
Chapitre 2 Où installer les habitats légers ?

Partie 2.1 Hors des espaces dédiés aux habitats légers

Section 2.1.1 Sur le domaine public

Arrêt, stationnement et camping

Un peu de vocabulaire à préciser ici :

- L'arrêt désigne la situation où un véhicule est immobilisé mais son conducteur se trouve au volant ou à proximité du véhicule, et peut redémarrer immédiatement le véhicule. La définition juridique est apporté à l'article R. 110-2 du code de la route : "*arrêt : immobilisation momentanée d'un véhicule sur une route durant le temps nécessaire pour permettre la montée ou la descente de personnes, le chargement ou le déchargement du véhicule, le conducteur restant aux commandes de celui-ci ou à proximité pour pouvoir, le cas échéant, le déplacer*".
- Le stationnement désigne la situation où un véhicule est immobilisé et son conducteur ne se trouve ni au volant du véhicule ni à proximité de celui-ci, et ne peut donc immédiatement le déplacer. Le même article R. 110-2 précise en effet "*stationnement : immobilisation d'un véhicule sur la route hors les circonstances caractérisant l'arrêt*".
- Il n'existe pas de définition juridique officielle du camping mais le camping désigne en pratique l'implantation provisoire d'un habitat léger sur une propriété publique ou privée.

La réglementation de l'arrêt et du stationnement est précisée par les articles R. 417-1 à R. 417-13 du code de la route, qui définissent et sanctionnent les arrêts et stationnements gênants, très gênants et dangereux.

Le maire est responsable pour assurer la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique sur le territoire communal et dispose à ce titre d'un pouvoir de police général. Il disposait également d'un pouvoir de police spécial, spécifique à la voirie publique de sa commune et pouvait donc réglementer la circulation, l'arrêt et le stationnement des véhicules ou de certaines catégories d'entre eux pour faciliter la circulation, assurer l'ordre public ou protéger l'environnement (articles L 2213-1 à 2213-6-1 du code général des collectivités territoriales). Mais ce pouvoir a été transféré au président de l'intercommunalité au cours des dernières années, transfert prévu par l'article L 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales (le même article prévoit dans son titre III un mécanisme d'opposition à ce transfert, qui permet au maire de conserver son pouvoir de police spéciale). Via des arrêtés intercommunaux, le président de l'intercommunalité peut donc restreindre, encadrer ou interdire l'arrêt et le stationnement des véhicules sur la voirie publique.

Le camping sur le domaine public est encadré au niveau national et au niveau local :

- Au niveau national, l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme précise que la pratique du camping est interdite (sauf dérogation accordée par l'autorité administrative compétente) :
 - Dans les sites naturels inscrits, classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-1 ou L. 341-2 du code de l'environnement
 - Dans les sites patrimoniaux remarquables classés
 - Aux abords des monuments historiques,
 - Sur les rivages de la mer
 - A moins de 200 m des points d'eau utilisés pour la consommation
- Dans les parcs naturels régionaux et nationaux ainsi que dans les réserves naturelles, la circulation du public et des véhicules ainsi que le camping sont encadrés par le règlement intérieur de chaque parc ou réserve.
- Dans toutes les forêts classées en forêts de protection, la circulation et le stationnement de véhicules motorisés ou de caravanes ainsi que le camping sont interdits en dehors des voies et des aires prévues à cet effet et signalées au public (article R141-18 du code forestier).
- Au niveau local, le camping peut également être interdit dans certaines zones du domaine public par le plan local d'urbanisme ou par un arrêté municipal ou intercommunal. Ces interdictions locales doivent être "*portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions*" (article R. 111-34 du code de l'urbanisme).



L'occupation du domaine public

L'occupation du domaine public de plus long terme (ne relevant ni de l'arrêt, ni du stationnement, ni du camping sauvage) est soumise à l'accord du gestionnaire du domaine et doit être formalisée via une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Section 2.1.2 Installation sur une propriété privée standard

L'objet de cette section est d'aborder le cadre juridique concernant l'installation des habitats légers sur une propriété privée qui n'est ni un espace de loisirs (sujet abordé dans la partie 2.2) ni un terrain d'accueil pour résidences démontables ou résidences mobiles (sujet abordé dans la partie 2.3).

Sur les propriétés privées, la règle de principe est celle de la liberté : l'article R 111-32 du code de l'urbanisme précise que le camping peut être librement pratiqué hors de l'emprise des routes et voies publiques, donc sur tout terrain privé et avec l'accord de celui qui a la jouissance de ce terrain. Cela étant dit, il faudra toujours vérifier les règles d'urbanisme applicables sur la parcelle, qui peuvent interdire ou restreindre les possibilités d'implantation des habitats légers (voir chapitre 3). De plus, les interdictions listées à l'article R 111-33 du code de l'urbanisme (voir section 2.1.1) s'appliquent également aux terrains privés.

Peuvent ainsi être implantée sur une propriété privée standard :

- Une tente. N'étant pas une construction, l'implantation d'une tente n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme quelles qu'en soient les dimensions. Cependant il faut prêter attention au fait qu'est soumis à déclaration préalable de travaux "*L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager*" (article R. 421-23 c) du code de l'urbanisme). La mention "*de façon habituelle*" est floue et donne matière à interprétation mais retenons que si un terrain standard sert régulièrement ou de façon permanente à l'accueil de tentes, son propriétaire est tenu de créer un camping chez l'habitant via une déclaration préalable de travaux - et peut être contraint de le faire par le maire, le président de l'intercommunalité ou le préfet s'il ne réalise pas cette démarche.



de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager" (article R. 421-23 c) du code de l'urbanisme). La mention "*de façon habituelle*" est floue et donne matière à interprétation mais retenons que si un terrain standard sert régulièrement ou de façon permanente à l'accueil de tentes, son propriétaire est tenu de créer un camping chez l'habitant via une déclaration préalable de travaux - et peut être contraint de le faire par le maire, le président de l'intercommunalité ou le préfet s'il ne réalise pas cette démarche.

- Une habitation légère de loisirs (HLL). Son implantation moins de 3 mois par an sur le terrain n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, en revanche au-delà de cette durée elle est soumise au droit commun des constructions (voir partie 4.1). Pour le calcul de la durée d'installation au cours d'une année toutes les périodes d'installation, consécutives ou non, sont prises en compte.

- Une caravane. Son implantation moins de 3 mois sur le terrain n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, en revanche au-delà de cette durée le dépôt d'une déclaration préalable de travaux est obligatoire. Pour le calcul de la durée d'installation au cours d'une année toutes les périodes d'installation, consécutives ou non, sont prises en compte.
- Une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage. Son implantation moins de 3 mois consécutifs sur le terrain n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, en revanche au-delà de cette durée le dépôt d'une déclaration préalable de travaux est obligatoire.

-
- Une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs. Son implantation moins de 3 mois consécutifs sur le terrain n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme, en revanche au-delà de cette durée la résidence démontable est soumise au droit commun des constructions (voir partie 4.2).

En revanche, les résidences mobiles de loisirs (RML) sont interdites d'implantation sur une propriété privée standard car celle-ci ne figure pas dans la liste limitative des lieux d'implantation pour les RML prévue par l'article R 111-42 du code de l'urbanisme.

Section 2.1.3 L'entreposage des habitats légers

Même dans les zones où leur installation est interdite, certains habitats légers peuvent être entreposés dans l'attente de leur prochaine utilisation.

Ainsi dans tout secteur, y compris dans les espaces où l'installation d'une caravane est interdite, il est possible d'entreposer sans limite de temps et sans formalité administrative une caravane dans l'attente de sa future utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ayant un nombre d'emplacements égal ou supérieur à 10
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent quant à elles être entreposées en vue de leur prochaine utilisation, sans limite de temps et sans autorisation d'urbanisme, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules dont le nombre d'emplacements est égal ou supérieur à 10.

Partie 2.2 Les espaces de loisirs

Il existe différentes catégories d'espaces pouvant accueillir des habitats légers de loisirs - précisons que le terme "espaces de loisirs" que nous employons ici n'est pas un terme juridique et sert uniquement ici pour désigner l'ensemble des catégories d'espaces suivants :

- Les campings, parmi lesquels on distingue :
 - Les campings déclarés

- Les aires naturelles de camping
- Les terrains aménagés de camping ou de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les villages de vacances classés en hébergement léger
- Les dépendances des maisons familiales de vacances agréées

Section 2.2.1 Réglementation commune aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs

Ces terrains de loisirs partagent un bon nombre de règles en commun :

- L'obligation de limiter l'impact visuel du terrain vers l'extérieur grâce à des aménagements et des plantations de façon à *“aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.”* (article A 111-7 du code de l'urbanisme)
- L'obligation de limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs (auvents et terrasses amovibles exclus) à un pourcentage de la surface totale de l'emplacement affecté à chacun d'entre eux. Ce pourcentage est établi à 30% dans les campings mais il descend à 20% dans les parcs résidentiels de loisirs.
- L'obligation de réaliser une étude d'impact définie à l'article [R. 122-5](#) du code de l'environnement lorsqu'elle est rendue obligatoire en application des articles [R. 122-2](#) et [R. 122-3](#) du même code
- L'interdiction de laisser en état de délabrement les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes ou tout autre véhicule, ainsi que de ne pas entretenir la végétation (en cas de manquement, le maire peut mettre en demeure le propriétaire ou l'exploitant, par décision motivée, de procéder aux aménagements ou aux réparations nécessaires)
- L'obligation d'*“assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen”*
- L'obligation d'*“organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs dans le respect de son environnement, des*



impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés

- L'obligation de disposer d'un règlement intérieur établi conformément au modèle type fixé par l'[arrêté du 17 février 2014](#) "relatif à l'obligation pour les terrains de camping ou de caravanage ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs de disposer d'un modèle de règlement intérieur"
- L'obligation de remettre à tous les propriétaires de résidences mobiles de loisirs une notice d'information sur les conditions de location des emplacements à l'année
- Les préfets peuvent, par arrêté, imposer des normes spéciales d'équipement et de fonctionnement en vue de la protection contre les dangers d'incendie et les risques naturels et technologiques majeurs

Préalablement avant la conclusion de toute location, l'exploitant doit communiquer par écrit à son futur client certaines informations, notamment :

- Les renseignements administratifs sur le camping (nom, adresse, site internet, classement...)
- Le descriptif de l'hébergement (type, superficie, capacité maximale en nombre de personnes, hébergement accessible aux personnes handicapées...)
- La situation géographique du camping et son environnement
- Les équipements communs situés sur le camping (lave-linge, piscine...)
- Le prix de la location pour la période considérée
- Le prix des prestations annexes ou suppléments non compris dans le prix de la location (eau, électricité, location de draps, accessoires pour les enfants, supplément pour voiture...)
- Les conditions de location (frais de réservation, possibilité d'assurance annulation...) et les restrictions diverses (interdiction de fumer...)
- Si le camping est situé dans une zone soumise à risque naturel ou technologique prévisible, le client doit être informé des dispositifs d'alerte et d'évacuation prévus.

Sont soumis à permis d'aménager :

- La création d'un terrain aménagé de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- *"Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements"*(article R. 421-19 e) du code de l'urbanisme)
- *"Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations"* (article R. 421-19 f) du code de l'urbanisme)

Si le gestionnaire d'un terrain aménagé de camping ou de caravanage ou d'un parc résidentiel de loisirs souhaite bénéficier d'un classement pour ce terrain ou ce parc afin que celui-ci ait des étoiles, il devra

respecter l'[arrêté du 10 avril 2019](#) fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs.

Textes de loi

- > Articles R 111-35, R 111-36, R 421-19, A 111-6 à A 111-10 du code de l'urbanisme
- > Arrêté du 17 février 2014 relatif à l'obligation pour les terrains de camping ou de caravanage ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs de disposer d'un modèle de règlement intérieur et d'une notice d'information sur les conditions de location des emplacements à l'année
- > Arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs

Section 2.2.2 La réglementation spécifique aux campings

Les campings déclarés

Il est possible de créer via une déclaration préalable de travaux un camping pouvant accueillir à tout instant au maximum 20 personnes et contenant au maximum 6 emplacements, chacun de ces emplacements pouvant accueillir une tente ou une caravane. Ce type de camping est appelé "camping chez l'habitant" sauf s'il est réalisé sur une exploitation agricole, auquel cas il est appelé "camping à la ferme" - ces appellations ne sont pas réglementaires mais sont couramment utilisées dans le domaine du tourisme.

Si l'on souhaite créer un camping ayant une capacité d'accueil supérieure, il faut créer soit une aire naturelle de camping soit un terrain aménagé de camping ou de caravane (voir plus bas).

La réglementation ne définit pas les équipements à installer dans ce type de camping. Si la commune dispose d'un PLU, il faudra donc se référer aux règles prévues dans celui-ci. L'autorité compétente pour se prononcer sur la déclaration préalable de travaux (le maire, le président de l'intercommunalité ou le préfet selon les communes) peut ajouter à sa non-opposition à la déclaration préalable de travaux des prescriptions à suivre. Ces prescriptions doivent être précises, justifiées uniquement par la mise en conformité du projet vis-à-vis des règles d'urbanisme et proportionnées pour répondre à cette mise en conformité.

Les aires naturelles de camping

Les aires naturelles de camping ont été initialement créées par un arrêté du 11 janvier 1993 mais, suite à la réforme initiée par la loi Tourisme de 2009, les aires naturelles de camping ont été supprimées par un arrêté datant du 6 juillet 2010. Les aires naturelles de camping ont été ensuite réintroduites par le décret

n° 2014-139 du 17 février 2014 relatif au classement des terrains de camping en catégorie « aire naturelle ».

Les terrains classés en aires naturelles de camping ne peuvent accueillir que des habitats faisant partie des catégories juridiques des tentes et des caravanes - l'accueil de HLL et de RML y est strictement interdit. De plus, les emplacements et les hébergements ne peuvent pas être directement desservis par un système d'approvisionnement en eau et/ou par un système d'assainissement.

Une aire naturelle de camping ne peut être ouverte au maximum que 6 mois par an, que ce soit en une seule période ou en plusieurs.

Sa taille ne peut dépasser 1 hectare et elle ne peut contenir plus de 30 emplacements. Chaque emplacement doit être marqué par un jalon avec une distance minimale de 20 mètres entre deux jalons. Il est impératif de procéder à une implantation des installations à proximité immédiate des jalons, à raison d'une seule installation par jalon.

Les terrains classés en catégorie aire naturelle doivent afficher dans le bureau d'accueil ou à l'entrée du terrain les informations suivantes :

- Le nombre total d'emplacements
- Le plan du terrain, portant s'il y a lieu les emplacements numérotés
- Les prix pratiqués
- Le règlement intérieur

La création d'une aire naturelle de camping est soumise à permis d'aménager. Il n'est possible de créer qu'une aire naturelle de camping par unité foncière.

Les terrains aménagés de camping ou de caravanage

Ces terrains aménagés sont "*destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile*" (article D. 331-1-1 du code de l'urbanisme).

La création d'un camping pouvant accueillir à tout instant plus de 20 personnes et/ou comprenant plus de 6 emplacements est soumise à la procédure de demande d'un permis d'aménager (article R. 421-19 c) du code de l'urbanisme).

Tout terrain aménagé peut, à la demande de son gestionnaire, faire l'objet d'un classement de 1 à 5 étoiles, assuré par l'organisme Atout France. La demande de classement n'est pas obligatoire pour que le terrain aménagé puisse être exploité.



Ce classement peut toutefois être rendu nécessaire dans un cas particulier : les préfets peuvent décider, après avis de la commission départementale de l'action touristique, que dans une **station classée de tourisme** ne peuvent être autorisés que les terrains aménagés de camping ou de caravanage classés au minimum dans la catégorie " 2 étoiles ".

Pour précision, une station classée de tourisme est une commune menant une politique très pro-active en matière de tourisme sur son territoire et bénéficiant grâce à cela d'un classement en tant que station classée de tourisme (via un arrêté préfectoral d'une durée de validité de 5 ans). Ceci est encadré par les articles L 133-1 à L 133-19 du code du tourisme, l'arrêté du 2 septembre 2008 relatif aux communes touristiques et aux stations classées de tourisme et l'arrêté du 16 avril 2019 modifiant l'arrêté du 2 septembre 2008 relatif aux communes touristiques et aux stations classées de tourisme.

Section 2.2.3 Les parcs résidentiels de loisirs (PRL)

La création d'un parc résidentiel de loisirs est soumise à la procédure du permis d'aménager (article R421-19 d) du code de l'urbanisme).

Parmi les parcs résidentiels de loisirs on distingue ceux exploités sous régime hôtelier et ceux à cession de parcelles.

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier

Pour qu'un parc résidentiel de loisirs puisse être exploité sous régime hôtelier, il est obligatoire qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain sur lequel est situé un PRL.

Autre condition à remplir : la gestion du PRL doit être assurée par une seule personne physique ou morale (qui n'est pas obligatoirement celle ayant la propriété ou la jouissance du terrain).

Selon l'article D 333-4 du code du tourisme les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier peuvent uniquement accueillir :

- Des habitations légères de loisirs,
- Des résidences mobiles de loisirs
- Des caravanes

Ils sont constitués d'emplacements destinés à la location, qui peuvent être nus ou équipés de l'une des installations listées ci-dessus. Ils peuvent également contenir des équipements communs comme une laverie par exemple.

Ils doivent disposer d'un règlement intérieur établi conformément au modèle type fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Une notice d'information sur les conditions de location des emplacements à l'année doit être remise à tous les propriétaires de résidences mobiles de loisirs. Ces derniers attestent avoir pris connaissance de cette notice avant toute signature d'un contrat de location d'un emplacement à l'année

Un PRL sous régime hôtelier peut demander un classement (de 1 à 5 étoiles) via une procédure gérée par Atout France, opérateur unique agréé par l'État en matière de tourisme. Si la personne gérant le PRL en vend une seule parcelle, le PRL sort du régime hôtelier et perd donc son classement.

Les parcs résidentiels de loisirs avec cession de parcelles

Ici les parcelles sont vendues à des personnes physiques ou morales, comme dans un lotissement classique. Ce type de PRL ne peut pas bénéficier d'un classement hôtelier et ne peut accueillir que des habitations légères de loisirs (HLL).

L'implantation de RML y est possible sauf si le PRL a été créé après le 1er octobre 2007 et est exploité par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an.

Ce type de PRL est géré par une association syndicale libre (ASL),

