

A l'attention de Monsieur GOETZ,

Suite à notre entrevue du samedi 19 mars 2022, vous trouverez ci-dessous notre proposition dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de Colombier le Vieux.

Nous sommes un couple de trentenaire tombés amoureux de l'Ardèche verte et qui avons décidé de nous y installer. Nous avons récemment acquis un bien sur la commune qui se compose d'une maison d'habitation, d'un garage, d'une grange et de terrains attenants.

Les parcelles concernées par notre demande sont définies ainsi dans le nouveau PLU : AP251 : zone N ainsi que les parcelles AP 164, 165, 166, 237 : zone A

Vous trouverez ci-dessous la vue aérienne des parcelles.



Tout en respectant les orientations du PADD tel que la valorisation de l'attrait touristique, notamment la visibilité des chemins de randonnées pédestre ou à vélo ainsi que la diversification de l'habitat, nous souhaiterions vous proposer notre projet :

Dans la zone rouge délimitée (photos ci-dessous), englobant la parcelle AP 237 et une petite partie des parcelles AP 164 et 165 (qui sont situées en zone A) ainsi que dans la zone bleue délimitée (photo ci-dessous), englobant une partie de la parcelle AP251 (qui est situés en zone N), nous souhaiterions ouvrir un petit camping chez l'habitant, dit « à régime déclaratif », durant la saison touristique et dont vous trouverez la définition ci-dessous :

La capacité d'accueil ne doit pas dépasser vingt campeurs et six tentes ou caravanes à la fois. Les terrains sont ouverts après une simple déclaration écrite à la mairie. Le maire établit, par courrier, à l'exploitant les dispositions générales et particulières prévues pour l'entretien du terrain. Au-delà de ce seuil, les terrains doivent avoir obtenu une autorisation d'aménagement (articles R421-23 et R421-19 du Code de l'urbanisme).

Selon la définition ci-dessus, il s'agirait d'un camping de maximum 6 emplacements dans lequel nous pourrions proposer un voir deux habitats démontables, de type tipis qui sont assimilés à des tentes (cf pièce jointe « les différents types de résidences démontables et mobiles » émanant de la

Préfecture d'Eure et Loire). Nous souhaitons promouvoir un mode de vie éco - responsable et cela permettrait de proposer un accueil, à taille humaine, original, écologique, sans impact sur l'environnement tout en mettant en valeur la randonnée à vélo qui longe notre parcelle ainsi que les sentiers à proximité. Cela permettra également de donner de la visibilité à la vallée boisée de la Choisine classée en ENS. La parcelle AP251, de par ses qualités naturelles, représente un atout pour la création de ce type de projet.



Afin de pouvoir mener à bien ce projet, nous demandons la modification du règlement graphique comme suit :

- Classement en secteur AL de la zone délimitée en rouge (photo N°2 ci-dessous) : parcelles AP 237, 164 et 165 (qui sont actuellement en zone A),
- Classement en secteur AL (le cas échéant NL) de la zone délimitée en bleu (photo N°2 ci-dessous) : parcelle AP 251 (qui est actuellement en zone N).

En effet, le secteur AL dans lequel est autorisé l'aménagement de terrain de camping dans la limite de six emplacements selon le PLU, correspond exactement au projet exposé ci-dessus.

De plus, nous souhaiterions proposer à la location de courte durée une partie de notre habitation.

L'ensemble de notre projet, ne nécessite aucune modification extérieure des bâtiments existants, ni aucun changement de destination.

Par avance, nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à notre demande et vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Monsieur ZAGO et Mme BIAGGINI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

Les différents types de résidences démontables et mobiles



L'objet de cette fiche est de définir les différents types de résidences démontables et mobiles, et de préciser l'encadrement juridique de ces résidences depuis la loi ALUR.

Définitions

<u>Les roulottes</u>	<p>Habitat nomade, la roulotte est assimilée à une résidence mobile de loisirs ou mobil-home (véhicule habitable qui a conservé ses moyens de mobilité).</p> <p>Si la roulotte perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme un habitat léger de loisirs (HLL).</p>
<u>Les yourtes</u>	<p>Ce modèle de tente circulaire, à l'origine utilisé par les nomades des steppes mongoles est composé le plus souvent d'une structure en bois et d'une couverture de feutre ou de laine. Si les yourtes ne sont pas équipées de cuisine et de sanitaires, elles sont assimilées à des tentes. La législation applicable est donc celle relative au camping libre ou en terrain aménagé.</p> <p>Si elles comportent des équipements intérieurs tels que bloc de cuisine ou sanitaires, elles sont assimilées à des habitats légers de loisirs (HLL).</p>
<u>Les tipis</u>	<p>Habitat traditionnel des indiens d'Amérique du Nord, ces installations sont de taille variable et peuvent parfois être meublées.</p> <p>Si les tipis ne sont pas équipés, ils sont alors assimilés à des tentes. La législation applicable est donc celle relative au camping libre ou en terrain aménagé.</p> <p>S'ils comportent des équipements intérieurs tels que bloc de cuisine ou sanitaires, ils sont assimilés à des habitats Légers de loisirs (HLL).</p>

<u>Caravanes</u>	« Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des 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 » (article R111-47 du code de l'urbanisme).
<u>Mobil-homes</u>	Le mobil-home ou résidence mobile de loisirs (RML) est ainsi défini : « véhicule terrestre mobile habitable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve ses moyens de mobilité (roues et timon), permettant à tout moment de le déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler » (article R111-41 du code de l'urbanisme).
<u>Cabanes dans les arbres</u>	Les cabanes dans les arbres sont considérées comme étant des <u>habitats légers de loisirs (HLL)</u> .

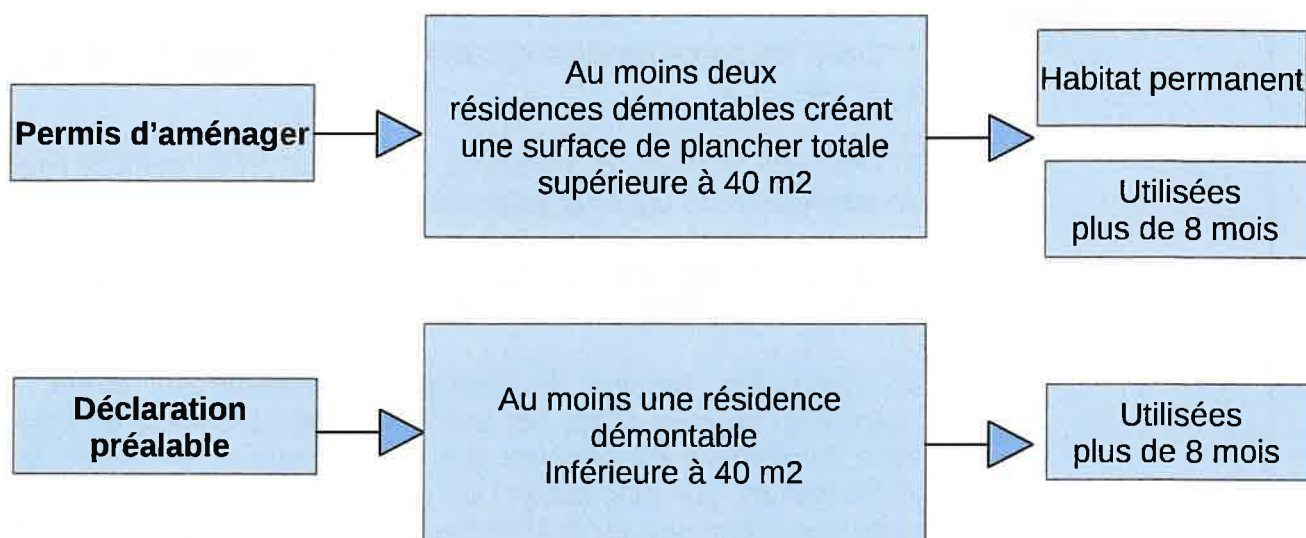
I- L'encadrement juridique des résidences « démontables » et « mobiles »

Le décret du 27 avril 2015, prévoit « la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat. En effet, il s'agit de la prise en compte de deux séries de dispositions, relatives aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Le décret consacre une définition juridique des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (yourtes, tipis) et précise les formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir.

Article R. 111-46-1 du code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

Article R.421-19 du code de l'urbanisme: le décret, précise, qu'un permis d'aménager sera requis pour « l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs . En revanche, en dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R421-23 du code de l'urbanisme).



R441-6-1 du code de l'urbanisme : « Enfin, lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité » Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, ces conditions seront fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme (R441-6-1 du code de l'urbanisme).

Le décret rationalise les formalités d'urbanisme afférentes aux terrains destinés à recevoir les « résidences mobiles » des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux).

En ce sens, doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager, « l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ».

Toutefois, dès lors que l'aménagement de ces terrains ne nécessite pas de permis d'aménager, celui-ci est soumis à une simple déclaration préalable (article R421-23).

II- Habitations légères de loisirs

<u>Article R111-37 du code de l'urbanisme</u>	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.
<u>Article R111-38 du code de l'urbanisme</u>	<p>Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées:</p> <p>1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;</p> <p>2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du <u>code du tourisme</u> ;</p> <p>3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;</p> <p>4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du <u>code de l'urbanisme</u> dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.</p>
<u>Article R111-39 du code de l'urbanisme</u>	<p>Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article <u>R. 111-38</u>.</p> <p>Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.</p>
<u>Article R111-40 du code de l'urbanisme</u>	<p>En dehors des emplacements prévus à l'article <u>R. 111-38</u>, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.</p> <p>Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.</p> <p>Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :</p> <p>1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un</p>

emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

