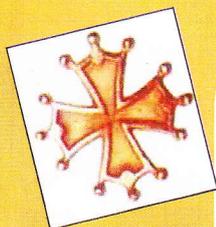




ARPHY



SOMMAIRE :

Spécial habitat
de loisirs

? DES QUE DIS ?

Le périodique informatif

NUMERO SPECIAL HABITAT DE LOISIRS

Rappel de la réglementation

En matière d'urbanisme, la commune d'Arphy est régie par une carte communale depuis le 29/11/2013. Les possibilités de constructions nouvelles sont très limitées en raison de la configuration de nos paysages : le Coudoulous en colonne vertébrale entouré de zones inondables et de terres agricoles, des hameaux et la montagne qui implique le respect de la « Loi montagne » (respect de la nature, prévention du risque incendie, pas de construction isolée). Ce côté un peu sauvage de notre territoire en fait son charme et doit être préservé. C'est le rôle de la carte communale. Mais préservation aussi nécessaire par notre adhésion au Parc National des Cévennes et notre classement au Patrimoine mondial de l'UNESCO. Et ce n'est pas un hasard, dans cet esprit, si dès l'année dernière nous avons eu la volonté de lancer l'élaboration avec vous tous de l'Atlas de Biodiversité Communale. Répertorier nos richesses naturelles, c'est aussi savoir les conserver, les préserver.

Or, toute action d'installation humaine a une répercussion sur la biodiversité au plan de la faune, de la flore, de l'eau et en générant des risques divers ou en les subissant (pollution, inondation, incendie, glissement de terrain). C'est aussi savoir les conserver, les préserver.

Ajoutons que la Communauté de Communes du Pays Viganais a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) afin de générer une cohérence réglementée entre la diversité de nos paysages.

Voilà donc bien des raisons de respecter des règles d'urbanisme, en particulier compte tenu de la nouvelle mode des habitats de loisirs, insolites dans notre belle nature et de concilier avec la nécessité économique de développer le tourisme, d'accueillir, d'héberger.

C'est pourquoi je vous propose une lecture attentive du tableau synoptique ci-après élaboré, précisant toutes les possibilités à ceux qui ont installé ou qui envisagent de le faire un habitat de loisir ou de résidence. En ce qui concerne notre commune, seule la feuille de gauche du tableau (soit la première colonne) est à analyser.

Dans trois mois, à l'automne, nous serons amenés à faire le point sur chacune des installations de cette nature. D'ici là, j'invite toutes les personnes concernées et tous ceux qui ont des projets, de venir nous rencontrer en Mairie afin de procéder aux régularisations nécessaires.

En attendant, je reste personnellement à la disposition de chacun.

Jean-Pierre GABEL, Maire d'ARPHY

Tableau récapitulatif de la réglementation

NB : La notion de secteur constructible s'apprécie au regard du PLU ou de la Carte Communale en vigueur sur la Commune ou du Règlement National d'Urbanisme (RNU) en l'absence de documents d'urbanisme sur la commune.
 Attention : sur notre territoire s'appliquent également les règles de la loi dite « Loi Montagne ».

		Hors Parcs résidentiels et Villages de vacances et dépendances de maisons familiales de vacances et terrains de camping	
		Terrain public ou terrain privé en zone constructible	Terrain privé en zone non constructible
		L 444-1 : L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de HLL constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable . Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. (R 421-19-m) PA si aménagement de terrain pour accueil d'au moins 2 résidences démontables d'une surface de plancher supérieure à 40 m ² ou DP si aménagement de terrain pour accueil de résidence démontable de surface plancher inférieure ou égale à 40 m ²	
Habitation légère de loisirs (HLL, cabane dans les arbres, yourte, tipis)	Occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs	R 111-37 R 111-38 R 111-39 R 111-40 R 421-2 b) R 421-8-2 R 421-9 b) R 421-11 IIa)	Droit commun de l'urbanisme (PC ou DP) (R 111-40)
	HLL constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an. <i>Sans fondation, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux</i>	R 111-51 L 444-1	Droit commun de l'urbanisme (PC ou DP)
Résidence mobile de loisirs		R 111-41 à R 111-46 R 421-8-2	Non autorisé Sauf (R111-46) sur décision préfectorale, et par dérogation afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.
Caravane (La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...) afin de pouvoir quitter son emplacement à tout moment.)	Utilisation à titre temporaire pour le loisir <i>Dans ce cas, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe à votre logement</i>	R 111-47 R 111-48 R 111-49 R 111-50 R 421-23 d)	Article R111-32 : Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques avec l'accord du propriétaire. MAIS (Article R111-33 et R 111-48) : Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits : sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits et classés et dans les abords des monuments historiques ainsi que dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation et dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés peut en outre être INTERDITE dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou par arrêté du maire. (R 111-34) Aucune formalité si installation moins de trois mois (hors secteurs sauvegardés et sites classés), au-delà Déclaration préalable DP quelle que soit la durée en secteurs sauvegardés et sites classés si plus de 20 m ²
	Non utilisée (Parking)	R 111-50	Peut être entreposée sur des terrains affectés au stationnement collectif de caravanes et RML, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules ainsi que dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (R111-50)
	Utilisation comme habitation ou annexe à votre logement		Droit commun de l'urbanisme (PC ou DP)

Petit lexique :

RML : résidence mobile de loisirs, appelée aussi mobile-home, roulotte ..., déplaçable par traction mais ne pouvant circuler sur route du fait du code de la route

HLL : habitation légère de loisirs appelée aussi chalet, lodge, cabane ... démontable, transportable mais non tractable

Caravane : (Article R111-47 Code Urbanisme) : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou d'être déplacés par traction et que le **code de la route** n'interdit pas de faire circuler sur route.

PA : permis d'aménager

PC : permis de construire

DP : déclaration préalable de travaux

Conditions d'autorisation et formalités d'urbanisme

Parc résidentiel de loisirs	Villages de vacances et dépendances de maisons familiales de vacances	Terrains de camping régulièrement créés
Modalités de création		
<p style="text-align: center;">(R 421- 19) Par permis d'aménager</p> <p style="text-align: center;">pour la création ou l'agrandissement de parc résidentiel, village vacances ou d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de RML ou HLL</p>		<p style="text-align: center;">Par déclaration préalable</p> <p>Si accueil maxi de vingt personnes ou maxi de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, ou HLL</p>
<p style="text-align: center;">Autorisé (R 111-38-1)</p> <p>Aucune formalité pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m² hors secteurs sauvegardés et sites classés (R 421-2b)</p> <p>DP pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² (R 421-9 b) ou quelle que soit la surface en secteurs sauvegardés et sites classés (R 421-11 IIa)</p>	<p style="text-align: center;">Autorisé (R 111-38-2 et 3)</p> <p>Aucune formalité pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m² hors secteurs sauvegardés et sites classés (R 421-2b)</p> <p>DP pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² (R 421-9 b) ou quelle que soit la surface en secteurs sauvegardés et sites classés (R 421-11 IIa)</p> <p>Droit commun de l'urbanisme (PC ou DP) sur les emplacements cédés ou loués pour une durée > à 2 ans (R 111-40)</p>	<p style="text-align: center;">Autorisé (R 111-38-4)</p> <p>Mais limité à trente-cinq HLL lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas</p> <p>Aucune formalité pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m² hors secteurs sauvegardés et sites classés (R 421-2b)</p> <p>DP pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² (R 421-9 b) ou quelle que soit la surface en secteurs sauvegardés et sites classés (R 421-11 IIa)</p> <p>Droit commun de l'urbanisme (PC ou DP) sur les emplacements cédés ou loués pour une durée > à 2 ans (R 111-40)</p>
<p style="text-align: center;">Autorisé</p> <p>Sauf sur emplacement créé après 1/10/2007 et cédé ou loué pour une durée > à un an renouvelable</p>	<p>Autorisé dans les villages vacances (interdit dans les dépendances des maisons familiales de vacances)</p> <p>En dehors d'emplacement cédé ou loué pour une durée > à deux ans</p>	<p style="text-align: center;">Autorisé</p> <p>En dehors d'emplacement cédé ou loué pour une durée > à deux ans</p>
<p style="text-align: center;">Autorisé</p> <p style="text-align: center;">Aucune formalité</p>	<p style="text-align: center;">Autorisé</p> <p style="text-align: center;">Aucune formalité</p> <p style="text-align: center;">Sauf</p> <p style="text-align: center;">Si stationnement > à 3 mois par an sur les emplacements cédés ou loués pour une durée > à 2 ans, renouvelables => dans ce cas Déclaration Préalable</p>	
Sans objet		

de la route

upation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-