

**COMMISSION D'ENQUETE PLUI-H  
LANNION TREGOR COMMUNAUTE  
SERVICE PLANIFICATION STRATEGIQUE  
1 RUE MONGE  
CS 10761  
22307 LANNION**

**La Rochelle, le 22 mai 2026**

**Pli déposé sur le registre numérique**

**Objet : Elaboration du PLUi-H de Lannion Trégor Communauté  
Enquête publique  
9 pages**

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je vous écris en ma qualité de conseil de l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air, organisation professionnelle regroupant la très grande majorité des terrains de camping aménagés de la région et donc du territoire de Lannion Trégor Communauté, pour vous faire part de sa position sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat visé en objet.

L'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air suit avec une attention particulière les évolutions des documents d'urbanisme du territoire, et notamment le projet de PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté arrêté le 16 décembre 2025.

Il résulte des documents mis à la disposition du public que dans les communes non soumises à la loi « littoral », un secteur Nt (STECAL) correspondant à la zone naturelle liée à une activité touristique de camping et une activité d'hébergement touristique ou à des espaces de loisirs est scindé en deux sous-secteurs :

- Nt-a : sous-secteurs où sont autorisées les constructions liées aux activités touristiques ;
- Nt-b : sous-secteurs où ne sont autorisées que les aménagements et installations liées aux activités touristiques ;

Ainsi, en secteur Nt-a, sont autorisées :

- les constructions, les extensions des constructions existantes, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique.
- Les constructions et les extensions des constructions existantes, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagées ne portent pas atteinte à la qualité du paysage ou aux activités agricoles avoisinantes.
- Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs liés à l'hébergement touristique. L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans la vue dans leur environnement.
- Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements sont également autorisés sous réserve d'être strictement lié aux ouvertures et extension des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique et le caravanage autorisé ci-avant.

En secteur Nt-b, sont autorisés uniquement les aménagements et installations liées aux activités touristiques.

Dans les communes soumises à la loi « littoral », un secteur Ntl correspondant à la zone naturelle de tourisme (campings) en commune littorale ou à des espaces de loisirs, est scindé en deux sous-secteurs :

- Ntl-a : sous-secteurs où sont autorisées les extensions des constructions existantes liées aux activités touristiques ;
- Ntl-b : sous-secteurs où ne sont autorisées que les aménagements et installations liées aux activités touristiques ;

« *L'ouverture de terrains de camping ou de parcs résidentiels de loisirs* » ne constitue pas une destination autorisée dans ces sous-secteurs.

En secteur Ntl-a, seuls sont admis :

- Les extensions limitées à hauteur de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI-H et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone. Le changement de destination des hôtels est interdit.
- Les extensions limitées à hauteur de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI-H, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagées ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles

avoisinentes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone

- Les extensions limitées à hauteur de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI-H et les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.
- Les extensions limitées à hauteur de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI-H, l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique dont le camping et le caravanage, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Ntl-b, seuls sont autorisés les aménagements et installations liées aux activités touristiques.

L'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air en conclut que si les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ne sont pas expressément visées en secteurs Nt-b, Ntl-a et Ntl-b, a contrario du secteur Nt-a et de la zone U, c'est qu'elles ne sont donc plus autorisées au sein des terrains de camping existants se trouvant dans lesdits secteurs.

Ces dispositions nous paraissent illégales et doivent être rapportées.

En effet, s'agissant de l'interdiction de stationnement des résidences mobiles de loisirs, il convient de savoir que, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et l'entrée en vigueur des dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, la résidence mobile de loisirs fait l'objet d'une définition réglementaire que l'on retrouve à l'article R 111-41 du code de l'urbanisme :

*« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs 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 ».*

Ces véhicules bénéficient du même régime de stationnement que celui des caravanes, dès lors qu'ils sont installés conformément à la norme AFNOR NFS 56-410 visée à l'article A 111-2 du Code de l'urbanisme.

L'introduction de la norme AFNOR NFS 56-410, norme réglementaire, dispose en effet que *« son objet est de préciser les critères de mise en place des résidences mobiles de loisir (aussi appelées « mobil-homes ») pour leur permettre d'être installées dans les terrains de camping caravanage ou les parcs résidentiels de loisir dans les mêmes conditions que les caravanes ».*

Autrement dit, une résidence mobile de loisirs stationnée en conformité avec la norme AFNOR précitée ne peut faire l'objet d'un traitement différent de celui réservé aux caravanes.

Il y a lieu de rappeler que cette situation n'est pas nouvelle, même si le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 est venu sacraliser une pratique courante depuis des décennies, pratique encouragée d'ailleurs par l'Etat qui avait, au début des années 80, encouragé la diffusion

industrielle des mobil-homes à l'occasion d'un Comité Interministériel d'Action Touristique et accompagné ce développement.

En effet, dès 1988, la **circulaire ministérielle du 29 février 1988 relative aux résidences mobiles** prévoyait que

*« L'article R 443-2 du code de l'urbanisme définit la caravane comme « le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conservant en permanence des moyens mobilités lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction ».*

*A cet égard, la résidence mobile, traduction de l'expression « mobil-home », pose des problèmes de classification selon qu'elle est ou non assimilée à la caravane.*

*Les moyens de mobilité visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme se comprennent comme devant permettre le déplacement du véhicule ou de l'élément de véhicule par simple traction d'un lieu à un autre. Pour la résidence mobile, ils s'apprécient différemment selon qu'elle se situe ou non sur un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des campeurs et des caravanes en application des articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme.*

*a) Dans un terrain aménagé, les moyens de mobilité nécessaires pour assimiler une résidence mobile à une caravane peuvent se comprendre comme permettant de transporter cette résidence par simple traction d'un emplacement à n'importe quel autre sur le même terrain. À cet égard la présence de roues et barre de traction suffit à garantir cette mobilité ».*

Par la suite, la **Circulaire Bosson n°95-27 du 16 mars 1995 relative à la procédure de reclassement des terrains de camping (BO min. Équip. N° 95/12)** rappellera que

*« II - Résidences mobiles*

*Il est apparu nécessaire de confirmer l'interprétation de la réglementation sur le statut des résidences mobiles, défini par l'article R. 443-2 et suivants du code de l'urbanisme.*

*La circulaire du 29 février 1988, toujours en vigueur, spécifie que les résidences mobiles conservant en permanence leurs moyens de mobilité (roues et barre de traction) sont assimilées à des caravanes, lorsqu'elles stationnent sur des terrains de camping aménagés. Relevant alors du droit au stationnement et non de la réglementation applicable aux constructions, elles n'ont pas à bénéficier d'une autorisation d'urbanisme.*

*Dans le cas contraire, s'il y a perte de moyens de mobilité, elles doivent être assimilées à des habitations légères de loisirs ».*

Le Ministre du Tourisme insistera, à l'occasion d'une réponse ministérielle publiée au JO du Sénat le 1<sup>er</sup> avril 1999 (page 1082),

*« En l'état actuel du droit, les résidences mobiles demeurent soumises à la circulaire du 29 février 1988 signée par les ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme qui assimile les résidences mobiles à des caravanes, sous réserve qu'elles conservent leurs moyens de mobilité ».*

Ainsi, avant même que la notion de résidence mobile de loisirs apparaisse dans le code de l'urbanisme, les terrains de camping ont toujours été autorisés à stationner des mobil-homes sur leurs emplacements autorisés, et ce dans les mêmes conditions que les caravanes, sous réserve toutefois de conserver des moyens de mobilité.

A ce jour, les résidences mobiles de loisirs peuvent être installées sans limitation 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 code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping (Article R 111-42 du Code de l'urbanisme), et ce dans les mêmes conditions que les caravanes.

Ce principe s'applique nonobstant le fait que le terrain de camping en cause se situe au sein d'une commune soumise à l'application de la loi littoral et se trouve en discontinuité avec l'urbanisation.

D'ailleurs, il y a lieu de rappeler que le Tribunal Administratif de Rennes a déjà pu considérer, avant la réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et insérant dans le code de l'urbanisme la notion de résidence mobile de loisirs, que :

*« Considérant que la mobilité des mobil-homes présents sur le terrain de camping est attestée par le constat, du 28 mars 2002, d'un agent assermenté de la direction départementale de l'équipement d'Ille et Vilaine ; que dès lors, la réglementation relatives aux habitations légères de loisirs n'est pas applicable aux mobil-homes présents à cette date sur le site ; que de plus, ces mobil-homes ne peuvent, dès lors, être assimilés à des constructions ou installations au sens de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ou du règlement du plan d'occupation des sols ; que, par suite les moyens tirés d'une méconnaissance des articles L. 146-4 et R. 444-3 du code de l'urbanisme ou du règlement du plan d'occupation des sols sont inopérants à l'encontre d'un arrêté modifiant le seul classement du camping de Port-Mer » (TA Rennes, 3 novembre 2005, n°0303738).*

Autrement dit, avant que la résidence mobile de loisirs ne soit définie comme un véhicule en droit de l'urbanisme, le Tribunal Administratif de Rennes a pu considérer que ces hébergements ne pouvaient être assimilés à des constructions ou installations au sens de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme, devenu L 121-16 du Code de l'urbanisme.

La définition donnée à la résidence mobile de loisirs par l'article R 111-41 du Code de l'urbanisme justifie d'autant plus ce raisonnement aujourd'hui.

Ceci a d'ailleurs été confirmé récemment par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) à l'occasion de la lettre du bureau de la législation de l'urbanisme n°65 (Janvier – avril 2025), aux termes de laquelle il a été précisé :

*« Les RML sont essentiellement considérées comme des véhicules. Ces sont des 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 (art R. 111-41 du CU). Pour pouvoir être qualifiés de RML et se voir appliquer le régime juridique correspondant, les véhicules doivent évidemment*

*relever en permanence de la définition de RML : ils doivent conserver leurs moyens de mobilité, pouvoir être effectivement déplacés sans délai et être conformes aux normes AFNOR NF 56-410.*

*Les RML ne sont autorisées que sur les terrains prévus pour leur stationnement et disposant préalablement d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces structures d'accueil collectives sont visées à l'article R. 111-42 du CU et comprennent les terrains de camping régulièrement créés.*

**Pour l'application du principe de continuité en communes littorales, bien que la jurisprudence ne soit pas établie sur ce point, la DGALN considère qu'il peut être admis l'installation de RML à l'intérieur du périmètre d'un camping existant quand bien même celui-ci serait en discontinuité de l'urbanisation, dans le respect de l'autorisation d'urbanisme délivrée pour l'aménagement du camping (cf. 2.1.1).**

*En revanche, l'installation de RML à l'extérieur du périmètre d'un camping existant en discontinuité de l'urbanisation constitue une extension de l'urbanisation. Le juge a ainsi sanctionné l'ajout de 38 places de RML en discontinuité de villages ou agglomérations existants, considérant qu'elles constituaient une extension de l'urbanisation (CAA de Nantes, 28 février 2014, n°12NT03207, commune de Gouville-sur-Mer) ».*

Rien ne justifie donc, en droit et ce nonobstant les dispositions de la loi littoral, l'impossibilité de stationner librement des résidences mobiles de loisirs sur les emplacements de terrains de camping régulièrement créés, quand bien même ceux-ci ne se trouveraient pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

Si, par le passé, il a pu être considéré que les auteurs d'un plan d'occupation des sols pouvaient limiter le nombre des emplacements occupés par des résidences mobiles de type « mobile homes » dans les terrains de camping autorisés, c'était en grande partie en raison du fait que ces mobil-homes avaient été considérés à l'époque comme entrant dans la catégorie des habitations légères de loisirs.

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, un tel raisonnement n'a plus lieu d'être puisque le traitement des résidences mobiles de loisirs (stationnées conformément à la norme AFNOR) suit le régime des caravanes.

\*\*\*

A ce jour, l'article R 443-6 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le permis d'aménager impose le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement visées, selon les cas, aux articles R. 111-45 ou R. 111-46. Il fixe le nombre maximum d'emplacements.*

**Pour les terrains de camping, il fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux résidences mobiles de loisirs et délimite, lorsque l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée, leurs emplacements ».**

Ainsi, le code de l'urbanisme fait la distinction entre deux types d'emplacements de camping :

- Ceux réservés indistinctement aux tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Ceux destinés à l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs ;

Il n'est donc pas possible, d'un point de vue strictement juridique, de faire une distinction entre les emplacements pour tentes et caravanes, et les emplacements accueillant des résidences mobiles de loisirs.

Dans un arrêt rendu le 22 novembre 2022, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a pu considérer à l'occasion de la critique d'un SCOT qui incitait les Plans Locaux d'Urbanisme à imposer des quotas de résidences mobiles de loisirs que la limitation des emplacements occupés par des résidences mobiles de loisirs dans les terrains de camping autorisés constitue une sujétion à la charge des aménageurs qu'aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit, ce qui l'entache d'une erreur de droit (**CAA Bordeaux, 22 novembre 2022, n° 21BX01132**).

Il n'est donc pas possible en droit, de faire une distinction là où le code de l'urbanisme n'en fait pas.

Ainsi, le PLUi-H ne peut pas créer une catégorie d'emplacements de terrains de camping réservés uniquement aux tentes et aux caravanes.

Par analogie avec d'autres matières, le Conseil d'Etat considère qu'un PLU ne peut légalement pas, par exemple, créer une nouvelle catégorie de destination des constructions que le Code de l'urbanisme ne prévoit pas (**CE, 30 décembre 2014, pourvoi n°360850**).

Une décision similaire a pu être rendue s'agissant d'un PLU soumettant les constructions à permis de construire ou déclaration de travaux selon des règles particulières dérogeant à celles fixées le code de l'urbanisme (**CE, 7 juillet 2022, pourvoi n°454789**).

Ce positionnement du Conseil d'Etat est par ailleurs parfaitement suivi par les juges du fond (**CAA Paris, 20 mai 2021, 19PA00986 ; CAA Lyon 19 mars 2019, 15LY02987...**).

Ainsi, l'interdiction implicite de stationnement des résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping classés en secteurs Nt-b, Ntl-a et Ntl-b dans le projet de PLUi-H est illégale.

S'agissant des habitations légères de loisirs, elles sont définies à l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme comme des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

L'article R 111-38 du même code consacre le principe d'installation de droit 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 code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Cependant, compte-tenu de leurs caractéristiques, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur à ce jour soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Ainsi, le pouvoir réglementaire a d'ores et déjà prévu une limitation du nombre de ces hébergements au sein même des terrains de camping sans que les auteurs d'un document d'urbanisme ne puissent imposer une limite inférieure.

De ce point de vue, l'interdiction d'installation des habitations légères de loisirs paraît illégale.

\*\*\*

Au-delà de ces considérations, il est utile de rappeler que pour le Conseil d'Etat, des droits acquis résultant d'autorisation d'urbanisme ne sauraient être affectés par un document d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à leur délivrance (Conseil d'Etat, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> Chambres réunies, 2 juin 2023, n°449820).

Une décision similaire a été rendue par la même juridiction le 26 juillet 1982 (n°23604).

L'ensemble des terrains de camping du territoire détiennent des autorisations d'urbanisme leur permettant d'exploiter des emplacements autorisés.

Ils couvrent donc des espaces affectés à l'usage du camping-caravaning, quel que soit sa forme.

Le fait de vouloir limiter les catégories d'hébergements pouvant être installés sur ces emplacements revient en définitive à tordre le cou au principe fondamental de la liberté du commerce et de l'industrie.

Au cas d'espèce, les règles posées par le PLUi-H mis à l'enquête publique dépassent la simple limitation de l'implantation d'activités commerciales et elles ne sont pas justifiées par l'intérêt général.

Au regard de ce qui précède, et notamment de l'accompagnement par l'Etat des professionnels de l'Hôtellerie de Plein Air dans l'installation des mobil-home depuis des décennies, le maintien de l'interdiction de stationnement de ces hébergements dans les secteurs où l'activité du camping-caravanage est autorisée pourrait s'analyser comme une servitude d'utilité publique pouvant ouvrir droit à indemnisation sur le fondement de l'article L 105-1 du Code de l'urbanisme.

\*\*\*

Il est donc demandé, dans le cadre de la présente enquête publique, à ce que le projet de PLUi-H soit modifié pour intégrer expressément dans les secteurs Nt-b, Ntl-a et Ntl-b, et d'une manière générale dans les secteurs couvrant les terrains de camping, la possibilité de stationner des résidences mobiles de loisirs et d'implanter des habitations légères de loisirs au sein des terrains de camping régulièrement créés.

Il est également demandé à ce que, à défaut de viser « *l'ouverture de terrains de camping ou de parcs résidentiels de loisirs* », l'activité des terrains de camping régulièrement créés soit expressément envisagée en secteurs Ntl-a, Ntl-b et Nt-b.

\*\*\*

Telles sont les observations que l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air entend faire valoir dans le cadre de la présente enquête publique.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, à l'expression de mes salutations respectueuses.

**Cyril REPAIN**

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the right end, followed by a smaller, more intricate looped signature.