



Stationnement de mobile home (durée légale)

Par calc47

Bonjour ami juriste,

Ai-je le droit de poser mon mobile home sur un terrain non rural et constructible ?

Ai-je le droit de le stationner 3 mois max ?

Les caravanes ont-elles le droit de stationner sur ce même terrain ?

Sont-elles limitées à 3 mois aussi ?

Le fait de déplacer tout cela tous les trois mois, annule t'il l'interdiction de stationnement ?

Suite au problème posé dans ma demande précédente (mobile home indésirable pour la commune) je n'ai que 10m à faire pour passer sur une autre parcelle laquelle est constructible ?

Je ne serais pas dérangé de le faire si cela devait être légal

·
Merci

Par jury34

Bonjour,

DÉFINITION D'UNE RÉSIDENCE MOBILE (MOBILE HOME)

- Depuis la publication d'une circulaire du 29 février 1988, le mobile home est assimilé au statut de la caravane définie par l'article R443-2 du Code de l'urbanisme : "est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction."

- Selon la norme NF EN 1647 (Déc. 98), la résidence mobile (mobile home) est un véhicule habitable de loisirs transportable, qui ne satisfait pas aux exigences pour la construction ou l'utilisation de véhicules routiers, qui conserve ses moyens de mobilité et qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière.

- Comme il est assimilée à une caravane d'après la circulaire du 29 février 1988 émanant du Ministère de l'Équipement et des Transports, le mobile home doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues et timons) afin de pouvoir quitter son emplacement à tout moment et sans délai par simple traction par l'un de ses côtés.

- On ne peut pas aménager son habitation saisonnière d'une terrasse en béton, d'une véranda en parpaings ou autre installation en "dur" (clôture, abris de jardin) si cela remet en cause la mobilité de la résidence. Seuls les terrasses et les auvents démontables, qui n'entravent pas cette faculté à se mouvoir sont autorisés.

- La résidence mobile doit être posée sur cales non fixées au sol et peut être stabilisée par des piquets, ou moyens similaires pouvant être retirés rapidement, ou stabilisés par des vérins et que les roues soient surélevées.

- Les raccordements des résidences mobiles aux réseaux d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et autres réseaux similaires doivent s'effectuer conformément aux règlements, normes ou règles de l'art ou règles de l'article applicables en vigueur. Ils ne font pas perdre son caractère de mobilité à la résidence mobile s'ils sont facilement démontables.

- La résidence mobile ne doit pas être confondue avec les Habitations Légères de Loisirs (HLL), terme générique désignant des hébergements sans fondations, démontables, tels que les chalets ou bungalows. En effet, la législation sur les HLL est différente et plus contraignante que celle des résidences mobiles.

CONDITIONS D'INSTALLATION

- La réglementation actuelle prévoit qu'une résidence mobile soit installée sur un camping, un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) ou sur la propriété d'un exploitant agricole en tant que logement saisonnier. Dans l'état actuel de la législation, la résidence mobile n'est alors pas assujettie au permis de construire tant que sa superficie ne dépasse pas

40 m² et qu'elle conserve ses moyens de mobilité. Fiscalement, un propriétaire de mobile home ne doit pas payer de taxe d'habitation même s'il existe un branchement EDF ou autre. Toutefois, la résidence mobile est soumise à la taxe de séjour appliquée aux touristes (quelques euros par jour) dès lors qu'elle se trouve sur un terrain de camping.

De par son statut, une résidence mobile est assimilée à un véhicule de loisirs (telle une caravane de grande dimension) et non à une construction. Elle n'est donc pas considérée (par les services fiscaux, par exemple) comme une véritable résidence secondaire.

Le terme légal pour désigner le mobile-home est "résidence mobile de loisirs", le terme loisirs soulignant qu'elle est conçue pour une utilisation temporaire et saisonnière.

Le terme légal "résidences mobiles" (sans loisirs) désigne les caravanes des gens du voyage. La loi de novembre 2005 instituant une "taxe d'habitation" calculée au mètre carré ne s'applique pas aux résidences mobiles de loisirs.

- Si vous souhaitez installer une résidence mobile en terrain privé, vous devez obligatoirement demander une autorisation à la mairie du lieu. Selon les cas, certaines mairies délivrent une autorisation de stationnement pour une durée de 3 mois maximum, exigent une demande de permis de construire, soumettent l'installation aux impositions locales ou, souvent, refusent catégoriquement l'installation. De plus, même muni d'un droit d'implantation de la mairie, les services de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) peuvent remettre en cause à tout moment l'installation car l'accord de la mairie n'est pas une dérogation par rapport à la réglementation en vigueur.

- Pour ces raisons, il est vivement recommandé d'installer une résidence mobile sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, seuls endroits où la réglementation en vigueur le permet.

CONTRAT DE LOCATION DU TERRAIN

- Avant d'acquérir une résidence mobile, il est indispensable de trouver un terrain sur lequel l'installer et rédiger avec le propriétaire du camping ou du parc résidentiel de loisirs, un contrat de location. Celui-ci stipule que la location est consentie à titre temporaire et à titre de loisir uniquement.

N'oubliez pas que vous n'êtes que le locataire de l'emplacement sur lequel votre mobile home est installé. Votre contrat est quelquefois tacitement reconduit mais peut cependant faire l'objet d'une renégociation chaque année.

Le propriétaire du terrain met à votre disposition les diverses installations de son établissement. En échange, vous devez vous acquitter des charges (redevance d'occupation, eau, gaz, électricité, etc...) différentes selon les campings et assurer votre mobile home.

- Le mobile home est généralement considéré comme une caravane par l'assureur, trajets routiers exceptés. Si celui-ci ne dispose pas de contrat "caravane", il peut vous proposer un contrat de type "habitation individuelle". Si vous rencontrez des difficultés à trouver une assurance spécifique, la Fédération française de Camping et de Caravaning propose des solutions adaptées à ses adhérents (FFCC : 78, rue de Rivoli, 75004 PARIS. tel 01 42 72 84 08)

SURFACES DE VOTRE MOBILE HOME ET DE VOTRE TERRAIN

- Selon la norme concernant le coefficient d'occupation du sol (COS), sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs (PRL), la surface de votre résidence mobile ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'emplacement où elle est installée. Le COS prend non seulement en compte la résidence mobile mais aussi les installations attenantes comme un auvent, un abri de jardin ou une terrasse de plus de 60 cm de haut (les terrasses mesurent généralement 40 cm de haut pour se situer à hauteur du seuil de porte).

Camping

- Dans un camping, les emplacements accordés aux mobile homes ne sont pas nécessairement plus grands que ceux des caravanes. Ils doivent simplement respecter les normes en vigueur avec une moyenne de superficie des emplacements de 90 m² en * et **, de 95 m² en ***, et de 100 m² en ****, avec une superficie minimale de 70 m² en * et **, et de 80 m² en *** et ****. Cela dit, les emplacements résidentiels dépassent souvent la moyenne exigée.

- Sur un terrain de camping ****, si vous disposez d'un emplacement moyen de 100 m², votre résidence mobile ne doit pas dépasser 30 m² de superficie. Si vous souhaitez installer une résidence mobile de 40 m², il vous faut demander une parcelle d'une surface minimale de 135 m².

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

- Le parc résidentiel de loisirs est considéré comme un hébergement intermédiaire entre le camping et la multipropriété de tourisme. On peut y acheter un emplacement ? ce qui n'est pas possible dans un camping ? ou le louer pour une durée déterminée. L'espace consenti aux mobile homes y est également plus important que dans un camping, avec une superficie moyenne de 200 m² par emplacement.

TRANSPORT, CALAGE ET RACCORDEMENT

- Le transport de votre résidence mobile doit obligatoirement s'effectuer par un convoi exceptionnel. L'opération est donc relativement coûteuse, son montant pouvant grandement varier selon la distance à parcourir (environ 4 à 5 ? du kilomètre selon le type de convoi hors gabarit, en plus d'un forfait de chargement et déchargement). Quant à l'installation (calage, branchements), elle a elle aussi un coût qui peut varier de 500 à 2000 ? selon l'accessibilité du terrain, parfois plus si un grutage est nécessaire.

-Compte tenu de tous ces "postes budgétaires", préférez les solutions d'achat "tout compris, livré et installé".

- N'oubliez pas que le calage doit être fait de façon précise pour la bonne ouverture des portes de votre résidence mobile. De plus, le calage et le raccordement sont sous la responsabilité de la personne l'effectuant et n'interviennent pas dans la garantie du constructeur ou du vendeur de votre résidence mobile.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement

Par calc47

Merci.

Quelques questions complémentaires:

Si le mobile home est posé sur une barge flottante au milieu d'un étang, est-il soumis aux mêmes contraintes ?

De même s'il est installé à l'intérieur d'un bâtiment ?

s'il est posé sur une remorque ?

merci

Par jury34

Bonjour,

Dans tous les cas, le mobile home est soumis aux mêmes contraintes, oui.

Cordialement