



## ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS DE LOISIRS EN OLERON

Chez M. Eugène MEMBRADO  
6bis rue Georges BRASSENS  
33250 St GERVAIS

Téléphone APTLO : **06 18 76 14 16**

Site Internet : [www.aptlo.fr](http://www.aptlo.fr)

Affiliée à la Fédération Française de Camping Caravaning sur Parcelles  
Privées

# POUR QUE VIVE NOTRE CAMPING FAMILIAL EN OLERON ET QUE NOS DROITS SOIENT PRESERVES

N°51 Juin 2020



### Sommaire :

- Le mot des Co- Présidents
- 2020 une année particulière
- Qu'est-ce qui change dans les docs ?
- Réponse de notre avocat
- Mot de la trésorière
- A vos calendriers



## Le mot des Co-Présidents

Chère adhérente, cher adhérent,

Dans notre bulletin de décembre 2019, nous vous avons souhaité santé et bonheur, mais cette fin d'année nous a amené tristesse et malheur.

Comme tout un chacun, nous sommes restés confinés chez nous pour se mettre à l'abri de ce COVID 19. Malgré tout, nous avons continué nos missions pour l'association soit par téléconférence avec les membres du bureau ou par courrier avec notre avocat.

Vous trouverez dans ce bulletin quelques éléments communiqués par l'avocat.

La langue Française est riche et nos législateurs savent s'en servir en maniant d'un côté la loi Littoral et pour contrer quelques imperfections la loi Elan.

C'est pourquoi nous allons nous aussi nous servir de la langue de Molière pour adapter notre dossier de propositions (voir dans bulletin).

On nous dit qu'il va falloir se servir de la leçon que nous donne ce virus pour reconsidérer notre façon d'être ! Nous l'espérons bien et devant les drames qui vont se faire jour, le drame SOCIAL va être à l'avant de la scène.

C'est pourquoi par rapport aux textes de loi qui veulent nous mettre à genou, nous voulons accentuer notre message sur le facteur HUMAIN et le SOCIAL.

Nous devons nous souvenir pourquoi et dans quelles conditions nos parents ont acquit ces terrains et rappeler sans cesse quelle manne économique nous apportons aux insulaires même s'ils ne veulent pas en convenir.

Tous nos élus ne sont pas encore désignés, mais nous gardons présent à l'esprit l'engagement pris par Monsieur Pierre-Emmanuel Portheret Secrétaire général de la préfecture en décembre 2019 de nous réunir avec les nouveaux élus pour engager une démarche de concertation pour trouver une solution.

Nous comptons sur sa parole.

Dans le bulletin on vous indiquera les dispositions que nous pensons prendre pour cet été par rapport aux AG et aux permanences.

Protégez vous et à très bientôt de vous voir.

Pour les Co-Présidents  
Michel JAMBART

## 2020 UNE ANNEE PARTICULIERE!

Cette pandémie que nous connaissons depuis le début de cette année et en particulier après le 1<sup>er</sup> tour des élections nous a tous contraints à l'isolement. De ce fait toutes les prévisions de réunions et de rencontres avec les nouveaux élus sont restées sans suite.

Pour ce qui intéresse la vie des communes on est toujours dans l'attente du 2<sup>ème</sup> tour pour avoir une cartographie plus précise de notre Île et, quand les éléments naturels seront de nouveau apaisés, nous espérons que M. Portheret Secrétaire Général de la Préfecture tiendra ses engagements pour qu'une réunion d'échange et de concertation soit mise en place.

L'aspect social et humain sera de plus en plus d'actualité avec la crise économique que ce virus a engendrée.

Le tourisme de masse va très certainement être affecté et peut être, espérons le, que les « bagnassouts » seront appréciés des insulaires ? J'espère que se ne sera pas un vœu pieu !

Compte tenu des règles de 'distanciation sociale' (*autrement dit et mieux adapté : la distanciation physique*) et l'interdiction de regroupements, les CA du 1<sup>er</sup> semestre ainsi que CA de la fédération (FFCCPP) n'ont pas eu lieu.

Pour cet été, compte tenu de la situation sanitaire, nous ne pourrons pas tenir nos Assemblées Générales estivales, ainsi que nos permanences du mercredi matin.

Très certainement nombreux ne pourrons pas venir sur leur terrain et, sans exclure le problème de santé publique, notre pays va connaître un 'tsunami' économique rarement connu.

Déjà depuis le mois d'avril les commerçants de l'île ont peur pour la période estivale et font des appels auprès des médias et des pouvoirs politiques pour rendre l'accès possible à l'île.

Vous me direz : « et les bagnassouts » s'ils pouvaient venir sur l'île ils pourraient apporter leur contribution saisonnière ? Peut être que nous seront un peu mieux considérés ?

Le temps nous le dira !!

*Nous vous rappelons qu'aux AG 2019 nous vous demandons de payer votre cotisation en tout début d'année, pour ne pas retarder les AG nous vous avons dit que nous ne percevrions plus les cotisations avant AG, les conditions exceptionnelles de cette année nous donne raison.*

Aussi, pour ceux qui n'ont pas fait le nécessaire, merci de faire parvenir votre cotisation à Mme Michèle Chatel (voir les coordonnées dans le mot de la trésorière).

Le CA et le bureau continuent leurs activités par mail et visioconférences.

Nous avons mis à profit ce confinement pour mettre les dossiers de l'association à jour et tout particulièrement le Règlement Intérieur ainsi que le Livre Blanc que nous vous adresserons (vous voudrez bien nous faire parvenir en retour le bécquet justifiant la prise de connaissance du document).

## QU'EST-CE QUI CHANGE DANS LES DOCS ?

Les points essentiels que nous avons fait évoluer concernent :

### 1. Livre Blanc :

Dans un souci de simplification et surtout pour permettre à chacun de découvrir l'association dans son ensemble tant dans ses origines, que dans les principales actions menées nous avons repris l'ensemble du document.

Nous y détaillons l'impact économique que nous représentons pour l'Île d'Oléron (11 millions €/an aux conditions économiques de 2013), nos engagements et nos règles de fonctionnement en y précisant nos structures.

Ce document est un support de communication qui permet d'appréhender au plus près l'APTLO. Il est destiné aux adhérents et à un usage de communication externe.

## 2. Règlement intérieur :

Ce règlement applicable par tous les adhérents précise les conditions suivant lesquelles on doit utiliser, équiper et entretenir nos terrains afin que l'image que l'on donne aux édiles et aux insulaires soit irréprochable.

Des solutions pour respecter les règles d'assainissement des terrains sont développées et l'usage qui doit être fait des terrains est rappelé.

L'administration de l'association, son organisation et les conditions d'accès au CA sont indiquées.

## 3. Autres documents :

Les autres documents ont été réactualisés. La notion de surface de terrain a été supprimée dans la Charte, Le secrétaire Technique a été ajouté dans les structures.

MJ

# REPONSE DE NOTRE AVOCAT

(Points essentiels du courrier)

A la fin de l'année dernière nous avons sollicité notre avocat afin qu'il nous apporte un éclairage sur l'application de la loi ELAN vis-à-vis de notre situation et mette en évidence la différence avec la loi Littoral.

Nous souhaitons également qu'il réponde à nos interrogations concernant la pérennisation et la sécurisation juridique de l'utilisation de nos terrains sur l'Île d'Oléron.

Dans le courrier qu'il nous a adressé, il nous indique qu'il n'a toujours pas reçu de réponse de la Préfecture de la Charente Maritime concernant l'audit mené en avril 2016 par le Conseil Général de l'Environnement à la demande du Préfet Eric Jalon.

Quant à la loi ELAN, elle modifie la loi Littoral pour la notion de « hameau ». En effet:

➤ La loi Littoral par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, précisait :  
« *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

➤ La loi ELAN n°2018-1021 du 23/11/2018 par son article 42 modifie l'article dans ce sens :  
« *L'extension de l'urbanisations se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* »

Cette évolution fait que la notion de « **hameaux nouveaux** » que nous développons dans notre dossier de propositions n'est plus adaptée.

Dans ses recommandations, l'avocat porte l'accent sur les normes juridiques qui encadrent la pratique du camping-caravaning (avec des caravanes), sur le stationnement des Résidences Mobiles de Loisirs (RML) autrement appelées Mobil-Homes et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) (chalet en bois sans ancrage ni fondation) sur l'Île d'Oléron.

Il précise que l'appellation de « terrain de loisirs » **relève de l'usage** et non pas d'une catégorie juridique du code de l'urbanisme et que cet **usage ne confère pas sur celui-ci un droit définitivement acquis**. Le droit de propriété doit s'exercer dans le respect de la réglementation en vigueur.

Ses recommandations se résument ainsi :

*En-dehors de toute structure ad hoc, sur parcelles privées :*

- *Le camping-caravaning est en principe interdit sur la quasi-intégralité de l'île (en raison du caractère classé et inscrit des sites), et de surcroît limité par les dispositions réglementaires des PLU et PPRN,*
- *L'installation de RML est interdite de manière absolue,*
- *L'implantation d'HLL est soumise au droit commun de la construction (déclaration préalable, permis de construire) et limitée par la loi littoral et les dispositions réglementaires des PLU et PPRN.*

***La création d'une structure semble donc indispensable pour permettre officiellement l'utilisation par les propriétaires de leurs terrains de loisirs.***

A partir des éléments que nous avons fournis à l'avocat, il ressort que la majorité des adhérents ont installé sur leurs terrains des caravanes et des RML. Il nous est donc conseillé de privilégier la création de Parcs Résidentiels de Loisirs structure la mieux adaptée à notre situation, **à la place des Hameaux que nous avons repris dans notre dossier de propositions.**

Après ce rappel des différents textes qui ne nous étaient pas indifférents et dont certains ne sont pas très encourageants, quelle orientation devons nous donner pour le devenir de nos terrains?

Nous avons, malgré tout de notre côté, une loi qui nous est favorable, cela s'appelle **le délai de prescription, qui était de trois (3) ans jusqu'en février 2017, mais qui est passé à six (6) ans depuis cette date.**

Le délai de prescription est le temps au-delà duquel l'auteur d'une infraction aux règles d'urbanisme (construction sans demande de permis de construire) ne peut plus être poursuivi.

Toutefois passé ce délai de six ans, la commune peut engager la responsabilité civile du propriétaire dans la limite de dix (10) ans après l'achèvement des travaux (*compte tenu de l'ancienneté de l'acquisition de nos parcelles nous pouvons dire que nous ne sommes plus dans ce cadre*)

Pour ne pas perdre l'avantage de cette prescription qui rend licite votre construction après ce laps de temps énoncé plus haut, **nous insistons sur le fait** que tout changement d'aspect, agrandissement, pourrait entraîner une comparution devant le tribunal judiciaire et certainement une obligation de démolition de l'ensemble.

**Conseil de l'association :**

Contentez-vous et profitez de votre installation, ne prenez pas le risque de tout perdre.

Ce qu'il faut prendre en compte et qui est en notre faveur, c'est que la population des propriétaires campeurs et de leurs familles est pratiquement égale aux résidents de l'Île et d'autre part, le côté financier que nous représentons dans l'économie locale devrait être particulièrement apprécié dans cette période difficile pour les commerces.

N'oubliez pas de porter le badge APTLO pour bien vous faire reconnaître, commandez à notre trésorière des pin's supplémentaires.

Soyez des ambassadeurs de notre association, faites nous connaître auprès des autres propriétaires c'est par le nombre que l'on pourra se faire entendre et non par l'isolement.

MJ

# LA LETTRE DE LA TRESORIERE

Chers Amis Adhérents,

L'actuelle crise sanitaire liée au Covid 19 a d'autant plus affecté notre vie de tous les jours, peut – être avez-vous été touché vous ou quelqu'un de vos proches où amis, sachez que vous avez tout notre soutien. Nous vous espérons, vous et vos proches, en forme et prêts pour un nouveau départ.

Depuis plusieurs semaines, nous sommes dans l'impossibilité de venir profiter de nos terrains, mais encore un peu d'attente et le moment viendra où nous pourrons reprendre notre vie sur Oléron pour de belles saisons. Malgré cette situation, nous restons tous, Administrateurs du bureau APTLO, toujours présents et continuons à suivre de près tous les dossiers pour mieux vous servir et protéger vos intérêts.

Pour la partie finances, je remercie les nombreux adhérents qui ont réglé leurs cotisations en début d'année 2020 comme cela avait été convenu. Malheureusement, suite au confinement le 17 Mars 2020, la France s'est arrêtée et de fait la poste aussi.

Aujourd'hui, la poste reprend doucement et je recommence à recevoir vos chèques donc n'hésitez pas à envoyer de nouveau en toute sécurité, votre chèque de cotisation.

## **Libellé à l'ordre : APTL OLERON**

La cotisation est toujours à 25 € pour l'année, ATTENTION merci de joindre à votre règlement une enveloppe timbrée à l'adresse de votre domicile .

A toutes fins utiles, je vous rappelle mon adresse:

Mme Michèle CHATEL APTL OLERON – 12 Avenue Pierre Corneille 91420 MORANGIS
--

Préparons-nous à sortir du confinement et surtout pas d'imprudence, en fonction de votre forme et état de santé, ne vous mettez surtout pas en danger, nous souhaitons à tous de pouvoir reprendre notre liberté d'aller et venir sur notre belle Ile d'Oléron.

Dans l'attente de nous retrouver. Bien à vous.

Michèle CHATEL

## **A VOS CALENDRIERS**

### **I- Les Assemblées Générales 2020**

Suite à la pandémie, les AG de l'été sont supprimées

### **II- Les Permanences 2020 :**

Suite à la pandémie, les permanences de l'été sont supprimées.

En cas de nécessité vous pouvez nous contacter par courrier, email ou téléphone.