

LES HABITATS ATYPIQUES ET ALTERNATIFS

Sommaire

1. HABITATS PERMANENTS.....	2
1.1. Résidences démontables.....	2
1.1.1 Définition.....	2
1.1.2 Régime d'autorisation.....	3
1.2. Habitations légères à usage d'habitat permanent.....	4
1.3. Habitats flottants.....	5
1.4. Containers.....	6
2. HABITATS DE LOISIRS.....	7
2.1. HLL.....	7
2.1.1. Définition.....	7
2.1.2. Régime d'autorisation.....	7
2.2. Résidences mobiles de loisirs (RML).....	9
2.2.1. Définition.....	9
2.2.2. Régime d'autorisation.....	9
2.3. Installations accessoires.....	10
2.3.1. Définition.....	10
2.3.2. Régime d'autorisation.....	10
2.4. Yourtes, tipis, bulles.....	11
2.4.1. Installations temporaires ou saisonnières sur un terrain aménagé à cet effet à usage de loisirs.....	11
2.4.2. Installations sur un terrain privé non-aménagé à usage de loisirs.....	11
2.5. Cabanes dans les arbres.....	12
2.5.1. Implantées dans un terrain aménagé à cet effet.....	12
2.5.2. Implantées en dehors des lieux aménagés à cet effet et constitutives de surface de plancher et d'emprise au sol.....	12
2.6. Huttes de chasse, cabanes de chasseurs, miradors.....	13
2.7. Roulottes.....	14
2.8. Habitats flottants.....	15
3. TABLEAUX RÉCAPITULATIFS.....	16

La plupart des structures constituant un habitat atypique ne dispose pas de régime à proprement dit prévu par le Code de l'urbanisme (CU).

Seule la résidence dite démontable et constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs a été codifiée¹.

Afin de pouvoir qualifier juridiquement les projets d'habitats atypiques/alternatifs, la doctrine s'appuie sur la distinction faite entre ceux :

- à vocation d'habitat permanent ;
- à vocation d'habitat de loisirs.

Ces habitats atypiques peuvent désigner les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, maisons bulles, etc.

1. HABITATS PERMANENTS

1.1. Résidences démontables

1.1.1 Définition

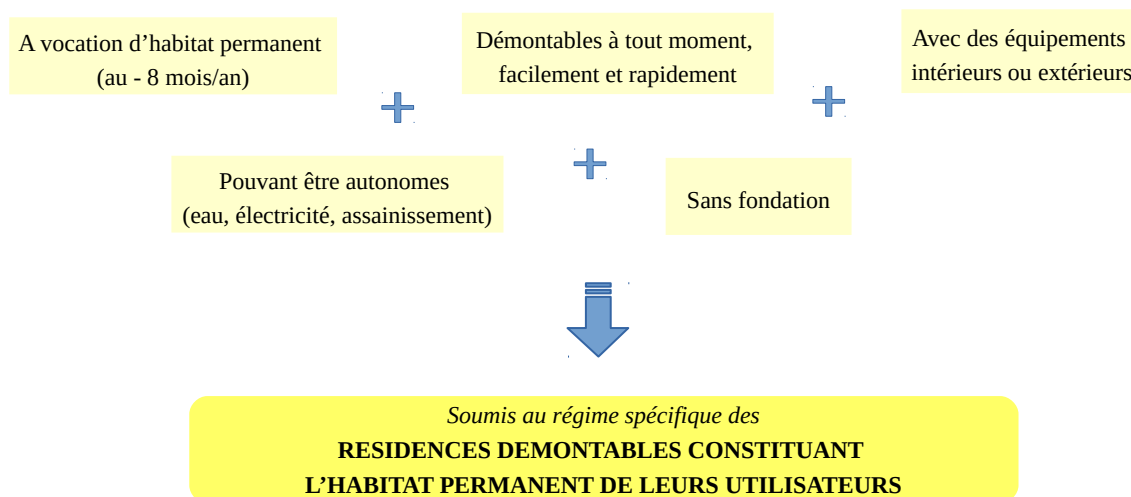
La résidence démontable à vocation d'habitat permanent est le seul habitat « *alternatif* » qui fait l'objet d'une définition dans le Code de l'urbanisme (art. R. 111-51 CU).

Elle est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an.

Ce type de résidence ainsi que leurs équipements extérieurs est, **à tout moment, facilement et rapidement démontable**.

Pour bénéficier de ce statut de résidences démontables, les installations doivent répondre aux **critères cumulatifs** suivants :



R. 111-51 CU

1 [Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit](#)

À savoir :

Une yourte peut constituer une résidence démontable si elle dispose d'équipements extérieurs ou intérieurs permettant une utilisation permanente, dans le cas contraire il s'agit d'une simple tente.

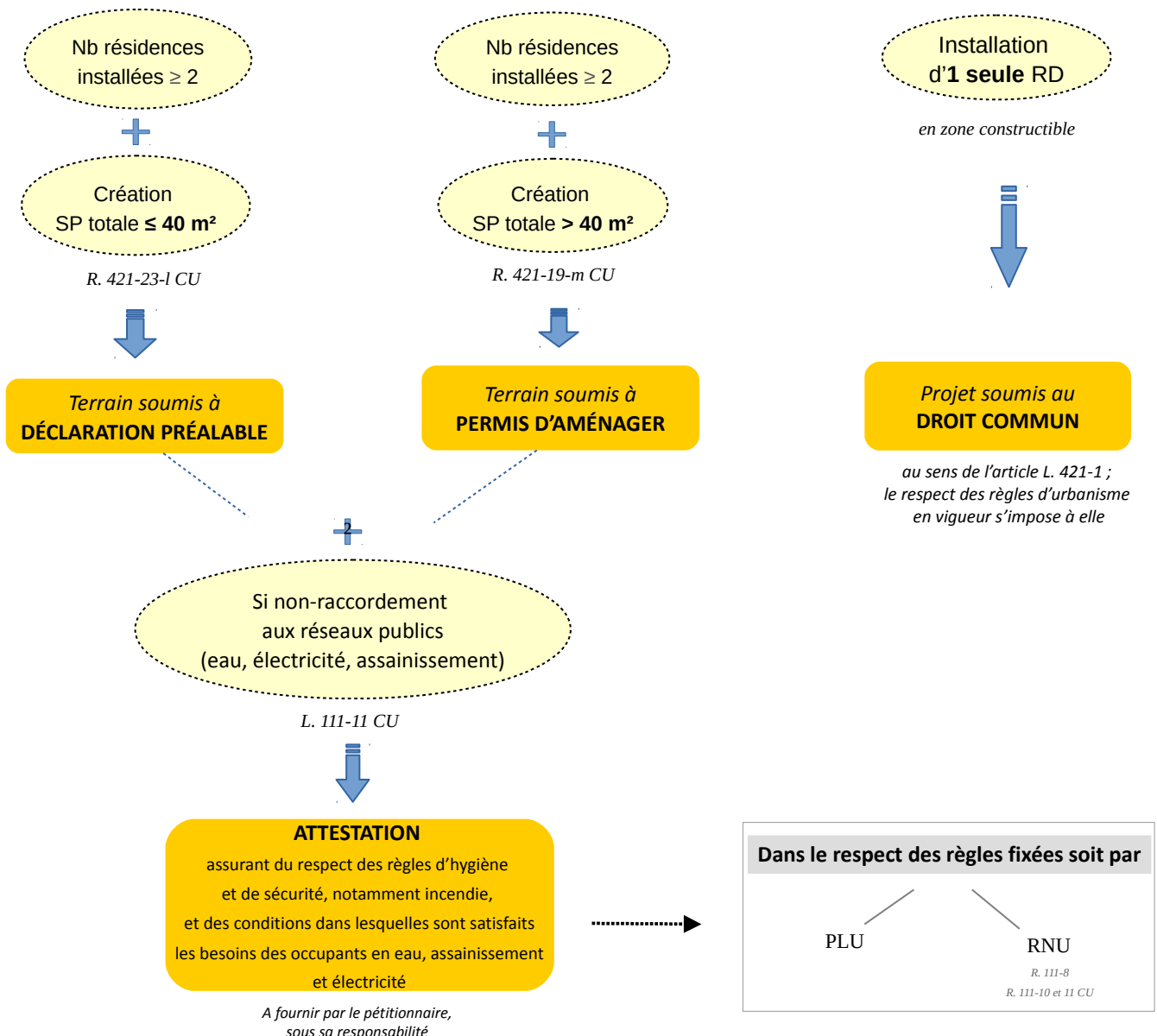
Ne sont pas regardées comme de simples tentes, les yourtes et tipis qui présentent une conjonction de critères de durabilité ou de permanence compte tenu :

- de leur utilisation à titre de résidence principale ;
- de la présence de réseaux individuels (panneaux solaires, dispositif de pompage d'eau d'un puits, évacuation des eaux usées intérieures par un bassin phytoépuration, etc.) ;
- de leurs équipements intérieurs tels que : évier, toilettes sèches, système sommaire de douches, poêles, etc. (Cour d'appel de Nîmes, n° 12/00315 du 13 avril 2012 ; [QE Coronado, n° 11576, JOAN du 02 avril 2013, p. 3605](#))

1.1.2 Régime d'autorisation

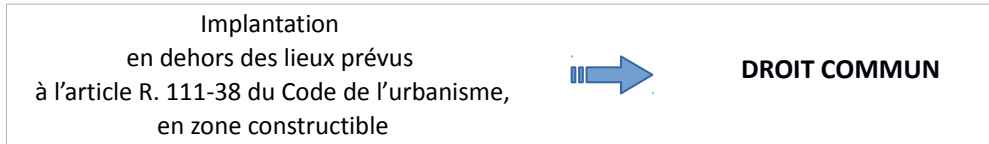
Ce sont les terrains destinés à accueillir les résidences démontables à vocation d'habitat permanent qui sont soumis à autorisation :

- qu'ils soient bâtis ou non ;
- et qu'ils soient desservis ou non par les réseaux d'électricité, d'assainissement et de distribution d'eau.



1.2. Habitations légères à usage d'habitat permanent

Les habitations légères dont la vocation est de demeurer un habitat permanent - a fortiori en dehors des lieux autorisés - perdent le bénéfice du régime spécifique des HLL et relèvent du **droit commun** des constructions avec l'obligation de respecter les règles d'urbanisme en vigueur.



1.3. Habitats flottants

RÉGIME D'AUTORISATION SELON LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET		
Domaine	Public	Privé (eaux intérieures)
<i>Moyens de mobilité*</i>		
EXISTANTS Ex. Péniches aménagées, bateaux-logements	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement soumis à l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation du domaine public fluvial délivrée par son gestionnaire (CA Versailles, 21/05/1980, AJDA 1980. 661 ; Le Moniteur, 1999, n° 4494, p. 37) - Aucune formalité requise au titre du CU - Respect des règles d'urbanisme 	<p><u>Plan d'eau ouvert</u> => Autorisation du propriétaire => Aucune formalité au titre du CU => Respect des règles d'urbanisme</p> <p><u>Plan d'eau fermé</u> => Droit commun => Respect des règles d'urbanisme</p>
INEXISTANTS Ex. Maison reposant sur une structure flottante => Immobilisation à perpétuelle demeure	<p>Droit commun (assimilé à une construction ordinaire)</p> <p>+ Respect des règles d'urbanisme (art. L. 421-1 Code de l'urbanisme ; <u>CAA Nantes, 29/12/2014, n° 13NT01048</u>)</p>	

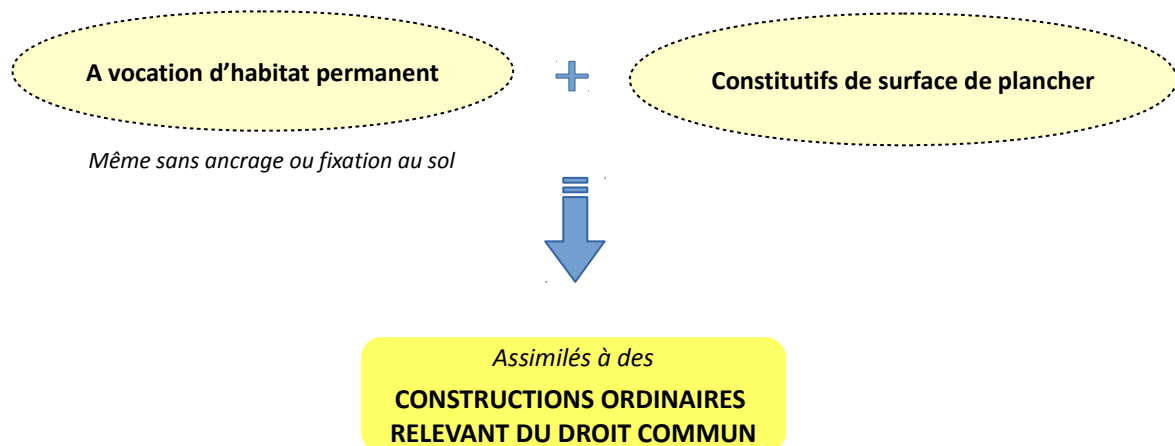
* Par une force motrice naturelle ou mécanique et un équipement propre à la diriger

À savoir :

Si l'habitat flottant est installé sur le domaine public fluvial (DPF), une autorisation d'occupation temporaire² (AOT) est requise et elle est à déposer auprès du gestionnaire du DPF.

1.4. Containers

Si le projet répond aux deux critères suivants :

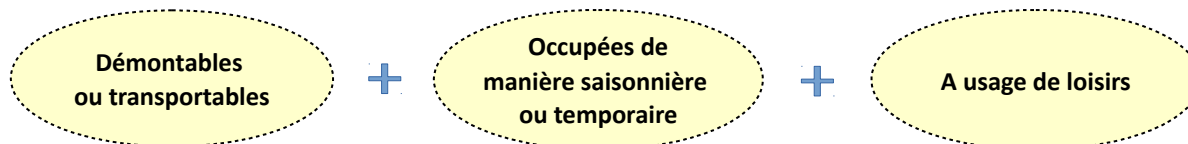


2. HABITATS DE LOISIRS

2.1. HLL

2.1.1. Définition

L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être **cumulativement** :



2.1.2. Régime d'autorisation

Les lieux dans lesquels les HLL peuvent s'implanter tout en bénéficiant de leur régime spécifique prévu par le Code de l'urbanisme, sont listés par l'article R. 111-38 du même code :

- **parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;**
- **villages de vacances classés ;**
- **dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;**
- **certains terrains de camping (cf. Fiche n° 2.2.4 - Campings) :** en effet, l'installation des HLL n'est pas autorisée dans les campings relevant d'une déclaration préalable (campings permettant l'accueil de moins de 20 personnes ou de moins de 6 hébergements) ; en outre, les HLL ne peuvent pas non plus être installées dans les campings qui ont fait l'objet d'une déclaration en mairie dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1er oct. 2007 ; enfin les HLL ne sont pas autorisées à s'implanter sur des terrains constituant des aires naturelles de camping.

RÉGIME D'AUTORISATION SPÉCIFIQUE AUX HLL IMPLANTÉES DANS UN LIEU PRÉVU À CET EFFET **(ART. R. 111-38 CU)**

En dehors d'un périmètre protégé		Dans un périmètre protégé ³
Surface de plancher ou emprise au sol < 35 m ²	Dispense (R. 421-2 CU)	Déclaration préalable (R. 421-11 CU)
Surface de plancher ou emprise au sol ≥ 35 m ²	Déclaration préalable (R. 421-9 CU)	

Cf. Fiche n° 2.2.4 - *Campings* pour approfondissements

À défaut de s'implanter dans un des lieux prévus cités précédemment, les HLL relèvent du **droit commun** des constructions conformément à l'article R. 111-40 du CU, et ne peuvent donc plus bénéficier de leur régime d'autorisation spécifique.

3 Dans les périmètres des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code.

Pour ce qui est de l'application du droit commun, en voici les principales dispositions pour rappel :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)
5 m²		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration Préalable R421-9 a)	
20 m²		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ²	Permis de construire R421-1	

Quelle que soit la hauteur

2.2. Résidences mobiles de loisirs (RML)

2.2.1. Définition

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 CU).

Les RML se distinguent :

- des caravanes :

les caravanes conservent en permanence des moyens de mobilité et le Code de la route ne les interdit pas à la circulation ;

- des résidences mobiles (RM) :

les RML sont exclusivement destinées aux loisirs, contrairement aux RM qui constituent l'habitat permanent des gens du voyage qui est régi par la loi n° 2000-614 du 05/07/2000 dite loi Besson relative à l'accueil des gens du voyage (art. R. 421-23-j CU) ; cf. **Fiche n° 2.2.5 - Accueil des gens du voyage**

- des HLL :

les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre.

**=> EN CONSÉQUENCE, LES RML QUI ONT PERDU LEUR MOYEN DE MOBILITÉ
SONT CONSIDÉRÉES COMME DES HLL.**

2.2.2. Régime d'autorisation

Les RML sont **interdites** hors des lieux précisés à l'article R.111-42 du CU.

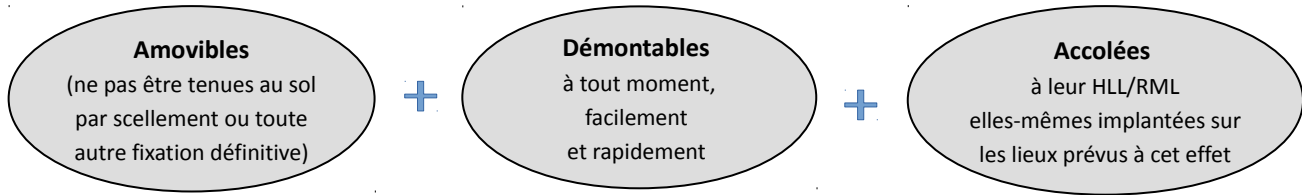
Cf. **Fiche n° 2.2.4 - Campings** pour approfondissements

2.3. Installations accessoires

2.3.1. Définition

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles sont répertoriés comme des installations accessoires par le CU.

Pour être considérées comme des installations accessoires aux HLL (art. R. 111-39 CU) ou aux RML (art. R. 111-43 CU), elles doivent être **cumulativement** :



2.3.2. Régime d'autorisation

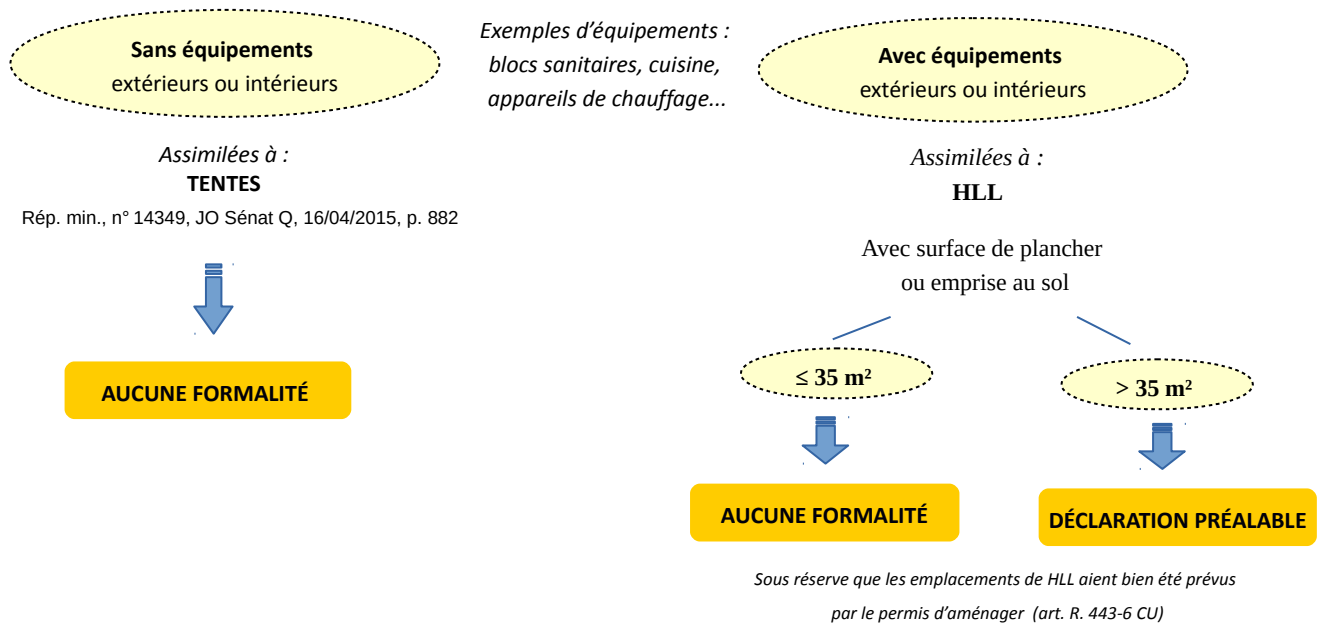
Les installations accessoires ne sont soumises à **aucune formalité** au titre du Code de l'urbanisme en vertu de l'article R. 421-8-2 si elles remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- elles doivent être **amovibles et accolées** à la structure (RML ou HLL) ;
- elles doivent être **implantées dans l'enceinte des lieux** où leur implantation est permise aux articles R. 111-38 pour les HLL et R. 111-42 pour les RML.

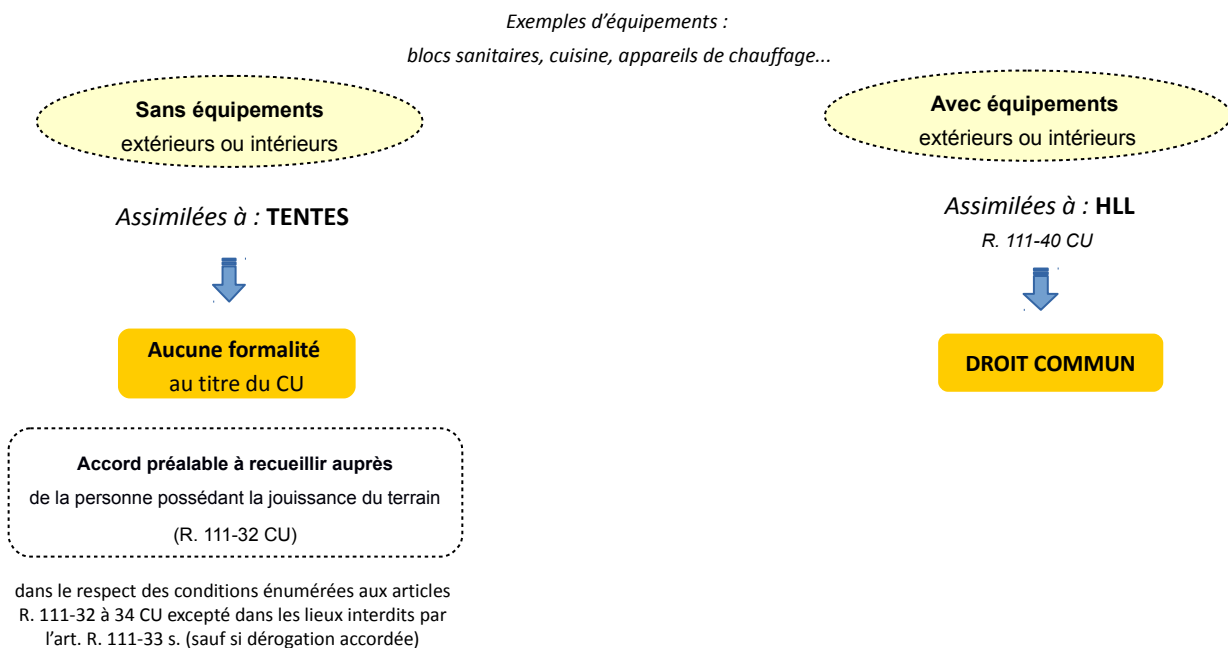
À défaut de réunir les conditions précitées (implantation + caractéristiques), ces installations relèvent du **droit commun**.

2.4. Yourtes, tipis, bulles

2.4.1. Installations temporaires ou saisonnières sur un terrain aménagé⁴ à cet effet à usage de loisirs (cf. Fiche n° 2.2.4 - Campings pour approfondissements)



2.4.2. Installations sur un terrain privé non-aménagé à usage de loisirs



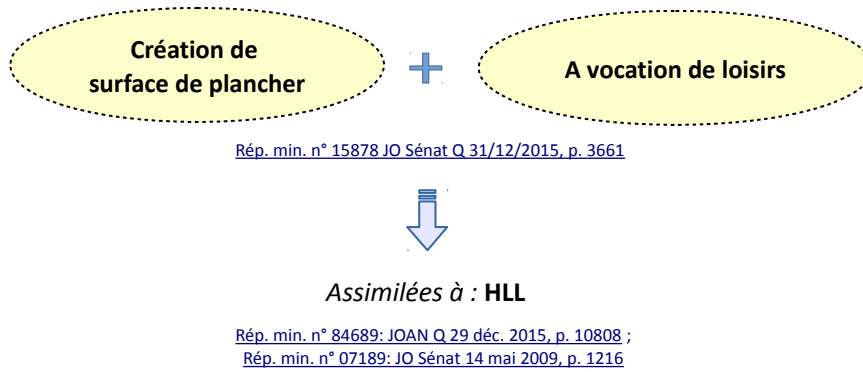
À savoir :

La yourte peut également être regardée comme une construction saisonnière au sens de l'article L. 432-1 CU si elle est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée (cf. V. Gillig, L'habitat traditionnel mongol à l'épreuve du droit de l'urbanisme : quel régime juridique pour l'implantation des yourtes, Constr.-Urb. 2011).

2.5. Cabanes dans les arbres

L'édification d'une cabane en bois qui se trouve sur une plate-forme située à 3m du sol, elle-même amarrée à des arbres, destinée à une occupation diurne occasionnelle et à un usage d'abri de matériels divers, constitue une construction ou une installation nouvelle au sens des articles L. 421-1, R. 421-1 et R. 421-9 et requiert donc une autorisation d'urbanisme (TA Clermont-Ferrand, 28 déc. 2010, Mme Ducloux, n° 1001044).

2.5.1. Implantées dans un terrain aménagé à cet effet⁵



Cf. Fiche n° 2.2.4 - *Campings* pour approfondissements

2.5.2. Implantées en dehors des lieux aménagés à cet effet et constitutives de surface de plancher et d'emprise au sol

Assimilées à : HLL

R. 111-40 CU



DROIT COMMUN

⁵ Parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ou terrains de camping (art. R. 111-32 et 38 CU)

2.6. Huttes de chasse, cabanes de chasseurs, miradors

Assimilés à : **CONSTRUCTIONS ORDINAIRES**

au sens de l'article L. 421-1



DROIT COMMUN

2.7. Roulottes

Deux cas de figures peuvent être envisagés pour déterminer le régime juridique auquel seront soumises les roulottes :

ROULOTTES AYANT CONSERVÉ DES MOYENS DE MOBILITÉ

Assimilées à des CARAVANES

au sens de l'article R. 111-47 CU

Si les roulottes sont **homologuées** au sens du Code de la route
=> avec carte grise

Implantation	Dans un terrain aménagé	En dehors d'un terrain aménagé		Dans les secteurs visés au R. 111-48 CU ⁶
		Installation < 3 mois / an *	Installation > 3 mois / an *	
Régime applicable	Régime spécifique des caravanes	Dispense	Déclaration préalable	Interdiction **

Assimilées à des RML

au sens de l'article R. 111-41 CU

Si les roulottes **ne sont pas homologuées** au sens du Code de la route
=> sans carte grise

Leur implantation est possible <u>uniquement</u> sur les emplacements prévus par l'article R. 111-42 CU ⁷
Aucune autorisation préalable requise au titre du CU

* Toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte (R. 421-23-d CU)

** Sauf si une dérogation a été accordée dans les conditions prévues par l'article R. 111-33 CU

ROULOTTES SANS MOYENS DE MOBILITÉ

Assimilées à des HLL

au sens de l'article R. 111-37 CU

Implantation	Dans un terrain aménagé *	En dehors d'un terrain aménagé et en zone constructible
Régime applicable	Régime spécifique des HLL	Droit commun

* Parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances classés, dépendances des maisons familiales de vacances agréées, certains terrains de camping (R. 111-38 CU)

6 Secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ; dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

7 **Parcs résidentiels de loisirs** spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1^{er} octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ; **villages de vacances** classés en hébergement léger en application du code du tourisme ; **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 code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1^{er} octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

2.8. Habitats flottants

RÉGIME D'AUTORISATION SELON LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET		
<i>Moyens de mobilité*</i>	Public	Privé (eaux intérieures)
EXISTANTS Ex. Péniches aménagées, bateaux-logements	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement soumis à l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation du domaine public fluvial délivrée par son gestionnaire (CA Versailles, 21/05/1980, AJDA 1980. 661 ; Le Moniteur, 1999, n° 4494, p. 37) - Aucune formalité requise au titre du CU - Respect des règles d'urbanisme 	<p><u>Plan d'eau ouvert</u></p> <ul style="list-style-type: none"> => Autorisation du propriétaire => Aucune formalité au titre du CU => Respect des règles d'urbanisme <p><u>Plan d'eau fermé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> => Droit commun => Respect des règles d'urbanisme
INEXISTANTS Ex. Maison reposant sur une structure flottante => Immobilisation à perpétuelle demeure	Droit commun (assimilé à une construction ordinaire) + Respect des règles d'urbanisme (art. L. 421-1 Code de l'urbanisme ; <u>CAA Nantes, 29/12/2014, n° 13NT01048</u>)	

* Par une force motrice naturelle ou mécanique et un équipement propre à la diriger

À savoir :

Si l'habitat flottant est installé sur le domaine public fluvial (DPF), une autorisation d'occupation temporaire⁶ (AOT) est requise et elle est à déposer auprès du gestionnaire du DPF.

3. TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

ABRÉVIATIONS	
AOT	Autorisation d'occupation temporaire
CU	Code de l'urbanisme
DP	Déclaration préalable
ES	Emprise au sol
PA	Permis d'aménager
SP	Surface de plancher

HABITATS PERMANENTS			
	CONDITIONS		DROIT APPLICABLE
	LIEUX D'IMPLANTATION	AUTRES CRITÈRES	
RÉSIDENCES DÉMONTABLES (RD)		Nb RD installées = 1	Droit commun
		Nb RD installées ≥ 2 + SP créée ≤ 40 m ²	DP + Attestation sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité en cas de non-raccordement aux réseaux publics
		Nb RD installées ≥ 2 + SP créée > 40 m ²	PA + Attestation sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité en cas de non-raccordement aux réseaux publics
HABITATS FLOTTANTS	Domaine public	Avec moyens de mobilité	AOT + Aucune formalité requise au titre du CU + Respect des règles d'urbanisme
		Sans moyens de mobilité	Droit commun + Respect des règles d'urbanisme
	Domaine privé	Avec moyens de mobilité	<i>Plan d'eau ouvert</i> Autorisation du propriétaire + Aucune formalité au titre du CU + Respect des règles d'urbanisme
		Sans moyens de mobilité	<i>Plan d'eau fermé</i> Droit commun + Respect des règles d'urbanisme
CONTAINERS	Uniquement en zone constructible	À vocation d'habitat permanent + constitutifs de SP	Droit commun
HABITATIONS LÉGÈRES	En dehors des lieux autorisés par le R. 111-38-4° et uniquement en zone constructible		Droit commun

HABITATS DE LOISIRS				
	CONDITIONS			DROIT APPLICABLE
	LIEUX D'IMPLANTATION	AUTRES CRITÈRES		
HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)	Terrain aménagé	SP ≤ 35m ²		Dispense
		SP > 35m ²		DP
	Hors Terrain aménagé			Droit commun
RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS	Terrain aménagé			Dispense
	Hors Terrain aménagé			Interdiction
INSTALLATIONS ACCESSOIRES (accollées+ démontables)	Terrain aménagé			Dispense
YOURTES, TIPIS, BULLES	Terrain aménagé	Installation temporaire ou saisonnière + Sans équipements	Assimilées à : Tente, camping	Dispense
		Installation temporaire ou saisonnière + Avec équipements	Assimilées à : HLL SP ≤ 35m ²	Dispense
	Hors Terrain aménagé		SP > 35m ²	DP
		Sans équipements	Assimilées à : Tente, camping	Dispense + Accord de personne ayant la jouissance du terrain
		Avec équipements	Assimilées à : Construction	Droit commun
CABANES DANS LES ARBRES	Terrain aménagé	Création de SP	Assimilées à : HLL SP ≤ 35m ²	Dispense
			SP > 35m ²	DP
	Hors Terrain aménagé	Création de SP et d'ES	Assimilées à : Construction	Droit commun
HUTTES, CABANES DE CHASSE, MIRADORS			Assimilées à : Construction	Droit commun
ROULOTTES	Terrain aménagé	Avec moyens de mobilité	Assimilées à : Caravanes (avec carte grise)	Régime spécifique des Caravanes
			Assimilées à : RML (sans carte grise)	Aucune autorisation préalable
		Sans moyens de mobilité	Assimilées à : HLL SP ≤ 35m ² SP > 35m ²	Dispense DP
	Hors Terrain aménagé	Avec moyens de mobilité	Assimilées à : Caravanes (avec carte grise) - Installation < 3 mois/an* - Installation > 3 mois/an*	Dispense DP
			- Dans les secteurs visés au R. 111-48 CU	Interdiction
		Sans moyens de mobilité	Assimilées à : HLL	Droit commun
HABITATS FLOTTANTS	Domaine public	Avec moyens de mobilité		AOT + Aucune formalité requise au titre du CU + Respect des règles d'urbanisme
		Sans moyens de mobilité		Droit commun + Respect des règles d'urbanisme
	Domaine privé	Avec moyens de mobilité		<i>Plan d'eau ouvert :</i> Autorisation du propriétaire + Aucune formalité au titre du CU + Respect des règles d'urbanisme
				<i>Plan d'eau fermé :</i> Droit commun + Respect des règles d'urbanisme
		Sans moyens de mobilité		Droit commun + Respect des règles d'urbanisme

* Toutes les périodes de stationnement qu'elles soient consécutives ou pas, sont prises en comptes

Fondements législatifs et réglementaires

➤ Code de l'urbanisme :

Résidences démontables à vocation d'habitat permanent

- R. 111-51 (Définition)
- R. 421-19-m (Permis d'aménager)
- R. 421-23-L (Déclaration préalable)
- L. 111-11, R. 441-6-1 (Attestation assurant le respect des conditions d'hygiène, de sécurité)
- L. 444-1 (Terrains aménageables)

Habitations légères de loisirs

- R. 111-37 (Définition)
- R. 111-38 (Lieux d'implantations autorisés)
- R. 111-39 (Caractéristiques des installations accessoires)
- R. 111-40 (En dehors des lieux d'implantation prévus)

Résidences mobiles de loisirs

- R. 111-41 (Définition)
- R. 111-42 (Implantations autorisées)
- R. 111-43 (Installations accessoires)
- R. 111-44 (Limites lieux d'implantation)
- R. 111-45 et 46 (Lieux d'implantation par exception)

Caravanes

- R. 111-47 (Définition)
- R. 111-48 à 50 (Installations interdites et dérogation)

Fiches connexes

➤ **Fiche 2.2.4** - *Campings*

➤ **Fiche 2.2.5** - *L'accueil des gens du voyage*