

INSTRUIRE LES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME POUR DE L'HABITAT LÉGER

QUALIFIER L'INSTALLATION AVANT D'IDENTIFIER LE RÉGIME APPLICABLE

1. L'INSTALLATION PEUT-ELLE ÊTRE DÉPLACÉE IMMÉDIATEMENT ?

- Moyens de mobilité présents en permanence (roues ou châssis agricole) ou non ?
- Circulation autorisée par le Code de la route ?
- Fondations légères (technopieux, pneus graviers...) ou non ?
- Équipements extérieurs facilement et rapidement démontables ?

2. QUEL EST L'USAGE RÉEL DU PROJET ?

- Occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ?
- Résidence principale ?

3. QUELLE EST LA DURÉE D'INSTALLATION SUR LE TERRAIN ?

- Installation temporaire (- de 3 mois) ?
- Installation et occupation pérennes (+ de 3 mois) ?
- Installation pérenne (+ de 3 mois) mais occupation saisonnière ?

4. QUELLE EST LA SITUATION DU TERRAIN ?

- Zonage PLU (U / AU / A / N) ou carte communale (secteurs constructibles ou non)
- Présence d'une OAP, d'un STECAL, servitudes ?
- Périmètre de protection environnementale, paysagère ou patrimoniale ?
- Commune littorale ?
- Présence de risques naturels / technologiques ou littoraux ?
- Présence de réseaux ?
- Propriété foncière et éventuellement modalités d'occupation (bail emphytéotique...)?

5. DES AMÉNAGEMENTS PERMANENTS ET ÉQUIPEMENTS EXTÉRIEURS SONT-ILS PRÉVUS ?

- Autonomie (panneaux photovoltaïques, toilettes sèches, phyto ou pédo-épuration ...) ou raccordement aux réseaux ?
- Terrasse ?
- Cheminements et stationnement ?

DÉTERMINER LE BON RÉGIME RÉGLEMENTAIRE

L'installation peut-elle être déplacée ?

Non

Oui

Assimilation à une construction, application du droit commun des constructions

Quel est l'usage réel du projet ?

Tout autre usage

Résidence principale

Régime des habitats légers de loisirs ou résidences mobiles de loisirs selon la mobilité effective et la zone d'installation

Régime des résidences démontables

Où se situe le terrain ?

Compatible avec les règles d'urbanisme

Incompatible avec les règles d'urbanisme

Pour aller plus loin

- Formation sur l'habitat léger via le CNFPT

INSTRUIRE LES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME POUR DE L'HABITAT LÉGER

UN CADRE JURIDIQUE QUI NÉCESSITE UNE APPROCHE AU CAS PAR CAS

Les régimes réglementaires applicables	Caravanes	Résidences mobiles de loisirs	Habitats légers de loisirs	Résidences démontables
Définition légale	Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.III-47 du Code de l'urbanisme - CU)	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. (R.III-41 du CU)	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables , destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R.III-37 du CU)	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. (R.III-51 du CU)
Exemples	Camping-car / caravane / van	Mobil-home ou tiny house sur châssis agricole destinées à une occupation temporaire	Hébergements insolites touristiques dans un camping (Cabane en bois / cabane dans les arbres, yourte, roulotte, tiny-house...)	Tiny-house, yourte, dôme géodésique... destinés à de la résidence principale
Zones d'installations possibles	- Stationnement temporaire partout sauf zones interdites (R.III-48 à 50 du CU) : rivages de la mer, sites inscrits ou classés, sites patrimoniaux remarquables, abords monument historique, 200 m autour d'un point de captage d'eau, espaces boisés protégés + Arrêtés municipaux interdisant certaines zones du PLU (R.III-34 du CU) - Installation dans les zones prévues (Campings, parcs résidentiels de loisirs - PRL)	- Installation uniquement possible dans les zones prévues (campings, parcs résidentiels de loisirs et autres formes organisées d'accueil touristique) (R.III-42 du CU) - Interdiction hors formes organisées d'accueil touristique	- Installations dans les zones prévues (campings, parcs résidentiels de loisirs et autres formes organisées d'accueil touristique) (R.III-38 du CU) - En dehors des formes organisées d'accueil touristique, les HLL relèvent du droit commun et peuvent être autorisées dans les secteurs constructibles	Autorisées sur zones U et AU et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (L.444-1 et L.151-13 du CU)
Formalités administratives	- Aucune formalité dans les campings, PRL... - Aucune formalité sur terrain privé si < 3 mois - Déclaration préalable pour installation sur un terrain privé pour plus de 3 mois (R.421-23 d du CU) - Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU)	- Aucune formalité dans les zones prévues - Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU)	- Aucune formalité sur les emplacements dédiés aux HLL dans les campings, PRL... pour une surface de plancher inférieure à 35 m². - Si supérieur à 35m² = déclaration préalable (R.421-2 et R.421-9 du CU) - Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU) - Hors camping et PRL..., les HLL sont soumise à PC si > 20 m² et DP si < 20 m²	1 résidence : - Déclaration préalable si surface de plancher (SDP) ou emprise au sol inférieure à 20 m² - Permis de construire si SDP supérieure à 20 m² (R.421-1 et 9 du CU) Si 2 résidences ou + : - Déclaration préalable si SDP totale inférieure à 40 m² - Permis d'aménager si SDP totale supérieure à 40 m² (R.421-19 et 23 du CU)
RE2020	Non	Non	Non	Oui selon les cas