

Habitat atypique et alternatif : le régime d'autorisation

CONNAÎTRE LES RÈGLES APPLICABLES

I – Habitat atypique et alternatif à usage de loisirs

→ Les Habitations légères de loisirs (HLL) :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les HLL peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés.

Quelle autorisation sur terrain aménagé à cet effet ? Elles sont **soumises à déclaration préalable** lorsque la surface de plancher excède 35 m².

A défaut de s'implanter dans un des lieux pré-cités, les HLL **relèvent du droit commun des constructions** (permis de construire ou déclaration préalable selon l'emprise au sol créée) (R 111-40 du CU).

→ Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), dénommés plus communément « mobil-homes » :

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction MAIS que le code de la route interdit à la circulation.

Les RML sont interdites en dehors des lieux précisés à l'article R 111-42 du CU à savoir :

- les terrains de campings « habilités »,
- les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet,
- les villages de vacances classés en hébergement léger.

Dans le cas où la RML a perdu ses moyens de mobilité, elle est assimilée à une **Habitation Légère de Loisirs (HLL)**.

→ Tipis, yourtes :

Sur terrain privé non aménagé à usage de loisirs :

- sans équipement = **tentes**
- avec équipement = **HLL**



A NOTER : la yourte peut être regardée comme une construction saisonnière si elle est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée.

→ Cabane dans les arbres :

Une cabane située sur une plate-forme située à 3 m du sol, amarrée à des arbres, destinée à une occupation diurne occasionnelle et à un usage d'abri de matériel, constitue une construction ou installation nouvelle soumise au **droit commun des constructions** (permis de construire ou déclaration préalable selon l'emprise au sol créée).

→ Les roulotte :

Avec moyens de mobilité :

- assimilées à des **caravanes** si homologuées (carte grise)
- assimilées à **RML** si pas homologuées (pas de carte grise)

Sans moyens de mobilité :

- assimilées à des **HLL** soit soumis au régime spécifique sur un terrain aménagé (camping) soit au droit commun, en dehors d'un terrain aménagé et en zone inconstructible.



Habitat atypique et alternatif :

le régime d'autorisation

CONNAÎTRE LES RÈGLES APPLICABLES

→ Les caravanes :

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R.111-47 du code de l'urbanisme).

Selon l'article R 111-50 du code de l'urbanisme, absence de formalité si la caravane est installée : sur les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sur une aire de camping, dans un PRL, sur un autre terrain si la durée d'installation est inférieure à 3 mois dans l'année consécutifs ou non.

Au sens de l'article R 421-23 d) du code de l'urbanisme, une déclaration préalable sera exigée si elle est installée pendant plus de 3 mois en dehors d'un terrain de camping, d'un PRL ou en dehors d'un terrain sur lequel est implantée la résidence de l'utilisateur.

Attention, dès que les roues sont supprimées, les caravanes perdent leur statut de véhicule et deviennent des installations fixes (Voir dans ce cas le régime applicable aux H.L.L.)

Selon l'article R 111-48 du code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes est interdit quelle qu'en soit la durée : dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping ne sont pas autorisés (R 111-48), dans les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme un espace boisé à conserver et dans les forêts classées au titre du code forestier.

L'article R 111-34 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être également interdit dans certaines zones **par le P.L.U ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, ou par arrêté municipal** lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

→ Les tentes :

L'installation et la mise à disposition de tentes relève de la pratique du camping.

Lieu d'implantation :

Au regard du code de l'urbanisme, le camping peut être librement pratiqué en dehors de l'emprise des routes et des voies publiques (R 111-32).

Néanmoins, **le camping est interdit** (sauf dérogations ; R 111-33) :

- sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits
- dans les sites classés
- dans les secteurs sauvegardés, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation.



Habitat atypique et alternatif :

le régime d'autorisation

CONNAÎTRE LES RÈGLES APPLICABLES

→ Les tentes : (suite)

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut être interdite dans certaines zones par le PLU. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire (R 111-34).

Les tentes n'ont pas à respecter les dispositions du document d'urbanisme qui réglementent les constructions ou les bâtiments.

Formalités :

La création d'un terrain de camping atteignant une capacité d'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de six tentes est soumise à permis d'aménager (R 421-9 c). En deçà de ces seuils, l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrain ne nécessitant pas de permis d'aménager est soumis à déclaration préalable.

Il en ressort que l'accueil occasionnel de campeurs sur un terrain de faible capacité n'est pas soumis à formalité (R 421-18 du CU).

II - Habitat atypique et alternatif constituant un habitat permanent

→ Résidences démontables (RD) :

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Quelle autorisation ? Ce sont **les terrains qui accueillent ces RD** qui sont soumis à autorisation.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre leur installation est soumis à **permis d'aménager ou déclaration préalable**, selon le nombre et la surface de plancher totale des résidences qu'il est prévu d'installer (articles R. 421-19 m) et R. 421-23 l) du code de l'urbanisme).



A noter : une yourte ou un tipi peut entrer dans cette catégorie si présence d'équipements intérieurs ou extérieurs, occupée plus de 8 mois par an sinon il s'agit d'une simple tente.

→ Habitations légères de loisirs à usage d'habitat permanent :

Les Habitations légères de loisirs à vocation d'habitat permanent, en dehors des lieux autorisés **relèvent du droit commun des constructions** (permis de construire ou déclaration préalable selon l'emprise au sol créée).

→ Containers :

Si le container est à vocation d'habitat permanent et constitutif de surface de planchers, il sera assimilé à une construction ordinaire qui **relève du droit commun des constructions** (permis de construire ou déclaration préalable selon l'emprise au sol créée).

