades

M. BRUNET demande comment faire prendre en compte les prescriptions ?

M. MOLENAT indique qu'un contrôle de conformité des travaux au permis d'aménager sera fait

M. GAUCI invite les membres de la Commission à délibérer sur :

**1) un avis favorable sur ce permis d'aménager et sur le permis de construire de la piscine, sous réserve des prescriptions du rapporteur modifiées ainsi :**

-1 /pour la parcelle CI 29 : remise en état naturel des 22 emplacements avec suppression intégrale des réseaux

±

-2/pour le sanitaire 3 : présentation obligatoire d'un projet de modification architecturale et d'insertion paysagère ;

-3/plantation d'espèces exclusivement locales (ni platanes, ni plantes exotiques... ) ;

-4/habillage bois de l'ensemble des RML dans les 3 ans en privilégiant les couleurs sombres ;

**2) un avis défavorable sur la régularisation du chalet (garderie d'enfants) en raison du PLU car la zone est en NDL et classée en EBC**

L'ABF et l'Inspectrice des Sites de la DIREN devront être nécessairement consultés avant le début des travaux.

Enfin, le pétitionnaire devra transmettre un plan du camping en précisant clairement les limites.

**La Commission émet un avis favorable à la majorité des membres présents, avec 1 abstention et 1 avis défavorable.**

#### **II – PLAN SIMPLE DE GESTION (2009 – 2023) – propriété de M. LABASSA – Site classé de La Dune du Pilat et de la Forêt Usagère de La Teste de Buch**

Mme NIQUEUX, rapporteur, rappelle le contexte réglementaire du plan simple de gestion de la propriété de M. LABASSA, en précisant que le PSG est soumis au titre du Site Classé, à autorisation ministérielle, après avis de la CDNPS, de la DIREN et de l'ABF (art L 341-10 et suivants du Code de l'Environnement). Une évaluation des incidences sur Natura 2000 doit figurer au dossier au titre des articles L 414-4 et R 414-19b du code de l'Environnement.

Si ce PSG est autorisé par le Ministre, tous les travaux prévus réalisés pendant la durée du plan seront dispensés d'autorisation spéciale au titre du Site Classé et de déclaration au titre du Site Inscrit (art L 11 du Code Forestier).

Le dossier de PSG établi par la CAFSA, indique que ce plan est un 2ème PSG, pour 15 ans. Contrairement au 1<sup>er</sup> PSG qui ne portait que sur le massif de la Montagnette, celui-ci porte sur l'ensemble de la propriété (194 ha).

## 9. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
CDNPS	Commission départementale de la nature, des paysages et des sites
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DIREN	Direction régionale de l'environnement (les DREAL leur ont succédé)
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
GCC	Grand confort caravaning
HLL	Habitation légère de loisir (sorte de « maisonnette »)
RML	Résidence mobile de loisir (mobile-home)
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAP	Service départemental de l'architecture et du patrimoine (a précédé les STAP)
STAP	Service territorial de l'architecture et du patrimoine (a succédé aux SDAP)

### Photographies reproduites dans le document

La plupart des photographies reproduites dans ce document ont été transmises par Mme Sophie de Stoppeleire, Inspectrice des sites à la DREAL Aquitaine. Certaines autres ont été obtenues auprès du Syndicat mixte de la Grande dune du Pilat, et quelques dernières ont été prises par l'auteur du rapport lui-même. Les photographies aériennes sont extraites du site Géoportail de l'Institut national géographique ; elles sont identifiées « IGN » dans le rapport.

Ministère de l'Écologie,  
du Développement durable  
et de l'Énergie

**Conseil général de  
l'Environnement  
et du Développement durable**

7e section – secrétariat général

bureau Rapports et  
Documentation

Tour Pascal B - 92055 La  
Défense cedex  
Tél. (33) 01 40 81 68 73

