

Tableau des autorisations d'urbanisme

INSTALLATION OU CONSTRUCTION	EN CAMPING OU PRL		SUR TERRAIN PRIVE			CODE URBANISME	AUTRES TEXTES	
	SHON inférieure ou égale à 35m ² <u>dispensé</u>	SHON supérieure à 35m ² <u>déclaration préalable</u>	SHOB inférieure à 2m ² <u>dispensé</u>	SHOB inférieure ou égale à 20m ² <u>déclaration préalable</u>	SHOB supérieure à 20m ² <u>permis de construire</u>			
DROIT COMMUN, HLL, CABANE, YOURTE- HLL						R. 111-32 R. 421-19 R. 421-2-b R. 421-23-c R. 421-5 R. 421-9-b	Cas de réglementations municipales plus contraignantes et règles spécifiques dans le PNC et en sites classés	
TENTE, TIPI, YOURTE-TENTE	<u>Dispensé d'autorisation</u>		Occupation inférieure à 3 mois et terrain occupé par moins de 6 tentes et moins de 20 personnes <u>dispensé</u>	Occupation supérieure à 3 mois et terrain occupé par moins de 6 tentes et moins de 20 personnes <u>cf. tableau aménagement autorisation d'un terrain mis à disposition régulière pour du camping</u>	terrain occupé par plus de 6 tentes et plus de 20 personnes. <u>cf. tableau aménagement autorisation d'un terrain de camping (une fois le terrain autorisé, toute tente est dispensée d'autorisation)</u>	R. 111-32 R. 421-19 R. 421-2-b R. 421-23-c R. 421-5	Cas de réglementations municipales plus contraignantes et règles spécifiques dans le PNC et en sites classés	
CARAVANE	<u>Dispensé d'autorisation</u>		Occupation inférieure à 3 mois (jusqu'à 6 caravanes par unité foncière) <u>dispensé</u>	Stationnement de plus de 3 mois (durée consécutive ou non) et plus de 6 caravanes <u>déclaration préalable</u>		R. 111-37 R. 111-38 R. 111-39 R. 111-40 R. 421-19 R. 421-23d	Code forestier livre IV titre I L130-1 à L130-3 Arrêté n° 1508m2006 décret 72-37 du 11 janvier 1972 décret 2007-18 article 26 article 322-4-1 code pénal CU R.443-14, -480-4, L480-7	
RESIDENCE MOBILE DE LOISIR (MOBIL-HOME)	<u>Dispensé</u> (mais interdit sur les emplacements cédés en pleine propriété dans le cas de PRL à cession d'emplacements) <u>Dispensé</u> en aire d'accueil des gens du voyage.		<u>Interdit</u> Sauf habitat des gens du voyage plus de 3 mois consécutifs : <u>déclaration préalable</u> . Sauf R111-36 du CU : décision préfectorale de relogement provisoire en cas de catastrophe naturelle ou technologique : <u>dispensé</u> .			R. 111-33 R. 111-34 R. 111-35 R. 111-36 R. 421-19 R. 421-23 R. 111-32 L. 443-3-1	<u>Arrêté n° 1508m2006</u> décret 72-37 du 11 jan 1972 décret 2007-18 article 26	
CABANE DANS LES ARBRES	SHON inférieure ou égale à 35m ² <u>Dispensé</u>	SHON supérieure à 35m ² <u>déclaration préalable</u>	SHOB inférieure à 2m ² et faitage à moins de 12m du sol <u>dispensé</u>	SHOB inférieure ou égale à 2m ² et faitage à plus de 12m du sol <u>déclaration préalable</u>	SHOB entre 2m ² et 20m ² <u>déclaration préalable</u>	SHOB supérieure à 20m ² <u>permis de construire</u>	L. 421-1 R. 421-1 R. 421-2-a R. 421-9-c R. 421-9-a R. 421-2-b R. 421-9-b	Cas de réglementations municipales plus contraignantes et règles spécifiques dans le PNC et en sites classés

Logements d'urgence et logement de chantier : se reporter aux articles R.421-5 à 7 du code de l'urbanisme.

Pour toute installation constituant un habitat permanent, la réglementation habitat s'applique et notamment le décret décence (décret 2002-120 du 30 janvier 2002) qui imposent un certains nombre d'éléments de confort.

De même, les terrains aménagés (camping/HLL) doivent répondre à des conditions sanitaires minimales fixées par l'arrêté du 17 juillet 1985 (alimentation en eau potable, élimination des eaux usées, des déchets, hygiène général).

Enfin, quelque soit le projet présenté, il doit respecter les règles d'urbanisme (se reporter au document d'urbanisme s'il existe – PLU, POS, carte communale – sinon au règlement national d'urbanisme – code de l'urbanisme –). Ces règles peuvent concerner l'implantation, les servitudes d'utilité publique, la sécurité, la salubrité publique, la lutte contre le mitage, le respect des sites remarquables... cette liste ne saurait être exhaustive. Rappelons à tout le moins que des conditions précises sont à remplir en ce qui concerne l'implantation d'habitation, l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées.

SHOB: surface hors œuvre brut. La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses;

- non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez de chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).
- non comprises les surfaces de planchers nécessaires pour améliorer l'isolation thermique et acoustique sur les bâtiments existants.

SHON: surface hors œuvre nette. De la SHOB ainsi calculée, il convient de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,
- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.

LE LOGEMENT NON TRADITIONNEL

Avertissement : le présent document a pour seule finalité de définir et de déterminer le type d'autorisation d'urbanisme dont relèvent les divers habitats évoqués. Il ne préjuge pas de l'instruction et de la décision effective prise sur demande d'autorisation d'urbanisme, pas plus que d'éventuelles dispositions contraires, notamment relatives aux risques, aux constructions en discontinuité du bâti, à la disponibilité des réseaux, à l'impact paysager et architectural, aux principes de préservation. Enfin, le lecteur est averti que le présent travail est sans garantie d'exhaustivité.

Tableau des définitions

Type d'habitat	Définition	remarques	Références réglementaires
Habitation (définition générale)	Définition issue du règlement sanitaire départemental (RSD): « Tout local servant de jour ou de nuit au logement ainsi qu'au travail, au repos, au sommeil, à l'agrément ou aux loisirs lorsque les activités spécifiques s'exercent au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale. »		code de la construction et de l'habitation, RSD
Bâtiment d'habitation collectif (BHC)	Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.	Droit commun de la construction	R. 111-18 code de la construction et de l'habitation
Maison individuelle (MI)	Tout bâtiment d'habitation qui n'est pas collectif est considéré comme maison individuelle ou ensemble de maisons individuelles.	Droit commun de la construction	R. 111-18-4 code de la construction et de l'habitation
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.	Cf. tableau des autorisations d'urbanisme	R. 111-37, R.111-41, A.111-4 code de l'urbanisme
Résidence mobile de loisir (mobil-home)	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.	Cf. tableau des autorisations d'urbanisme	R. 111-33 à 36, A. 111-2 code de l'urbanisme
Tente, tipi, yourte-tente	Non définie dans le code de l'urbanisme. <i>Position par rapport aux yourtes et tipis</i> : dans l'attente de jurisprudence concernant ce type d'habitat, la position des services instructeurs de la DDE est de considérer une yourte ou un tipi comme une tente en l'absence de fondation et de raccordement aux réseaux AEP ou EU.	Cf. tableau des autorisations d'urbanisme (autorisation pour le terrain)	R et L 421-5, R 421-19, R421-23 code Urbanisme
Habitation légère de loisirs (HLL), yourte-HLL, roulotte	Construction démontable ou transportable destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (Cette définition inclus les cabanes, cases, huttes, etc.) La DDE considère comme HLL une yourte ou un tipi équipé de fondations ou de raccordement aux réseaux AEP ou EU.	Droit commun de la construction (cf. tableau des autorisations d'urbanisme)	R. 111-31, R. 421-2, R. 421-1, R. 421-9 code de l'urbanisme

Tableau des aménagements

Aménagement en lien avec l'habitat	Définition	Demande d'autorisation	remarques	Références réglementaires
Lotissement	Opération qui a pour objet, sur une période de moins de 10 ans, la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. → dès le premier détachement → en vue de la construction (intention)	À partir de 3 lots → permis d'aménager 1 ou 2 lots ou (hors site protégé) sans voie ni espace commun → déclaration préalable	Ne constituent pas les lotissements les ZAC, permis groupés, division sans construction.	L. 442-1, R. 442-1 et suivants code de l'urbanisme
Terrain d'accueil des gens du voyage	Terrain aménagé ayant vocation à accueillir les habitations et véhicules des gens du voyage	→ déclaration préalable		R. 421-23k code de l'urbanisme
Terrain de camping	Terrain aménagé ayant vocation à accueillir un habitat temporaire de loisir (par location d'emplacement de tente ou de caravane, ou par location de résidence mobile de loisir), permettant l'accueil de 21 personnes et plus ou de 7 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs et plus.	→ permis d'aménager un camping Ne peut ouvrir sans classement donné par la commission départementale d'actions touristiques		L. 443-1, R. 421-19, A. 111-7 code de l'urbanisme D. 332-2 code du tourisme
Terrain mis à disposition régulière pour du camping	Accueil de 6 tentes ou 20 personnes au maximum	Occupation inférieure à 3 mois → dispense d'autorisation Occupation supérieure à 3 mois → déclaration préalable	Les 3 mois sont ramenés à 15 jours en secteur sauvegardé. Dans certains cas le camping est interdit ou plus réglementé (PLU, secteurs sauvegardés...)	L. 421-5, R. 421-5, R.421-6, R. 421-7, R.421-23c
Parc résidentiel de loisir, village de vacances	Terrain aménagé ayant vocation à accueillir un habitat temporaire de loisir sous forme de résidence mobiles de loisir et/ou de HLL. Le parc peut être hôtelier ou à cession de part. Se reporter au classement issu du code du tourisme.	→ permis d'aménager	Dans certains cas les PRL sont interdits ou plus réglementés (PLU, secteurs sauvegardés...)	L. 443-1, R.421-19, R. 111-32a, A. 111-9 code de l'urbanisme, code du tourisme
Terrain aménagé pour caravanes constituant habitat permanent	Terrain aménagé ayant vocation à accueillir des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	permettant l'accueil de 21 personnes et plus ou de 7 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs et plus → permis d'aménager Capacité inférieure → déclaration préalable	Ne peut être autorisé qu'en secteur constructible.	L. 444-1, R. 421-19 code de l'urbanisme