Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU MORBIHAN

Vannes, le 25 MAI 2012

Le préfet
à

Monsieur le Maire de Sarzeau
Mairie – Place Richemont
BP 14
56370 Sarzeau

direction
départementale
des Territoires
et de la Mer
Morbihan

Service
Urbanisme et Habitat
unité :
Direction

objet : Repli des campeurs-caravaniers
Références : SUH/DIR/GL
affaire suivie par : Gilbert Lemonnier
tél. : 02 97 68 12 27 - fax : 02 97 68 12 04
courriel : gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr

Par lettre en date du 22 mars 2012, vous avez sollicité mon avis :

- sur les zones où vous envisagez le repli des campeurs-caravaniers en situation illégale sur parcelle privative
- la nature des équipements qui pourront y être autorisés
- la possible tolérance envers les caravaniers qui refuseraient de signer le protocole d'échange.

Tout d'abord, je tiens à souligner les remarquables efforts que la commune a déployés, depuis ces dernières années, pour faire aboutir un projet dont l'origine remonte assez loin dans le temps.

Par ailleurs, il me paraît également utile de vous réaffirmer que je considère en tant que représentant de l'État que cette opération est exemplaire dans la mesure où elle participe activement à la protection du littoral et à la reconquête des espaces remarquables.

L'expérience menée sur le littoral d'une autre commune du Morbihan permet aujourd'hui d'éviter certains obstacles ou certaines dérives, notamment en matière de spéculation foncière.

1/ S'agissant de la situation de ces zones au regard des dispositions de la loi « littoral »

Vous avez identifié 10 secteurs où pourraient être implantées ces zones de repli.

6 d'entre elles, me paraissent ne pas poser de problèmes notamment au regard de la règle de continuité posée par l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme. Il s'agit des secteurs de :

- Prat Bihan, en continuité avec le village de Brillac,
- Kerseul-Kerfontaine, en continuité de l'agglomération de St-Jacques,
- La Cour Penvins, en continuité de l'agglomération de Landrezac-Kerhirio,
- Penvins-Arejos , en continuité avec le nord du village de Penvins,
- Brillac, en continuité du village éponyme,
- Banastère, en continuité du village.

horaires d'ouverture :
Siège – 8, rue du Commerce
9h à 11h30 et 14h à 17h
Site Agriculture – 11, bd de la Paix
8h30 à 12h et 14h à 17h
adresse :
8, rue du Commerce - BP 520
56019 Vannes Cedex
téléphone :
02 97 68 12 00
télécopie :
02 97 68 12 01
courriel :
ddtm@morbihan.gouv.fr

La conformité des quatre autres secteurs à la règle de continuité est plus fragile juridiquement.

Les deux secteurs de Kerbiboul ne se rattachent pas à un village, tout comme Kermaillard (là où le juge s'est déjà prononcé), quant au secteur de Beg Lan, il ne saurait être qualifié de village ou d'agglomération quand bien même, il est formé par un ensemble de trois lotissements.

J'ai néanmoins noté, que le zonage retenu sera du N, donc apparenté à une zone à dominante naturelle où les installations sont limitées.

Dans ces conditions si leur implantation est absolument nécessaire et n'est possible qu'à cet endroit, je ne m'opposerai pas à leur mise en place. Je tiens simplement à vous faire part de la fragilité juridique et partant de l'absolue nécessité d'en justifier l'existence dans votre document d'urbanisme.

2/ Sur la nature et les équipements qui pourront y être autorisés

S'agissant des zones de repli situées en continuité d'un village ou d'une agglomération, il n'existe aucune limite juridique, si ce n'est celles que vous entendez fixer.

Toutefois, l'opération ne consiste qu'à recréer un mode particulier d'hébergement estival qui doit se caractériser par sa légèreté et son caractère ponctuel.

Quant aux éventuelles zones qu'il serait nécessaire d'implanter en discontinuité d'un village ou d'une agglomération, je ne peux que vous inciter à prévoir le minimum d'aménagement.

3/ Situation des caravaniers refusant le protocole d'échange

Plusieurs situations peuvent se présenter et les solutions à mettre en œuvre seront différentes.

Face à un refus de principe, de la part d'occupants suffisamment informés et ne pouvant exciper de bonne foi, il apparaît que la fermeté s'impose sauf à remettre en cause l'important travail que vous avez déjà réalisé.

Nous avions évoqué, lors de la réunion du mois de janvier 2012, la situation particulière d'occupants âgés n'ayant plus les moyens physiques ou financiers d'envisager une relocalisation de leur zone de camping.

Dans une telle circonstance, il peut être envisagé, une cession des terrains à la commune en contre partie d'une tolérance quant à leur utilisation par leurs premiers occupants.

Enfin, il m'apparaît utile de prévoir, dans les protocoles d'échanges, un mécanisme financier de nature à éviter la spéculation financière. Ce pourrait être par exemple en cas de revente l'inclusion d'une clause prévoyant le reversement des plus-values à la commune et/ou l'institution d'un droit de préemption au profit de la commune, avec fixation du prix de rachat à la valeur des terrains au moment de l'échange.

Il existe, en la matière, plusieurs axes de recherche qui pourraient être approfondis à l'occasion d'échanges entre vos services et les miens.

Le préfet

Jean-François SAVY