

## RÉFORME DU CODE DE L'URBANISME ET DU PERMIS D'AMÉNAGER

# Ce qui change pour les propriétaires de camping

La réforme générale du Code de l'Urbanisme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Elle a des conséquences directes sur l'hôtellerie de plein air.



«En reconnaissant le mobil home comme un matériel de camping, cette réforme apporte incontestablement un plus grande sécurité aux exploitants de terrains de camping».

Christian Pommier, Camping La Ribeyre

Cette réforme du code de l'urbanisme vise à apporter plus de simplicité et de garanties. Elle repose sur quatre points clés :

- **le regroupement des procédures** : la réforme fusionne les 11 autorisations et 5 régimes de déclarations existants en une déclaration préalable et 3 permis : construire, aménager, démolir ;
- **le renforcement de la sécurité juridique** : la liste des travaux soumis à permis, autorisation ou déclaration est fixée de manière exhaustive ;
- **la garantie des délais d'instruction** : 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 ;
- **un contenu précis pour les dossiers de demande** (liste et contenu des pièces).

### Quelles conséquences pour l'hôtellerie de plein air ?

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 deux 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

- **Une définition plus claire** des produits et de leur condition de stationnement, en particulier pour les mobil-homes.
- **Un cadre précis** pour améliorer l'intégration paysagère des campings : le dossier du permis d'aménager doit contenir une notice paysagère qui précise les mesures retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement.
- **Une simplification des démarches** (notamment pour les Habitations Légères de Loisir) et des procédures d'instruction.
- **Une plus grande souplesse** dans l'aménagement des terrains de campings.

### Zoom sur 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 trois obligations :

- les façades des installations ne doivent pas représenter plus du tiers des surfaces visibles de l'extérieur (mesurables lorsque la végétation est adulte et/ou en période estivale) ;
- l'alignement excessif des hébergements doit être limité ;
- toute remise en cause substantielle de la végétation destinée à limiter l'impact visuel nécessite un nouveau permis d'aménager.
- **Nouveauté** : le permis d'aménager doit contenir une notice d'insertion paysagère.

### Les 6 étapes du permis d'aménager

- **Choisir un terrain (pour un projet de camping)** : il est nécessaire de respecter les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, telles que définies dans le PLU. Des règles nationales et locales limitent les possibilités d'implantation.
- **Monter un dossier** : l'exploitant doit fournir des renseignements (identité, localisation, mode de gestion, période d'exploitation...) et des pièces (plans, notices d'impact et d'insertion paysagère...).
- **Déposer un dossier** : en quatre 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.
- **Instruire le dossier** : le délai de base est de trois mois. Durant le 1<sup>er</sup> mois, la mairie peut signifier que le dossier est incomplet ou nécessite un délai supérieur. En l'absence de décision dans ce délai, le permis est tacitement accordé, sauf pour certaines zones particulières.
- **Délivrer le permis** : la délivrance est notifiée directement au demandeur qui doit l'afficher de manière visible sur le terrain pendant les travaux.
- **Obtenir un classement avant la mise en exploitation** : après la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux, la demande de classement se fait auprès de la préfecture du département. Le CDAT a trois mois pour se prononcer.

En savoir plus :  
[www.fnhpa-pro.fr](http://www.fnhpa-pro.fr)

## Ce qu'il faut retenir

### Les 4 situations où un nouveau permis d'aménager est nécessaire

- La création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de six emplacements
- L'extension de la surface d'un terrain existant (même sans création d'emplacements)
- La remise en cause substantielle de la végétation destinée à limiter l'impact visuel
- L'augmentation de plus de 10 % du nombre d'emplacements dans le périmètre du terrain initialement autorisé

### Les 4 principaux avantages de la réforme

- Les demandes de permis sont simultanées
- La liste des pièces à produire est exhaustive et ne peut pas être rallongée
- Les délais d'instruction sont confondus et non cumulables (le plus long prime mais ne s'ajoute pas)
- Le permis tacite, en cas d'absence de réponse dans les délais, devient un vrai permis.