

## Ce qu'il faut retenir

### Situations où un nouveau permis d'aménager est nécessaire

- ① Création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes, ou de plus de 6 emplacements ;
- ② Extension de la surface d'un terrain existant (même sans création d'emplacements) ;
- ③ Remise en cause « substantielle » de la végétation destinée à limiter l'impact visuel ;
- ④ Augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements (dans le périmètre du terrain initialement autorisé).

### Les 4 principaux avantages de la réforme

- ① Les demandes de permis sont simultanées : il n'est plus nécessaire d'avoir obtenu l'un pour demander l'autre ;
- ② La liste des pièces à produire est exhaustive, et ne peut être rallongée ;
- ③ Les délais d'instruction sont confondus et non cumulables (le plus long prime mais ne s'ajoute plus) ;
- ④ Le permis tacite, en cas d'absence de réponse dans les délais, devient un vrai permis.

### Quelques conseils et recommandations de la FNHPA ...

- ↪ Les mesures pour limiter l'impact visuel des hébergements ne se limitent pas à la seule végétation ! Il est possible de prévoir de nouveaux bâtiments, murets, talus... ;
- ↪ Recourir à un bureau d'étude spécialisé si une étude d'impact approfondie est nécessaire (pour les sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO) ;
- ↪ Seuls les bâtiments et leur accès sont soumis aux obligations relatives aux personnes handicapées. Il est recommandé de souligner, dans les plans, ce qui concerne l'accessibilité aux handicapés (cheminement général, « loupes » sur les passages difficiles, accès aux équipements collectifs) ;
- ↪ Même au-delà du 1<sup>er</sup> mois, il est recommandé aux exploitants de fournir les pièces demandées par les administrations ;
- ↪ Il est conseillé de ne pas commencer des travaux d'aménagement avant la fin du délai de recours des tiers (2 mois) ;
- ↪ Ne pas interrompre des travaux d'aménagement plus d'un an ;
- ↪ Après obtention du permis d'aménager, son affichage est très important. Il est recommandé de l'afficher dès le 1<sup>er</sup> jour, et de le faire constater par huissier au 1<sup>er</sup> jour d'affichage, au milieu, et à la fin des travaux.



La Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air  
www.fnhpa-pro.fr  
e-mail : [fnhpa@club-internet.fr](mailto:fnhpa@club-internet.fr)  
105 Rue La Fayette 75010 Paris.  
Tél : 01.48.78.13.77 / Fax : 01.42.85.41.39



**FNHPA**  
FEDERATION NATIONALE  
DE L'HOTELLERIE  
DE PLEIN AIR

## La réforme du code de l'urbanisme et du permis d'aménager

### Fiche pratique

La réforme générale du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Elle résulte d'un long travail de concertation entre administration, élus et professionnels. Elle s'appuie notamment sur 3 textes de référence : une ordonnance (8 décembre 2005), un décret (5 janvier 2007) et un arrêté (28 septembre 2007).

### Les points clés de la réforme : plus de simplicité et de garanties

#### ↳ Les procédures sont regroupées

La réforme fusionne les 11 autorisations et 5 régimes de déclarations existants en une déclaration préalable et 3 permis : construire, aménager, démolir.

#### ↳ La sécurité juridique est renforcée

La liste des travaux soumis à permis, autorisation ou déclaration est fixée de manière exhaustive.

#### ↳ Les délais d'instruction sont garantis

Un "délai de base" est fixé par décret et figure sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie. Il peut être allongé si des consultations sont nécessaires, mais le demandeur connaît précisément son calendrier au bout du 1<sup>er</sup> mois d'instruction.

#### ↳ Le contenu des dossiers de demande (liste et contenu des pièces) est précisé

### Quelles conséquences pour l'Hôtellerie de Plein Air ?

L'Hôtellerie de Plein Air représente aujourd'hui la 1<sup>ère</sup> offre d'hébergement touristique après les résidences secondaires (capacité de 3 millions de lits, accueillant près de 7 millions de clients par an). Elle a profondément évolué, et s'est adaptée pour répondre aux attentes des consommateurs et des pouvoirs publics. **Deux des principaux chantiers de la profession concernent le mobile-home** (Résidence Mobile de Loisir), avec un travail sur son design et un cadrage de ses caractéristiques techniques, et **l'amélioration de la qualité des campings, en particulier environnementale et paysagère.**

Le nouveau cadre réglementaire (règles générales du code de l'urbanisme et dispositions relatives au nouveau permis d'aménager) a des conséquences directes sur les métiers de l'Hôtellerie de Plein Air. Les exploitants de camping sont déjà familiers avec **2 éléments fondamentaux qui structurent la réforme : la norme AFNOR** cadrant les spécifications des mobil-homes, et les **objectifs d'insertion paysagère, dans la ligne de la Charte Paysagère** adoptée en 2006 par les professionnels.

### Les 4 avancées de la réforme

- ① Une **définition plus claire des produits** et de leur condition de stationnement, en particulier pour le mobil-home ;
- ② Un cadre précis pour **améliorer l'intégration paysagère** des campings ;
- ③ Une **simplification des démarches** (notamment pour les Habitations Légères de Loisir) et des procédures d'instruction ;
- ④ Une plus grande souplesse **dans l'aménagement** des terrains de campings.

**FNHPA**  
FEDERATION NATIONALE  
DE L'HOTELLERIE  
DE PLEIN AIR

## LE POINT SUR ..... les modes d'hébergement et leur installation

Le nouveau cadre réglementaire définit clairement les hébergements, et leurs modalités d'installation : -la norme AFNOR NF 56-410 de 1999 définissant les conditions d'installation d'un mobil-home, est intégrée dans la réglementation et le régime de déclaration des HLL est simplifié.

### Zoom sur le MOBIL-HOME

↳ Les mobil homes sont définis précisément en tant que « *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 simple traction mais que le code de la route interdit de faire circuler* ». Ils ne peuvent donc plus être assimilés aux caravanes qui « *conservent en permanence leurs 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* ».

↳ L'installation des mobil-homes est limitée aux zones professionnelles (Terrains de camping classés, Parcs Résidentiels de Loisir et Villages vacances).

↳ Un emplacement peut recevoir indistinctement une tente, une caravane ou un mobil-home.

### Zoom sur les HABITATIONS LEGERES DE LOISIR

↳ La définition des HLL ne change pas, ni leur quota (20% du nombre total d'emplacements ou 35 emplacements pour un terrain de moins de 175 emplacements).

↳ Comme par le passé, le permis d'aménager doit comporter le cas échéant un plan de délimitation des zones d'installation des HLL.

↳ La démarche d'installation des HLL est simplifiée : seules les HLL supérieures à 35m<sup>2</sup> doivent faire l'objet, d'une déclaration de travaux.

## LE POINT SUR ..... la prise en compte de l'intégration paysagère

La réforme fixe un **objectif d'insertion paysagère**, pour limiter l'impact visuel des hébergements et aménagements depuis l'extérieur, qui s'appuie sur 3 obligations :

↳ Les façades des installations ne doivent pas représenter plus du **tiers** des surfaces visibles de l'extérieur (mesurable lorsque la végétation est adulte, et/ou en période estivale).

↳ L'« *alignement excessif* » des hébergements doit être évité.

↳ Toute remise en cause substantielle de la végétation destinée à limiter l'impact visuel nécessite un nouveau permis d'aménager.



### NOUVEAUTE : la notice d'insertion paysagère

Le dossier de permis d'aménager doit contenir une notice d'insertion paysagère, qui précise les mesures retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement : limiter l'impact visuel des installations, prise en compte des constructions avoisinantes, traitement minéral et végétal des voies publiques, des équipements collectifs, stationnement des véhicules...

## LE POINT SUR ..... un aménagement des campings plus pragmatique

Les règles relatives à l'aménagement des campings évoluent vers une plus grande adaptabilité

### Règles générales

↳ Toute extension de la surface du terrain nécessite l'obtention d'un nouveau permis d'aménager.

↳ Dans le périmètre du terrain ayant déjà obtenu une autorisation, les exploitants peuvent aménager 10% d'emplacements supplémentaires sans nouveau permis d'aménager. Si de nouvelles constructions soumises à permis de construire sont entreprises (sanitaires par exemple), un permis de construire devra être déposé.

↳ Toutefois un dossier de demande de classement de ces emplacements supplémentaires devra être déposé devant la DCAT

### Zoom sur les piscines

Celles inférieures à 10m<sup>2</sup> ne font pas l'objet de déclaration préalable, celles comprises entre 10 et 100m<sup>2</sup> doivent être déclarées, et celles au delà de 100m<sup>2</sup> nécessitent un permis de construire, tout comme celles ayant une couverture supérieure à 1,80m (quelle que soit leur surface).

## OBTENIR LE PERMIS D'AMENAGER

### ① Choisir un terrain (pour un projet de camping)

Il est nécessaire de respecter les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, définies dans le PLU. Des règles nationales et locales limitent les possibilités d'implantation : sur les rivages de mer et des lacs de montagne, dans les sites classés ou inscrits, autour des monuments historiques, dans les ZPPAUP ; autour des captations d'eau pour la consommation ; sur le domaine public routier ; dans un parc naturel *national*.

### ② Monter un dossier : les exploitants fournissent

#### ↳ des renseignements

Identité, localisation et superficie du terrain à aménager, engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué, période d'exploitation (en cas de classement en camping saisonnier).

#### ↳ des pièces

Plans indiquant la superficie et l'état du terrain, ses abords (construction, plantation), les équipements qui le desservent, sa composition d'ensemble, les plantations.

Notice d'impact (pour les terrains inférieurs à 200 emplacements) ou étude d'impact (pour les terrains supérieurs à 200 emplacements) ainsi que la notice d'insertion paysagère

#### ↳ contraintes particulières selon les zones

Pour les sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO : mener une étude d'impact approfondie ;

Pour les zones soumises à un risque naturel ou technologique : respecter des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation.

### ③ Déposer un dossier

En 4 exemplaires (minimum) en mairie, en recommandé avec Accusé Réception, ou déposé contre décharge. La mairie délivre un récépissé, dont la date lance le processus d'instruction (et le délai pour instruire), et attribue un numéro d'enregistrement.

### ④ L'instruction du dossier

#### QUI ?

Les services communaux, qui délèguent fréquemment l'instruction à la **DDE**.  
La CDAT a 2 mois pour élaborer un avis, non contraignant, transmis au préfet, puis au maire. Si la nature des terrains est particulière (risque technologique ou naturel, classement...), la consultation d'autres organismes peut être requise (DRIRE, DIREN, DDA, ONF, Architectes du Bâtiment de France...).

#### QUEL DELAI ?

Le délai de base est de **3 mois**. Durant le 1<sup>er</sup> mois, la mairie peut signifier que le dossier est incomplet, ou nécessite un délai supérieur (5 mois, voire plus, selon la nature des terrains). En l'absence de décision dans ce délai, le permis est tacitement accordé, sauf pour certaines zones particulières. Après le délai du recours contentieux (2 mois), un permis ne peut plus être retiré.

### ⑤ Délivrance du permis

Elle est notifiée directement au demandeur, via courrier recommandé avec AR, par le maire ou le préfet. Le permis doit être affiché de manière visible sur le terrain pendant les travaux.

### ⑥ Obtenir le classement, avant la mise en exploitation

L'achèvement des travaux est déclaré en mairie. La demande de classement est déposée à la préfecture du département. La CDAT a 3 mois pour se prononcer. L'exploitant peut demander un classement provisoire pour exploiter son terrain. Après examen et avis de la CDAT, le préfet prend son arrêté de classement qui précise le nombre d'emplacements, la classification du terrain ainsi que sa catégorie de confort.