



## HABITATS ATYPIQUES ET ALTERNATIFS (CARAVANE, TINY HOUSE..)

### SITUATION

Vous découvrez une caravane, un camping-car, une tiny-house dans une zone qui vous paraît sensible et il existe un risque d'atteinte aux milieux naturels au vu de la configuration des lieux et de l'activité des occupants.

### CE QUE PREVOIT LE DROIT

Il existe différents types d'habitats légers qui ne font pas forcément l'objet d'une réglementation spécifique dans le code de l'urbanisme. Ces catégories se distinguent selon :

- S'ils sont à usage de loisir ou de résidence principale : > 8 mois/an
- S'ils sont démontables ou non et s'ils ont conservé leur moyen de mobilité.

### REMARQUE

Un même type d'habitat (ex, tiny-house) peut avoir différentes qualifications selon son usage et ses caractéristiques. Selon ces qualifications, les zones possibles d'implantations et les autorisations d'urbanisme nécessaires varient.

#### Lorsqu'ils sont à usage de loisir :

Le camping isolé ou la création de camping sont interdits, en principe, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits, classés, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés, aux abords des monuments historiques, et près des points de captage d'eau potable. Il peut également être interdit par le PLU ou un arrêté municipal (des panneaux d'interdiction doivent alors être apposés).

Les différentes catégories sont :

- Habitat légères de loisir (constructions démontables ou transportables, [art. R.111-37 C.Urba](#)) : peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, dans des villages de vacances classés en hébergement léger, dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ou dans les terrains de camping régulièrement créés ([art. R. 111-38 C.Urba](#)). Dans d'autres secteurs ou lorsque l'occupation dure plus de 2 ans : le droit commun des constructions s'applique (certaines exceptions sont prévues : [art. R. 111-40 C.Urba](#))
- Résidences mobiles de loisirs (RML : véhicules terrestres habitables, ex: mobil-home), dans les mêmes conditions que les habitations légères de loisir sauf pour les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ([art. R. 111-41 C.Urba](#).)
- Caravanes ([art. R. 111-47 C.Urba](#)) : interdites là où est prohibé le camping isolé et restreint en forêt dans les conditions fixées par l'[article R. 111-48 C.Urba](#).

Les RML et caravanes peuvent bien sûr être entreposées en vue de leur prochaine utilisation ([art. R. 111-46 et 50 C.Urba](#)). Une déclaration préalable de travaux peut être requise en cas d'installation pour une durée supérieure à 3 mois par an ([art. 421-23 C.Urba](#)). Les terrains prévus pour leur stationnement doivent disposer d'une autorisation (ex : permis d'aménager, [art. R. 421-19 C.Urba](#))

#### Lorsqu'ils sont des habitats permanents :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (RD) ne sont autorisées que dans les terrains prévus pour leur stationnement et disposant d'une autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme.

Sont regardées comme des RD, 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 ([art. R. 111-51 C.Urba](#)). Ce sont des critères cumulatifs.

Ainsi, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre leur installation est soumis à un permis d'aménager, une déclaration préalable ou un permis de construire, selon le nombre et la surface de plancher totale des résidences qu'il est prévu d'installer ([articles R. 421-19 m et R. 421-23 l du C.Urba](#)).

Une réglementation particulière s'applique aux résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (confirmé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 9 nov. 2018, n°411010).

### POUR AGIR

- S'il s'agit d'un seul habitat, informez l'occupant(e) de l'interdiction et du caractère sensible de la zone ;
- Alerte le **maire**, qui devra dresser un procès-verbal (PV) d'infraction ([art. L. 480-1 C.Urba](#)) ou un arrêté interruptif de travaux ([art. L. 480-2 C.Urba](#)). Après ce PV, le maire peut mettre en demeure l'auteur de l'infraction, sous astreinte, de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité de la construire ou de déposer une demande de régularisation ([art. L. 481-1 C.Urba](#)).
- Demandez au maire d'ordonner la remise en état des lieux (police des déchets le cas échéant) ;
- En cas d'inaction du maire, demandez au **préfet** d'intervenir.

### A SUIVRE

Les infractions sont punissables d'une amende comprise entre 1200 euros et 300 000 euros ([art L. 480-4 C. Urba.](#)).

En cas de condamnation, le tribunal peut ordonner la remise en état des lieux ([art. L. 480-5 et 7 C.Urba](#)).

Une infraction spécifique est prévue au coeur des parcs nationaux ou des réserves naturelles ([art. R. 331-64 et R. 332-70 C. Env.](#) : contraventions de 3ème classe).

### POUR ALLER PLUS LOIN

[Article R. 111-31 à 50 du code de l'urbanisme](#)

[BRUDED, "Habitats légers, mobiles et démontables : comment les intégrer dans nos documents d'urbanisme ? Comment accompagner les habitants dans leurs projets ?". 2017](#)

