

Notion de « terrain aménagé »

La notion de « **terrain aménagé** » correspond à des zones déclarées administrativement.

Pour les usages de loisirs il peut s'agir :

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

Pour les résidences démontables (habitation), il peut s'agir :

- des terrains d'accueil pour résidences démontables constituant l'habitat permanent,
- des aires pour les gens du voyage.

Création de « terrain aménagé »

Selon la jauge souhaitée, le projet nécessitera (ou pas) la création d'un terrain aménagé déclaré. Cette création sera soumise à DP ou à PA selon les typologies accueillies.

Déclaration Préalable (DP) – R421-23 du CU

→ Aménagement de terrain pour installer plusieurs RD avec une SdP Totale ≤40m²

Permis d'Aménager (PA) – R421-19 du CU

→ Aménagement de terrain pour installer plus de 20 personnes ou plus de 6 emplacements de tentes, RML, HLL ou caravanes.

→ Aménagement de terrain pour installer plusieurs RD avec SdP totale >40m²

→ Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger

→ Augmentation >10% des emplacements d'un camping ou parc résidentiel de loisirs, ou la modification « substantielle » de la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Zones d'interdiction du camping et du caravaning : R111-33/34/48/49

Interdictions valables **y compris pour une durée inférieure à 3 mois** :

→ Camping dans les Zones Protégées (ZP*), sur le rivage de la mer, les zones de captage d'eau potable (rayon de 200m), les zones éventuellement interdites au camping par le PLU.

→ Caravaning idem avec en plus les espaces boisés éventuellement protégés par le PLU.

Absence de raccordement aux réseaux collectifs

En cas de demande d'autorisation d'urbanisme (DP/PC/PA), il conviendra de fournir **une notice sanitaire** justifiant les alternatives utilisées ou l'absence de besoins (AEP/EU/Elec).

Enjeux fiscaux

Toutes les installations soumises à autorisation d'urbanisme sont éligibles à la Taxe d'Aménagement, selon la SdP ou selon le nombre d'emplacement(s).

Les RD et HLL sont éligibles à la Taxe Foncière sur les propriétés bâties.

Pour aller plus loin : *Guide juridique pour les habitats légers*, Joris Danthon

Maison de l'Architecture et de l'Environnement - 11000 Carcassonne
28 Av Claude Bernard - 04.68.11.56.20 - les-caue-occitanie.fr



Conseils et rappels réglementaires pour les « habitats légers »

Les cas de figure peuvent être complexes et multiples, cette fiche a vocation à balayer les situations les plus courantes rencontrées plutôt par les particuliers, au détriment des enjeux propres aux hébergeurs professionnels de type camping, parc de loisir, village vacances.

Dans tous les cas le projet devra se situer en zone constructible, sauf en cas d'installation <3mois/an et en dehors des zones interdites pour chaque typologie. Attention, la loi fixe les seuils obligeant à la création d'un terrain aménagé. (cf verso)

1 – Identifier la typologie juridique de mon projet

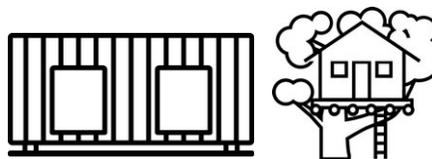
Habitats légers constituant un hébergement de loisir



Les Caravanes ou assimilés
 → Habitats avec moyens de mobilité
 → Carte grise (véhicule homologué, L<2m55)
 Dimensions R312-10/18 du Code de la Route
 Ex : roulotte, camping-car, van aménagé, ...



Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)
 → Habitats avec moyens de mobilité
 → Pas de carte grise (non homologué)
 → Surface de Plancher < 40m2
 Ex : mobile-home, tiny house, ...

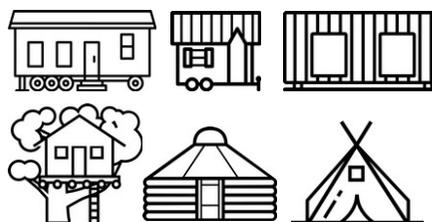


Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
 → Habitats sans moyens de mobilité
 → Facilement et rapidement démontable ou transportable (sans fondations)
 Ex : container, caravane ou tiny sans roues, tente avec wc/cuisine, chalets, bungalow ...



Les Tentes ou assimilés
 → Habitats constitués d'armature et de voiles
 → Absence d'équipement intérieur/extérieur
 Ex : tipi, yourte, tentes classiques, bulles ...

Habitats légers constituant un habitat permanent



Les Résidences Démontables (RD)
 → Occupation >8mois/an
 → Déclaré en résidence principale
 → Pouvoir être autonome des réseaux publics
 → Facilement et rapidement démontable (sans fondations)
 C'est la seule* dénomination juridique existante en cas d'habitat permanent léger.

2 – Identifier les démarches administratives associées

Sur terrains aménagés* déjà déclarés

Possible partout sauf en parc résidentiel de loisirs avec cession de parcelles.

Pas de formalité.

Possible uniquement en terrain aménagé de camping ou de caravanage, en village vacance classé en hébergement léger, ou sous conditions en parc résidentiel de loisirs. Pas de formalités.

Possible partout hors camping déclaré et aires naturelles de camping :
 - Si SdP ≤35m2 et hors ZP*** : Rien
 - Si SdP >35m2 et/ou ZP*** : DP

Possible partout sauf en parc résidentiel de loisirs.

Pas de formalité.

Hors terrains aménagés pour 1 unité**

- Si ≤3mois/an : Rien
 - Si >3mois/an : DP

Interdit sur les zones du R111-48 (cf verso).

- Si ≤3mois/an : Rien
 - Si >3mois/an : Interdiction

Interdit hors zone constructible.

- Si ≤3mois/an : Rien
 - Si >3mois/an : assimilé à une construction classique de droit commun, soumise aux formalités ordinaires (DP ou PC).

Interdit hors zone constructible.

- Si ≤3mois/an : Rien
 - Si >3mois/an et de façon habituelle : DP

Interdit sur les zones du R111-33 (cf verso)

Sur terrains aménagés* déjà déclarés

Possible uniquement sur des terrains aménagés pour l'accueil de RD constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou sur des aires d'accueil de gens du voyage.

Pas de formalité.

Hors terrains aménagés

- Si ≤3mois/an : Rien
 - Si >3mois/an : Assimilé à une construction classique de droit commun, soumise aux formalités ordinaires (DP ou PC).

Interdit hors zone constructible.

Dans tous les autres cas, il s'agit de **constructions classiques** soumises au droit commun du code de l'urbanisme, au même titre que n'importe quelle construction neuve.

(*sauf exception pour les « résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage »)

*Terrains aménagés : voir au verso les catégories juridiques du Code de l'Urbanisme.

**Pour 1 unité : cf au verso les seuils nécessitant la création d'un terrain aménagé.

***ZP : Zones Protégées = Sites classés, Sites Inscrits, périmètres ABF.