

# Le camping fait l'actualité juridique

De nombreuses nouveautés réglementaires concernent le régime juridique applicable aux campings. Revue de détail.

**E**n octobre 2010, un rapport d'information parlementaire de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a alerté sur les dérives liées au camping. Ce document dressait notamment un état des lieux de progressive sédentarisation : caravane et mobile-home tendant à s'apparenter à des résidences secondaires, ou habitat précaire de personnes n'ayant pas les moyens de se loger ailleurs (des familles, des employés saisonniers ou encore un nombre croissant d'étudiants)... Selon les auteurs du rapport, entre 70 000 et 120 000 personnes (dont environ 20 000 enfants) auraient fait des terrains de camping leur résidence principale. S'ajoute à cela le cas de la pratique du camping sur parcelles privées, qui s'est développée : la France compterait ainsi 250 000 parcelles de ce type, dont près de 80 % en infraction aux codes de l'urbanisme et de l'environnement. Les Codes du tourisme et de l'urbanisme excluent la possibilité d'un habitat permanent au sein de ces structures. Mais ce principe se heurte à la difficulté de contrôle, à certaines lacunes ou flous de la réglementation, et surtout à la nécessité de prendre en compte le cas des personnes en situation de précarité.

## LIMITATION DU « CAMPING À L'ANNÉE »

Pour limiter la transformation des terrains de camping et des hébergements de loisirs en lieux d'habitat permanent et en lotissements de fait, plusieurs dispositions ont été prises. L'article 33 de la loi dite du « Grenelle II » du 12 juillet 2010 a abrogé l'article L. 443-3-1 du Code de l'urbanisme qui avait pour objet de lutter contre ce phénomène de rési-

dentialisation des terrains de camping, afin que des mesures plus efficaces puissent être prises par voie réglementaire. Le décret « camping » du 29 septembre 2011 est venu remplir ce rôle, en encadrant l'installation durable de mobile-homes et caravanes dans les terrains de camping et les hébergements de loisirs.

Concrètement, le décret interdit d'installer des résidences mobiles terrestres sur des emplacements cédés ou loués pour une durée supérieure à deux ans, situés à l'intérieur du périmètre de terrains de camping ou villages de vacances. Cette interdiction ne s'applique pas aux cessions et locations de parcelles antérieures au 2 octobre 2011, dont la sédentarisation se trouve ainsi en quelque sorte officialisée.

## ADAPTATION DU CODE DE L'URBANISME

L'article 35 de la loi dite « Grenelle II » a mis à la charge des terrains de camping existants l'obligation de se mettre

---

**Il est interdit d'installer des mobile-homes sur des emplacements de camping cédés ou loués pour plus de deux ans**

---

en conformité avec les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement prévues par l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. Le délai laissé à l'exploitant du terrain de camping pour réaliser les travaux est de huit ans. Cet article soumet par ailleurs les aménagements nécessaires à un permis d'aménager. La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a, quant à elle, supprimé le classement obligatoire de ces hébergements, pour ne plus prévoir qu'un classement facultatif.

Le décret « camping » du 29 septembre 2011 a adapté les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme pour mettre en œuvre ces nouvelles dispositions législatives.

• **Droit commun des constructions.** À la suite de l'article R. 111-32 du Code de l'urbanisme, qui précise quels peuvent être les lieux d'implantation des habitations légères de loisirs, un nouvel article R. 111-32-1 prévoit qu'en dehors des emplacements prévus à l'article précité l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

• **Déclaration préalable de travaux.** L'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme précise les travaux, installations et aménagements qui doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Cette déclaration est désormais obligatoire dans le cas de l'installation sur un emplacement de terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale de vacances agréée, ayant fait l'objet d'une cession

## → DISCRIMINATION

**Dans une délibération n° 2011-117 du 18 avril 2011, la HALDE a considéré qu'un panneau interdisant l'entrée d'un camping municipal « aux forains et aux nomades » est expressément discriminatoire. Il représente en effet « une différence de traitement, fondée sur l'appartenance à la communauté des gens du voyage, en matière**

**d'accès aux biens et services », ce qui est prohibé par l'article 2 de la loi du 27 mai 2008 et les articles 225-1 et suivants du Code pénal. La HALDE avait déjà pris en 2010 une délibération allant dans le même sens, à propos d'un arrêté municipal réservant l'utilisation du camping municipal « aux touristes » (délibération n° 2010-3).**

## → UNE PPL CONTRE LA « RÉSIDENTIALISATION »

Parallèlement à ces nouvelles dispositions, une proposition de loi vise un encadrement plus rigoureux du « camping à l'année ». Ce texte prévoit notamment d'obliger les exploitants des terrains de camping à déclarer chaque année en mairie le nombre d'emplacements concernés par cette pratique résidentielle. Il propose un renforcement des pouvoirs du maire sur l'exercice effectif de cette pratique. Le maire devrait ainsi pouvoir inspecter, même inopinément, les terrains en vue de vérifier l'exactitude des déclarations. Le projet de loi prévoit également que la commune aura la possibilité de moduler la taxe de séjour applicable à la clientèle des terrains de camping, en vue de différencier la clientèle de passage de la clientèle résidentielle. Enfin il demande que les

personnes louant un emplacement de mobile-home pour une durée supérieure à trois mois produisent un justificatif de leur résidence principale, ceci afin que les exploitants puissent vérifier que cette clientèle n'élite pas de facto domicile dans le camping. Cette proposition a suscité une vive inquiétude parmi les associations défendant les mal-logés. La proposition de loi a été adoptée en première lecture le 16 novembre 2011 par l'Assemblée nationale. Le député Jean-Louis Léonard, à l'origine de ce texte, a reçu depuis l'association Droit au logement. Après cette rencontre, il s'est engagé à retirer l'article relatif à l'obligation de fourniture d'un justificatif de domicile pour la location d'un emplacement pour plus de trois mois.

en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance, ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable. Là encore, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux emplacements ayant fait l'objet de cession ou location après l'entrée en vigueur du décret.

Doit également être précédée d'une déclaration préalable de travaux l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée.

• **Permis d'aménager.** Enfin, le décret « camping » institue un permis d'aménager allégé adapté à la mise aux normes des terrains de camping existants. Le nouvel article R. 443-2-1 du Code de l'urbanisme précise les éléments de la demande de permis, qui doit comporter une description sommaire de l'état actuel du terrain, une description détaillée des mesures proposées pour assurer la mise aux normes, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du terrain de camping,

après réalisation des travaux, dans l'environnement. L'article R. 443-8 du même code a été modifié afin de tenir compte de la suppression du classement obligatoire : il supprime donc l'obligation d'obtention d'un arrêté de classement préalable à l'exploitation.

### UNE TAXE SUR LES RÉSIDENCES MOBILES TERRESTRES

Par ailleurs, la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 a instauré, depuis le 30 septembre 2011, une taxe annuelle sur les résidences mobiles terrestres. Cette taxe concerne uniquement les résidences mobiles ayant conservé leurs moyens de mobilité (déplacement autonome ou par traction) qui sont occupées à titre d'habitation principale. Son montant est dégressif suivant l'ancienneté du véhicule : 150 euros pour une résidence mobile de moins de dix ans, 100 euros si la caravane ou le camping-car a entre dix et quinze ans. Les propriétaires des résidences mobiles datant de plus de quinze ans sont exonérés, de même que les titulaires de certaines allocations sociales ou les personnes atteintes d'une invalidité (parfois sous conditions de revenus). Le produit de la taxe

est réparti entre les collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale.

### SÉCURITÉ DES CAMPINGS

Sur un tout autre volet, la sécurité, les pouvoirs publics, les professionnels de l'hôtellerie de plein air et les consommateurs ont souhaité rappeler les fondamentaux aux parties concernées par les terrains de camping. Fruit de la collaboration de représentants des administrations concernées, des associations d'élus, de consommateurs et des professionnels, un guide pratique synthétisant les règles et recommandations de sécurité pour les campings a été mis en ligne en septembre 2011 ([www.tourisme.gouv.fr](http://www.tourisme.gouv.fr) rubrique Hébergement Sécurité des terrains de camping).

Ce document récapitule les règles de sécurité dans tous les terrains de campings et précise celles concernant les campings soumis à des risques naturels et/ou technologiques, en particulier la qualification et la gestion des risques dans les communes d'accueil, les règles générales d'implantation et d'exploitation d'un terrain de camping, le dispositif d'alerte et de mise en sécurité. S'ajoute à ce document des fiches pratiques sur les moyens de prévention, le dispositif d'alerte en zone à risques et les consignes spécifiques de sécurité par type de risque.

### Un permis d'aménager allégé est institué pour la mise aux normes des campings

#### Références

- Décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ».
- Loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

### GARE À LA DISCRIMINATION

Dernier point important à souligner dans l'actualité juridique sur les campings : la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (HALDE) a pris, en l'espace d'un an, deux délibérations dénonçant le caractère discriminatoire du refus d'accès d'un camping municipal à des gens du voyage. À noter que l'existence d'une aire d'accueil des gens du voyage « ne peut aucunement justifier leur exclusion des espaces publics », selon la HALDE.

Fabienne NEDEY