

# Quelques conseils pour créer des terrains de camping

**Le camping est librement pratiqué avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol**, sous réserve de l'approbation du propriétaire. Mais le maire peut l'interdire par un arrêté, qui doit être signalé par des panneaux, dans certaines zones déterminées du PLU (plan d'occupation des sols) ou s'il y a un problème d'insalubrité, de sécurité ou de tranquillité publique.

Le camping est également interdit dans les bois, forêts et parcs classés par un PLU comme espaces boisés à conserver.

**La durée du stationnement ne peut pas dépasser 3 mois, consécutifs ou non.**

Attention! Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol (dont on a enlevé les roues) ou sur des plots de fondation n'ayant donc pas gardé leur mobilité, sont considérées comme des maisons légères d'habitation. Elles relèvent alors d'un permis d'aménager et on peut leur refuser le raccordement au réseau d'électricité.

**Les terrains de camping** ne représentent pas une structure ni une réglementation homogènes. La surface, les périodes d'ouverture constituent des critères de classement différents. Il faut déjà faire le distinguo entre les terrains aménagés et déclarés.

**Le camping déclaré** concerne l'accueil de 6 emplacements maximum, soit 20 personnes (le camping à la ferme entre dans cette catégorie). Côté aménagement, un point d'eau potable (certificat de potabilité demandé), un lavabo et un WC sont obligatoires.

**Une simple déclaration en mairie suffit.**

**Le camping aménagé** concerne tout camping de plus de 6 emplacements. Vous devrez faire la demande d'un **certificat de conformité des travaux** et d'un **permis d'aménager** auprès des autorités compétentes: mairie ou préfecture du lieu d'implantation et un **arrêté de classement du préfet**. (pour des infos précises sur les conditions, consulter l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme). Le permis d'aménager fixe le nombre d'emplacements réservés aux tentes, caravanes, mobil-homes et habitations légères de loisirs ainsi que leur emplacement précis.

Selon la période d'occupation, vous aurez :

**Camping mention tourisme** : l'occupation par la clientèle est inférieure à un mois.

**Camping mention loisirs** : l'occupation est supérieure à un mois.

Si le terrain est pour un usage strictement saisonnier:

**Camping saisonnier** : la période d'exploitation maxi est de 2 mois/an,

la surface maxi est d'un hectare et demi,

la capacité d'accueil est de 120 emplacements maxi.

Il peut constituer l'extension d'un camping permanent si vous le signalez.

**Aire naturelle de camping** : la période d'exploitation maxi est de 6 mois, en continu ou non,  
la surface maxi est d'un hectare,  
la capacité d'accueil est de 25 emplacements maxi.

Pour une ouverture à l'année:

**Camping permanent** : classé selon le nombre d'emplacements, les équipements et le confort proposés. Une autorisation du maire s'il y a un PLU sur la commune ou du préfet dans les autres cas est nécessaire. (voir les articles R443-71 à 73).

**Parc résidentiel de loisirs** : affecté principalement à l'accueil des habitations légères de loisirs (h.l.l.). Le client peut être propriétaire de sa h.l.l., mais une seule personne, physique ou morale doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain. Une demande d'aménager, vous vous en doutez! est obligatoire. La procédure est la même que celle pour un camping. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux caravanes et aux H.L.L. Une fois ce nombre accordé, vous n'avez plus besoin de déclaration d'installation pour les H.L.L. si sa surface ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>, terrasses inamovibles comprises., dans la mesure du nombre fixé au départ. Pour toutes infos précises, consulter les articles R111-32 et R111-46 du Code de l'Urbanisme.

**Dans tous les cas, on vous demandera des conditions précises en matière d'eau et d'assainissement.** Quantité d'eau minimale de 200 litres par personne et par jour,  
Sanitaires au minimum pour 100 personnes : 2 W.C , 4 lavabos, 1 douche pour les femmes, 1 W.C, 1 urinoir ou 1 W.C supplémentaire, 4 lavabos, 1 douche pour les hommes.  
L'eau chaude au moins 6heures/jour.

Si vous n'êtes pas raccordé au réseau, vous serez tenu d'avoir un système autonome en bon état de fonctionnement.

Raccordement à la voie publique et voies intérieures carrossables par tous les temps pendant la durée d'ouverture du terrain.ss

L'autorité qui vous a accordé l'autorisation d'aménager vous délivrera le **certificat d'achèvement des travaux**. Une assurance est obligatoire en ce qui concerne les parties communes. Vous pourrez alors ouvrir votre camping!

## Quels hébergements ?

**La tente** ne pose pas de problème puisqu'elle est temporaire et facilement démontable.

**La caravane** doit conserver ses roues et son matériel de traction, donc interdiction de réaliser des aménagements qui la priverait de sa mobilité, sous peine d'être considérées comme une h.l.l. Donc pas de fixations d'extensions rigides ou pose de structures sur parpaings. Les auvents en durs sont acceptés s'ils ne privent pas la caravane de sa mobilité et s'ils sont facilement démontables.

**Les mobil-homes** entrent dans les mêmes conditions que les caravanes.

**Les H.L.L** comprennent les chalets, cabanes, bungalows, toutes les constructions démontables ou transportables, dont la dimension peut dépasser 40 m<sup>2</sup>. Si elles ont moins de 35m<sup>2</sup>, elles ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme préalable. Au delà de 35m<sup>2</sup>, elles ont soumises à déclaration préalable. Attention, les terrasses non amovibles font partie de la surface du h.l.l. Leur nombre doit être inférieur à 35 dans les campings de moins de 175 emplacement ou à 20% du nombre total dans les autres cas.

Ils ne sont pas obligatoirement raccordés au réseau d'eau et d'assainissement du camping, sauf s'ils sont considérés comme résidence secondaire.

### **Autres installations:**

Il est normalement interdit d'installer des abris de bois, taule, sur des emplacements de campings. Cependant, une tolérance existe pour les extensions et installations complémentaires si elles ne dégradent pas l'aspect du terrain et si elles sont harmonieuses. Dans l'idéal, il faudrait les prévoir à l'avance et les noter sur le plan déposé d'autorisation d'aménager, en privilégiant le côté nature (bois, paille). Tout va dépendre de la tolérance de la personne qui viendra contrôler votre terrain.

Ces installations ne peuvent pas dépasser 30% de la surface de l'emplacement. Attention, les auvents souples font partie de ces équipements et entrent donc dans le calcul des 30%.

La loi impose d'afficher le tarif de toutes les redevances perçues, ainsi que le règlement intérieur. Les contrats de location doivent être renouvelés tous les ans.

Les campings sont classés en cinq catégories en fonction de leur niveau de confort, de leurs prestations et de leurs équipements (cf annexe). Concrètement, cela signifie que le nombre d'étoiles ne traduit pas nécessairement la qualité globale d'un camping; il informe simplement sur la nature et souvent sur le nombre des équipements et des prestations que vous y trouverez.(cf [www.rocalia.fr](http://www.rocalia.fr) ).  
**Selon la loi, vous ne pouvez pas en faire votre résidence principale, donc vous ne pouvez pas avoir votre adresse principale sur le camping.**

Il est bien également de positionner aux extrémités le camping de moins de six emplacements et le parc résidentiel de loisirs (nouvelle forme promue urbanistiquement).

**Un parc résidentiel de loisirs (PRL)** est un terrain aménagé au sens du [décret D333-3](#) du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des [habitations légères de loisir \(H.L.L\)](#) ou [résidences mobiles \(mobil home\)](#). On n'y trouve rarement d'emplacements dit « nus » qui sont réservés entre autre à l'accueil des tentes.

**Deux catégories existent :**

- **Cession de parcelles** : les parcelles sont vendues, comme dans le cadre d'un lotissement traditionnel.
- **Exploitation sous le régime hôtelier** : (location de parcelles) : dans ce cas, ils font l'objet d'un classement, cette exploitation est soumise à 2 conditions : une seule personne physique ou morale peut assurer l'exploitation et doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain. Les PRL font l'objet d'un classement touristique.

Parmi les points du cahier des charges, on retrouve deux éléments importants à savoir :

- **La superficie minimale de la parcelle** doit être de 200 m<sup>2</sup>
- **La superficie minimale dédiée aux services communs**, espaces libres, jeux doit représenter 20% de la superficie totale du terrain.

La création d'un PRL fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique, communément appelé le permis d'aménager En application de [l'article R.421-19](#) du code de l'urbanisme. Ce dernier a pour but de fixer l'implantation des habitations légères de loisir (H.L.L), il impose la réalisation par le constructeur d'installations communes définies par les arrêtés.

Depuis [l'arrêté du 28 septembre 2007 \(paragraphe 2. Art. 111-9 et 111-10\)](#) Les aménagements et installations des PRL doivent respecter les normes d'urbanisme, d'insertion paysagère et d'aménagement. Ces aménagements et installations (implantation de haies, talus, constructions...) doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des hébergements.

Lorsque la végétation est arrivée à maturité, les façades des H.L.L doivent représenter 1/3 de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

L'emprise du H.L.L ne devra pas dépasser 20% de la surface de la parcelle.

Au delà du camping traditionnel, il existe deux autres formes de camping :

Un **camping à la ferme** est un camping dont le propriétaire est un exploitant agricole. Cette appellation dépend du réseau Bienvenue à la ferme. Le cahier des charges d'un **camping à la ferme** est au maximum de 5 emplacements

Une **aire naturelle de camping** est un camping dont le propriétaire est un exploitant agricole. Cette appellation dépend du réseau Bienvenue à la ferme. Le cahier des charges d'une **aire naturelle de camping** est au maximum de 25 emplacements et d'une surface du terrain d'un minimum de un hectare.

Ces deux types d'établissements, souvent situés en zone rurale et/ou montagnarde permettent aux campeurs de découvrir l'activité de l'exploitant agricole et la région. Le nombre d'emplacements étant réduit, les emplacements sont relativement grands et espacés, et le contact avec l'exploitant est privilégié.

### **Et également :**

**le terrain de camping à régime déclaratif** (art R.443-6 et notamment l'art R.443-6-4).

La capacité d'accueil ne doit pas dépasser 20 campeurs et 6 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.