CAMP CHAMBON
Camping Les Gorges du Chambon
861 rue de la Tardoire
16220 Eymouthiers

*A l'attention de M. Le Président de la Commission d'Enquête*
Communauté de Communes La Rochefoucauld Port du Périgor
PLUi Périmètre ex Seuil-Charente-Périgord_Enquête publique

2 rue des Vielles Ecoles
16220 Montbron

**Par courriel :** plui-scp@democratie-active.fr

**Objet :** Projet de PLUi – Observations camping Les Gorges du Chambon

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,
Monsieur le Président,
Madame la Vice-Présidente,

Par la présente, nous souhaitons présenter plusieurs observations concernant le projet de PLUi de la Communauté de communes de La Rochefoucauld Porte du Périgord (Périmètre ex Seuil-Charente-Périgord) arrêté par délibération du 2 septembre 2026.

Le camping Les Gorges du Chambon a été créé en 1975 et s'étend sur une assiette foncière composée de terrains affectés à l'exploitation du camping ainsi que de diverses parcelles en nature de terre, pré et bois, représentant une superficie totale d'environ 270 253 m$^2$ (**Annexe 1**).

Le camping, classé 4 étoiles, exploite de 145 emplacements dévolus aux tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs et organisés autour de bâtiments et installations nécessaires à son fonctionnement comprenant logement de gardien, gîte, accueil, bar-restaurant, épicerie, club enfant, blocs sanitaires, aires de sports, aires de jeux et espace aquatique.

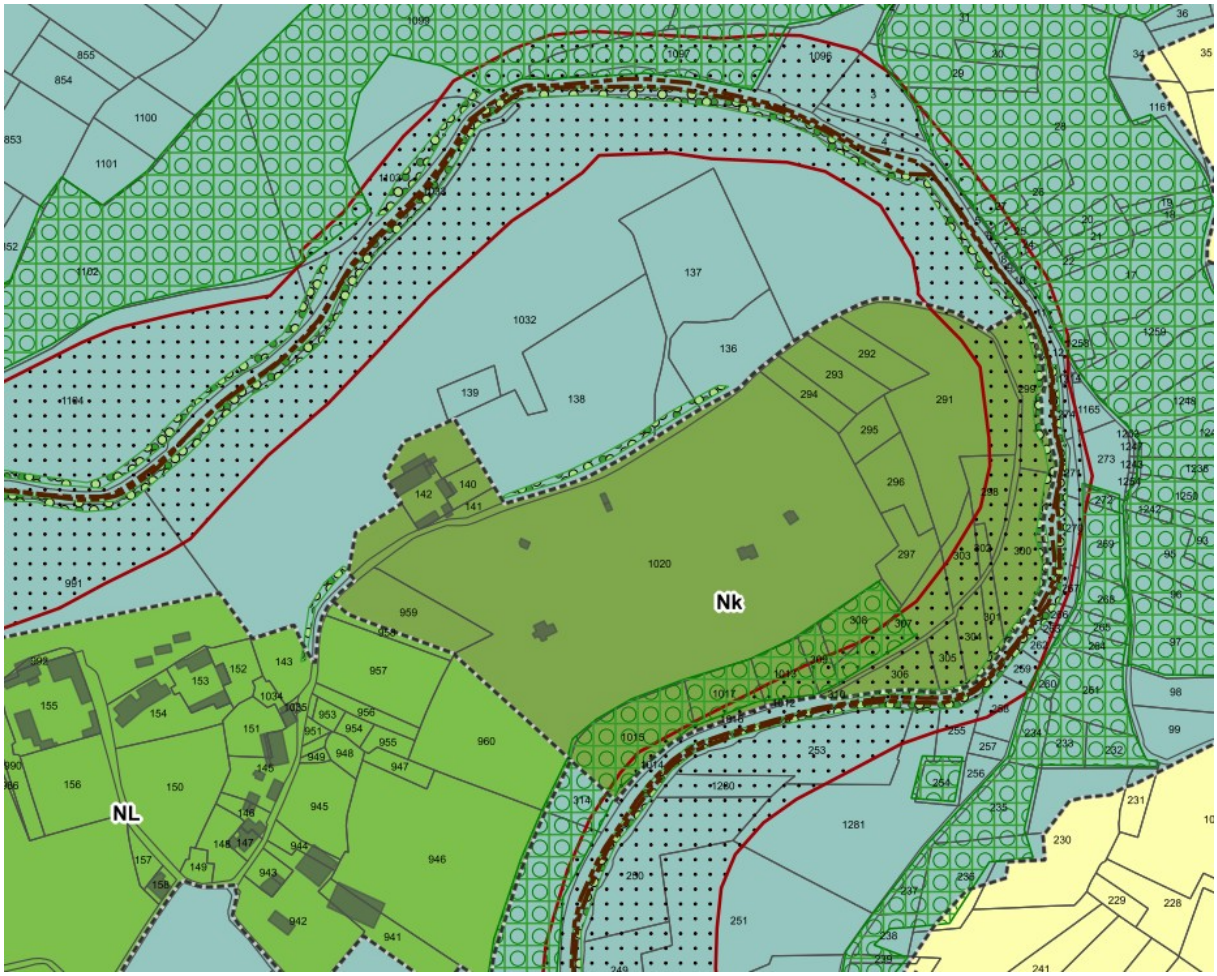
À date, les constructions et installations du camping dévolues à l'habitat de loisirs (tentes, RML, HLL) représentent une emprise au sol de l'ordre de 2 823 m$^2$.

Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement du camping représentent une emprise au sol de l'ordre de 3 333 m$^2$.

B.G.

## 1. S'agissant du zonage et de l'espace boisé classé :

Le projet de PLUi (Périmètre ex Seuil-Charente-Périgord) retranscrit le périmètre autorisé du camping en prévoyant un classement en secteur Nk :




Extrait du projet de zonage – **Carte 3-2-2_Eymouthiers**

Ce projet de règlement graphique est ainsi fidèle aux droits acquis que le camping tire des autorisations d'urbanisme anciennes (CE, 2 juin 2023, n°449820).

Un tel classement est par ailleurs conforme à la jurisprudence exigeant une adéquation entre zonage et périmètre de camping.

Voir en ce sens :

- TA Marseille, 30 mai 2023, n° 2001197 : portant annulation d'un PLU en ce qu'il ne classait pas l'intégralité du périmètre autorisé du camping en zone N indicée Camping (point 5 à 8).

- CAA Marseille, 17 septembre 2020, n° 19MA03078 (voir le point 14) : validant la suppression d'un EBC et le classement en zone Nc " *spécifique à l'hébergement de plein air, dont l'aménagement de terrains en vue du camping et du stationnement des caravanes* " pour tenir compte d'un camping municipal existant exploité depuis les années 70'.

- CAA Marseille, 12/04/2023, 21MA00581 (point 39) : validant un règlement d'urbanisme (Ntpnr2) qui autorise les installations et les aménagements légers nécessaires à l'exploitation des campings, et permet ainsi la modernisation du camping existant sans augmentation des capacités d'accueil.

Voir aussi, s'agissant du remplacement de mobil-homes (RML) existants (TA Bordeaux – 2ème Chambre, 5 juin 2024, n° 230162) ou de la réhabilitation d'HLL existante (TA Rouen, 12 juin 2023, n° 2102041).

Trois observations doivent ici être formulées.

*D'une part*, ainsi que le précise le rapport de présentation, les limites du secteur Nk sont définies sur la base des limites de l'activité existante (p. 465 du rapport de présentation).

Il n'est pas question d'une extension du périmètre du camping comme le précise le tome consacré aux STECAL.

*D'autre part*, s'il n'est pas contesté que les terrains du camping sont en partie concernés par la zone rouge du PPRi Vallée de la Tardoire, il y a lieu de souligner que le règlement de ce PPRi admet, y compris en zone rouge, « *l'extension des terrains de camping et de caravaning et les constructions indispensables à leur bon fonctionnement sous réserve du respect des conditions suivantes :*

- *raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,*
- *pas d'implantation de mobil-homes en poste fixe, en dehors d'une période allant du 15 avril au 15 octobre,*
- *pas de gardiennage de caravanes à l'année.* » (art. 1.14 du règlement du PPRi).

Par suite, l'identification d'une partie du camping en zone rouge du PPRi n'interdit pas son exploitation puisque le règlement du PPRi prend en considération l'existence du camping et y a adapté et encadré les possibilités d'utilisation des sols tout en admettant l'extension des terrains de camping.

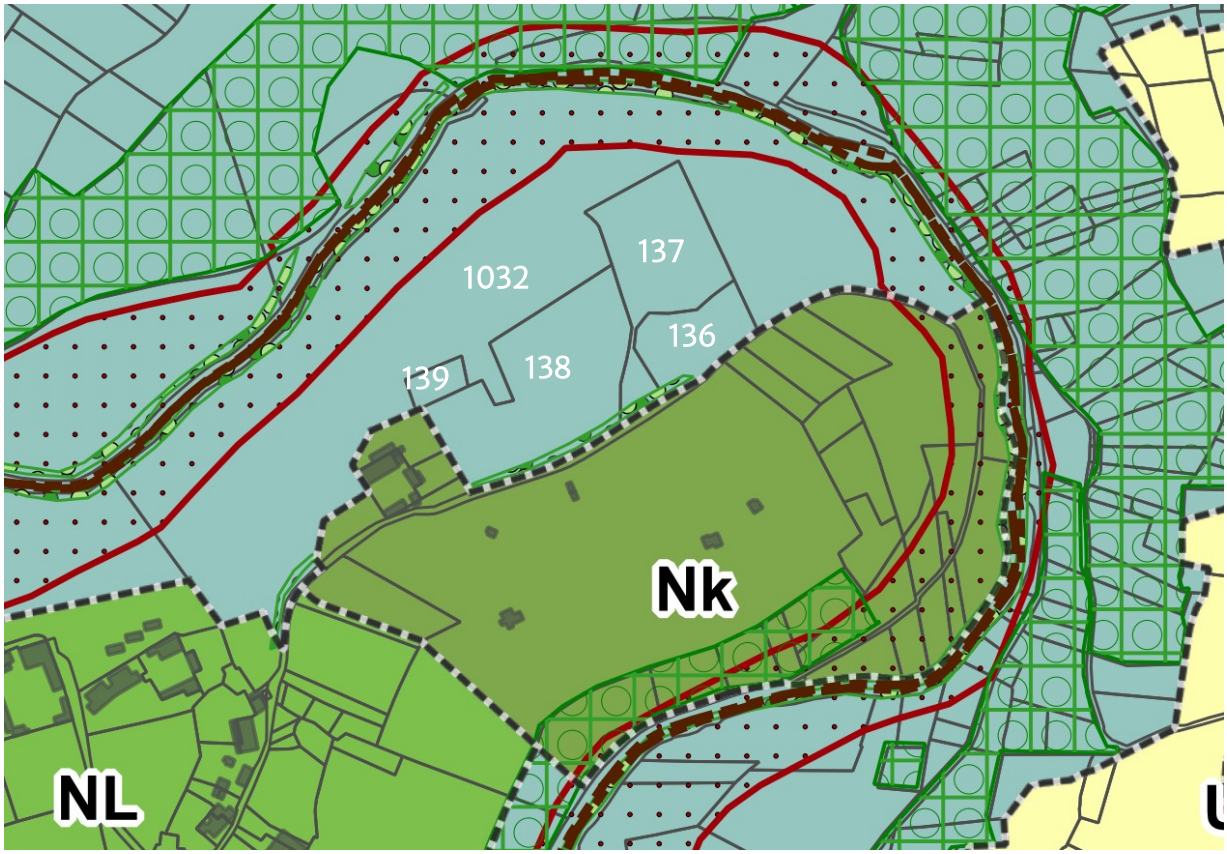
*Par ailleurs*, il y a lieu de relever que l'identification d'une partie des terrains du camping au titre des espaces boisés classés (EBC) est de nature à obérer les possibilités d'exploitation de ladite partie dès lors qu'il est jugé que l'exploitation d'installations de camping est incompatible avec le régime des EBC, quand bien même l'exploitation ne nécessiterait ni coupe ni abatage d'arbre (CAA Toulouse, 17 avril 2025, n° 23TL00808).

Aussi, il est demandé que cette identification au titre des EBC soit supprimée afin de tenir compte des droits acquis que le camping titre de ses autorisations d'urbanisme et qu'il puisse poursuivre l'exploitation de ses terrains.

À ce titre, il sera souligné que le juge administratif n'hésite pas à valider la suppression d'un EBC pour tenir compte d'un camping existant (CAA Marseille, 17 septembre 2020, n° 19MA03078 (voir le point 16).

Au regard des éléments qui précèdent, le camping demande le maintien du classement du secteur Nk et la suppression du classement EBC grevant les parcelles 0B1015, 1017, 1013, 309, 308 et 307.

Si toutefois le classement EBC devait être maintenu et le déclassement de la partie du périmètre du camping concerné l'aléa inondation devait être poursuivi par les auteurs du PLUi, il sera alors demandé de compenser ces classements obérant les possibilités d'exploitation du camping en reclassant en secteur Nk les parcelles 0B n° 136, 137, 138 et 139 qui sont limitrophes du camping et non concernés par l'aléa inondation ainsi que la partie non inondable de la parcelle 0B n°1032 :




**Parcelles devant être reclassées en secteur Nk en compensation du déclassement d'une partie du périmètre du camping concernée par la zone rouge du PPRi Vallée de la Tardoire et par l'EBC.**

Un tel reclassement resterait en adéquation avec les différentes orientations du PADD.

2. **S'agissant du règlement écrit :**

Sous réserve de la prise en considération des observations qui précèdent, le camping relève que le règlement, éclairé par le rapport de présentation, est globalement favorable à la poursuite de ses activités et à l'amélioration de ses équipements pour participer, à son échelle, au développement touristique et économique du territoire.

Pour que le règlement écrit ne laisse aucun doute sur l'intention des auteurs du PLUi quant à la poursuite des activités et à leur amélioration, il pourrait être complété pour que soit explicitement mentionnées certaines constructions et installations propres au camping.

À ce titre, le lexique du PLUi définit l'habitat de loisirs, regroupant les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) (p. 355 du règlement).

Toutefois, le règlement ne mentionne pas l'habitat de loisirs au titre des occupations et utilisations du sol admises en secteur Nk.

Dans le respect des intentions des auteurs du PLUi, l'article 2.3 applicable à la zone N, et particulièrement au secteur Nk, pourrait être ainsi rédigé :

« 
En secteurs Nk,

- Le camping et le caravanage, les habitats de loisirs, les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement du terrain de camping, à condition de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

»

Une telle précision demeure parfaitement cohérente avec les orientations du PADD poursuivant l'objectif conforter et développer les structures de loisir existantes, dont celle du camping des Gorges du Chambon, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers en présence.

Cette précision permettrait, par ailleurs, de couvrir certaines constructions et installations nécessaires au fonctionnement du terrain de camping qu'il n'est pas nécessaire que le règlement détaille, telles que les bureaux nécessaires au fonctionnement et à la direction du camping, les piscines et espaces aquatiques, les espaces d'entreposage ou de zones techniques destinés notamment au stockage de RML et aux besoins logistiques de l'exploitation du camping.

Enfin, le camping comprend du règlement que les règles relatives à l'emprise au sol maximale des constructions s'appliquent aux seules constructions nouvelles et que les différents seuils sont à considérer en plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Toutefois, alors que dans certains cas, il est explicitement précisé que l'emprise au sol est considérée « *en plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi* », cette mention est parfois absente.

Cette absence de précision pourrait, *de facto* et *de jure*, conduire à lire le règlement comme interdisant toute augmentation de l'emprise au sol d'une construction qui atteindrait déjà le seuil.

Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, le règlement pourrait systématiser la règle d'emprise au sol maximale en précisant qu'elle est considérée « *en plus de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi* ».

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et demeurons attentifs aux améliorations du PLUi qui pourront résulter de l'enquête publique afin que le camping puisse poursuivre l'amélioration de son offre d'hébergements touristiques en adéquation avec les attentes de ses clients et dans le respect des enjeux environnementaux, de sécurité et paysagers.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Monsieur le Président, Madame la Vice-Présidente, nos respectueuses salutations.

Benjamin Grenat
Directeur Administratif & Financier

Signé le 22/10/2026
Benjamin GRENAT (benjamin.grenat@groupegb.fr)
Benjamin GRENAT
Certifié par youtrust

## ANNEXE 1 – PARCELLAIRE

Périmètre autorisé

| Section | Numéro | Contenance |
|---|---|---|
| 0B | 140 | 880 |
| 0B | 141 | 560 |
| 0B | 142 | 1700 |
| 0B | 291 | 13100 |
| 0B | 292 | 2420 |
| 0B | 293 | 2380 |
| 0B | 294 | 1630 |
| 0B | 295 | 1460 |
| 0B | 296 | 2620 |
| 0B | 297 | 2170 |
| 0B | 298 | 2060 |
| 0B | 299 | 3170 |
| 0B | 300 | 4070 |
| 0B | 301 | 880 |
| 0B | 302 | 340 |
| 0B | 303 | 1600 |
| 0B | 304 | 1480 |
| 0B | 305 | 1240 |
| 0B | 306 | 1790 |
| 0B | 307 | 3215 |
| 0B | 308 | 2220 |
| 0B | 309 | 990 |
| 0B | 310 | 45 |
| 0B | 959 | 3850 |
| 0B | 1013 | 1987 |
| 0B | 1015 | 4963 |
| 0B | 1017 | 2282 |
| 0B | 1020 | 64990 |
| **TOTAL :** | | **130092** |

Périmètre d'accompagnement

| Section | Numéro | Contenance |
|---|---|---|
| 0B | 136 | 5180 |
| 0B | 137 | 10730 |
| 0B | 138 | 16870 |
| 0B | 139 | 1250 |
| 0B | 143 | 2015 |
| 0B | 1032 | 104116 |
| **TOTAL :** | | **140161** |