direction départementale des Territoires de l'Oise

# Note ADS

## Habitat de loisir

La notion d'habitat de loisirs regroupe l'ensemble des modes et structures d'hébergement à vocation touristique et désigne plus particulièrement les abris légers, utilisés pour les séjours touristiques et susceptibles d'être déplacés d'un lieu à un autre. Le code de l'urbanisme distingue trois principaux types d'habitats de loisirs :

- l'habitation légère de loisirs (HLL).
- la caravane (la simple tente de camping n'est réglementée qu'à travers l'activité de camping elle-même) ;
- la résidence mobile de loisirs (RML ou mobil-home) ;

Dans le cadre de la loi ALUR 2014-366 du 24/03/2014, le décret du 27/04/2015 précise le régime juridique des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs et de leurs installations mobiles et accessoires.

### Les habitations légères de loisirs (HLL)

*définition* : constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (R 111-37 du CU).

*Formalités* :
**Sur les structures d'accueil référencées à l'article R 111-38 du CU et en dehors d'un site patrimonial remarquable, des abords d'un monument historique ou d'un site classé ou en instance de classement :**
L'implantation d'une HLL sur l'une des structures susceptible de l'accueillir (camping, PRL, village ou maison familiale de vacances) ***est dispensée*** de toute formalité lorsque la surface de plancher est ***inférieure ou égale à 35 m2***.

Sont soumises à ***déclaration préalable***, les HLL d'une surface de plancher ***supérieure à 35 m²*** réalisées sur une structure d'accueil susceptible de l'accueillir (camping, PRL, village ou maison familiale de vacances).

**Sur les structures d'accueil référencées à l'article R 111-38 du CU et situées dans un site patrimonial remarquable, dans les abords d'un monument historique ou d'un site classé ou en instance de classement :**
**Quelque soit leur surface de plancher**, les HLL sont soumises à **déclaration préalable**.

**En dehors des structures d'accueil du R 111-38 :**
Elles relèvent du droit commun de la construction : ***permis de construire*** ou ***déclaration préalable (R 421-1 du CU)***

**Sur les chantiers de construction :**
Les constructions temporaires utilisées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux (ou liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction) ***sont dispensées*** de toute formalité durant la durée des opérations (R. 421-5 du CU). Les habitats de loisirs utilisés dans ce cadre profitent donc de la dispense légalement prévue (HLL, caravane, RML).

*A noter que peuvent être assimilés à des HLL : les yourtes et les tipis lorsqu'ils comportent des équipements tels que des blocs cuisine ou sanitaire. A défaut, ils sont considérés comme des tentes de camping (Rép. min. n° 106311 : JOAN Q, 6 févr. 2007, p. 1416 - Rép min n°57851 : JOAN Q, 13 avr. 2010, p. 4249 - Rép. min. n° 13158 : JO Sénat Q, 24 mars 2011, p. 715), de même que les cabanes construites dans les arbres (Rép. min. n° 7189 : JO Sénat Q, 14 mai 2009, p. 1216).*

# Les caravanes

*définition* : véhicules terrestres habitables, 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 (R 111-47 du CU). Cette définition inclut les camping-cars ou autocaravanes.

*Lieux d'installation des caravanes* : Par principe, ces équipements peuvent être admis dans toutes les zones ne faisant pas l'objet d'une interdiction, même en dehors des structures d'accueil spécialement aménagées à cet effet, mais **l'installation des caravanes peut être interdite ou limitée sur certaines parties du territoire**.

**Ces restrictions peuvent être édictées** :

- Soit par la réglementation nationale : sur les rivages de la mer ; dans les sites inscrits, classés ou en instance de classement ; dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans les abords des monuments historiques, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation sans préjudice des mesures particulières de protection (R 111-48 et R 111-33 du CU); les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme espaces boisés à conserver, sous réserve des rares cas dans lesquels une construction peut y être admise (L 113-1 à L 113-5 du CU) ; les forêts de protection classées en vertu des articles L 141-1 et suivants du code forestier.

- Soit par des règles locales : Le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu peut délimiter des zones dans lesquelles la pratique isolée du camping est interdite (R 111-34 du CU). Cette interdiction peut faire l'objet d'un arrêté municipal qui doit être affiché en mairie et des panneaux signalétiques doivent être installés sur les lieux visant l'interdiction.
  Ces interdictions valent également pour l'installation des caravanes quelle qu'en soit la durée (R 111-49 du CU).

*Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.*
*Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.*

En application de l'article R 111-50 et suivants les dispositions des articles R 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
- Dans les lieux dédiés dont l'aménagement peut être soumis à permis d'aménager ou à déclaration de travaux suivant leur capacité d'accueil, à savoir : 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 mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Chez l'utilisateur, c'est à dire dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant sa résidence.

Les mesures d'interdiction d'installations de caravanes, édictées au niveau local par les documents d'urbanisme ou par arrêté municipal sont admises lorsque ces activités sont de nature à porter atteinte :
- à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques ;
- aux paysages naturels ou urbains
- espaces remarquables, faune et flore ;
- à la conservation des perspectives monumentales ;
- à la conservation des milieux naturels (faune, flore, etc.) ;
- à l'exercice des activités agricoles et forestières.

En application des articles R 111-34 du CU et R 365-3 du code de l'environnement.

*Formalités* :

## Installation de caravanes sur des terrains d'accueil

Aucune autorisation n'est expressément requise pour l'installation de caravanes sur les terrains d'accueil, puisque le contrôle est exercé, *a priori*, lors de l'aménagement des terrains et rend

inutile toute démarche individuelle ultérieure. Par principe, les caravanes y sont donc librement admises (art. R. 421-18 du CU).

*Restrictions complémentaires pour les emplacements cédés ou loués à long terme* :
*Afin de lutter contre la parcellisation des terrains et leur transformation progressive en sorte de lotissement léger, constitués d'habitats dégradables, et réalisés en dehors de tout cadre légal,* ***une déclaration préalable*** *est requise avant toute installation de caravane, sur un terrain de camping, un village de vacances classé en hébergement léger ou une dépendance de maison familiale de vacances agréée,* ***pour une durée supérieure à 3 mois*** *par an (périodes consécutives ou non), dès lors que l'emplacement correspondant a fait l'objet, sous une forme ou sous une autre :*
*— soit d'une cession en pleine propriété ;*
*— soit d'une cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ;*
*— soit d'une location pour une durée supérieure à 2 ans renouvelable.*
*(art. R 421-23 du CU - Circ. 28 nov. 2011, NOR : DEVL1130129C)*

**Installations isolées de caravanes supérieures à 3 mois par an**

Les installations de caravanes réalisées en dehors des terrains d'accueil sont soumises à une ***déclaration préalable*** lorsqu'elles sont effectuées pour une durée supérieure à 3 mois par an, consécutifs ou non (*R 421-23* du CU). La décision devient caduque si l'installation n'est pas intervenue dans les 2 ans (art. R 424-18 du CU).

**Sur le lieu de résidence de l'utilisateur**

Une ***déclaration préalable*** est nécessaire chaque fois que la caravane est effectivement utilisée par le résident (et non uniquement entreposée), et que l'installation se prolonge sur une période cumulée supérieure à 3 mois par an.

**Installation des caravanes ayant perdu leurs moyens de mobilité**

Les tribunaux ont toujours admis dans ce cas leur requalification en constructions. Ce type d'installation est alors soumis au régime d'autorisation prévu pour les HLL ou, le cas échéant, aux règles générales d'implantation des constructions nouvelles.

## Les résidences mobiles de loisirs (RML - mobil-home)

*Définition* : véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (R 111-41 du CU). Les véhicules doivent être conformes à la norme NF S 56-410. La preuve de cette conformité incombe aux constructeurs, installateurs ou importateurs des équipements (art. A. 111-2 et A. 111-3 du CU).

*Lieu d'implantation* :
Les RML ne sont admises que sur certains terrains, limitativement énumérés : parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, terrains de camping régulièrement créés (y compris au sein de structures dépourvues de classement), villages de vacances classés en hébergement léger (les dépendances de maisons familiales de vacances s'y ajoutant implicitement). (R 111-42 du CU).
Il s'agit, en effet, de les regrouper dans des lieux d'accueil adaptés et d'éviter leur dissémination. L'installation de ces équipements peut, par ailleurs, être réglementée ou même interdite par les dispositions d'un PLU (R 151-30 du CU et Rép. min. n° 02443 : JO Sénat Q, 8 nov 2007).

*Restrictions complémentaires* pour les emplacements cédés ou loués à long terme : Afin de lutter contre la transformation des structures d'hébergement de loisirs en lieux d'habitat permanent, des interdictions complémentaires sont instituées au sein même des lieux d'accueil ordinairement admis (R 111-44 du CU – Circ. 28 nov. 2011, NOR : DEVL1130129C)

*À noter que les roulottes doivent généralement être assimilées à des résidences mobiles de loisirs mais peuvent éventuellement relever du régime des caravanes ou de celui de l'habitat permanent des gens du voyage, en fonction de leurs caractéristiques et de leur usage (Rép. min. n° 53392 : JOAN Q, 29 juin 2010).*