

# Un gestionnaire de camping, qui remplace un emplacement nu dédié aux tentes ou caravanes par un mobil-home, doit-il faire précéder ses travaux d'une autorisation d'urbanisme ?

Il conviendra ici de distinguer deux situations, selon que le mobil-home peut être qualifié d'habitation légère de loisirs ou de résidence légère de loisirs.

## Les habitations légères de loisirs

En premier lieu, l'article **R. 111-37** du Code de l'urbanisme définit ainsi les « habitations légères de loisirs » :

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

L'article **R. 421-2** du même code prévoit que :

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement : [...] »

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article **R. 111-38** et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ».

L'article **R. 421-9** du même code indique quant à lui que :

« En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus : [...] »

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article **R. 111-38**, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés. »

Et l'article **R. 421-11** précise enfin que :

« II.- En outre, dans les sites classés ou en instance de classement, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

a) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article **R. 111-38**, quelle que soit leur surface de plancher [...] »

Les emplacements visés à l'article **R. 111-38** dudit code sont les suivants :

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas »

Tout dépend ainsi, non seulement du secteur où le mobil-home a vocation à s'implanter, mais également de sa surface de plancher :

Dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme et qui se trouvent ...

Surface de plancher égale ou inférieure à 35 m<sup>2</sup>

Surface de plancher supérieure à 35 m<sup>2</sup>

... dans des sites classés ou en instance de classement, sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques

Déclaration préalable (art. R. 421-11)

... en dehors de ces secteurs

X

(art. R. 421-2)

Déclaration préalable

(art. R. 421-9)

Si le mobil-home a vocation à s'implanter en dehors des cas prévus à l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme, ce sera alors le droit commun qui aura vocation à s'appliquer ; l'autorisation d'urbanisme nécessaire dépendra alors de la taille de la construction, de sa durée d'installation et du secteur où elle a vocation à s'implanter.

## Les résidences mobiles de loisirs

L'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme définit ainsi les résidences mobiles de loisirs :

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont 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 de faire circuler »

Conformément à l'article R. 111-42 du même code, elles ne peuvent être installées **que** :

« 1° dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;  
3° dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping »

Il a pu être jugé que l'installation de six résidences mobiles au sens de l'article R. 111-33 du Code de l'urbanisme – désormais codifié à l'article R. 111-41 précité – était dispensée de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

« 1. Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-18 du Code de l'urbanisme : "Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme, à l'exception : a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable" ;

qu'aux termes de l'article R. 421-23 du même code : "Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...]

d) l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j) ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ; [...]

j) l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ; [...]" ;

qu'aux termes de l'article R. 111-37 du même code : "Sont regardés comme des caravanes les 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", et qu'aux termes de l'article R. 111-33 du même code : "Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont 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" ;

2. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la société "Domaine du Lieu Dieu", a déposé, le 21 janvier 2010, une déclaration préalable en vue de l'installation de cinq résidences mobiles de loisirs de type "roulottes de campagne", sur un terrain cadastré section XXX à 77-79-84-115-118 et 120 sur le territoire de la commune de Beauchamps ; que ces résidences, qui, au vu des pièces du dossier, d'une part, font partie des véhicules qui ne sont pas autorisés à circuler par le code de la route et d'autre part, **ne correspondent ni à des caravanes au sens des articles R. 111-37 et R. 421-23 d) du Code de l'urbanisme, ni à un habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R. 421-23 j) du même code, sont des résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33 du même code ; qu'il résulte des dispositions ci-dessus rappelées de l'article R. 421-18 du Code de l'urbanisme relatives à ces résidences, que leur installation était dispensée de toute formalité au titre dudit code** ; qu'il suit de là que la décision de non-opposition à déclaration préalable litigieuse présente un caractère superfétatoire et n'est, par suite, pas susceptible de faire grief aux tiers ; que, dès lors, la SCI Stanford n'est pas recevable à en contester la légalité » (TA Amiens, 11 juin 2013, n°1001039).

Aussi, il y a notre sens lieu de considérer que la seule installation d'une nouvelle résidence mobile de loisirs –

sans extension ou travaux d'aménagement importants – ne nécessite pas l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Restent en revanche soumis à permis d'aménager les aménagements suivants (C. urb., art. R. 421-19) :

« [...] c) la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du tourisme ;

e) 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 ;

f) 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 [...] »