

La caravane, le mobil-home et le maire

Les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (articles R 111-41 et suivants). En dehors de ces structures aménagées pour le tourisme et le loisir, leur installation est interdite et donc constitutive d'une infraction.

L'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, consécutifs ou non, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. À défaut de déclaration ou si cette dernière fait l'objet d'une opposition car la zone est inconstructible, il s'agit d'une infraction pénale au code de l'urbanisme, qui doit être constatée et poursuivie dans des conditions habituelles.

L'actualité récente dramatique de l'agression du maire de La Garde-Freinet, frappé durement au visage alors qu'il était sur le terrain de sa commune pour faire respecter la loi, au titre de ses pouvoirs de police, rappelle le rôle crucial joué par les maires concernant l'implantation des caravanes et mobil-homes sur la commune.

La présente fiche traitera successivement :

- des règles d'implantation des caravanes ;
- de l'implantation illégale d'un mobil-home ;
- des pouvoirs du maire ;
- de l'opposition au raccordement définitif des habitats de loisirs irrégulièrement installés

À savoir : Les articles cités sont tous issus du Code de l'urbanisme sauf mention contraire



Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) les véhicules terrestres habitables qui sont 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 de faire circuler (article R 111-41) ; sont regardés comme des caravanes les 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 R 111-47) ...

Règles d'implantation des caravanes

On parle d'installation d'une caravane quand celle-ci est immobilisée, même pour un séjour bref, et de stationnement lorsque la caravane reste attelée au véhicule.

A. Installation libre en général

L'installation d'une caravane est libre et sans formalité :

- dans les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs (excepté sur les emplacements cédés ou loués pour une durée supérieure à 2 ans ; article R 421-23) ;

- sur le terrain de la résidence du propriétaire ou sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes (article R 111-50) ;

- sur un terrain privé partout où le camping n'est pas interdit. Dans ce cas, la durée d'installation est de moins de 3 mois par an. Pour une durée supérieure à 3 mois, une déclaration préalable est exigée (article R 421-23). Les règles locales d'urbanisme (PLU) peuvent imposer des restrictions spécifiques.



B. Installations interdites en particulier

Selon les articles R 111-48 et R 111-49 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, est interdite dans les cas suivants :

- dans les secteurs où le camping pratiqué isolément est interdit en vertu de l'article R 111-33 (rivages de la mer et dans les sites inscrits, sites classés, 200 mètres autour des captages) ;

- dans les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme espaces boisés à conserver ;

- dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R 111-34, c'est-à-dire soit dans certaines zones par le PLU, soit par arrêté du maire « lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles ou forestières ».

Ainsi, le maire peut, par arrêté, interdire une telle pratique lorsque celle-ci porte atteinte, notamment, à la salubrité publique, ce qui peut s'appliquer en cas d'absence de raccordement au réseau d'assainissement (JO Sénat, 13/10/2016, question n° 18518, p. 4503). L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions.

C. Déclaration préalable

En application de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme, l'installation de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois par an, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, est soumise à déclaration préalable.

Pour les communes en RNU, la commune peut rejeter une demande d'autorisation de stationnement au motif que le terrain sur lequel le stationnement est envisagé et situé en dehors des parties déjà urbanisées de la commune (Conseil d'État, 28 janvier 2015, M.C., n° 363197).

Mobil-home : implantation illégale

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R 111-41).

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (articles R 111-41 et suivants).

En dehors de ces structures aménagées pour le tourisme et le loisir, leur installation est interdite, et donc constitutive d'une infraction. Ainsi, un administré ne peut pas installer une résidence mobile de loisirs sur son terrain, même si celui-ci est constructible.



S'il résulte de l'article R 421-5 du Code de l'urbanisme que sont dispensées de toute formalité pendant « *la durée du chantier [...] les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux* », cet article s'applique aux locaux qui servent directement à la vie d'un chantier (possibilité notamment pour les ouvriers de se changer, de se laver, de manger), mais pas à des installations à usage d'habitation (JO AN, 21/06/2011, question n° 101502, p. 6583).

À savoir : Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique (article R 111-46).

Pouvoirs du maire

Le maire dispose de plusieurs pouvoirs :

Procès-verbal : en cas d'installation prohibée et non prescrite (il y a prescription de l'infraction à l'issue d'un délai de 6 ans), le maire doit dresser un procès-verbal (il est en situation de compétence liée) en vertu des articles L 480-1 et suivants. Il peut également s'appuyer sur les services de la gendarmerie pour constater l'infraction en cas de troubles à l'ordre public.

Sanctions pénales : l'infraction d'urbanisme ouvre la possibilité de saisir le juge pénal afin que celui-ci condamne le contrevenant au paiement d'une amende, ordonne la remise en état des lieux (enlèvement de la caravane ou du mobil-home) dans un certain délai et, à défaut d'enlèvement dans ce délai, condamne l'intéressé au paiement d'une astreinte (Cassation criminelle, 4 octobre 2005, n° 04-84766 : à propos d'un individu poursuivi pour avoir installé un mobil-home sur des parcelles classées en terres agricoles).

Sanctions administratives : par ailleurs, une fois le procès-verbal établi, et indépendamment des sanctions pénales, le maire peut, après l'envoi d'un courrier préalable informant l'administré des sanctions possibles et lui demandant de faire part de ses observations (c'est la « procédure contradictoire »), le mettre en demeure de retirer le mobil-home ou la caravane dans un certain délai sous peine d'astreinte de 500 € par jour de retard plafonnée à 25 000 € article L 481-1. Les sommes sont dans ce cas versées au bénéfice de la commune. Le maire peut également obliger l'intéressé à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalente aux frais d'enlèvement (articles L 481-1, L 481-2 et L 481-3). L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.

Opposition au raccordement définitif des habitats de loisirs irrégulièrement installés

Les installations d'habitats de loisirs soumises à permis de construire ou à déclaration préalable ne peuvent pas être raccordées définitivement aux réseaux (électricité, eau, gaz ...) si elles n'ont pas été réalisées dans le respect de la procédure d'autorisation requise (article L 111-12).

Après constat de l'infraction par procès-verbal, le maire peut aviser les services gestionnaires des réseaux publics concernés. La validité d'une opposition à un raccordement définitif aux réseaux ne peut être admise que si le caractère irrégulier de l'installation est démontré.

L'opposition semble pouvoir être valablement formulée également pour des infractions aux règles d'urbanisme ne donnant pas lieu à des poursuites pénales ou lorsque celles-ci sont prescrites (Conseil d'État, 7 octobre 1998, l'*Hermite*, n° 140759 ; JO Sénat, 11/11/2010, question n° 14924, p. 2974).

L'opposition prévue par l'article L 111-12 ne concerne que les branchements définitifs et non les branchements provisoires (Conseil d'État, 12 décembre 2003, M.A., n° 257794).

Sources : - La vie communale et départementale – revue n°1111