

Petit mémo juridique concernant l'installation d'une seule résidence démontable sur un terrain constructible.

Clément DAVID mai 2022

L'habitat démontable constituant la résidence principale de leur utilisateur apparaît pour la première fois dans la loi ALUR en modifiant l'article 444-1 du code de l'urbanisme dans ces termes :

Article L444-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

*L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidenceS démontableS constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'État ou de résidenceS mobileS au sens de [l'article 1er](#) de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. **Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.** Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à [l'article L. 151-13](#).*

Nous pouvons noter les « S » de cet article et qui seront repris dans la partie réglementaire qui suit.

Un décret a défini la résidence démontable :

Article R111-51

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

[Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

*Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et **pouvant** être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

Le législateur, en choisissant le terme « *pouvant être autonome* », permet la possibilité de se raccorder aux réseaux public ou d'être autonome. ¹

¹ Confirmé par la réponse du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales – Ville et logement publiée dans le JO Sénat du 27/06/2019 - page 3420

Comment sont fixées les règles ?

Article R*444-1

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2007

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles nationaux de demande de permis d'aménager, de déclaration préalable portant sur des projets d'aménagement, de déclaration d'ouverture de chantier, de décision et de déclaration d'achèvement des travaux.

La nécessité de déclaration :

Selon les règles du [décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.](#) , l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'**au moins deux résidences démontables** – yourtes par exemple – créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, est soumis à permis d'aménager. Sinon une déclaration préalable est requise.

Article *R421-23

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

*l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de **plusieurs résidences démontables** définies à l'article [R. 111-51](#), créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.*

Article *R421-19

Version en vigueur depuis le 01 avril 2017

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

[...]

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article [R. 111-51](#) et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

C'est le pluriel employé dans les articles R.* 421-19 m) et *R421-23 l) du code l'urbanisme qui est à interpréter ici. Nulle-part, dans le code, une indication est donnée pour obliger les personnes ayant le projet d'installer des résidences démontables à déposer un permis de construire. En effet, dans la définition de l'article R111-51 nous restons dans le cas de **biens meubles**, comme spécifié sur la facture ci-jointe, et de ce fait ces résidences ne sont pas considérées par le code de la construction. **Leur installation ne peut pas rentrer dans le cadre d'un permis de construire.**

La loi pénale doit être et claire et précise pour exclure l'arbitraire.

Il n'est pas concevable que le législateur puisse considérer que les obligations nécessaires pour l'installation d'une seule résidence démontable puisse être plus difficiles à obtenir que pour plusieurs. La loi **doit** respecter le principe de nécessité et le principe de proportionnalité comme cela a été rappelé dans de nombreuses décisions du Conseil Constitutionnel.²

Les dispositions de l'article 5 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, selon lesquelles « **La Loi n'a le droit de défendre que les actions nuisibles à la Société. Tout ce qui n'est pas défendu par la Loi ne peut être empêché, et nul ne peut être contraint à faire ce qu'elle n'ordonne pas.** », valent pour les autorités publiques. Il est toutefois conseillé dans le cas d'une seule résidence démontable de vérifier si l'administration ne peut pas attaquer l'installation et éviter ainsi une contestation qui pourrait être motivée par les articles de R111-2 à R111-13 du code de l'urbanisme.

Toutefois, il reste délicat d'interpréter le fait que le cadre réglementaire ait imposé le pluriel dans les articles suscités et que celui-ci n'impose aucune demande d'autorisation alors que l'intérêt général semble concerné par l'installation d'une résidence démontable isolée (eaux usées, distribution d'eau potable et électricité, réalisation de voies privées, conservation ou la mise en valeur d'un site, exposition à des nuisances graves, atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique). L'intention prévalant sur le texte, la puissance publique pourrait peut-être ainsi motiver le refus d'une installation mais nous n'avons, à ma connaissance, aucune jurisprudence dans ce sens pour l'instant.

En conclusion :

Une Déclaration Préalable permet simplement à la mairie de vérifier que les règles d'urbanisme en vigueur sont respectées et laisse une trace formelle prouvant la bonne foi des parties.³

Il est certainement souhaitable, même si celle-ci n'est pas obligatoire, d'en déposer une en mairie ou bien *a minima* d'argumenter par écrit de la non-nécessité de déclaration préalable tout en tenant compte des articles R111-2 à R111-13 du code de l'urbanisme. Cette démarche offre la possibilité de désamorcer l'intérêt à agir de la part de la puissance publique dans le cadre d'un contentieux.

2 Conseil Constitutionnel décision n°98-399 du 5 mai 1998 : « *Il résulte de l'article 34 de la Constitution, ainsi que du principe de la légalité des délits et des peines posé par l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la nécessité pour le législateur de fixer lui-même le champ d'application de la loi pénale, de définir les crimes et délits en termes suffisamment clairs et précis pour permettre la détermination des auteurs d'infractions et d'exclure l'arbitraire dans le prononcé des peines, et de fixer dans les mêmes conditions le champ d'application des immunités qu'il instaure* »

3 La bonne foi : en droit, c'est une attitude traduisant la conviction ou la volonté de se conformer au droit qui permet à l'intéressé d'échapper aux rigueurs de la loi.