

2-640-4-1

SEATL
Service d'étude
et d'aménagement touristique
du littoral



LES HÉBERGEMENTS DE PLEIN AIR

CAMPING, CARAVANAGE,
PARCS RÉSIDENTIELS, HABITAT DE LOISIRS

RENÉ RESSOUCHES

Editions
du Moniteur

15, rue d'Orléans - 75002 Paris

Table des matières

Dix millions de clients... : préface de Jean-Jacques Descamps, secrétaire d'État chargé du Tourisme..... 15

1

La situation et l'évolution du marché

1. Du marché de croissance au marché de renouvellement	19
Situation et évolution de la capacité d'accueil.....	19
Capacité d'accueil.....	19
Les hébergements de plein air parmi l'ensemble des hébergements touristiques.....	20
Caractéristiques des terrains.....	22
Localisation des terrains.....	24
Situation et évolution de la fréquentation des terrains.....	26
Sources statistiques.....	26
Fréquentation française en volume.....	26
Fréquentation étrangère en volume.....	27
Diagnostic : de la croissance au renouvellement.....	28
Stagnation de la fréquentation française.....	28
Croissance de la fréquentation étrangère.....	28
Augmentation de la capacité d'accueil des terrains.....	28
De la croissance au renouvellement.....	28
Conclusion.....	28
Apports économiques.....	29
Solde de devises largement positif.....	29
Taxe de séjour : une manne.....	29
Importantes dépenses de consommation.....	30
2. Les nouvelles formules d'accueil	31
Évolution de la clientèle.....	31
Choix des vacanciers aisés : les hébergements de plein air.....	31
Motivations.....	32
Rapports avec la nature et le confort.....	34
Usages hôtelier et résidentiel.....	35
De nouvelles formules d'accueil.....	36
Une vague de modernisation.....	36
Quatre formules d'accueil.....	38
Les acteurs de la transformation du marché.....	39
Une clientèle nouvelle.....	39

Des professionnels entrepreneurs qui s'organisent.....	39
3. Essai de prospective	41
4. Le marché français en chiffres	43
Sources d'information.....	43
Les Français en vacances.....	43
Choix d'hébergements des vacanciers français.....	45
Marché de la demande française pour les hébergements de plein air.....	45
Durée des séjours.....	46
Demande française pour l'offre étrangère concurrente.....	46
Caractéristiques de la clientèle.....	47
Structure familiale.....	47
Structure par âge.....	47
Origine géographique.....	48
Destination de vacances.....	48
Saison et période de pointe.....	50
Mode de transport.....	50
Recours à une agence de voyages.....	50
5. Les marchés étrangers	51
Le marché allemand.....	51
Situation économique.....	51
Structure du tourisme.....	51
Destination France.....	51
Le marché britannique.....	51
Situation économique.....	51
Structure du tourisme.....	51
Destination France.....	51
Le marché néerlandais.....	52
Situation économique.....	52
Structure du tourisme.....	52
Destination France.....	52
Le marché belge.....	52
Situation économique.....	52
Structure du tourisme.....	52
Destination France.....	52
Le marché suisse.....	53
Situation économique.....	53
Structure du tourisme.....	53
Destination France.....	53
Le marché italien.....	53
Situation économique.....	53
Structure du tourisme.....	53
Destination France.....	53

2

La réglementation

1. La réglementation de l'aménagement des terrains	57
Textes de référence	57
Conditions réglementaires générales	58
Qui peut créer un terrain ?	58
Où peut-on créer un terrain ?	58
Quelles catégories de terrains ?	59
Dans quels terrains peut-on implanter les caravanes et les habitations légères de loisirs ?	60
Cas particuliers	61
Terrains déclarés	61
Garage des caravanes	61
Extension de terrains aménagés existants	61
Dossier de demande d'autorisation	61
2. Les pouvoirs de décision du maire	63
3. Le plan d'occupation des sols (POS)	65
Zones des POS et hébergements de plein air	66
En zone naturelle	66
En zone urbaine	66
Nécessité d'une politique locale	66

3

Des produits touristiques à développer

1. Qu'est-ce qu'un produit touristique ?	69
2. Identifier les cibles de clientèle	71
Clientèle hôtelière	71
Caractéristiques générales	71
Motifs d'attrait de cette clientèle	72
Location d'hébergements meublés	72
Clientèle résidentielle	72
Caractéristiques générales	72
Motifs d'attrait de cette clientèle	73
3. Élaborer un produit touristique	75
Éléments du produit	75
Produits touristiques génériques	76
Produit « nature »	76
Produit « club de vacances »	76
Produit « hôtel-club de plein air »	77
Produit « résidence de loisirs »	78
Produit « résidence-club de loisirs »	78
Hébergements locatifs : « supports » des produits touristiques	79
Une capacité de 41 000 lits	79
Prix de location	80
Durée de la location	80
Perspectives de développement : opinion des maîtres d'ouvrage	81

Réglementation des implantations	82
Caractéristiques techniques des hébergements locatifs	82
Descriptifs types de trois catégories d'hébergement locatif en fonction du coût d'investissement	83
Équipements de loisirs et commerces : les « plus » des produits touristiques	85
Concept du nouvel habitat de loisirs	86
Piscines	87
Tennis	89
Aires de jeux pour enfants	91
4. Évaluer le prix du produit	93
Niveau des prix	93
Le prix est une variable commerciale	93
Avantages d'une politique de prix	94
Exemples de politiques de prix en hébergements locatifs	94
5. Organiser la commercialisation	95
Pourquoi commercialiser les produits par des agences ?	95
Facteurs négatifs	95
Facteurs positifs	96
Enjeu de la maîtrise du produit	96
Qui maîtrise le marché ?	96
Contenu de la négociation	97
Dates d'ouverture	97
Hébergements locatifs	97
Rémunération	98
Agences	98
Grande-Bretagne	98
République fédérale d'Allemagne	99
Pays-Bas	99
Belgique, Suisse, Italie	99
6. Organiser des actions de communication	101
Publicité	101
Foires et salons	101
Dépliants	103
Actions complémentaires	103
Signalisation	103
Insertion dans les guides	103
Groupements professionnels	104
Intérêt des groupements professionnels	104
Chaînes volontaires	104
Centrales de réservation	105
7. Analyser les résultats	107
Appendice : Manifestations de promotion touristique sur les marchés européens proches	108

4

La conception et le montage de l'opération

1. Choix du terrain	115
Principaux critères de choix	115
Bonne localisation	115

Volonté municipale et POS.....	115
Caractéristiques physiques favorables.....	116
Évaluation des besoins en surface	117
Surface minimale économiquement viable.....	117
Surfaces collectives et emprise des emplacements.....	117
Précautions préalables à l'achat foncier.....	121
2. Étude de faisabilité	123
Évaluation du site.....	123
Caractéristiques du site	123
Environnement du site	123
Étude de la commune d'accueil et de la concurrence locale	124
Première approximation du taux de remplissage..	124
Étude des clientèles	125
Diagnostic	125
3. Montage du dossier de demande d'autorisation d'aménager un terrain	127
Demande de certificat d'urbanisme.....	127
Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?	127
Qui peut demander un certificat d'urbanisme ? ..	127
Comment faire la démarche ?	127
Quels sont les droits liés au certificat d'urbanisme ?	127
Demande d'autorisation d'aménager un terrain.....	128
Une autorisation d'aménager : pour quoi faire ? ..	128
Quand faut-il demander une autorisation ?	128
Contraintes réglementaires à respecter.....	128
Procédure de dépôt, d'instruction et de décision	129
Pièces du dossier	129
POS approuvé depuis plus de six mois.....	130
POS non approuvé depuis plus de six mois.....	130
Décision.....	130
Que faire après l'obtention de l'autorisation d'aménager ?	131
Afficher l'autorisation d'aménager.....	131
Entreprendre l'aménagement dans un délai de deux ans	131
Ouvrir le chantier	131
Demander un certificat constatant l'achèvement des travaux.....	131
Payer les taxes et participations.....	131
Demander le classement du terrain.....	132
Gérer ou faire gérer les parties communes	132
Procéder aux mesures de publicité obligatoires ...	132
Sanctions	133
Mesures administratives	133
Sanctions pénales.....	133
4. Montage du dossier de déclaration de travaux exemptés de permis de construire.....	135
Une déclaration de travaux, pour quoi faire ?	135
Procédure de dépôt et d'instruction.....	135
Le dossier de déclaration.....	135
Le dépôt de la déclaration	135
Procédure d'instruction de la déclaration.....	135
En l'absence d'opposition, que faire quand le délai est écoulé.....	136
Recours	136
5. Étude d'impact	137
Contenu de l'étude d'impact	137

Table des matières 11

Caractéristiques de la procédure de l'étude d'impact..	138
Intérêt de l'étude d'impact.....	138
Coût de l'étude d'impact.....	139
6. Enquête publique	141
Qu'est-ce qu'une enquête publique ?	141
Acteurs institutionnels	142
Le maître d'ouvrage	142
L'autorité organisatrice : le maire	142
Le président du tribunal administratif.....	142
Le public	142
Le commissaire-enquêteur.....	142
Déroulement et effets de l'enquête publique	143
Place de l'enquête publique dans le processus de décision	144
7. Montage technique.....	145
Le parti d'aménagement.....	145
Vocation du projet.....	145
Intégration dans le paysage.....	146
Impératifs fonctionnels et mode de vie en hébergements de plein air	148
Conception du plan de masse.....	152
Le terrain.....	152
L'organisation des loisirs.....	154
Les constructions.....	155
La voirie.....	156
La distribution des emplacements.....	157
8. Montage juridique.....	163
Montages de droit privé	163
Phase de conception et de réalisation.....	163
— L'opérateur est une personne physique	163
— L'opérateur est une personne morale.....	163
Phase d'exploitation	165
Montages de droit public.....	166
Phase de conception et de réalisation.....	166
Phase d'exploitation.....	166
Cas de la concession et du bail à construction	167
9. Montage financier	171
Définition du volume des investissements et des frais à financer	171
Investissements.....	171
Frais à financer	172
Estimer l'évolution prévisible des comptes produits et charges d'exploitation.....	172
Comptes produits	172
Comptes charges.....	172
Définition de la nature du projet.....	172
Définition du montage financier.....	172
Conditions de financement.....	173
Subventions	173
Prêts bancaires	174
Fonds spéciaux.....	174
Récupération de la TVA	174
Exemple chiffré de montage financier	175
Coûts d'aménagement.....	175
Charges d'exploitation	175
Recettes prévisionnelles	175
Solde d'exploitation	175
Frais à financer et modes de financement.....	176
Charge de la dette.....	176
Conclusion	176

12 Table des matières

10. Montage de gestion	177
Gestion comptable	177
Fiche client	177
Règlement intérieur	177
Gestion du personnel	177
Contrat classique sans détermination de durée	177
Contrat à durée déterminée	177

5

L'aménagement et les équipements

1. Les plantations	181
Influence des facteurs physiques	181
Relief	181
Vent	181
Chaleur et insolation	183
Nature du sol	184
Amendements	184
Eau	185
Croissance et effet des végétaux	186
Utilisation des diverses plantations	187
Plantations existantes	187
Plantations en isolé	188
Plantations en masse	189
Plantations régulières et d'alignement	189
Plantations en rideaux et bandes boisées	190
Arbustes et arbrisseaux	191
Techniques de plantation	192
Plantations de haies : la « technique Soltner »	192
Plantations des arbres et tuteurage	193
Engazonnement	194
Protection des végétaux	195
Entretien des végétaux	197
Arrosage	197
Soins d'entretien	197
Engrais	198
Ennemis, maladies et traitements	198
Techniques d'arrosage	198
Principes	198
Techniques	198
Coûts	198
Matériel	199
Cas des plantations en front de mer	199
Critères de sélection des végétaux	199
Précautions à prendre à la plantation	200
Constitution du premier écran végétal	201
Entretien de la plantation	202
Choix des essences	202
2. La voirie	209
Conditions de l'aménagement de la voirie	209
Impacts de la voirie sur le paysage interne	209
Aménagement de la voirie de desserte	209
Solutions pour les services urbains	210
Organisation de la voirie	210
Accès au terrain de camping	210
Parkings	212

Voies	212
Ruissellement	212
Constitution des voies	213
Matériaux de revêtement	214
Aires de lavage	215
Collecte et élimination des ordures ménagères	216
Élimination primaire	216
Stockage	216
Élimination secondaire	216
3. Les réseaux	217
Conditions de l'aménagement des réseaux	217
Impacts des réseaux sur le paysage interne	217
Réseaux souterrains	217
Réseau d'assainissement	218
Solutions techniques d'organisation des réseaux	218
Réseau d'alimentation en eau potable	218
Réseau de distribution électrique	219
4. Les systèmes d'assainissement	221
État sanitaire des terrains d'hébergements de plein air français	221
Obligations sanitaires minimales	221
Situation de l'équipement sanitaire des terrains	221
État sanitaire des terrains	222
Nature des problèmes sanitaires	222
Points de repère dans le choix d'un système d'épuration	223
Origines et caractéristiques des eaux usées	223
Obligations réglementaires pour le traitement et l'évacuation des eaux usées	223
Critères de choix des installations de traitement	223
Caractéristiques des systèmes d'épuration et d'évacuation des eaux usées	225
Fosses septiques et décanteurs-digesteurs	226
Épandage souterrain	227
Lagunage	229
Procédés biologiques par cultures fixées	231
Procédés biologiques par cultures libres	233
Procédés physico-chimiques	234
Autres systèmes	234
Fiches de cas : fiches techniques descriptives des systèmes d'épuration installés sur six terrains d'hébergements de plein air	236
5. Les bâtiments de service	243
Bâtiments sanitaires	243
Conception des bâtiments	244
Équipements des différents postes d'utilisation et appareils sanitaires	246
Autres bâtiments collectifs	255
Bureau d'accueil	255
Locaux d'habitation du personnel	256
Locaux de service	256
Salles de réunions	256
6. Les équipements de loisirs : piscines, tennis, aires de jeux	257
Aménagement des piscines	257
Réglementation	257
Conseils techniques d'aménagement	257
Conseils généraux d'aménagement	257
Aménagement des tennis	258
Aménagement des aires de jeux pour enfants	259
Quels sont les besoins des enfants ?	259

De l'espace	260
Quel espace ?	260
7. Les coûts de l'aménagement	261
Facteurs de variation des coûts	261
Vocation du terrain	261
Taille du terrain	261
Nature géologique et morphologique du sol	262
Situation des réseaux primaires	262
Équipements de loisirs et de services	262
Personnalité juridique du maître d'ouvrage	262
Évaluation des coûts d'aménagement minimaux	263
Méthode d'évaluation	263
Exemple d'un terrain classé 2 étoiles	263
Exemple d'un terrain classé 3 étoiles	264
Exemple d'un terrain classé 4 étoiles	264
Tableau des coûts minimaux d'aménagement	265
Coûts d'aménagement des campings à la ferme ..	265
Coûts d'aménagement des aires naturelles	265
8. Les aménagements spécialisés	267
Parcs résidentiels de loisirs	267
Choix du terrain	268
Dossier de demande d'autorisation	269
Montage juridique et fiscal	269
Montage technique	270
Coûts de l'aménagement	271
Accueil des camping-cars (auto-caravanes)	275
Aires naturelles de camping	278
Camping à la ferme	279
Caravaneige	280

6

Textes officiels Adresses utiles

Textes officiels	283
Répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État	283
Code de l'urbanisme, art. L. 443-1	283
Textes spécifiques aux hébergements de plein air	284
Code de l'urbanisme, art. R. 443-1 à R. 445-2, R. 480-7	284
Code de l'urbanisme, art. R. 442-1, R. 442-2, R. 442-4, R. 442-4-1	287
Décret n° 59-275 du 7 février 1959 modifié : Le camping	288
Décret n° 68-134 du 9 février 1968 : Application du décret n° 59-275 relatif au camping	288
Circulaire n° 68-103 de mai 1968 : Réglementation du camping : règlement intérieur type d'un terrain de camping	289
Arrêté du 18 décembre 1980 : Camping, stationnement des caravanes et implantation d'habitations légères de loisirs	290
Arrêté du 15 novembre 1985 : Classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers	292

Table des matières 13

Textes généraux applicables aux hébergements de plein air	298
Dispositions d'urbanisme relatives aux risques majeurs naturels	298
Code de l'urbanisme, art. R. 111-1 et R. 111-3	298
Permis de construire	298
Code de l'urbanisme, art. L. 421-1 à L. 421-9, L. 422-1 à L. 422-3	298
Dispositions particulières au littoral	302
Code de l'urbanisme, art. L. 146-1 à L. 146-5, L. 146-9	302
Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 : Aménagement, protection et mise en valeur du littoral	303
Périmètres sensibles	303
Code de l'urbanisme, art. R. 142-1 à R. 142-7	303
Protection de l'environnement	304
Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 : Application de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature	304
Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 : Application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 (enquêtes publiques et protection de l'environnement)	304
Assainissement	306
Code de la santé publique, art. L. 33 à L. 35-8 ..	306
Arrêté du 17 juillet 1985 : Conditions sanitaires minimales communes aux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et aux terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs	308
Publicité, enseignes et préenseignes	309
Arrêté du 17 janvier 1983 : Implantation, en dehors des agglomérations, d'enseignes et de préenseignes	310
Conformité des caravanes et auto-caravanes	310
Arrêté du 19 septembre 1983 : Codification des règles de conformité des caravanes, auto-caravanes et fourgons aménagés à la norme NF S 56-200	310
Arrêté du 19 septembre 1983 : Codification des règles de conformité des caravanes, auto-caravanes et fourgons aménagés aux normes françaises les concernant	310
Arrêté du 14 février 1984 : Désignation des organismes agréés pour effectuer les contrôles de conformité des caravanes, auto-caravanes et fourgons aménagés	311
Commission départementale de l'action touristique ..	311
Décret n° 85-249 du 14 février 1985 : Commission départementale de l'action touristique	311
Adresses utiles	313
Administrations	313
Délégations régionales au tourisme	313
Représentations officielles du tourisme français à l'étranger	314
Comités régionaux du tourisme	316
Associations. Organismes divers	317

Documentation des fabricants

(Voir en page 321.)